



Bijlagenboek

Limburgse Woonmonitor van 2022

www.limburg.nl

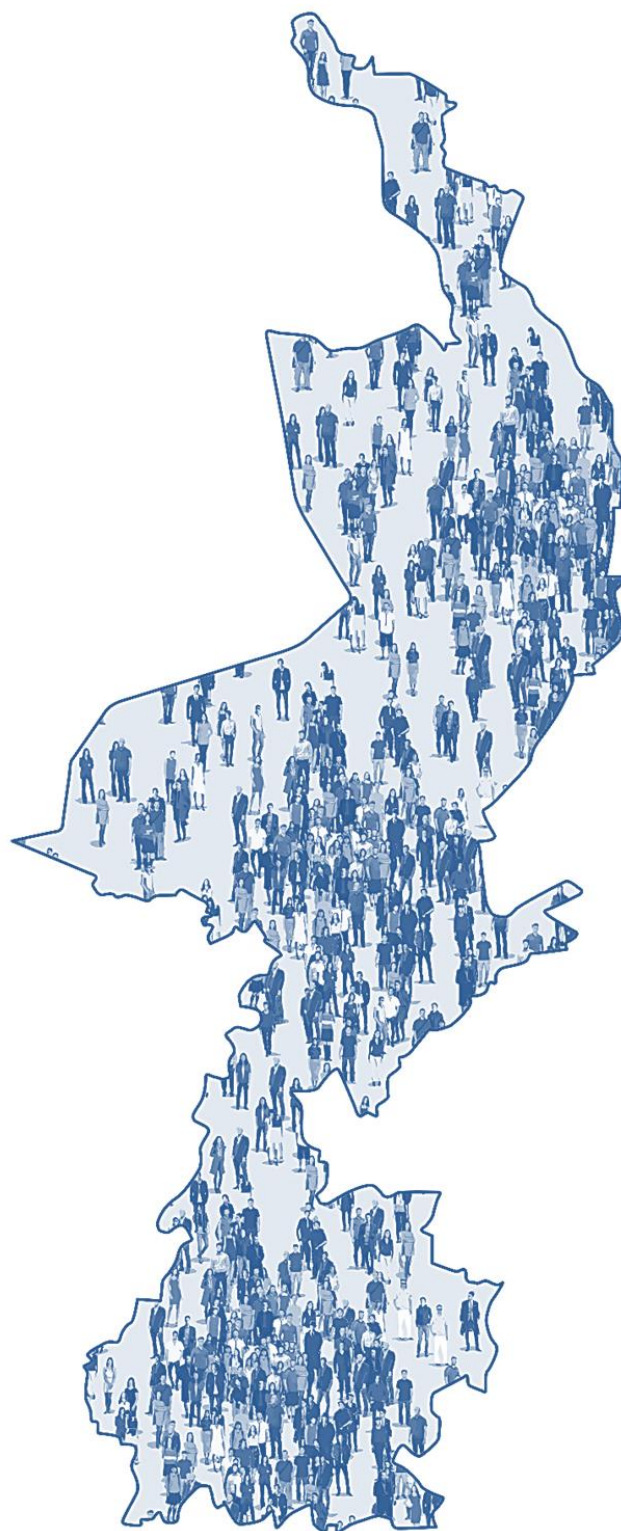
provincie limburg



Inhoud

Bijlage 1. Factsheet Limburgse woningmarkt	7
Bijlage 2. Gemeentelijke benchmark	15
Bijlage 3. Metadataboek woningregister Limburg	37
Bijlage 4. Metadataboek Plancapaciteitsmonitor Limburg	55
Bijlage 5. Methodiek Progneff	79
Bijlage 6. Lijst met recente publicaties over thema wonen (niet-limitatief)	91
Bijlage 7. Uitkomsten WoON 2021: Kernrapport Citavista 2021 Provincie Limburg	99
Bijlage 8. Woningbehoefteonderzoek	135

Bijlage 1.
Factsheet Limburgse woningmarkt



Inhoud:

1. Bevolking en huishoudens
2. Woningvoorraad
3. Woningvoorraadontwikkeling
4. Plancapaciteiten

1. Bevolking en huishoudens

(bron Statline, CBS, Etil)

	Limburg	Noord-Limburg	Midden-Limburg	Zuid-Limburg
Aantal inwoners per 1 januari 2022	1.118.302	285.157	239.098	594.047
Aantal inwoners per 1 januari 2021	1.115.872	283.350	238.268	594.254
Bevolkingsontwikkeling in 2021, absoluut	2.430	1.807	830	-207
Bevolkingsontwikkeling in 2021, relatief	0,2%	0,6%	0,3%	0,0%
Aantal huishoudens per 1 januari 2022	538.405	128.329	109.921	300.155
Aantal huishoudens per 1 januari 2021	533.542	126.834	108.814	297.894
Huishoudensontwikkeling in 2021, absoluut	4.863	1.495	1.107	2.261
Huishoudensontwikkeling in 2021, relatief	0,9%	1,2%	1,0%	0,8%
Geprognosticeerde huishoudenspiek (aantal), bron Progneff 2021, Etil	542.243	134.629	114.201	298.681
Geprognosticeerde huishoudenspiek (jaar), bron Progneff 2021, Etil	2030	2035	2034	2020
Kwantitatieve woonopgave (huishoudenspiek minus huidige huishoudens)	3.838	6.300	4.280	-1.474

2. Woningvoorraad

(bron Centraal Vastgoed Register, Etil)

	Limburg	Noord-Limburg	Midden-Limburg	Zuid-Limburg
Aantal (zelfstandige) woningen per 31 december 2021, absoluut aantal	527.285	125.335	109.644	292.306
Percentage koopwoningen per 31 december 2021	60%	65%	67%	55%
Percentage huurwoningen per 31 december 2021	40%	35%	33%	45%
Percentage corporatie huurwoningen per 31 december 2021	26%	24%	21%	28%
Percentage particuliere huurwoningen per 31 december 2021	14%	11%	12%	16%
Percentage meergezinswoningen/appartementen per 31 december 2021	26%	20%	19%	31%
Percentage eengezinswoningen per 31 december 2021	74%	80%	81%	69%
2^1 kap woning	23%	24%	26%	21%
Vrijstaande woning	21%	25%	30%	16%
Tussenwoning	18%	18%	14%	19%
Hoekwoning	11%	11%	9%	12%
Overig/onbekend	1%	2%	2%	1%
Percentage bouwjaar per 31 december 2021				
< 1945	15%	11%	12%	18%
1945-1965	20%	17%	18%	22%
1965-1985	35%	37%	36%	34%
1985-2005	21%	24%	22%	19%
> 2005	9%	11%	12%	7%

	Limburg	Noord-Limburg	Midden-Limburg	Zuid-Limburg
Leegstand per 31 december 2021, absoluut aantal	15.761	3.013	2.982	9.766
Percentage leegstand per 31 december 2021	3,0%	2,4%	2,7%	3,3%
Gemiddelde woz-waarde per 31 december 2021	€ 246.468	€ 271.882	€ 265.866	€ 228.315
Woz-waardestijging in 2021	6,7%	7,0%	5,3%	7,0%
Percentage energielabel per 31 december 2021				
A	12%	15%	14%	11%
B	9%	10%	9%	8%
C	14%	14%	13%	14%
D	7%	6%	6%	8%
E	5%	3%	4%	6%
F	3%	2%	2%	4%
G	2%	2%	2%	3%
Onbekend	48%	48%	50%	46%
Gemiddelde transactieprijs	€ 300.740	€ 315.827	€ 320.040	€ 285.433
Aantal verkochte koopwoningen	14.287	3.563	3.190	7.534
Gemiddelde vraagprijs	€ 408.144	€ 449.777	€ 447.049	€ 372.007
Aantal aangeboden koopwoningen	1.166	301	255	610

3. Woningvoorraadontwikkeling

(bron Plancapaciteitsmonitor, Etil)

	Limburg	Noord-Limburg	Midden-Limburg	Zuid-Limburg
Woningvoorraadontwikkeling in 2021, absoluut aantal	2.543	886	732	925
Woningvoorraadontwikkeling in 2021, relatief t.o.v. totale woningvoorraad	0,5%	0,7%	0,7%	0,3%
Toevoegingen in 2021, absoluut aantal	3.797	1.082	901	1.814
Toevoegingen in 2021, relatief t.o.v. totale woningvoorraad	0,7%	0,9%	0,8%	0,6%
Onttrekkingen in 2021, absoluut aantal	1.254	196	169	889
Onttrekkingen in 2021, relatief t.o.v. totale woningvoorraad	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%
Toevoegingen koopwoningen in 2021, absoluut aantal	1.811	692	508	611
Toevoegingen koopwoningen in 2021, relatief t.o.v. totale woningvoorraad	0,3%	0,6%	0,5%	0,2%
Toevoegingen huurwoningen in 2021, absoluut aantal	1.986	390	393	1.203
Toevoegingen huurwoningen in 2021, relatief t.o.v. totale woningvoorraad	0,4%	0,3%	0,4%	0,4%
Toevoegingen eengezinswoningen in 2021, absoluut aantal	2.185	732	859	594
Toevoegingen eengezinswoningen in 2021, relatief t.o.v. totale woningvoorraad	0,4%	0,6%	0,8%	0,2%
Toevoegingen meergezinswoningen in 2021, absoluut aantal	2.019	366	453	1.200
Toevoegingen meergezinswoningen in 2021, relatief t.o.v. totale woningvoorraad	0,4%	0,3%	0,4%	0,4%
Toevoegingen geschikte koopwoningen voor starters in 2021, absoluut aantal (koopwoningen < k€245)	271	127	97	47
Toevoegingen geschikte woningen voor senioren in 2021, absoluut aantal (een- en meergezinswoningen voor doelgroep ouderenzorg)	918	179	217	522
Toevoegingen woningen in sociale segment in 2021, absoluut aantal (huurwoningen < €752 en koopwoningen < k€175)	1.210	269	168	773

4. Plancapaciteiten

(bron Plancapaciteitsmonitor, Etil)

per 31 december 2021	Limburg	Noord-Limburg	Midden-Limburg	Zuid-Limburg
Plancapaciteiten - saldo toevoegingen en onttrekkingen, absoluut aantal	34.744	9.193	6.821	18.730
Plancapaciteiten - saldo toevoegingen en onttrekkingen, relatief t.o.v. totale woningvoorraad	6,6%	7,3%	6,2%	6,4%
Plancapaciteiten - toevoegingen, absoluut aantal	38.835	9.388	7.693	21.754
Plancapaciteiten - toevoegingen, relatief t.o.v. totale woningvoorraad	7,4%	7,5%	7,0%	7,4%
Plancapaciteiten - onttrekkingen, absoluut aantal	4.091	195	872	3.024
Plancapaciteiten - onttrekkingen, relatief t.o.v. totale woningvoorraad	0,8%	0,2%	0,8%	1,0%
Harde plancapaciteiten - saldo toevoegingen en onttrekkingen, absoluut aantal	12.299	3.278	3.717	5.304
Harde plancapaciteiten - saldo toevoegingen en onttrekkingen relatief (% t.o.v. saldo toevoegingen en onttrekkingen totale plancapaciteiten)	35%	36%	54%	28%
Harde plancapaciteiten - toevoegingen, absoluut aantal	14.102	3.368	3.853	6.881
Harde plancapaciteiten - toevoegingen relatief (% t.o.v. toevoegingen totale plancapaciteiten)	36%	36%	50%	32%
Harde plancapaciteiten - onttrekkingen, absoluut aantal	1.803	90	136	1.577
Harde plancapaciteiten - onttrekkingen relatief (% t.o.v. onttrekkingen totale plancapaciteiten)	44%	46%	16%	52%
Saldo geplande toevoegingen - Aantal geschikte koopwoningen voor starters (koopwoningen < k€240)	564	173	149	242
Saldo geplande toevoegingen - Aantal geschikte woningen voor senioren (een- en meergezinswoningen voor doelgroep ouderenzorg)	7.451	1.426	2.177	3.848
Saldo geplande toevoegingen - Aantal woningen in sociale segment (huurwoningen < €737 en koopwoningen < k€165)	10.033	1.676	1.755	6.602



Foto: Groene Loper Maastricht

Bijlage 2.

Gemeentelijke benchmark

peildatum 2021 / 31-12-2021, bron: Etil

Let op!

Relatief lage of hoge scores willen niet per se zeggen dat een gemeente het goed of slecht doet. Er kunnen diverse verklarende factoren onderliggen omdat een gemeente bijvoorbeeld landelijk of juist stedelijk gelegen is. Daarbij kan het al dan niet goed bijhouden van de PCM effect hebben op resultaten (of verschillen tussen onze data en gemeentelijke data). De gemeentelijke benchmark heeft een positieve insteek waarbij gemeenten kunnen zien hoe zij ervoor staan ten opzichte van andere gemeenten in Limburg en zich mogelijk ook doelen kunnen stellen richting de toekomst.



Tabel 1: Aantal zelfstandige woningen

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Aantal zelfstandige woningen
Maastricht	58.160
Venlo	46.939
Sittard-Geleen	45.624
Heerlen	45.247
Roermond	28.190
Kerkrade	23.589
Weert	22.883
Venray	18.893
Peel en Maas	18.191
Landgraaf	17.877
Horst aan de Maas	17.872
Beekdaelen	16.535
Leudal	15.729
Echt-Susteren	14.439
Brunssum	14.139
Stein	11.681
Eijsden-Margraten	11.102
Maasgouw	10.646
Roerdalen	9.424
Meerssen	8.591
Valkenburg aan de Geul	8.101
Beek	7.516
Nederweert	7.408
Gennep	7.226
Gulpen-Wittern	6.684
Beesel	6.033
Bergen (L)	5.732
Vaals	5.681
Voerendaal	5.604
Simpelveld	5.041
Mook en Middelaar	3.585

Tabel 2: Percentage appartementen

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Appartementen (%)
Vaals	48%
Maastricht	47%
Heerlen	36%
Kerkrade	34%
Roermond	33%
Valkenburg aan de Geul	31%
Venlo	31%
Brunssum	30%
Sittard-Geleen	30%
Limburg totaal	26%
Weert	26%
Beek	23%
Landgraaf	21%
Simpelveld	20%
Venray	19%
Gulpen-Wittern	17%
Meerssen	17%
Stein	16%
Beesel	14%
Gennep	14%
Echt-Susteren	14%
Mook en Middelaar	13%
Beekdaelen	12%
Horst aan de Maas	11%
Peel en Maas	11%
Nederweert	10%
Leudal	9%
Eijsden-Margraten	9%
Voerendaal	9%
Maasgouw	9%
Roerdalen	6%
Bergen (L)	6%

Tabel 3: Percentage huurwoningen

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Huurwoningen (%)
Maastricht	59%
Vaals	56%
Heerlen	54%
Kerkrade	48%
Roermond	46%
Venlo	42%
Sittard-Geleen	42%
Valkenburg aan de Geul	41%
Brunssum	40%
Limburg totaal	40%
Landgraaf	38%
Simpelveld	38%
Venray	37%
Weert	36%
Beesel	34%
Gennep	34%
Gulpen-Wittem	34%
Beek	32%
Meerssen	30%
Bergen (L)	30%
Voerendaal	30%
Nederweert	30%
Echt-Susteren	29%
Stein	29%
Beekdaelen	28%
Horst aan de Maas	27%
Peel en Maas	27%
Mook en Middelaar	26%
Roerdalen	25%
Eijsden-Margraten	25%
Maasgouw	24%
Leudal	22%

Tabel 4: Percentage leegstand

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Leegstand (% t.o.v. woningvoorraad)
Valkenburg aan de Geul	5,5%
Simpelveld	4,3%
Kerkrade	4,2%
Vaals	4,2%
Maastricht	4,1%
Heerlen	3,6%
Roermond	3,4%
Sittard-Geleen	3,1%
Limburg totaal	3,0%
Brunssum	2,9%
Horst aan de Maas	2,9%
Venlo	2,7%
Meerssen	2,7%
Beekdaelen	2,7%
Roerdalen	2,6%
Venray	2,6%
Leudal	2,6%
Echt-Susteren	2,5%
Weert	2,4%
Nederweert	2,4%
Landgraaf	2,4%
Gulpen-Wittem	2,3%
Stein	2,2%
Beek	2,2%
Maasgouw	2,2%
Bergen (L)	2,1%
Frictieleegstand	2,0%
Voerendaal	2,0%
Mook en Middelaar	1,9%
Gennep	1,8%
Eijsden-Margraten	1,8%
Beesel	1,7%
Peel en Maas	1,5%

Tabel 5: Percentage woningen met energielabel A

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Woningen met energielabel A (%)
Venray	19%
Roermond	18%
Nederweert	17%
Peel en Maas	16%
Gennep	16%
Weert	15%
Horst aan de Maas	15%
Bergen (L)	14%
Mook en Middelaar	14%
Beesel	14%
Maastricht	13%
Venlo	12%
Limburg totaal	12%
Kerkrade	12%
Eijsden-Margraten	12%
Vaals	12%
Echt-Susteren	11%
Beek	11%
Landgraaf	11%
Sittard-Geleen	11%
Maasgouw	11%
Stein	11%
Meerssen	10%
Leudal	10%
Roerdalen	10%
Voerendaal	10%
Valkenburg aan de Geul	9%
Gulpen-Wittern	9%
Brunssum	9%
Heerlen	8%
Simpelveld	7%
Beekdaelen	7%

Tabel 6: Percentage woningen met bouwjaar vanaf 2005

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Woningen met bouwjaar >= 2005 (%)
Nederweert	16%
Vaals	16%
Roermond	15%
Gennep	14%
Horst aan de Maas	14%
Peel en Maas	14%
Venray	13%
Eijsden-Margraten	13%
Weert	13%
Beesel	11%
Leudal	11%
Mook en Middelaar	10%
Bergen (L)	9%
Limburg totaal	9%
Echt-Susteren	9%
Venlo	8%
Sittard-Geleen	8%
Brunssum	8%
Simpelveld	8%
Maasgouw	8%
Roerdalen	8%
Voerendaal	7%
Maastricht	7%
Landgraaf	7%
Gulpen-Wittem	7%
Stein	6%
Kerkrade	6%
Valkenburg aan de Geul	6%
Beekdaelen	5%
Heerlen	5%
Meerssen	4%
Beek	3%

Tabel 7: Gemiddelde oppervlakte woningen

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Gemiddelde gebruiksoppervlakte woningen (m2)
Nederweert	176
Eijsden-Margraten	172
Leudal	168
Venray	167
Horst aan de Maas	166
Maasgouw	165
Beekdaelen	165
Gulpen-Wittern	163
Voerendaal	162
Echt-Susteren	160
Roerdalen	160
Bergen (L)	159
Peel en Maas	159
Mook en Middelaar	157
Meerssen	156
Simpelveld	151
Gennep	147
Valkenburg aan de Geul	146
Beek	146
Stein	143
Beesel	142
Limburg totaal	139
Weert	136
Landgraaf	132
Roermond	129
Kerkrade	129
Venlo	129
Sittard-Geleen	128
Brunssum	125
Vaals	123
Heerlen	115
Maastricht	110

Tabel 8: Aantal zelfstandige woningen geschikt voor ouderenzorg

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Aantal zelfstandige ouderenzorg woningen
Venlo	1.716
Sittard-Geleen	1.405
Heerlen	1.092
Landgraaf	936
Kerkrade	891
Roermond	821
Maastricht	784
Leudal	723
Weert	617
Beekdaelen	613
Nederweert	565
Horst aan de Maas	539
Maasgouw	507
Venray	473
Peel en Maas	471
Echt-Susteren	454
Stein	433
Beesel	429
Roerdalen	426
Beek	378
Bergen (L)	366
Brunssum	308
Gulpen-Wittem	296
Gennep	267
Eijsden-Margraten	242
Meerssen	232
Valkenburg aan de Geul	196
Simpelveld	194
Mook en Middelaar	166
Vaals	104
Voerendaal	98

Tabel 9: Woningvoorraad in Rijksmonumenten

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Woningvoorraad in Rijksmonumenten
Maastricht	3.520
Sittard-Geleen	531
Roermond	460
Eijsden-Margraten	454
Heerlen	391
Beekdaelen	333
Gulpen-Wittern	328
Landgraaf	299
Vaals	220
Venlo	203
Valkenburg aan de Geul	182
Maasgouw	174
Meerssen	148
Voerendaal	107
Kerkrade	95
Leudal	86
Weert	84
Stein	81
Simpelveld	60
Horst aan de Maas	46
Beek	42
Brunssum	38
Venray	34
Peel en Maas	30
Echt-Susteren	29
Beesel	27
Roerdalen	24
Gennep	12
Nederweert	9
Bergen (L)	5
Mook en Middelaar	0

Tabel 10: Kooptransacties

peildatum 2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Kooptransacties (% t.o.v. woningvoorraad)
Brunssum	3,3%
Weert	3,2%
Leudal	3,2%
Horst aan de Maas	3,2%
Simpelveld	3,0%
Echt-Susteren	2,9%
Sittard-Geleen	2,9%
Maasgouw	2,9%
Gennep	2,9%
Beekdaelen	2,9%
Venlo	2,9%
Peel en Maas	2,9%
Nederweert	2,8%
Kerkrade	2,8%
Stein	2,7%
Venray	2,7%
Limburg totaal	2,7%
Voerendaal	2,7%
Bergen (L)	2,7%
Landgraaf	2,7%
Beek	2,6%
Roermond	2,6%
Roerdalen	2,6%
Mook en Middelaar	2,5%
Valkenburg aan de Geul	2,5%
Heerlen	2,5%
Meerssen	2,5%
Eijsden-Margraten	2,3%
Beesel	2,2%
Maastricht	2,1%
Gulpen-Wittem	1,9%
Vaals	1,6%

Tabel 11: Gemiddelde prijs kooptransacties

peildatum 2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Gemiddelde prijs kooptransacties (%)
Mook en Middelaar	€ 452.951
Eijsden-Margraten	€ 385.603
Nederweert	€ 383.235
Valkenburg aan de Geul	€ 371.075
Gulpen-Wittem	€ 356.230
Meerssen	€ 355.243
Maastricht	€ 353.621
Gennepe	€ 333.720
Weert	€ 330.617
Horst aan de Maas	€ 327.258
Peel en Maas	€ 324.672
Leudal	€ 324.309
Voerendaal	€ 319.744
Roermond	€ 318.961
Beekdaalen	€ 313.188
Roerdalen	€ 306.118
Maasgouw	€ 304.396
Venlo	€ 304.034
Venray	€ 303.827
Bergen (L)	€ 301.211
Limburg totaal	€ 300.740
Beek	€ 297.820
Beesel	€ 292.473
Simpelveld	€ 288.496
Echt-Susteren	€ 286.418
Vaals	€ 284.157
Stein	€ 279.960
Sittard-Geleen	€ 266.384
Landgraaf	€ 257.710
Heerlen	€ 230.617
Brunssum	€ 230.605
Kerkrade	€ 216.619

Tabel 12: Aanbod koopwoningen

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Aanbod koopwoningen (% t.o.v. woningvoorraad)
Beekdaelen	0,4%
Meerssen	0,3%
Brunssum	0,3%
Maasgouw	0,3%
Leudal	0,3%
Kerkrade	0,3%
Venlo	0,3%
Beesel	0,3%
Landgraaf	0,3%
Weert	0,3%
Heerlen	0,2%
Horst aan de Maas	0,2%
Bergen (L)	0,2%
Peel en Maas	0,2%
Echt-Susteren	0,2%
Vaals	0,2%
Beek	0,2%
Limburg totaal	0,2%
Valkenburg aan de Geul	0,2%
Sittard-Geleen	0,2%
Simpelveld	0,2%
Roermond	0,2%
Venray	0,2%
Stein	0,2%
Roerdalen	0,2%
Voerendaal	0,2%
Gennep	0,2%
Gulpen-Wittern	0,1%
Mook en Middelaar	0,1%
Nederweert	0,1%
Eijsden-Margraten	0,1%
Maastricht	0,1%

Tabel 13: Gemiddelde prijs aanbod koopwoningen

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

N.B.: De gemiddelde prijs aanbod koopwoningen kan niet direct vergeleken worden met de gemiddelde prijs kooptransacties, omdat het niet over dezelfde woningen gaat. De verkochte woningen in 2021 zijn andere woningen dan die op de peildatum 31-12-2021 te koop staan.

Gemeente	Gemiddelde prijs aanbod koopwoningen (€)
Valkenburg aan de Geul	€ 811.059
Nederweert	€ 657.313
Bergen (L)	€ 590.536
Echt-Susteren	€ 580.156
Peel en Maas	€ 558.425
Meerssen	€ 547.383
Mook en Middelaar	€ 525.800
Simpelveld	€ 511.150
Gennepe	€ 500.045
Maastricht	€ 494.810
Weert	€ 486.956
Gulpen-Wittem	€ 459.333
Beek	€ 458.882
Leudal	€ 456.883
Eijsden-Margraten	€ 443.500
Venlo	€ 423.806
Venray	€ 417.792
Maasgouw	€ 413.500
Voerendaal	€ 408.938
Limburg totaal	€ 408.144
Horst aan de Maas	€ 392.443
Beekdaelen	€ 384.776
Beesel	€ 376.590
Stein	€ 363.450
Roermond	€ 361.302
Vaals	€ 361.231
Sittard-Geleen	€ 358.939
Roerdalen	€ 326.531
Landgraaf	€ 322.330
Heerlen	€ 291.099
Kerkrade	€ 286.123
Brunssum	€ 257.761

Tabel 14: Relatieve woningvoorraadontwikkeling

peildatum 2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Woningvoorraadontwikkeling (% t.o.v. woningvoorraad)
Peel en Maas	1,19%
Horst aan de Maas	0,99%
Weert	0,95%
Roermond	0,90%
Gennep	0,88%
Venray	0,83%
Nederweert	0,82%
Simpelveld	0,79%
Eijsden-Margraten	0,78%
Maastricht	0,67%
Heerlen	0,66%
Leudal	0,53%
Vaals	0,51%
Venlo	0,50%
Limburg totaal	0,48%
Bergen (L)	0,42%
Maasgouw	0,38%
Roerdalen	0,38%
Brunssum	0,37%
Mook en Middelaar	0,36%
Kerkrade	0,30%
Valkenburg aan de Geul	0,26%
Echt-Susteren	0,23%
Gulpen-Wittern	0,13%
Beekdaelen	0,12%
Voerendaal	0,09%
Beek	0,08%
Stein	0,08%
Meerssen	-0,01%
Beesel	-0,10%
Landgraaf	-0,15%
Sittard-Geleen	-0,19%

Tabel 15: Relatieve aandeel huurwoningen in woningvoorraadontwikkeling
peildatum 2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Huurwoningen (% t.o.v. woningvoorraadontwikkeling)
Brunssum	92%
Valkenburg	84%
Vaals	77%
Heerlen	73%
Sittard-Geleen	72%
Maastricht	72%
Weert	63%
Kerkrade	59%
Roermond	53%
Limburg totaal	52%
Venlo	52%
Simpelveld	50%
Horst aan de Maas	42%
Beek	40%
Venray	39%
Bergen (L)	33%
Landgraaf	33%
Leudal	33%
Gennep	32%
Beesel	32%
Beekdaelen	21%
Echt-Susteren	15%
Nederweert	14%
Maasgouw	12%
Stein	9%
Peel en Maas	8%
Gulpen-Wittern	7%
Roerdalen	5%
Eijsden-Margraten	1%
Meerssen	0%
Mook en Middelaar	0%
Voerendaal	0%

Tabel 16: Relatieve aandeel appartementen in woningvoorraadontwikkeling
peildatum 2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Appartementen (% t.o.v. woningvoorraadontwikkeling)
Sittard-Geleen	90%
Valkenburg	88%
Maastricht	82%
Beek	80%
Heerlen	77%
Vaals	74%
Weert	65%
Simpelveld	50%
Limburg totaal	49%
Roermond	44%
Venlo	40%
Gennep	37%
Landgraaf	33%
Horst aan de Maas	32%
Beesel	32%
Gulpen-Wittern	29%
Meerssen	25%
Leudal	25%
Brunssum	22%
Peel en Maas	20%
Venray	20%
Echt-Susteren	20%
Voerendaal	13%
Maasgouw	12%
Nederweert	11%
Stein	9%
Roerdalen	8%
Bergen (L)	7%
Kerkrade	5%
Beekdaelen	5%
Eijsden-Margraten	1%
Mook en Middelaar	0%

Tabel 17: Relatieve plancapaciteiten

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Netto plancapaciteit (% t.o.v. woningvoorraad)
Maastricht	16,4%
Valkenburg aan de Geul	14,8%
Mook en Middelaar	12,3%
Venray	11,8%
Gennep	10,9%
Horst aan de Maas	9,2%
Roermond	9,0%
Weert	7,6%
Beesel	7,5%
Bergen (L)	7,2%
Nederweert	6,9%
Limburg totaal	6,6%
Roerdalen	5,8%
Meerssen	5,7%
Eijsden-Margraten	5,2%
Vaals	5,2%
Venlo	4,8%
Maasgouw	4,8%
Peel en Maas	4,8%
Brunssum	4,3%
Beek	3,9%
Stein	3,8%
Sittard-Geleen	3,7%
Simpelveld	3,7%
Heerlen	3,6%
Echt-Susteren	3,4%
Voerendaal	3,3%
Kerkrade	2,9%
Leudal	2,7%
Beekdaelen	2,6%
Gulpen-Wittem	2,5%
Landgraaf	1,3%

Tabel 18: Relatieve aandeel huurwoningen in plancapaciteiten

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Huurwoningen (% t.o.v. plancapaciteit toevoegingen, naar bekend eigendom)
Simpelveld	84%
Maastricht	80%
Sittard-Geleen	80%
Heerlen	75%
Brunssum	73%
Voerendaal	72%
Vaals	64%
Landgraaf	64%
Stein	60%
Gulpen-Wittem	58%
Beesel	57%
Weert	56%
Limburg totaal	55%
Valkenburg	55%
Kerkrade	54%
Venlo	53%
Maasgouw	53%
Roerdalen	45%
Venray	42%
Beek	42%
Nederweert	42%
Roermond	37%
Mook en Middelaar	32%
Leudal	31%
Horst aan de Maas	30%
Meerssen	30%
Eijsden-Margraten	27%
Beekdaelen	27%
Peel en Maas	26%
Gennep	23%
Echt-Susteren	20%
Bergen (L)	16%

Tabel 19: Relatieve aandeel appartementen in plancapaciteiten

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Appartementen (% t.o.v. plancapaciteit toevoegingen, naar bekend type)
Maastricht	84%
Heerlen	79%
Sittard-Geleen	65%
Beek	64%
Vaals	59%
Venlo	54%
Voerendaal	54%
Weert	52%
Limburg totaal	51%
Landgraaf	51%
Brunssum	51%
Eijsden-Margraten	50%
Kerkrade	50%
Beesel	48%
Valkenburg	47%
Mook en Middelaar	45%
Gulpen-Wittem	43%
Meerssen	39%
Simpelveld	36%
Roermond	35%
Maasgouw	35%
Venray	29%
Echt-Susteren	26%
Gennep	25%
Beekdaelen	24%
Stein	23%
Peel en Maas	21%
Roerdalen	20%
Bergen (L)	19%
Leudal	19%
Horst aan de Maas	17%
Nederweert	0%

Tabel 20: Relatieve aandeel onherroepelijke plannen in plancapaciteiten

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Gemeente	Onherroepelijke plannen (% t.o.v. plancapaciteit toevoegingen)
Maasgouw	78%
Echt-Susteren	76%
Vaals	67%
Beekdaelen	59%
Peel en Maas	53%
Leudal	49%
Simpelveld	47%
Gennep	46%
Sittard-Geleen	45%
Brunssum	43%
Roerdalen	42%
Landgraaf	40%
Beesel	39%
Weert	39%
Venlo	38%
Roermond	34%
Eijsden-Margraten	33%
Venray	33%
Heerlen	32%
Limburg totaal	32%
Stein	31%
Bergen (L)	30%
Gulpen-Wittem	27%
Kerkrade	27%
Nederweert	25%
Voerendaal	24%
Mook en Middelaar	23%
Horst aan de Maas	23%
Beek	22%
Maastricht	20%
Meerssen	10%
Valkenburg	9%

Bijlage 3. Metadataboek woningregister Limburg



Foto: Peter Schunckstraat Heerlen

Woningregister Limburg 2021

Metadataboek

Buurt- en gemeenten- bestanden

Onderzoeksmethode, datamodel en werkwijze

In dit document wordt specifiek ingegaan op de gehanteerde onderzoeksmethode, het datamodel en de werkwijze betreffende de samenstelling van het "Woningregister Limburg" in het algemeen en de in dat kader samengestelde buurt- en gemeentebestanden in het bijzonder.

Het woningregister Limburg is op basis van het door Etil ontwikkelde Centraal Vastgoedregister Limburg (CVR Limburg) samengesteld en biedt vanaf 2014 informatie over de Limburgse woningvoorraad. Zowel het CVR alsook het woningregister wordt jaarlijks geactualiseerd. Het woningregister zelf betreft een integraal woningregister op adresniveau, zodat alle mogelijke combinaties en queries mogelijk zijn. Daardoor kan het register flexibel als basis gebruikt worden om de woningvoorraad op verschillende ruimtelijke schaalniveaus te analyseren en eventuele wijzigingen in afbakeningen en definities met terugwerkende kracht doorgevoerd worden. In het woningregister is zowel de zelfstandige woningvoorraad alsook de niet-zelfstandige woonzorgeenheden opgenomen. De niet-zelfstandige woonzorgeenheden betreffen enerzijds de grotere intramurale woonzorgcomplexen (verzorgingshuizen, verpleegklinieken) en anderzijds de kleinere woongroepen in de wijk voor ouderen, mensen met een beperking, en andere zorg-behoevenden die niet zelfstandig kunnen wonen. Op basis van het woningregister worden jaarlijks geaggregeerde buurt- en gemeentebestanden samengesteld ten behoeve van analyses. Op te merken is wel dat op basis van een vergelijking van de afzonderlijke jaarbestanden c.q. jaarlijkse woningregisters geen uitspreken gedaan kunnen worden over de woningvoorraadontwikkeling. Jaarlijks vinden namelijk diverse administratieve correcties plaats op basis van de BAG- en de WOZ-registraties. Voor gegevens omtrent de woningvoorraadontwikkeling verwijst Etil naar de PCM (provinciale plancapaciteitsmonitor Limburg, www.pcm limburg.nl). In deze monitor worden namelijk in samenwerking met de Limburgse gemeenten de administratieve correcties er uit gefilterd, waardoor de woningvoorraadontwikkeling op een correcte manier wordt gemonitord. Doordat er jaarlijks correcties kunnen worden uitgevoerd door de gemeenten ten aanzien van de buurtafbakeningen, wordt door Etil ieder jaar op basis van de meest actuele buurtindeling alle jaarbestanden opnieuw gekoppeld. Hierdoor is een consistente buurtvergelijking gewaarborgd.

Het CVR als basis voor het 'Woningregister Limburg'

Het CVR is in 2011 door Etil ontwikkeld om de verschillende vastgoedmarkten in Limburg integraal en gedetailleerd te kunnen monitoren. Hierdoor is vanaf het laagste detailniveau, het adres c.q. vastgoed-(deel)object, gedetailleerde informatie beschikbaar over het gebruik en de samenstelling van het Limburgse woning- en bedrijfstvastgoed. Het CVR wordt jaarlijks geactualiseerd en is een vastgoedregister waarin alle vastgoedobjecten in Limburg staan geregistreerd; van trafo's en geldautomaten tot de DSM-fabrieken en woonzorgcomplexen. Momenteel zijn circa 663.400 vastgoedobjecten, waaronder ruim 520.000 zelfstandige woningen en circa 20.000 niet-zelfstandige wooneenheden, in het CVR opgenomen.

Het CVR is opgebouwd als dynamisch register. Dat wil zeggen dat niet alleen de actuele voorraad is opgenomen, maar ook informatie over het verleden (ingetrokken c.q. gesloopt vastgoed), over de toekomst (in aanbouw zijnde vastgoed, bouwvergunningen en bouwterreinen) en de marktdynamiek (aanbod en transacties). Zodoende biedt het CVR een compleet en integraal beeld van het Limburgse vastgoed. Het vastgoed in het CVR is gedetailleerd geclassificeerd in circa 900 verschillende vastgoedfuncties, welke ingedeeld zijn in verschillende vastgoedsegmenten. Hierdoor kunnen zowel diverse standaard vastgoedmarkten (winkels, kantoren, woningen) alsook specifieke vastgoedmarkten (wonen met zorg, monumenten) in beeld gebracht worden, en ook in samenhang met elkaar bekeken worden. Zo heeft Etil onlangs voor de Provincie Limburg het kantoren- en winkelregister samengesteld op basis van het CVR en is een aantal jaren gelden het agrarisch en toeristisch vastgoed in beeld gebracht..

Hierdoor ontstaat een register welke transparant is, waarbij ieder vastgoedkenmerk door meerdere bronnen (waaronder BAG, WOZ, VRL, aanbodscan, monumentenregisters) wordt geverifieerd, waardoor een hoge kwaliteit en betrouwbaarheid ontstaat. Door de koppeling met het GBR van Etil (Geografisch Basisregister) kunnen vervolgens op alle mogelijke ruimtelijke schaalniveaus (buurten, wijken, gemeenten, woonmilieus, etc.) selecties en analyses gemaakt worden. In het CVR wordt zoals eerder aangegeven een integrale benadering toegepast, waardoor voor alle vastgoedmarkten een even hoog kwaliteitsniveau bereikt wordt (gegevensverificatie door meerdere bronnen), dubbeltellingen voorkomen worden en waarbij vastgoedmarkten met elkaar vergeleken kunnen worden op basis van dezelfde kwaliteit en onderzoeksmethodiek.

Het startpunt vormen de WOZ-registraties van de Limburgse gemeenten. Op basis van deze bestanden vindt vervolgens een koppeling plaats met de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). Op te merken is dat daarbij niet alleen rekening wordt gehouden met verblijfsobjecten, maar ook met standplaatsen (woonwagens) en ligplaatsen (woonboten). Bij de koppeling wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende invalshoeken: het verleden (gesloopte/ingetrokken objecten), de huidige situatie (bestaande objecten) en de toekomst (omgevingsvergunningen/gevormde objecten). Na een wederzijdse koppeling resulteert deze werkwijze in het basisbestand WOZ-BAG. De volgende stap om tot het CVR te komen is de koppeling met het VRL (Vestigingenregister Limburg) en de aanbodscaan. Dit resulteert in het basisbestand WOZ-BAG-VRL. Ook hier wordt overigens weer een wederzijdse koppeling toegepast. Vervolgens wordt het monumentenregister toegevoegd aan het bestand. Daarna worden de gegevens uit het CVR van het voorgaande jaar (mutaties) ten behoeve van de controles gekoppeld, resulterende in het actuele CVR-register, waarbij als laatste een geografische koppeling plaatsvindt met het GBR (Geografisch Basisregister). Op basis van het CVR kan Etil op aanvraag vervolgens voor diverse vastgoedsegmenten de voorraad nader controleren en vaststellen, waaronder de woningvoorraad (resulterende in het Woningregister Limburg).

Op te merken is dat het kan voorkomen dat wijzigingen met terugwerkende kracht worden doorgevoerd in de jaarbestanden. Het kan namelijk voorkomen dat een fout met terugwerkende kracht wordt gecorrigeerd. Hierdoor kunnen ook de tijdreeksen tussen de verschillende uitvoeringsjaren marginaal van elkaar verschillen.

CVR bronregistraties

Het Centraal Vastgoedregister Limburg (CVR) en het daaruit resulterende 'Woningregister Limburg' is opgebouwd op basis van verschillende zogenaamde bronregistraties. Afzonderlijk geven deze bronregisters vanuit een bepaalde invalshoek informatie over het Limburgse vastgoed. Zodoende kan in CVR het vastgoed vanuit verschillende invalshoeken gecontroleerd worden (vanuit vergunningsperspectief, vanuit de markt, vanuit het bedrijfsleven). Door het integreren van deze bronregisters in één centraal register ontstaat niet alleen een volledig beeld van het in Limburg aanwezige vastgoed, maar ontstaat door de combinatie van de verschillende onderzoeks- en controlemethodieken ook een kwalitatief hoogwaardig register per vastgoedobject. Zo kunnen de verschillende vastgoedmarkten integraal in beeld gebracht worden, zonder dat het gevaar bestaat dat er tussen de verschillende beleidsvelden tegenstrijdigheden, dubbeltellingen of verschillen in kwaliteit of definities ontstaan. Hierdoor kan het CVR overigens ook als dé informatiebron dienen voor beleidsveldoverschrijdende vragen, bijvoorbeeld ten aanzien van strategisch voorraadbeheer in een bepaald gebied. Het betreft de volgende zeven bronregisters:

WOZ (de gemeentelijke WOZ-registraties)

Sinds 2008 heeft Etil voor alle Limburgse gemeenten inzicht in de WOZ-gegevens betreffende de vastgoedvoorraad. In deze registratie zijn op adresniveau een groot aantal kenmerken (adres, bouwjaar, vastgoedtype, benutting, eigendom en WOZ-waarde) van het Limburgse vastgoed opgenomen. Deze gegevens worden door Etil bewerkt, gekoppeld en aangevuld tot één Limburgs WOZ-register, welke als input dient voor het CVR. In de bronregistratie WOZ zijn in Limburg eind 2021 circa 660.000 vastgoedobjecten opgenomen.

BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen)

De BAG is sinds 2011 een landelijk openbare registratie waarin basisgegevens van alle gebouwen en adressen in Nederland zijn verzameld en is onderdeel van het landelijk stelsel van basisregistraties. Het register is vastgelegd in een wettelijke regeling, waarin afspraken over kwaliteitsborging en privacy-bescherming zijn opgenomen. Ook zijn de taken en bevoegdheden van de betrokken partijen in de wet omschreven. Zo zijn de afzonderlijke gemeenten verantwoordelijk voor het beheer van de BAG. Weliswaar zijn in de BAG ook enkele inhoudelijke vastgoedgegevens opgenomen, maar dit is niet het hoofddoel. De BAG dient namelijk als centraal basisbestand voor adressen en gebouwen en niet als registratie van vastgoedgegevens. Toch vormt de BAG een belangrijke basis voor het CVR wat betreft de uniforme schrijfwijze, de XY-coördinaten en feit dat het een zogenaamd dynamisch register betreft (inclusief ingetrokken en geplande vastgoedobjecten). In de bronregistratie BAG zijn in Limburg eind 2021 circa 650.000 vastgoedobjecten opgenomen.

VRL (Vestigingenregister Limburg)

Het Vestigingenregister Limburg (VRL) is eind jaren tachtig door Etil opgezet en wordt sindsdien continu geactualiseerd. In het VRL worden alle vestigingen van bedrijven en instellingen in Limburg op adresniveau geregistreerd. Momenteel zijn ruim 100.000 vestigingen in het register opgenomen. In het VRL is niet alleen informatie over de in Limburg gevestigde bedrijven opgenomen (NAW-gegevens, contactpersoon, economische activiteit, werkgelegenheid), maar ook over het onderliggende vastgoed (verhuurbare vloeroppervlakte). Het register wordt geactualiseerd middels een groot aantal bronnen, zoals het

Handelsregister van de Kamer van Koophandel en een jaarlijkse VRL-enquête onder de Limburgse bedrijven. Ook vinden aanvullende controles plaats in relatie tot het CVR en binnen andere projecten die Etil in opdracht van derden uitvoert, vindt regelmatig veldwerk plaats, en werkt Etil landelijk in LISA-verband samen ten aanzien van de kwaliteitsbewaking en -controle. Ook het VRL is overigens als een integraal register te zien. Zo is een aantal jaren geleden de BAG al opgenomen en geïntegreerd in het register. Het VRL en het CVR vormen als het ware één register, bestaande uit verschillende onderdelen, waarbij de ruimtelijk-economische ontwikkelingen in Limburg vanuit een aantal invalshoeken in beeld gebracht worden.

Aanbodscan

De aanbodscan van Etil bestaat eigenlijk uit twee onderdelen; de aanbodscan woningen en de aanbodscan bedrijfstvastgoed. In de aanbodscan wordt het aanbod van (te huur en/of te koop staand vastgoed) geregistreerd. De aanbodscan is in 2005 door Etil ontwikkeld om het aanbod van bedrijfstvastgoed te kunnen monitoren, waarbij deze in 2017 is doorontwikkeld en is aangevuld met het aanbod van woningen (koop en huur) en woningbouw kavels. Op basis van de aanbodscan wordt het aanbod van het vastgoed in Limburg maandelijks bij makelaars gecontroleerd en geactualiseerd. Sinds begin van de metingen zijn in totaal ruim 22.000 bedrijfsobjecten en 45.000 woningen opgenomen in de database van de aanbodscan. Het actuele woningaanbod (mei 2021) in de aanbodscan van Etil bestaat uit circa 2.400 bedrijfsobjecten en ruim 5.600 woningen. Ter vergelijking; ook op Funda worden momenteel in Limburg 5.600 woningen aangeboden. Er worden in de aanbodscan diverse inhoudelijke gegevens geregistreerd; zoals bedrijfs- en woonoppervlakte, soort vloeroppervlak (waaronder winkelvloeroppervlakte), de aanbiedende partij, vastgoedtype, (vraag)prijzen en aanbodduur. Daarnaast is ook een link naar het aangeboden vastgoed op de website van de aanbiedende partij opgenomen waar andere informatie en een kwalitatieve beschrijving van het aanbod is opgenomen.

Monumentenregister

Het monumentenregister van Etil bestaat uit een combinatie van een drietal afzonderlijke registers, te weten: het Rijksmonumentenregister, het gemeentelijke monumentenregister en het MIP (Monumenten Inventarisatie Project). Deze drie registers vormen in het CVR tezamen het bronregister 'Monumenten'. Het Rijksmonumentenregister is een landelijk register, waarin circa 5.450 vastgoedobjecten als rijksmonument staan geregistreerd in Limburg. Voor de gemeentelijke monumenten bestaat echter geen centraal register. Het gemeentelijke monumentenregister, met circa 5.500 gemeentelijke monumenten is door Etil een aantal jaren geleden samengesteld in samenwerking met de gemeenten, maar wordt niet jaarlijks geactualiseerd. Het MIP betreft het 'Monumenten Inventarisatie Project' dat tussen 1986 en 1995 landelijk werd uitgevoerd om landelijk overzicht te krijgen van de bouwkunst en stedenbouw uit de periode 1850-1940. In Limburg zijn circa 13.000 vastgoedobjecten opgenomen in deze database. Het betreffen geen officiële monumenten, maar kunnen dit echter wel zijn. Aansluitend op het MIP is namelijk het Monumenten Selectie Project (MSP) gestart. In dit project vormde de MIP inventarisatie de basis voor het selecteren en aanwijzen van gebouwen en gebieden uit de periode 1850-1940 als respectievelijk rijksmonument en rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht. In het CVR zijn alle monumenten opgenomen. In het woningregister zijn alleen die monumenten opgenomen, die betrekking hebben op een woning. Daarbij is op te merken dat het zowel de woning zelf kan betreffen, alsook slechts een deel van de woning (bijvoorbeeld alleen de gevel).

Monitor Wonen met Zorg

Deze bronregistratie betreft de voorraad aan zelfstandige woningen en niet-zelfstandige wooneenheden voor verschillende doelgroepen ten aanzien van 'wonen met zorg'. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen ouderenzorg, gehandicaptenzorg (mensen met een beperking) en geestelijke gezondheidszorg. Deze bronregistratie is geïntegreerd in het CVR en gaat in op de grotere intramurale woonzorgcomplexen, zelfstandige aanleunwoningen alsook kleinschalige woongroepen. Daarbij wordt niet alleen ingegaan op de vastgoed- c.q. woonzorgcomplexen, maar worden ook gegevens opgenomen over de zorgaanbieder. In deze monitor staan circa 16.600 zelfstandige woonzorgwoningen en 19.200 niet-zelfstandige woonzorgeenheden geregistreerd.

GBR (Geografisch Basisregister Limburg)

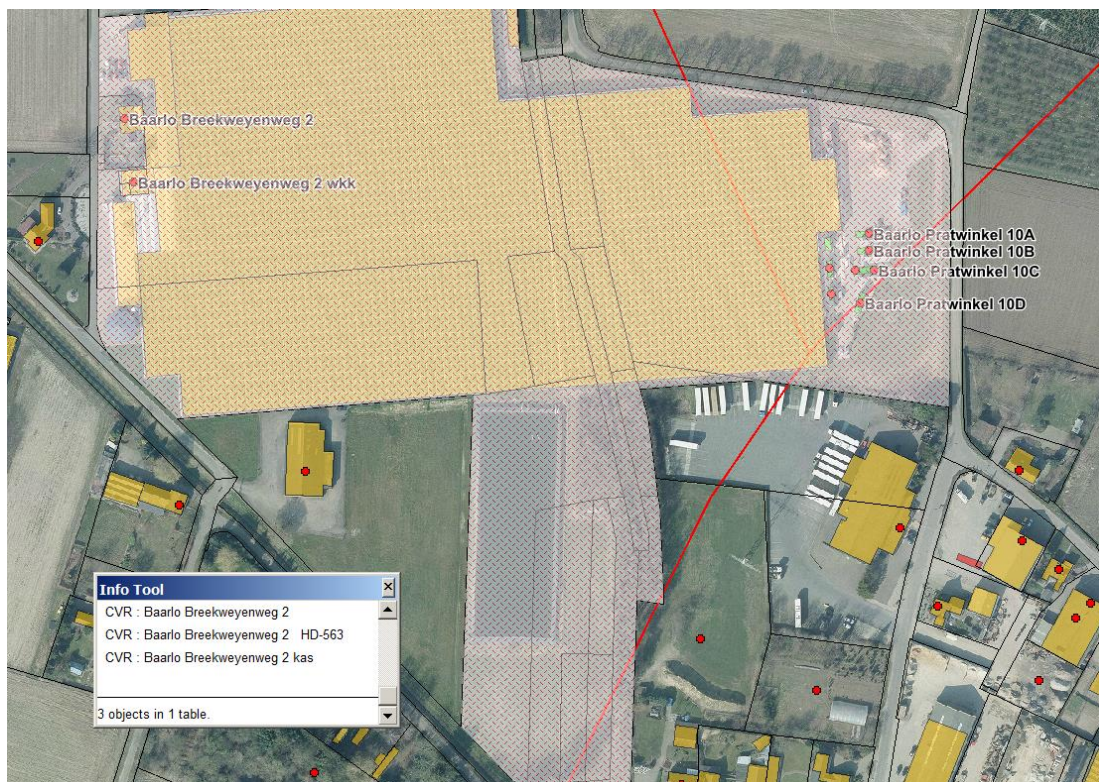
Het geografisch basisregister (GBR) betreft het geo-register van Etil waar verschillende ruimtelijke afbakeningen zijn opgenomen. Het GBR is door Etil in 2001 als kaartregister opgebouwd en wordt continu geactualiseerd. In het GBR zijn diverse deelregisters opgenomen, zoals de provinciale bedrijventerreinenmonitor REBIS, het CiK (Centrumgebieden in Kaart) betreffende winkelgebieden en stationslocaties, de BBG-kaart (Bestaand Bebouwd Gebied), de PCM (Plancapaciteitsmonitor woningen) en de CBS wijk- en buurtindelingen. Ook zijn de kaarten van de BAG opgenomen. Door de combinatie van verschillende kaartregisters ontstaat zodoende het Geografisch Basisregister Limburg (GBR).

Vastgoedobject

Het CVR c.q. het woningregister gaat uit van het vastgoedobject. Dit is de kleinste eenheid binnen het register. Een vastgoedobject kan overigens ook een deelobject zijn van een woning, waarbij meerdere deelobjecten in principe één woning of wooncomplex betreffen. Aan een vastgoedobject is vervolgens een adres en een gebouw (pand) verbonden. Daarbij kunnen verschillende vastgoedobjecten woningen en/of wooneenheden hetzelfde adres hebben. Het vastgoedobject c.q. wooneenheid in het CVR is dus niet gelijk aan een uniek adres. Het kan namelijk voorkomen dat één adres meerdere vastgoedfuncties betreft of dat het adres meerdere gebruikers of eigenaren heeft. Ook kan het voorkomen dat een vastgoedobject meerdere panden betreft (bijvoorbeeld een woning met bijgebouwen) of dat meerdere objecten onderdeel zijn van één pand. Zo omvat een appartementencomplex meerdere woningen c.q. vastgoedobjecten. Het vastgoedobject is dus ook niet gelijk aan een pand. Bij het ontwerp van het CVR is aangesloten bij de grondbeginselen die in het document "Samenhang WOZ-BAG" van de Waarderingskamer nader zijn beschreven.

Vastgoedcomplex

Etil maakt binnen het CVR onderscheid tussen vastgoedobjecten/woningen en vastgoedcomplexen. Het volgende voorbeeld ten aanzien van een agrarisch tuinbouwcomplex met een woning in Baarlo illustreert dit. De woning is een verblijfsobject (en pand) met één adres, waar in het VRL (en Handelsregister) het eigenlijke tuinbouwbedrijf staat geregistreerd. Bij de woning behoort onder andere een tuinbouwkas met een afzonderlijk adres. Omdat een deel van de kas in dit voorbeeld later is gebouwd, is dit pand geregistreerd als twee (deel)objecten. Daarnaast behoren ook nog enkele andere vastgoedobjecten tot het complex, waaronder een wkk-installatie (warmte-kracht-koppeling), een gasdistributiestation (Breekweyeweg 2) en enkele vastgoedobjecten ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten (Pratwinkel 10A-D). In het CVR zijn zodoende meerdere vastgoedobjecten opgenomen bij dit agrarisch complex. Daarbij hebben de verschillende vastgoedobjecten deels hetzelfde adres, deels een ander adres. Op te merken is dat in de WOZ de bovengenoemde tijdelijke onderkomens in de WOZ (als tuinbouw) en BAG (als logies) tegenstrijdig worden geregistreerd. In het CVR wordt dit object in de gehanteerde werkwijze dan ook gecontroleerd en gecorrigeerd (als onzelfstandige wooneenheid / kamer-verhuur). In het voorbeeld is dus sprake van meerdere vastgoedobjecten die tezamen één geheel vormen, namelijk een agrarisch tuinbouwcomplex. Voor een correcte vaststelling van de voorraad (en ook leegstand) worden de verschillende vastgoedobjecten in het CVR geregistreerd als één vastgoedcomplex. In het CVR is zodoende sprake van één agrarisch object (één tuinbouwkas), één zelfstandige woning, twee 'overige' objecten (gasdistributiestation en wkk-installatie) en meerdere (onzelfstandige) wooneenheden; aan elkaar gekoppeld tot één vastgoedcomplex. In het woningregister wordt vervolgens alleen de zelfstandige woning opgenomen.



Afbakening woningvoorraad

Etil maakt bij de afbakening van de woningvoorraad verschil tussen zelfstandige woningen en niet-zelfstandige wooneenheden ten behoeve van wonen met zorg. Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet. Een zelfstandige woning is daarbij een woning met een eigen toegangsdeur die de bewoner van binnen en buiten op slot kan doen en bedoeld is voor vaste bewoning. In de woning moeten in elk geval aanwezig zijn: een eigen woon(slaap)kamer, een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel en een toilet met waterspoeling. Indien er geen eigen toegang is of wordt de keuken of toilet met de bewoners van andere woningen/ kamers gedeeld, dan is er sprake van een onzelfstandige wooneenheid. Voorbeelden hiervan zijn onder andere verzorgingshuizen/ verpleegklinieken, verpleegklinieken, studentenkamers, kamerverhuur, woonzorgwoningen met kamerbewoning, recreatiewoningen, TBS-klinieken, revalidatiecentra, gevangenissen, AZC's en hospices.

De woningvoorraad wordt niet zondermeer vastgesteld op basis van de WOZ/BAG. Zo worden de niet-zelfstandige woningen in beide registers, zoals de intramurale woningvoorraad (waaronder groeps-woningen), kamerverhuur-/studentenkamers en recreatiewoningen niet tot de reguliere woningvoorraad gerekend. Deze zogenaamde onzelfstandige wooneenheden worden door Etil apart onderzocht en geclassificeerd in het CVR, waarbij Etil bij de vaststelling van de reguliere woningvoorraad uit gaat van de zelfstandige woningvoorraad. Zo staan in de BAG (en ook deels in de WOZ) de niet-zelfstandige wooneenheden als (zelfstandige) woonfunctie geregistreerd. Tot de woningvoorraad worden overigens zowel woningen sec alsook woonwagens en -boten en bedrijfspanden met woonruimte (bijvoorbeeld woningen boven winkels of woonboerderijen) gerekend. Ten aanzien van vastgoed met een woonfunctie wordt de volgende classificatie gebruikt:

- 1 = Woningen (zelfstandig)
- 2 = Niet-zelfstandige woonzorgeenheden (intramurale wooneenheden en groeps-woningen)
- 3 = Kamerverhuur / studentenkamers
- 4 = Recreatiewoning /-appartementen / -bungalows
- 5 = 'Gedwongen' bewoning (AZC's, gevangenissen, TBS-klinieken, hospices, revalidatiecentra, etc.)

In het woningregister worden vervolgens de zelfstandige woningen (1) en de woonzorgeenheden (2) opgenomen. De andere vastgoedcategorieën zijn niet in de offerteaanvraag opgenomen en worden zodoende in het woningregister buiten beschouwing gelaten. Om de woningvoorraad te bepalen, worden de volgende stappen doorlopen, waarbij gecorrigeerd wordt voor dubbeltellingen als gevolg van de verschillen in schrijfwijzen en adresseringen tussen de WOZ- en de BAG-registraties.

Stap 1: Afbakening o.b.v. WOZ

In deze eerste stap worden in het CVR op basis van de bronregistratie WOZ de zelfstandige en niet-zelfstandige woningvoorraad afgebakend. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de WOZ-vastgoed-typenreeksen: 1000 en 2000, exclusief:

- 1200 reeks: Recreatiewoningen
- 1300 reeks: Kamerverhuur/studentenwoningen
- 1700 reeks: Parkeerplaatsen/-boxen

Stap 2: Afbakening o.b.v. BAG

In een tweede stap worden de resultaten uit de eerste stap aangevuld met het gebruiksdoel 'wonen' zoals deze in de BAG staan geregistreerd. Daarbij wordt niet alleen rekening gehouden met verblijfsobjecten, maar ook met standplaatsen en ligplaatsen.

Stap 3: Ontdubbeling

Doordat er verschillen bestaan tussen de WOZ en de BAG ten aanzien van adressering ontstaan er dubbeltellingen. Dit gebeurt met name bij woon-werk-objecten. Het kan namelijk voorkomen dat bij een dergelijk object in de WOZ de woning op huisnummer 1a en (bijvoorbeeld) de winkel op huisnummer 1 staat geregistreerd, terwijl dit in de BAG omgekeerd is. Voor deze gevallen wordt in deze stap ontdubbeld.

Stap 4: Aanvullend onderzoek

In deze derde stap vindt nader onderzoek plaats naar de juistheid van de bronregistraties WOZ en BAG en wordt het resultaat uit de combinatie van beide eerste stappen nader gecontroleerd en verfijnd op basis van aanvullende gegevens uit de onderstaande bronnen:

- Vestigingenregister Limburg
- Adresregistratie studenten Maastricht University
- Kadaster: woningtransacties
- Aanbodscan woningen
- Plan capaciteitsmonitor Limburg (PCM Limburg)
- 'Wonen met Zorg monitor'

Een belangrijke controlebron betreft het VRL, ook voor woningen. Zo zijn in het VRL bijvoorbeeld woon- groepen geregistreerd vanuit het bedrijfs perspectief, maar ook bijvoorbeeld de verzorgingshuizen en verhuur van vakantieappartementen. Op basis van deze gegevens wordt de woningvoorraad gecontroleerd. Dit gebeurt ook op basis van gegevens uit de adressenregistratie studenten van Maastricht University. Deze gegevens zijn weliswaar enigszins verouderd (2016), maar geven nog steeds een goede indicatie van studentenlocaties in Maastricht. Daarbij wordt gekeken waar meerdere studenten op een adres staan geregistreerd, en waarbij zodoende uitgegaan kan worden dat de betreffende woning een onzelfstandige studentenwoning betreft. Ook wordt gekeken naar de aanbodscan. In deze scan wordt vanuit het perspectief van de makelaar gekeken of het een (zelfstandige) koop- of huurwoning betreft. Ook de provinciale plancapaciteitsmonitor (PCM) biedt aanvullende informatie. Zo wordt op basis van de PCM in het CVR ook de status (bestaand, gepland, onttrokken) gecontroleerd. Daarnaast wordt nog specifiek onderzoek gedaan naar de woonzorgvoorraad op basis van onderzoek bij woonzorgaanbieders. Tenslotte vindt nog een consistentiecontrole plaats op basis van de voorraad- en leegstandsgegevens uit de afgelopen jaren.

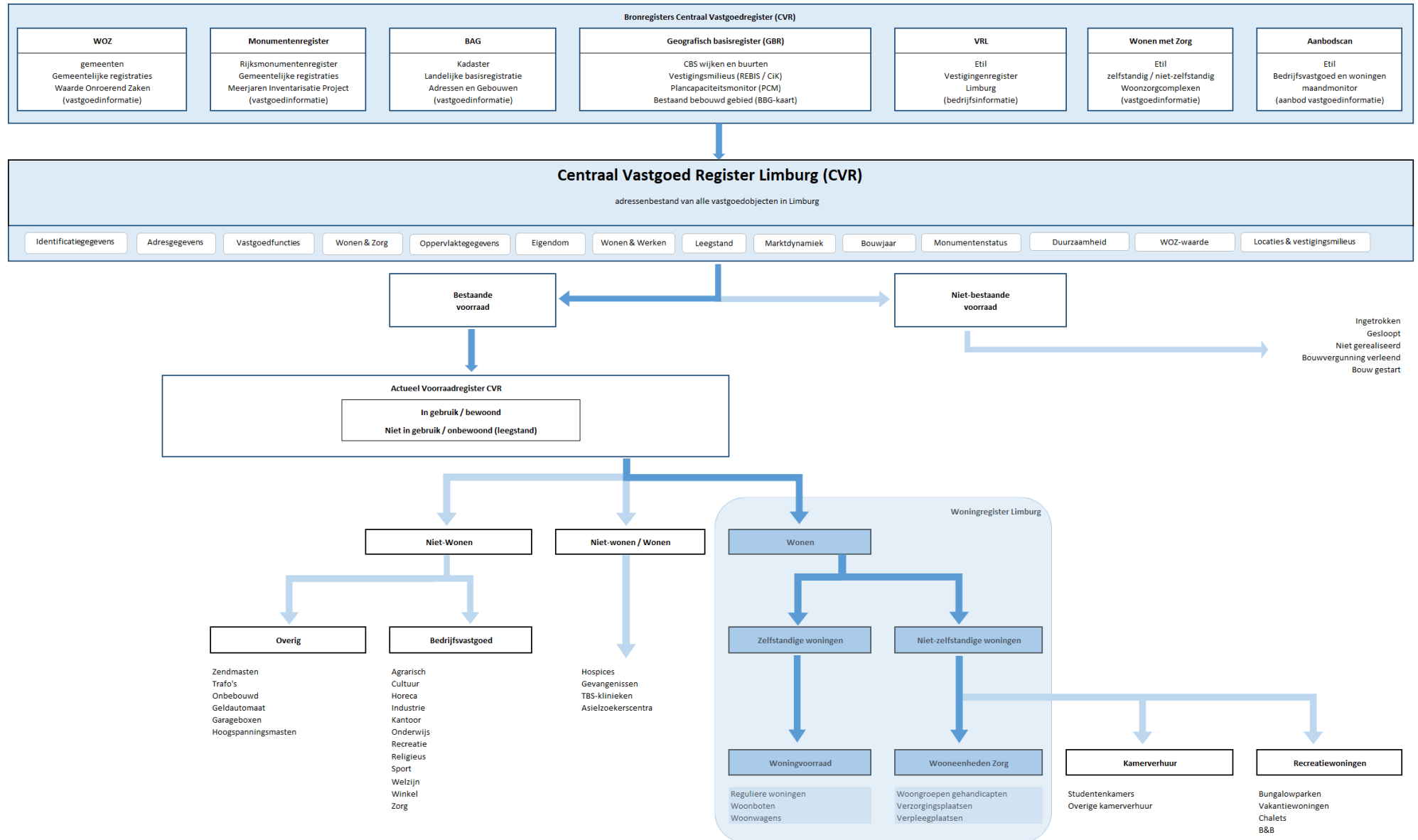
Leegstand

Een belangrijk onderdeel in het CVR/woningregister betreft de leegstand. Uitgangspunt voor de leegstandsbevestiging zijn de gemeentelijke WOZ-registraties. Daarbij gaat Etil uit dat de WOZ-registraties ten behoeve van de gemeentelijke belastinginning gekoppeld zijn aan de gemeentelijke Basisregistratie Personen (BRP).

Aanvullend voert Etil echter een aantal controles uit. Ten aanzien van leegstand van bedrijfstuurgoed vindt in het CVR een intensieve controle plaats op basis van het Vestigingenregister Limburg (VRL). Ook voor de leegstand van woningen wordt het VRL toegepast, zij het in indirecte wijze. Het kan namelijk voorkomen dat een zelfstandige woning zonder gebruiker toch een groepswooning betreft, welke in het VRL staat geregistreerd. Ook controleert Etil de leegstand met behulp van gegevens over het waterverbruik in de woning (op basis van gegevens van WML). Deze gegevens hebben betrekking op het jaarverbruik en hebben dus geen betrekking op de peildatum, maar kunnen wel een indicatie zijn voor meerjarige leegstand of dat de woning een deel van het jaar leeg stond. In het kader van de leegstandscontrole voert Etil per gemeente een consistentiecontrole uit op de tijdreeksen, waarbij eventuele onverklaarbare ontwikkelingen nader onderzocht worden. Ook wordt de leegstand op complexniveau nader onderzocht. Daarbij wordt de leegstand enerzijds aan de hand van de ruimtelijke spreiding c.q. clustering onderzocht en anderzijds aan de hand van het leegstandspercentage op complexniveau (appartementencomplexen) op basis waarvan nader onderzoek plaatsvindt. Het kan namelijk voorkomen dat in een appartementencomplex geen gebruiker staat geregistreerd, omdat het gebruikt wordt als kamerverhuur. Op te merken is dat Etil bij de leegstand rekening houdt met de AFNORTH huisvestingslocaties. Het personeel op de NAVO-basis in Brunssum is namelijk vrijgesteld van gemeentelijke belastingen, waarbij de gebruiker niet altijd staat geregistreerd in de gemeentelijke WOZ-registraties. Etil corrigeert hiervoor in het CVR. Om meer inzicht in de kwaliteit van het leegstandsgegeven te geven, heeft Etil in een apart gegevensveld een aantal kwaliteitsindicatoren opgenomen voor de leegstaande woningen.

Om de informatie in het CVR c.q. het woningregister op een juiste wijze te kunnen interpreteren, is inzicht in het gehanteerde model noodzakelijk. In het schema op de volgende pagina is dit weergegeven, welke schematisch inzicht biedt in het datamodel en de totstandkoming van het woningregister.

Datamodel CVR / Woningregister Limburg



Indicatorenoverzicht; definities, veldbeschrijvingen en afbakeningen

Op basis van het jaarlijkse woningregister (aangevuld met gegevens over energiegebruik) worden ten behoeve van analyses ook een tweetal geaggregeerde bestanden samengesteld:

- Buurniveau
- Gemeenteniveau

In de bestanden zijn tijdreeksen opgenomen vanaf 2014. Op te merken is dat een beperkt aantal indicatoren in de 'oudere' jaargangen (2014 tot en met 2016) niet beschikbaar zijn. Zo zijn aanbodgegevens en gegevens omtrent de energie-index pas vanaf eind 2017 beschikbaar. Ten opzichte van de jaarlijkse woningregisters zijn de bovengenoemde bestanden verrijkt met gegevens van Enexis over het energieverbruik (kleinverbruik Enexis). Deze gegevens zijn helaas niet per woning beschikbaar en zijn zodoende niet opgenomen in het woningregister, maar wel (vanaf eind 2014) in het buurt- en gemeentenbestand.

In het onderstaande overzicht zijn de indicatoren samengevat die in het buurtbestand zijn opgenomen.

VELDNAAM	OMSCHRIJVING	BRON
PEILDATUM	Peildatum waarop de gegevens betrekking op hebben (vanaf 31-12-2014)	Etil

PEILDATUM

Het eerste veld betreft de peildatum. Daarbij wordt uitgegaan van de peildatum 31 december. Jaarlijks worden gedurende de contractperiode de volgende peildata gehanteerd. Daarmee wordt overigens ook aangesloten bij de peildata die ook in de provinciale het winkel- en kantorenregister worden gebruikt.

LOCATIES & VESTIGINGSMILIEUS

BUURT_CODE	Buurtcode (alleen buurtbestand)	CBS
BUURT_NAAM	Buurtnaam (alleen buurtbestand)	CBS
WOONMILIEU	Woonmilieu op basis van stedelijkheid (alleen buurtbestand)	CBS
WIJK_CODE	Wijkcode (alleen buurtbestand)	CBS
WIJK_NAAM	Wijknaam (alleen buurtbestand)	CBS
GEM_CODE	Gemeentecode	CBS
GEM_NAAM	Gemeentenaam	CBS
WOONREGIO_NAAM	Naam woonregio	Etil
WGR_NAAM	WGR-regio	CBS
COROP_NAAM	COROP-regio	CBS
PROVINCIE	Provincienaam	CBS

In het woningregister worden diverse ruimtelijke schaalniveaus opgenomen. Op basis hiervan zijn ook de gegevens beschikbaar op diverse schaalniveaus, zoals buurten, gemeenten en regio's. Zo kunnen eenvoudig en snel op basis van het woningregister geaggregeerde analyses en/of selecties samengesteld worden. De opname van de verschillende ruimtelijke entiteiten in het woningregister voert Etil uit door middel van een zogenaamde geografische koppeling. Dit betekent dat op basis van de in het woningregister opgenomen XY-coördinaten een ruimtelijke koppeling plaats vindt op kaart. Etil gebruikt daarbij

(als partner van Esri) ArcGIS-software. Voor de koppeling met de buurten, wijken, gemeenten en regio's hanteert Etil de meest actuele buurtafbakeringen zoals deze door het CBS jaarlijks worden gepubliceerd. Daarnaast is ook nog informatie opgenomen over het woonmilieu. Het woonmilieu is berekend op basis van bevolkingsdichtheid en stedelijkheid. Ook hiervoor gebruikt Etil de afbakening van het CBS als basis.

VASTGOEDFUNCTIES

WONEN_H_FUNCTIE	Vastgoedfunctie Wonen (1 = zelfstandig / 2 = niet-zelfstandig)	Etil
WONEN_AANTAL	Aantal woningen c.q. wooneenheden	Etil
WTYPE_APP	Appartementen	Etil
WTYPE_KAP	2 ¹ kap woningen	Etil
WTYPE_HOEK	Hoekwoningen	Etil
WTYPE_TUSSEN	Tussenwoningen	Etil
WTYPE_VRIJ	Vrijstaande woningen	Etil
WTYPE_BEDRW	Bedrijfswoningen	Etil
WTYPE_WNWAGEN	Woonwagens	Etil
WTYPE_WNBOOT	Woonboten	Etil
WTYPE_ONB	Woningtype onbekend	Etil

Op basis van de vastgoedtype-aanduidingen uit de gemeentelijke WOZ-registraties bepaalt Etil, met behulp van een aantal beslisregels, of een vastgoedobject een woning betreft en vervolgens welk woningtype het is. Daarnaast vindt ook nader onderzoek plaats voor de niet-zelfstandige wooneenheden. De onderstaande velden zijn vervolgens leidend bij de afbakening van de woningvoorraad en de analyses ten aanzien van de samenstelling van de woningvoorraad.

WONEN_H_FUNCTIE

Dit veld wordt door Etil gebruikt om de woningvoorraad af te bakenen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen zelfstandige woningen (= 1) en niet-zelfstandige wooneenheden betreffende wonen met zorg (= 2). De wooneenheden kunnen daarbij wooneenheden in verzorgings- en verpleeghuizen zijn alsook groepswoningen in de wijk voor ouderen, mensen met een beperking (gehandicaptenzorg) en geestelijke gezondheidszorg.

WONEN_AANTAL

In dit veld is het aantal woningen c.q. wooneenheden opgenomen. Bij zelfstandige woningen is de waarde '1', maar het kan voorkomen dat een groepswoning meerdere wooneenheden heeft die niet als afzonderlijke records in het bestand zijn opgenomen. In dat geval kan in dit veld een waarde > 1 staan.

WONEN & ZORG

WOONZORG_TYPE_1	Wonen met Zorg: aantal zelfstandige woningen	Etil
WOONZORG_TYPE_2	Wonen met Zorg: aantal niet-zelfstandige wooneenheden	Etil
WOONZORG_TYPE_1_OZ	Wonen met Zorg: Doelgroep ouderen – aantal zelfstandige woningen	Etil
WOONZORG_TYPE_1_GZ	Wonen met Zorg: Doelgroep gehandicaptenzorg – aantal zelfstandige woningen	Etil
WOONZORG_TYPE_1_GGZ	Wonen met Zorg: Doelgroep geestelijke gezondheidszorg – aantal zelfstandige woningen	Etil
WOONZORG_TYPE_2_OZ	Wonen met Zorg: Doelgroep ouderen – aantal niet-zelfstandige wooneenheden	Etil

WOONZORG_TYPE_2_GZ	Wonen met Zorg: Doelgroep gehandicaptenzorg – aantal niet-zelfstandige wooneenheden	Etil
WOONZORG_TYPE_2_GGZ	Wonen met Zorg: Doelgroep geestelijke gezondheidszorg – aantal niet-zelfstandige wooneenheden	Etil

In het onderdeel 'wonen & zorg' zijn indicatoren opgenomen die specifiek ingaan op de combinatie wonen en zorg. Daarbij worden de volgende indicatoren in het woningregister opgenomen.

WOONZORG_TYPE

In dit veld wordt ingegaan op het woontype 'wonen met zorg'. Er wordt onderscheid gemaakt tussen onzelfstandige woonzorgeenheden (2) en zelfstandige woonzorgwoningen (1). Het type 2 betreffen woonzorgeenheden in verzorgings- en verpleeghuizen of groepswoningen in het kader van beschermd wonen, en type 1 betreffen zogenaamde aanleunwoningen.

WOONZORG_DOELGROEP

Er wordt onderscheid gemaakt tussen een drietal woonzorgdoelgroepen c.q. zorgcategorieën. De volgende doelgroepen worden in dit veld geregistreerd:

- OZ; ouderenzorg
- GZ; gehandicaptenzorg c.q. mensen met een beperking
- GGZ; geestelijke gezondheidszorg

OPPERVLAKTE-GEGEVENS

OPP_GVO_GEM	Gemiddelde gebruiksvloeroppervlakte in m2	Etil
OPP_GVO_AANTAL	Aantal woningen waarvan de gebruiksvloeroppervlakte bekend is	Etil

Het oppervlaktegegeven in de BAG betreft de gebruiksvloeroppervlakte (GVO) in m2 van het verblijfsobject. Tot de oppervlakte van een verblijfsobject wordt uitsluitend de binnenruimte gerekend, zoals gedefinieerd in NEN 2580, van een dergelijk object. De gemeenschappelijke ruimten en algemene ruimten maken geen onderdeel uit van de oppervlakte van een verblijfsobject.

OPP_GVO; gebruiksvloeroppervlakte in m2 zoals in de BAG is opgenomen.

Door de gegevens over de gemiddelde oppervlakte te combineren met het aantal woningen waarvan deze bekend zijn, kan op verschillende ruimtelijke schaalniveaus het gewogen gemiddelde berekend worden.

EIGENDOM

EIGENDOM_KOOP	Aantal zelfstandige koopwoningen (eigenaar is gelijk aan gebruiker)	Etil
EIGENDOM_HUUR_PART	Aantal zelfstandige particuliere huurwoningen (eigenaar is niet gelijk aan gebruiker)	Etil
EIGENDOM_HUUR_WC	Aantal zelfstandige huurwoningen in eigendom van woningcorporaties (eigenaar is gelijk aan gebruiker)	Etil
EIGENDOM_ONB	Eigendomsverhoudingen (huur/koop) onbekend	Etil

Bij het onderdeel eigendom zijn een aantal velden opgenomen die ingaan op de eigendomsverhoudingen. Bij koop is de eigenaar dezelfde als de gebruiker, en bij huur is deze verschillend. Daarbij wordt uitgegaan van de in de gemeentelijke WOZ-registraties geregistreerde eigenaren en gebruikers.

Voor leegstaande woningen is de gebruiker per definitie onbekend. Bij leegstaande woningen wordt op basis van de voorgaande woningregisters gekeken naar de laatste gebruiker. Op basis daarvan wordt de huur/koop bepaald.

Bij de gegevensgroep 'EIGENDOM' wordt naast de huur/koop-aanduiding ook de aanduiding koop / particuliere huur / huur woningcorporaties in het bestand opgenomen. Het is eventueel ook mogelijk de namen van de individuele woningcorporaties als apart veld op te nemen in het bestand. Daar is echter wel toestemming voor nodig van de individuele woningcorporaties. Indien dit gewenst is, wil Etil de Provincie Limburg vragen deze vraag bij de woningcorporaties voor te leggen. Indien hierop een positief antwoord komt, wordt het veld door Etil in het bestand opgenomen en gevuld.

WONEN & WERKEN

VEST_AANTAL	Aantal vestigingen	VRL
VEST_TOTWPUITZ	Aantal werkzame personen	VRL

In dit onderdeel wordt op basis van het Vestigingenregister Limburg (VRL) bedrijfsinformatie toegevoegd aan de woning indien er een bedrijf of zzp-er staat geregistreerd. Deze gegevens geven inzage in het aspect wonen & werken.

Op te merken is dat het aantal werkzame personen voor het meest actuele woningregister c.q. jaar nog niet beschikbaar is bij de jaarlijkse publicatie van de gegevens. De gegevens in het VRL ten aanzien van werkzame personen komen namelijk ieder jaar pas eind november beschikbaar.

LEEGSTAND

LEEGSTAND_AANTAL	Aantal leegstaande zelfstandige woningen	WOZ
LEEGSTAND_DUUR_GEM	Gemiddelde leegstandsduur zelfstandige woningen	WOZ
LEEGSTAND_DUUR_AANTAL	Aantal leegstaande zelfstandige woningen waarvan de leegstandsduur bekend is	WOZ

De leegstandsdefinitie die wordt gehanteerd, is gelijk aan die in de WOZ-registratie. Dat wil zeggen dat indien er in de WOZ-registratie geen gebruiker staat geregistreerd op het adres van de woning, de woning leeg staat. Op te merken is dat de leegstand alleen van toepassing is voor zelfstandige woningen. Voor niet-zelfstandige wooneenheden is de leegstand namelijk niet bekend.

Ten aanzien van leegstaand bedrijfstgoed vindt in het CVR aanvullend een intensieve controle plaats op basis van het Vestigingenregister Limburg (VRL). Voor woningen is dit alleen mogelijk waar een bedrijf is gevestigd. Etil controleert de leegstand daarnaast weliswaar met behulp van waterverbruik in de woning (op basis van gegevens van WML), maar deze gegevens hebben betrekking op het jaarverbruik en hebben dus geen betrekking op de peildatum. Uitgangspunt voor de leegstandsbepaling zijn de WOZ-registraties. Daarbij gaat Etil uit dat de WOZ-registraties ten behoeve van de gemeentelijke belastinginning gekoppeld zijn aan de gemeentelijke Basisregistratie Personen (BRP).

Door de gegevens over de gemiddelde leegstandsduur te combineren met het aantal woningen waarvan de leegstandsduur bekend is, kan op verschillende ruimtelijke schaalniveaus het gewogen gemiddelde berekend worden.

MARKTDYNAMIEK

WON_AANBOD_AANTAL	Woningaanbod: Aantal aangeboden koopwoningen	Etil
WON_AANBOD_PRIJS	Woningaanbod: gemiddelde vraagprijs in €	Etil
WON_AANBOD_PRIJS_AANTAL	Woningaanbod: Aantal woningen waarbij de prijs bekend is	Etil
WON_AANBOD_OPP	Woningaanbod: gemiddelde oppervlakte in m2	Etil
WON_AANBOD_OPP_AANTAL	Woningaanbod: Aantal woningen waarbij de oppervlakte bekend is	Etil
WON_AANBOD_DUUR	Woningaanbod: gemiddelde duur in dagen dat woning te koop staat	Etil
WON_AANBOD_DUUR_AANTAL	Woningaanbod: Aantal woningen waarbij de aanbodduur bekend is	Etil
TRANS_AANTAL	Woningtransacties: Aantal verkochte koopwoningen	Kadaster
TRANS_PRIJS	Woningtransacties: gemiddelde transactieprijs in €	Kadaster
TRANS_PRIJS_AANTAL	Woningtransacties: Aantal woningen waarbij de prijs bekend is	Kadaster

Op basis van de door aanbodscan van Etil zijn gegevens over het aanbod van koopwoningen opgenomen. Begin 2018 is Etil gestart met de aanbodscan. Dit betekent dat voor de eerste jaren niet voor alle te koop/huur staande woningen de exacte aanboddatum c.q. aanbodduur bekend is. Het betreft daarbij voor de peildatum 31-12-2021 woningen die al meer dan twee jaar worden aangeboden. Dit effect zal naar verwachting de komende jaren snel minder worden. Daarnaast worden ook transactiegegevens in het woningregister opgenomen (bron: Kadaster).

De prijs betreffende het koopwoningaanbod betreft de gemiddelde vraagprijs van woningen in € zoals deze via makelaars worden aangeboden. De transactieprijs betreft de gemiddelde verkoopprijs.

Door de gegevens over de gemiddelde aanbodduur, gemiddelde aanbodprijs, gemiddelde woonoppervlakte, en gemiddelde verkoopprijs te combineren met het aantal woningen waarvan deze gegevens bekend zijn, kan op verschillende ruimtelijke schaalniveaus het gewogen gemiddelde berekend worden.

BOUWJAAR

BOUWJAAR_KLASSE_1	Aantal zelfstandige woningen in de bouwjaarklasse < 1945	Etil
BOUWJAAR_KLASSE_2	Aantal zelfstandige woningen in de bouwjaarklasse 1945-1960	Etil
BOUWJAAR_KLASSE_3	Aantal zelfstandige woningen in de bouwjaarklasse 1960-1970	Etil
BOUWJAAR_KLASSE_4	Aantal zelfstandige woningen in de bouwjaarklasse 1970-1980	Etil
BOUWJAAR_KLASSE_5	Aantal zelfstandige woningen in de bouwjaarklasse 1980-1990	Etil
BOUWJAAR_KLASSE_6	Aantal zelfstandige woningen in de bouwjaarklasse 1990-2000	Etil
BOUWJAAR_KLASSE_7	Aantal zelfstandige woningen in de bouwjaarklasse 2000-2010	Etil
BOUWJAAR_KLASSE_8	Aantal zelfstandige woningen in de bouwjaarklasse 2010-2020	Etil
BOUWJAAR_KLASSE_9	Aantal zelfstandige woningen in de bouwjaarklasse vanaf 2020	Etil
BOUWJAAR_KLASSE_ONB	Aantal zelfstandige woningen waarvan het bouwjaar onbekend is	Etil
BOUWJAAR_KLASSE_A	Aantal zelfstandige woningen in de bouwjaarklasse < 1945	Etil
BOUWJAAR_KLASSE_B	Aantal zelfstandige woningen in de bouwjaarklasse 1945-1965	Etil
BOUWJAAR_KLASSE_C	Aantal zelfstandige woningen in de bouwjaarklasse 1965-1985	Etil
BOUWJAAR_KLASSE_D	Aantal zelfstandige woningen in de bouwjaarklasse 1985-2005	Etil
BOUWJAAR_KLASSE_E	Aantal zelfstandige woningen in de bouwjaarklasse vanaf 2005	Etil

Voor het bouwjaar worden zowel de geregistreerde bouwjaren op basis van de bronregistraties (WOZ/BAG) opgenomen, alsook de in het monumentenregister geregistreerde bouwjaren. Uitgangspunt is het in de BAG geregistreerde bouwjaar, welke wordt aangevuld met de andere bronnen indien deze onbekend is.

MONUMENTENSTATUS

MON_RM_AANTAL	Aantal rijksmonumenten woning	Rijksmonumentenregister
MON_GM_AANTAL	Aantal gemeentelijk monumenten woning	Etil

Er zijn gegevens over de cultuurhistorische waarde c.q. de monumentenstatus van woningen in het woningregister opgenomen. Daarbij gaat het niet alleen om rijksmonumenten, maar ook gemeentelijke monumenten. Ten eerste wordt gebruik gemaakt van het Rijksmonumentenregister, welke geografisch op basis van de kadasterpercelen is gekoppeld aan het woningregister. Daarnaast heeft Etil enkele jaren geleden een inventarisatie uitgevoerd onder de Limburgse gemeenten om de gemeentelijke monumenten in kaart te brengen. Op basis daarvan wordt ook informatie over de gemeentelijke monumenten opgenomen in het woningregister.

DUURZAAMHEID

ELABEL_INDEX_AANTAL	Aantal woningen met een geregistreerd energie-index	EP_online
ELABEL_INDEX_INDEX	Geregistreerde energie-index	EP_online
ELABEL_REG_A++++	Aantal woningen met een geregistreerd energielabel A	EP_online
ELABEL_REG_A+++	Aantal woningen met een geregistreerd energielabel A	EP_online
ELABEL_REG_A++	Aantal woningen met een geregistreerd energielabel A	EP_online
ELABEL_REG_A+	Aantal woningen met een geregistreerd energielabel A	EP_online
ELABEL_REG_A	Aantal woningen met een geregistreerd energielabel A	EP_online
ELABEL_REG_B	Aantal woningen met een geregistreerd energielabel B	EP_online
ELABEL_REG_C	Aantal woningen met een geregistreerd energielabel C	EP_online
ELABEL_REG_D	Aantal woningen met een geregistreerd energielabel D	EP_online
ELABEL_REG_E	Aantal woningen met een geregistreerd energielabel E	EP_online
ELABEL_REG_F	Aantal woningen met een geregistreerd energielabel F	EP_online
ELABEL_REG_G	Aantal woningen met een geregistreerd energielabel G	EP_online
ELABEL_REG_ONB	Aantal woningen waarvan het geregistreerde energielabel onbekend is	EP_online
E_GEBRUIK_AANTAL	Aantal aansluitingen elektriciteit o.b.v. kleinverbruik Enexis	Enexis
E_GEBRUIK_AANTAL_TERUG	Aantal woningen met terug levering elektriciteit o.b.v. kleinverbruik Enexis	Enexis
E_GEBRUIK_SJV_GEM	Gemiddeld elektriciteitsgebruik in kWh o.b.v. kleinverbruik Enexis	Enexis
G_GEBRUIK_AANTAL	Aantal aansluitingen gas o.b.v. kleinverbruik Enexis	Enexis
G_GEBRUIK_SJV_GEM	Gemiddeld gasgebruik in m3 o.b.v. kleinverbruik Enexis	Enexis

Ten aanzien van het aspect duurzaamheid worden een aantal gegevens in het woningregister opgenomen. Daarbij worden gegevens over de geregistreerde Energie-labels in het woningregister opgenomen. Etil gebruikt daarbij gegevens die in de landelijke database EP-Online zijn opgenomen. EP-Online is de officiële landelijke database waarin de energielabels geregistreerd worden.

Vanaf 1 januari 2021 is er een nieuw energielabel voor gebouwen. Dit label geeft beter inzicht in de energiezuinigheid van het gebouw. De energielabelletter blijft bestaan, maar de methode hoe dit wordt bepaald verandert. Het nieuwe energielabel geldt voor alle gebouwen, zowel nieuwbouw, bestaande bouw, woningbouw als utiliteitsbouw. Daarmee komt de methodiek van het vereenvoudigd energielabel (VEL) en de Energie-index (EI) te vervallen.

Sinds 2008 is een energielabel verplicht bij oplevering, verkoop en verhuur van een woning. Per 1 januari 2021 verandert het energielabel en de methode hoe het label bepaald wordt, in lijn met de herziening van de Europese richtlijn energieprestatie gebouwen. De nieuwe bepalingmethode (NTA 8800) heeft een nieuwe indicator voor de energieprestatie (in kWh/m² per jaar). De energielabelletter wordt bepaald op basis van het fossiele energiegebruik, uitgedrukt in kilowattuur per vierkante meter jaar. Deze fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Hoe minder fossiele energie de woning gebruikt, hoe hoger het energielabel. Alle voormalige methoden en indicatoren vervallen daardoor. Dit betekent dat woning-eigenaren vanaf 1 januari voor een aanvraag van het energielabel een afspraak moeten maken met een vakbekwaam energieadviseur. Die komt langs, neemt de woning op en berekent hoeveel energie er nodig is voor verwarming, warm water, ventilatie en koeling van de woning en stelt een energielabelletter vast. De energielabelletter moet in de verkoop- of verhuuradvertentie worden vermeld. In het bijbehorende afschrift van het nieuwe energielabel staat vervolgens hoe de isolatie en installaties scoren en wat de verbetermogelijkheden zijn. Hiermee zorgt het energielabel voor meer bewustwording en is het een stimulans voor verduurzaming, en daarmee voor energiebesparing en CO₂-reductie. Energielabels blijven 10 jaar geldig vanaf registratiedatum, ook energielabels die zijn geregistreerd voor 1 januari 2021. Er liggen zodoende verschillende berekeningen ten grondslag aan de energielabels. Samenvattend wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende soorten van berekening van het energielabel:

- Opname energielabels van voor 1-1-2015 (Oud Energielabel)
- Opnames energielabels tussen 1-1-2015 en 1-1-2021 (Nader Voorschrift)
- Opnames energielabels vanaf 1-1-2021 (NTA 8800-norm)

Label letter	kWh/m ²
A ++++	< 0
A +++	0-50
A ++	50-75
A +	75-105
A	105-160
B	160-190
C	190-250
D	250-290
E	290-335
F	335-380
G	> 380
(leeg)	onbekend

Het elektriciteits- en gasverbruik zijn op basis van gegevens van Enexis ten aanzien van het kleinverbruik (KVB) in het bestand opgenomen. Op te merken is dat het zodoende niet de verbruiksgegevens van alleen woningen betreft, maar dat ook het verbruik in bepaalde winkels en kantoren in de gegevens zijn opgenomen. Het grootverbruik (fabrieken, e.d.) is buiten beschouwing gelaten.

Kleinverbruik (KVB): Verbruikssegment kleinverbruik, dat wil zeggen dat de aansluitwaarde van een elektriciteitsaansluiting niet groter is dan 3x 80 ampère en een gasaansluiting niet groter is dan G25. Het verbruik is op basis van het standaardjaarverbruik (SJV) in het bestand opgenomen. Het standaardjaarverbruik is het verwachte jaarverbruik van een afnemer op een netaansluiting bij gestandaardiseerde condities en op basis van een genormaliseerd jaar. Wanneer een aansluiting uit bedrijf is blijft het laatste bekende SJV staan, totdat de aansluiting weer in bedrijf wordt genomen. Voor aansluitingen met een dubbel tarief, waarbij zowel normaal- als laagtarief is geactiveerd, geldt dat beide SJV's voorafgaand aan

de bepaling bij elkaar worden opgeteld. Het komt steeds vaker voor dat particulieren zelf energie opwekken (bijv. middels zonnepanelen). Als een aansluiting een traditionele "draaistroommeter" heeft, waarbij de opgeleverde energie resulteert in het verminderen van het gemeten verbruik ("de meter draait terug"), dan is het SJV gesaldeerd. In alle andere gevallen is het SJV enkel gebaseerd op het verbruik.

WOZ-WAARDE

WOZ_WAARDE	Gemiddelde WOZ-waarde in €	WOZ
WOZ_WAARDE_AANTAL	Aantal woningen waarvan de WOZ-waarde bekend is	WOZ
WOZ_WAARDE_1A	< € 100.000	WOZ
WOZ_WAARDE_1B	€ 100.000 - € 175.000	WOZ
WOZ_WAARDE_2A	€ 175.000 - € 245.000	WOZ
WOZ_WAARDE_2B	€ 245.000 - € 325.000	WOZ
WOZ_WAARDE_3A	€ 325.000 - € 450.000	WOZ
WOZ_WAARDE_3B	>= € 450.000	WOZ
WOZ_WAARDE_ONB	WOZ-waarde onbekend	WOZ

Er zijn ook gegevens over de waarde van woningen (WOZ-waarde) in het woningregister opgenomen. Naast de eerder genoemde vraagprijs (aanbodwaarde) en verkoopprijs (transactiewaarde) zijn ook gegevens over de WOZ-waardeklasse opgenomen. De WOZ-waarde wordt sinds 2017 direct op basis van de individuele waarden uit de WOZ-registraties berekend, voor 2017 werd de WOZ-waarde berekend op basis van gemiddelde per postcode op basis gegevens die door DataLand werden aangeleverd. Op te merken is dat deze waardeklassen ieder jaar worden geïndexeerd in overleg met de Provincie Limburg. Deze indexering worden niet met terugwerkende kracht doorgevoerd in de oudere jaarbestanden. Zodoende zeggen de waardeklassen iets over de subjectieve conclusies ten aanzien van goedkoop (1), middelduur (2) en duur (3). In het meest actuele jaar wordt uitgegaan van de bovenstaande waardeklassen.

Bijlage 4. Metadataboek Plancapaciteitsmonitor Limburg



Foto: Maastricht-Studentenhuysvesting Randwyck

Plancapaciteitsmonitor Limburg 2021

Metadataboek

Onderzoeksmethode, datamodel en werkwijze

In dit onderdeel wordt specifiek ingegaan op de gehanteerde onderzoeksmethode, het datamodel en de werkwijze betreffende de samenstelling van de microbestanden c.q. jaarregisters van de Plancapaciteitsmonitor Limburg. Hierbij wordt ingegaan op de microbestanden:

De Plancapaciteitsmonitor (PCM) is in opdracht van de Provincie Limburg in 2004 ontwikkeld door Etil in samenwerking met de huidige technische beheerder Geodok GmbH. In 2014 is de Plancapaciteitsmonitor doorontwikkeld als online geoportaal. Het geoportaal, te bereiken via www.pcm limburg.nl, is daarmee het middel om informatie ten aanzien van woningrealisaties en plancapaciteiten in Limburg te ontsluiten. In het systeem kunnen mutaties van gemeentelijke woningrealisaties en plancapaciteiten direct door gemeenten, de zogeheten databeheerders, worden ingevoerd. Jaarlijks is er een periode waarin deze mutaties worden doorgevoerd en gecontroleerd.

Actualisatie woningrealisaties

Ter voorbereiding op de actualisatie van de realisaties wordt door Etil het in de PCM onderliggende adressenbestand geactualiseerd door de woonobjecten per einde van het onderzoeksjaar te vergelijken met de stand van zaken van een jaar eerder. Als basis wordt hiervoor de BAG gebruikt. Wat resulteert in een BAG-mutatiebestand met daarin de wijzigingen ten aanzien van adressen, zoals nieuwbouw of functiewijziging. Deze mutaties worden als mogelijke woningrealisatie als 'witte punt' geplot op de kaart in het PCM-geoportaal. Omdat de BAG niet 100% accuraat is en niet alle, voor de PCM gewenste, woninginformatie bevat, zijn deze witte punten c.q. BAG-mutaties een basis en suggestief van aard. Zij dienen dan ook door de databeheerders te worden gecontroleerd, bewerkt en aangevuld. Voorts worden ook de andere verblijfsobjecten c.q. adressen (ook niet woningen) geplot als punt in het geoportaal. Ook deze punten c.q. verblijfsobjecten kunnen door de databeheerders worden gemuteerd. Zo kan het voorkomen dat bijvoorbeeld een feitelijke gerealiseerde en bewoonde woning nog niet in de BAG is opgenomen als in gebruik zijnde verblijfsobject, maar nog de status 'gepland' heeft. Om toch recht te doen aan de feitelijke situatie kan de databeheerders alsnog deze woning als realisatie registreren in de PCM. Door de BAG als bronbestand te controleren, te corrigeren en te verrijken wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan informatie over de ontwikkeling van de woningvoorraad. Daarnaast biedt de verwerking van de realisaties in het geoportaal een handig hulpmiddel voor de actualisatie van de plancapaciteiten. Zo kan op planniveau in worden gezien hoe de plancapaciteit is veranderd naar aanleiding van de registratie van de reeds gerealiseerde woningen.

Actualisatie plancapaciteiten

Mede door de geregistreerde realisaties kan in de PCM de plancapaciteit van reeds opgenomen plannen worden geactualiseerd. Voorts worden er jaarlijks nieuwe plannen toegevoegd door de databeheerders. Ieder plan wordt voorzien van de nodige algemene (achtergrond)informatie zoals de status van een plan. Voor actuele plannen geldt dat er nog plancapaciteit is. M.a.w. er zijn nog woningen die in de toekomst (vanaf een bepaalde peildatum) worden toegevoegd en/of onttrokken. De planvoorraad in de PCM betreft hier altijd de nog te realiseren zelfstandige woningen en niet de initiële plancapaciteit. De resterende plancapaciteit wordt vervolgens gedifferentieerd naar samentelling, zoals huur/koop, woningtype en prijsklasse. Daarnaast bevat de PCM informatie over het te verwachten realisatiejaar van (een deel) het plan. Ook geeft de PCM inzage in de 'hardheid' c.q. planologische status van een plan. Verder is er ook een gedeelte waarin de databeheerders kunnen aangeven hoeveel zorggeschikte woningen en woonzorgeenheden zijn opgenomen in een plan. Een groot deel van de plannen zijn in het geoportaal ingetekend. Vanwege dit ruimtelijke perspectief zijn plannen gemakkelijker te volgen en te actualiseren. Door middel van een geografische koppeling zijn realisaties te koppelen aan plannen, waardoor in één opslag kan worden gezien hoeveel en welke woningen zijn gerealiseerd in een plangebied.

Op te merken is dat de informatie ten aanzien van de plancapaciteiten, met uitzondering van de controlefase (controle door Etil) gedurende het jaar kan worden geactualiseerd door de databeheerders. Bij de actualisatie van de woningrealisaties kan dat pas vanaf het moment dat er door Etil het adressenjaarbestand is geactualiseerd. Dit geschied één keer per jaar en vindt niet eerder plaats dan 1 januari.

Uiteindelijk leveren de actualisaties in de PCM voor zowel realisaties als plancapaciteiten een jaarlijks geactualiseerd microbestand op, namelijk:

- planrealisaties vanaf 2004 t/m het betreffende onderzoeksjaar op adresniveau;
- plancapaciteiten op planniveau (stand van zaken per 31-12 van het betreffende onderzoeksjaar).

Door middel van een export uit het geoportaal worden de realisaties van het desbetreffende onderzoeksjaar toegevoegd aan het reeds bestaande microbestand (woningrealisaties voor het onderzoeksjaar). Het microbestand ten aanzien van de plancapaciteiten wordt, eveneens door middel van een export uit het geoportaal, geactualiseerd met de stand van zaken per einde van het onderzoeksjaar.

Het bestand met planrealisaties biedt van adresniveau inzage in de woningvoorraadontwikkeling (zowel toevoeging als onttrekkingen) naar verschillende woningkenmerken zoals woonfunctie, woningtype, prijsklasse etc. In de Plancapaciteitsmonitor wordt ten aanzien van de realisaties ook rekening gehouden met administratieve correcties, zoals niet feitelijke woningrealisaties als huisnummercorrecties. Door middel van de aanduiding van het woningtype in de PCM kan op adresniveau onderscheid worden gemaakt tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen. Het bestand ten aanzien van de plancapaciteit levert vanaf planniveau inzage op in de nog toe te voegen of te onttrekken voorraad (hoeveelheid en samenstelling) woningen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de planhardheid (planologische status) en het te verwachten jaar van realisatie. Op te merken is dat de opgenomen plancapaciteit bestaat uit de zelfstandige woningvoorraad. De PCM biedt wel een mogelijkheid om plancapaciteit voor onzelfstandige zorgwoningen op te nemen. Deze onzelfstandige voorraad wordt in het bestand opgenomen in een aparte kolom en niet geteld bij de zelfstandige voorraad. Voorts kan de Plancapaciteitsmonitor worden verrijkt met algemene gegevens c.q. planinformatie ten aanzien van de woningbouwplannen. Ook dit is opgenomen in het plancapaciteitenbestand.

Indicatorenoverzicht planrealisaties; definities, veldbeschrijvingen en afbakeningen

VELDNAAM	OMSCHRIJVING	BRON
PEILDATUM	Peildatum van de BAG-data (dag-maand-jaar)	Etil
VBOSL	Aanduiding verblijfsobject, standplaats of ligplaats	BAG
ID_VBOSL	Identificatiecode van het object in de BAG (ID-code BAG)	BAG
ID_PAND	Identificatiecode van het pand in de BAG	BAG
ID_H_ADRES	Identificatiecode van het hoofdadres in de BAG	BAG
ID_N_ADRES	Identificatiecode van het nevenadres in de BAG	BAG
STRAATNAAM	Adres: straatnaam	BAG
HUISNR	Adres: huisnummer	BAG
HUISLTR	Adres: huisletter	BAG
HUISNR_TOE	Adres: toevoeging	BAG
POSTCODE	Adres: postcode	BAG
WOONPLAATS	Adres: woonplaats	BAG
GEBR_DOEL1	Hoofdfunctie vastgoedobject BAG	BAG
STATUS_VBO	Status vastgoedobject BAG	BAG
STATUS_NUM	Status adres BAG	BAG
STATUS_PAN	Status pand BAG	BAG
BOUWJAAR	Bouwjaar o.b.v. de BAG	BAG
OPP	Gebruiksvloeroppervlakte op basis van de BAG in m ²	BAG
X_BAG	X-coördinaat op basis van de BAG	BAG
Y_BAG	Y-coördinaat op basis van de BAG	BAG
COROPNAAM	COROP-regio	CBS
WGRNAAM	WGR-regio	CBS
WOONREGIONAAM	Woonregio	Etil
GEMCODE	Gemeentecode	CBS
GEMNAAM	Gemeentenaam	CBS
WIJKCODE	Wijkcode	CBS
WIJKNAAM	Wijknaam	CBS
BUURTCODE	Buurtcode	CBS
BUURTNAAM	Buurtnaam	CBS
PLANCODE	Plancode PCM	PCM
PLANNAAM	Plannaam PCM	PCM
PLANSTATUS	Planstatus	PCM
REALISATIE	Realisatiejaar	PCM
STATUS_OBJ	Status vastgoedobject PCM	PCM
WOONFUNCTIE	Woonfunctie vastgoedobject PCM	PCM
AANTAL	Aantal wooneenheden	PCM

REALISATIE_SOORT	Realisatiesoort	PCM
WONINGTYPE	Woningtype	PCM
EIGENDOM	Huur of koop	PCM
PRIJSKLASSE_HUUR	Prijsklasse huurwoning	PCM
PRIJSKLASSE_KOOP	Prijsklasse koopwoning	PCM
PARTICULIER_OPDRACHT	Wel/geen (collectief) particulier opdrachtgeverschap	PCM
BUITEN_CONTOUR	Wel/niet gelegen buiten contour	PCM
BBG	Binnen/buiten bebouwd gebied	PCM
INUITBREID	Realisatie in een in-/ uitbreidingsplan naar type in-/ uitbreiding	PCM
TIJDELIJK	Wel/geen tijdelijke woning	PCM
MANTELZORG	Wel/geen mantelzorgwoning	PCM
ZORG_SOORT	Soort zorg(geschikte) woning	PCM
ZORG_DOELGROEP	Doelgroep zorg(geschikte) woning	PCM
OPMERKINGEN	Opmerkingen	PCM

PEILDATUM

Het eerste veld betreft de peildatum. Daarbij wordt uitgegaan van de peildatum 31 december. Jaarlijks worden gedurende de contractperiode de volgende peildata gehanteerd.

- peildatum 31-12-2004
- peildatum 31-12-2005
-
- peildatum 31-12-2019
- peildatum 31-12-2020
- peildatum 31-12-2021
- peildatum 31-12-2022

VBOSL

Dit veld (Verblijfsobjecten (VBO) – Standplaatsen (S) – Ligplaatsen (L)) wordt gebruikt om onderscheid te maken tussen woningen (1), standplaatsen c.q. woonwagens (2) en ligplaatsen c.q. woonboten (3). Het veld is gevuld vanaf 2017. In de jaren daarvoor is het veld gevuld met '0' (onbekend).

ID_VBOSL

Het BAG ID-nummer van het verblijfsobject (VBO). Deze ID-nummers zijn in dit veld aangevuld met de ID-nummers van de standplaatsen (woonwagens) (S) en de ligplaatsen (woonboten) (L). Indien het verblijfsobject in de PCM handmatig is toegevoegd door een databeheerder dan begint het ID_VBOSL met 'NEW_' gevolgd door een volgnummer. Het veld is gevuld vanaf 2017. In de jaren daarvoor is het veld gevuld met lege waarden (onbekend).

ID_PAND

Het BAG ID-nummer van het pand waarin het verblijfsobject c.q. woonobject is gelegen. Dit ID-nummer is overigens niet van toepassing bij stand- en ligplaatsen.

ID_H_ADRES

Het BAG ID-nummer hoofdadres van het verblijfsobject, standplaats ligplaats.

ID_N_ADRES

Het kan voorkomen dat een verblijfsobject meerdere adressen heeft (bijvoorbeeld hoekwoningen). In dat geval is ook het ID-nummer van het nevenadres opgenomen in het bestand.

STRAATNAAM

Straatnaam afkomstig van de BAG. Indien het een door de databeheerder handmatig toegevoegd verblijfsobject betreft (zie ook ID_VBOSL), dan is de straatnaam door de databeheerder ingevuld.

HUISNR

Huisnummer afkomstig van de BAG. Indien het een door de databeheerder handmatig toegevoegd verblijfsobject betreft (zie ook ID_VBOSL), dan is het huisnummer door de databeheerder ingevuld.

HUISLTR

Huisletter afkomstig van de BAG. Indien het een door de databeheerder handmatig toegevoegd verblijfsobject betreft (zie ook ID_VBOSL), dan kan de huisletter door de databeheerder zijn ingevuld.

HUISNR_TOE

Huisnummertoevoeging afkomstig van de BAG. Het betreft een nadere toevoeging, zoals bijvoorbeeld bij garageboxen (G01, G02, etc.) of een nadere aanduiding bij niet-zelfstandige woonseenheden. Indien het een door de databeheerder handmatig toegevoegd verblijfsobject betreft (zie ook ID_VBOSL), dan kan de huisnummertoevoeging door de databeheerder zijn ingevuld.

POSTCODE

Postcode afkomstig van de BAG. Indien het een door de databeheerder handmatig toegevoegd verblijfsobject betreft (zie ook ID_VBOSL), dan is de postcode door de databeheerder ingevuld.

WOONPLAATS

Woonplaats afkomstig van de BAG. Indien het een door de databeheerder handmatig toegevoegd verblijfsobject betreft (zie ook ID_VBOSL), dan is de woonplaats door de databeheerder ingevuld.

GEBR_DOEL1

Hoofdfunctie van het object volgens de BAG uitgedrukt in cijfers. Het gebruiksdoel in de BAG is initieel afgeleid uit de bouwkundige gebruiksfunctie conform de categorisering van het Bouwbesluit 2003 zoals deze in de bouwvergunning als zodanig is aangemerkt. Op een later moment kunnen ook door de gemeente geformaliseerde gebruikswijzigingen als basis dienen voor opname van een aanvullend gebruiksdoel. Het gebruiksdoel dient niet te worden verward met de planologische bestemming en het feitelijk gebruik. In de BAG zijn 12 gebruiksdoelen opgenomen, waaronder het gebruiksdoel 'wonen'. Het kan voorkomen dat de onderstaande velden leeg zijn. In dat geval betreffen het woningen c.q. adressen die niet in de BAG staan geregistreerd.

- 0 = Onbekend
- 1 = Woonfunctie
- 2 = Winkelfunctie
- 3 = Kantoorfunctie
- 4 = Industriefunctie
- 5 = Bijeenkomstfunctie
- 6 = Logiesfunctie
- 7 = Onderwijsfunctie
- 8 = Gezondheidszorgfunctie
- 9 = Sportfunctie
- 10 = Celfunctie

STATUS_VBO

Status van het vastgoedobject volgens de BAG uitgedrukt in cijfers.

- 0 = Onbekend
- 1 = Verblijfsobject in gebruik
- 2 = Verblijfsobject in gebruik (niet ingemeten)
- 3 = Plaats aangewezen
- 4 = Verblijfsobject buiten gebruik
- 5 = Verblijfsobject gevormd
- 6 = Verblijfsobject ingetrokken
- 7 = Plaats ingetrokken
- 8 = Niet gerealiseerd verblijfsobject

STATUS_NUM

Status van het adres volgens de BAG uitgedrukt in cijfers.

- 0 = Onbekend
- 1 = Bestaand
- 2 = Ingetrokken

STATUS_PAN

Status van het adres volgens de BAG uitgedrukt in cijfers.

- 0 = Onbekend
- 1 = Pand in gebruik
- 2 = Pand in gebruik (niet ingemeten)
- 3 = Standplaats in gebruik
- 4 = Ligplaats in gebruik
- 5 = Pand buiten gebruik
- 6 = Sloopvergunning verleend
- 7 = Pand gesloopt
- 8 = Bouwvergunning verleend
- 9 = Bouw gestart
- 10 = Niet gerealiseerd pand

BOUWJAAR

Bouwjaar volgens de BAG.

OPP

Het oppervlaktegegeven volgens de BAG uitgedrukt in de gebruiksvloeroppervlakte in m² van het verblijfsobject. Tot de oppervlakte van een verblijfsobject wordt uitsluitend de binnenruimte gerekend, zoals gedefinieerd in NEN 2580, van een dergelijk object. De gemeenschappelijke ruimten en algemene ruimten maken geen onderdeel uit van de oppervlakte van een verblijfsobject.

X_BAG

X-coördinaat op basis van de rijksdriehoeksmeting.

Y_BAG

Y-coördinaat op basis van de rijksdriehoeksmeting.

COROPNAAM

COROP-regio welke in Limburg de volgende regio's betreffen:

- Noord-Limburg
- Midden-Limburg
- Zuid-Limburg

WGRNAAM

WGR-regio welke in Limburg de volgende regio's betreffen:

- Noord-Limburg
- Midden-Limburg
- Westelijke Mijnstreek
- Parkstad Limburg
- Maastricht & Mergelland

WOONREGIONAAM

Woonregio welke in Limburg de volgende regio's betreffen:

- Noord-Limburg
- Midden-Limburg
- Westelijke Mijnstreek
- Parkstad Limburg
- Maastricht-Heuvelland

GEMCODE

Gemeentecode van de betreffende Limburgse gemeente.

GEMNAAM

Gemeentenaam van de betreffende Limburgse gemeente.

WIJKCODE

Wijkcode van de betreffende wijk.

WIJKNAAM

Wijknaam van de betreffende wijk.

BUURTCODE

Buurtcode van de betreffende buurt.

BUURTNAAM

Buurtnaam van de betreffende buurt.

PLANCODE

Plancode van de in PCM opgenomen plannen bestaande uit de gemeentecode (eerste 4 cijfers) en vier volgnummers. De plancode is alleen opgenomen wanneer het betreffende object in de door de databeheerders ingetekende plangebied ligt.

PLANNAAM

Naam van de in PCM opgenomen plannen. De plannaam is alleen opgenomen wanneer het betreffende object in de door de databeheerders ingetekende plangebied ligt.

PLANSTATUS

De status van de in PCM opgenomen plannen uitgedrukt in letters.

A = Actueel

C = Ingetrokken

X = Afgerond

REALISATIE

Het jaar waarin de realisatie (toevoeging/onttrekking) heeft plaatsgevonden. Dit kan afwijken van het in de BAG opgenomen bouwjaar (met name ten aanzien van verbouwingen geldt dit). Het realisatiejaar wordt ook ingevuld bij administratieve correcties (zie REALISATIE_SOORT). Wanneer het een administratieve correctie betreft, is het realisatiejaar doorgaans onbekend. In dat geval zegt het hierbij ingevulde realisatiejaar niets over de daadwerkelijk jaar van realisatie.

STATUS_OBJ

De status van het object uitgedrukt in cijfers.

0 = Onbekend

1 = Bestaand

2 = Ingetrokken

3 = Gepland

Voor 2016 was het veld STATUS_OBJ niet opgenomen. Om die reden hebben mutaties voor 2016 de status '0' (onbekend).

WOONFUNCTIE

De woonfunctie van het object uitgedrukt in cijfers.

1 = Woning (zelfstandige woningen)

2 = Woon-Zorg eenheid (intramurale woningen, groepswoningen etc.)

3 = Kamerverhuur (onzelfstandige studentenwoningen, kamers t.b.v. huisvesting arbeidsmigranten)

4 = Recreatiewoning (vakantiewoningen etc.)

9 = Overig (niet-woningen)

AANTAL

Het aantal wooneenheden in één object. Standaard staat deze waarde op 1, maar hier kan ook een grotere waarde ingevuld worden als er op één adres c.q. één woonobject meerdere bijvoorbeeld onzelfstandige woon-zorgeenheden zijn gerealiseerd.

REALISATIE_SOORT

Wijze van realisatie object uitgedrukt in cijfers.

11 = Toevoeging: Nieuwbouw:

Wanneer er een nieuw pand met nieuw adres wordt gerealiseerd.

12 = Toevoeging: Verbouwing:

Wanneer er nieuwe adressen in een bestaand pand worden gerealiseerd (bijv. splitsing).

13 = Toevoeging: Functiewijziging

Wanneer de functie is veranderd van niet-woning naar woning (bijv. winkel naar woning)

14 = Toevoeging: Anderszins

Toevoegingen die anders dan bovenstaande wijzen tot stand zijn gekomen

19 = Toevoeging: Adm. correctie*

Wanneer er geen sprake is van een feitelijke toevoeging van een woning, maar slechts een correctie betreft zoals huisnummercorrecties (bijv. woonwinkelpand nr. 10, krijgt voor winkel nr. 10 en bovenwoning nr. 10A). Het kan ook voorkomen dat de realisatie van de woning al eerder dan het onderzoeksjaar heeft plaatsgevonden. Wanneer het daadwerkelijke realisatiejaar onbekend is, kan deze worden opgenomen als 'Toevoeging: administratieve correctie'.

21 = Onttrekking: Sloop

Wanneer een pand met adres wordt ingetrokken

22 = Onttrekking: Verbouwing

Wanneer er adressen in een bestaand pand worden onttrokken (bijv. samenvoeging).

23 = Onttrekking: Functiewijziging

Wanneer de functie is veranderd van woning naar niet-woning (bijv. woning naar winkel)

24 = Onttrekking: Anderszins

Onttrekkingen die anders dan bovenstaande wijzen tot stand zijn gekomen

29 = Onttrekking: Adm. Correctie*

Wanneer er geen sprake is van een feitelijke onttrekking van een woning, maar slechts een correctie betreft zoals huisnummercorrecties (bijv. woonwinkelpand met de winkel op nr. 10 en de woning op 10A, wordt geheel een woning met nr. 10 als huisnummer en het oude huisnummer van de woning nr. 10A wordt ingetrokken). Het kan ook voorkomen dat de onttrekking van de woning al eerder dan het onderzoeksjaar heeft plaatsgevonden. Wanneer het daadwerkelijke realisatiejaar onbekend is, kan deze worden opgenomen als 'Onttrekking: administratieve correctie'.

* Op te merken is dat wanneer de mutatie een correctie betreft, dit niet wordt meegerekend in de woningvoorraadontwikkeling. Alle volgende velden zijn in dat geval ook niet meer relevant voor een verdere analyse.

WONINGTYPE

Object naar woningtype uitgedrukt in cijfers.

0 = Onbekend

1 = Appartement

2 = 2[^]1 kap woning

3 = Hoekwoning

4 = Tussenwoning

5 = Vrijstaande woning

6 = Bedrijf met woning

7 = Woonwagen

8 = Woonboot

Het veld wordt ook ingevuld als eerder, in het veld 'WOONFUNCTIE' is aangegeven dat het een niet-woning (Woonfunctie = 9) betreft. Voor deze woonfuncties het woningtype verder niet meer relevant, maar dient wel te worden ingevuld in de PCM om de betreffende witte punt om te zetten naar een groene (= toevoeging) of rode (onttrekking) punt.

EIGENDOM

Aanduiding of het ten tijde van de realisatie een huur-of koopwoning betreft uitgedrukt in letters.

0 = Onbekend

1 = Huur

2 = Koop

PRIJSKLASSE_HUUR

Prijsklasse* van de huurwoning ten tijde van de realisatie een huur-of koopwoning betreft uitgedrukt in cijfers.

0 = Onbekend
1 = < €442
2 = €442 - €679
3 = €679 - €752
4 = > €752 **
4A = €752 - €1.000
4B = > 1.000

Vanaf 2021 is er een vijfde huurprijsklasse toegevoegd om de huurwoningen boven de liberalisatiegrens nader te kunnen specificeren in middenhuur en dure huur. Alle realisaties voor 2021 met een waarde van "4" in dit veld, betreffen huurwoningen boven de liberalisatiegrens, die niet verder zijn gespecificeerd. Hierbij kan het gaan om huurwoningen tussen de liberalisatiegrens en € 1.000, maar ook om woningen die duurder zijn dan € 1.000 per maand.

* De huurprijsklassen worden jaarlijks bijgesteld o.b.v. het huurprijsbeleid van het Ministerie van BZK. Hiervoor genoemde huurprijsklassen zijn gebaseerd op de huurprijsgrenzen van 2021.

** Hoewel deze prijsklasse vanaf 2021 geen onderdeel meer is van de keuzemogelijkheden, is deze ook meegenomen met de indexerings van de prijsklassen. Net zoals de prijsklassen 1, 2 en 3 dient prijsklasse 4 geïndexeerd te worden om de consistentie ten aanzien van de realisaties voor 2021 te borgen. Zodoende betreft deze prijsklasse telkens de 'vanafprijs' van de benedengrens van de prijsklasse die behoort tot de waarde 4A.

PRIJSKLASSE_KOOP

Prijsklasse* van de koopwoning ten tijde van de realisatie een huur-of koopwoning betreft uitgedrukt in cijfers.

0 = Onbekend
1 = < €175.000
2 = €175.000 - €245.000
3 = €245.000 - €325.000
4 = > €325.000 **
4A = €325.000 - €450.000
4B = > €450.000

In navolging van de in PCM 2021 toegevoegde huurprijsklasse is er ook een extra koopprijsklasse toegevoegd aan de PCM. Zodoende blijft het aantal prijsklassen voor zowel huur als koop gelijk. Met de vijfde koopprijsklasse is een verdere specificering van dure koopwoningen mogelijk. Alle realisaties voor 2021 met een waarde van "4" in dit veld kunnen ook koopwoningen betreffen die vanaf 2021 in de hoogste koopprijsklasse vallen. Bijvoorbeeld: een woning gerealiseerd in 2020 met een koopprijs van € 500.000 viel in PCM 2020 nog in de vierde koopprijsklasse en heeft derhalve nog steeds de waarde "4" in dit veld.

* De koopprijsklassen worden jaarlijks in overleg met de Provincie Limburg bijgesteld. Hiervoor genoemde koopprijsklasse betreft de segmentering m.b.t. 2021.

** Hoewel deze prijsklasse vanaf 2021 geen onderdeel meer is van de keuzemogelijkheden, is deze ook meegenomen met de indexerings van de prijsklassen. Net zoals de prijsklassen 1, 2 en 3 dient prijsklasse 4 geïndexeerd te worden om de consistentie ten aanzien van de realisaties voor 2021 te borgen. Zodoende betreft deze prijsklasse telkens de 'vanafprijs' van de benedengrens van de prijsklasse die behoort tot de waarde 4A.

PARTICULIER_OPDRACHT

Aanduiding (met J = Ja / N = Nee) of een realisatie van een object (collectief) particulier opdrachtgeverschap betreft. Dit zijn woonkavels waarop een particulier (of een collectief particulieren) zelf een woning heeft gebouwd c.q. laten bouwen. Op te merken is dat dit veld vanaf 2016 is opgenomen in de PCM. In de jaren ervoor is het veld gevuld met 'O' (Onbekend).

BUITEN_CONTOUR

Aanduiding (met J = Ja / N = Nee) of een realisatie van een object buiten contour (bebouwd gebied) is gelegen.

Vanaf PCM 2021 is dit veld niet meer opgenomen in de infobox van de woningrealisaties. Dit veld wordt echter wel nog meegenomen in de export van de verblijfsobjecten. De bepaling of iets binnen of buiten het bebouwd gebied valt, wordt vanaf PCM 2021 buiten het portaal om gedaan o.b.v. een geografische koppeling. Hiervoor is de kolom 'BBG' nu bestemd.

Sinds 2010 wordt in de woonmonitor gegevens geregistreerd betreffende het zogenaamde LKM-beleid. Dit onderdeel in het provinciale woningmarktbeleid is te zien als koepelbegrip voor woningbouw buiten de contour (het 'Limburgse Kwaliteits Menu'). Hierin zijn voormalige beleidsinstrumenten opgenomen zoals Rood-voor-Groen, BOM+ en VORM. Sinds januari 2010 zijn deze 'losse' instrumenten vervangen door het Limburgs kwaliteitsmenu (LKM), waarin een samenhangend kwaliteitsbeleid voor het buitengebied is opgenomen. Via het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn, onder voorwaarden, verschillende nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk. Eén van de voorwaarden is dat de ingreep qua ruimtelijke kwaliteit (over)gecompenseerd wordt. Nieuwe woningen in linten of clusters buiten de contouren van de kernen en nieuwe uitleggebieden voor woningbouw buiten de contouren van de kernen vallen onder het LKM-beleid, maar ook woningen als onderdeel van een landgoed, als onderdeel van een recreatieve ontwikkeling (dienstwoning), als onderdeel van een agrarische ontwikkeling (agrarische bedrijfswoning) kunnen alleen met gebruikmaking van het LKM worden gerealiseerd buiten de contouren.

Op te merken is dat dit veld vanaf 2016 is opgenomen in de PCM. In de jaren ervoor is het veld gevuld met 'O' (Onbekend).

BBG

Aanduiding (met J = Ja / N = Nee) of een realisatie van een object binnen/buiten bebouwd gebied is gelegen.

Het betreft hier een koppeling met de kaartlagen 'Landelijke kernen' en 'Stedelijk gebied', welke Etil bij aanvang van de reguliere actualisatie van de PCM ontvangt van de Provincie Limburg. De kaarten zijn tevens samengesteld door de provincie. Beide kaartlagen vormen het bebouwde gebied. Als een realisatie zich bevindt binnen dit gebied dan krijgt dit de waarde "J". Valt het erbuiten dan krijgt de realisatie de waarde "N". Dit veld is vanaf 2021 toegevoegd. In de jaren ervoor is het veld gevuld met 'O' (Onbekend).

INUITBREID

Aanduiding of een realisatie heeft plaatsgevonden in een in- of uitbreidingsplan gespecificeerd naar type in- of uitbreiding.

I_T = Inbreiding – transformatie
I_H = Inbreiding – herstructurering
I_V = Inbreiding – verdichting
I_C = Inbreiding – combi
U_G = Uitbreiding – uitleg
U_K = Uitbreiding – overig

- Inbreiding - transformatie
Inbreidingslocatie waarbij door woningtoevoeging in gebouwen of op (bebouwde) gronden (nieuwbouw en functiewijziging) bestaand stedelijk gebied de planologische functie van het gebouw of de (bebouwde) grond verandert, met uitzondering van agrarische gronden en (onbebouwde) gronden met gebruik als stedelijk groen zoals sportvelden.
- Inbreiding - herstructurering
Inbreidingslocatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw en splitsing) en/of woningonttrekking (sloop en samenvoeging) de samenstelling van de bestaande woningvoorraad binnen bestaand stedelijk gebied verandert zonder ingrijpende wijziging van de planologische functie.
- Inbreiding - verdichting
Inbreidingslocatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) aan of op bestaande (woon)gebouwen en op (onbebouwde) gronden binnen bestaand stedelijk gebied met als huidig gebruik stedelijk groen zoals sportvelden de woningvoorraad toeneemt.
- Inbreiding - combi
Combinatie van (overwegend één van) de eerste drie typen.

- **Uitbreiding - uitleg**
Uitbreidingslocatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) op een woningbouwlocatie van 12 of meer woningen die oorspronkelijk buiten bestaand stedelijk gebied is gepland op grond die voorheen een agrarische bestemming had en die door de woningbouw van functie verandert, de woningvoorraad toeneemt; ook wel uitleglocatie genoemd.

De grens van 12 of meer woningen heeft betrekking op de initiële planvoorraad van het betreffende plan. Mocht na verloop van tijd binnen het plan nog minder dan 12 woningen worden gerealiseerd, dan dient dit alsnog te worden gezien als een uitleglocatie.

- **Uitbreiding - overig**
Uitbreidingslocatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) op een woningbouwlocatie van 11 of minder woningen die buiten bestaand stedelijk gebied ligt de woningvoorraad toeneemt.

Dit veld is vanaf 2021 nieuw in de infobox van de woningrealisaties. In de jaren ervoor is het veld gevuld met 'O' (Onbekend).

TIJDELIJK

Aanduiding (met J = Ja / N = Nee) of een realisatie van een tijdelijke woning betreft, zoals woonunits t.b.v. de realisatie van een nieuwbouwwoning. Op te merken is dat dit veld vanaf 2018 is opgenomen in de PCM. In de jaren ervoor is het veld gevuld met 'O' (Onbekend).

MANTELZORG

Aanduiding (met J = Ja / N = Nee) of een realisatie van een mantelzorgwoning betreft, zoals woningen voor het verlenen van mantelzorg of ontvangen van mantelzorg. Op te merken is dat dit veld vanaf 2018 is opgenomen in de PCM. In de jaren ervoor is het veld gevuld met 'O' (Onbekend).

ZORG_SOORT

Zorg(geschikte)woning naar soort uitgedrukt in cijfers.

- 0 = Onbekend
- 1 = Niet-zelfstandig: Intramuraal
- 2 = Niet-zelfstandig: Beschermd
- 3 = Zelfstandig: Verzorgend/aanleunwoning
- 4 = Zelfstandig: Eengezinswoning
- 5 = Zelfstandig: Meergezinswoning

Het veld is gevuld met '0' wanneer de woning niet zorggeschikt is. Op te merken is dat dit veld vanaf 2016 is opgenomen in de PCM. In de jaren ervoor is het veld standaard gevuld met '0' (Onbekend).

ZORG_DOELGROEP

- 0 = Onbekend
- 1 = Ouderenzorg
- 2 = Gehandicaptenzorg
- 3 = Geestelijke gezondheidszorg

Het veld is gevuld met '0' wanneer de woning niet zorggeschikt is. Op te merken is dat dit veld vanaf 2016 is opgenomen in de PCM. In de jaren ervoor is het veld standaard gevuld met '0' (Onbekend). Wanneer het verder een levensloopbestendige woning of andere zelfstandige zorggeschikte woning (ZORG_SOORT = 4/5) betreft, dan wordt in dit veld de doelgroep 'Ouderenzorg' (= 1) aangehouden.

OPMERKINGEN

Betreft een optioneel veld met additionele informatie ten aanzien van het betreffende object. De opmerkingen worden ingevuld door de databeheerders.

Indicatorenoverzicht plancapaciteiten; definities, veldbeschrijvingen en afbakeningen

VELDNAAM	OMSCHRIJVING	BRON
PEILDATUM	Peildatum van de BAG-data (dag-maand-jaar)	Etil
JAAR_START	Jaar van opname in de PCM	PCM
JAAR_EINDE	Jaar van afronding	PCM
MUT_DATUM	Datum van de meest recente mutatie	PCM
GEOMETRIE	Aanduiding of plan is ingetekend	PCM
PLANCODE	Plancode	PCM
PLANNAAM	Plannaam	PCM
PLANKADER	Plankader	PCM
STATUS	Planstatus	PCM
GEHEIM	Aanduiding of plan vertrouwelijk is	PCM
GEMNAAM	Gemeentenaam	CBS
BUURTNAAM	Buurtnaam	CBS
WGRNAAM	WGR-regio	CBS
WOONREGIONAAM	Woonregio	Etil
COROPNAAM	COROP-regio	PCM
INUITBREID	In-/uitbreidingslocatie naar type	PCM
BBG	Plan gelegen (gedeeltelijke) gelegen binnen/buiten bebouwd gebied	Etil/Provincie
BELEID	Beleidsprogrammering	PCM
PART_CORP	Betrokken wooncorporatie	PCM
PART_ZORG	Betrokken zorgpartij	PCM
PART_MARKT	Betrokken marktpartij	PCM
OPM_VELD	Opmerkingen	PCM
WEBSITE	Website van het plan	PCM
DOSSIER_NR	Dossiernummer van het bestemmingsplan	PCM
GEEN_AFSPR	Geen afspraken	PCM
MOND_AFSPR	Aanduiding of er mondelinge afspraken zijn	PCM
BW_BESLUIT	Aanduiding of er een BenW-besluit aan ten grondslag ligt	PCM
CONTRACT	Aanduiding of er een contractuele overeenkomst is ondertekend	PCM
UITVOERING	Aanduiding of plan in uitvoering is	PCM
INTREKKING	Aanduiding van de fase van intrekking	PCM
VELD_1	Waarde van zelf opgenomen indicator #1	PCM
VELD_2	Waarde van zelf opgenomen indicator #2	PCM
VELD_3	Waarde van zelf opgenomen indicator #3	PCM
VELD_4	Waarde van zelf opgenomen indicator #4	PCM
VELD_5	Waarde van zelf opgenomen indicator #5	PCM
VELD_1_LABEL	Naam indicator van zelf opgenomen indicator #1	PCM

VELD_2_LABEL	Naam indicator van zelf opgenomen indicator #2	PCM
VELD_3_LABEL	Naam indicator van zelf opgenomen indicator #3	PCM
VELD_4_LABEL	Naam indicator van zelf opgenomen indicator #4	PCM
VELD_5_LABEL	Naam indicator van zelf opgenomen indicator #5	PCM
SOORT	Aanduiding of het toevoegingen (A) of onttrekkingen (B) betreft	PCM
J1	Aantal verwachte realisaties in het onderzoeksjaar	PCM
J2	Aantal verwachte realisaties 1 jaar na het onderzoeksjaar	PCM
J3	Aantal verwachte realisaties 2 jaar na het onderzoeksjaar	PCM
J4	Aantal verwachte realisaties 3 jaar na het onderzoeksjaar	PCM
J5	Aantal verwachte realisaties 4 jaar na het onderzoeksjaar	PCM
J6	Aantal verwachte realisaties 5 jaar of later na het onderzoeksjaar	PCM
JONB	Aantal verwachte realisaties waarvan het realisatiejaar onbekend is	PCM
TOTAAL	Aantal te realiseren (toe te voegen / te onttrekken) wooneenheden	PCM
HE_1A	Aantal eengezins huurwoningen (laagste huurprijsklasse)	PCM
HE_1B	Aantal eengezins huurwoningen (2e huurprijsklasse)	PCM
HE_2	Aantal eengezins huurwoningen (3e huurprijsklasse)	PCM
HE_3	Aantal eengezins huurwoningen (duurste huurprijsklasse tot 31-12-2021)	PCM
HE_3A	Aantal eengezins huurwoningen (4e huurprijsklasse)	PCM
HE_3B	Aantal eengezins huurwoningen (duurste huurprijsklasse)	PCM
HE_ONB	Aantal eengezins huurwoningen (huurprijsklasse onbekend)	PCM
HM_1A	Aantal meergezins huurwoningen (laagste huurprijsklasse)	PCM
HM_1B	Aantal meergezins huurwoningen (2e huurprijsklasse)	PCM
HM_2	Aantal meergezins huurwoningen (3e huurprijsklasse)	PCM
HM_3	Aantal meergezins huurwoningen (duurste huurprijsklasse tot 31-12-2021)	PCM
HM_3A	Aantal meergezins huurwoningen (4e huurprijsklasse)	PCM
HM_3B	Aantal meergezins huurwoningen (duurste huurprijsklasse)	PCM
HM_ONB	Aantal meergezins huurwoningen (huurprijsklasse onbekend)	PCM
KE_1A	Aantal eengezins koopwoningen (laagste koopprijsklasse)	PCM
KE_1B	Aantal eengezins koopwoningen (2e koopprijsklasse)	PCM
KE_2	Aantal eengezins koopwoningen (3e koopprijsklasse)	PCM
KE_3	Aantal eengezins koopwoningen (duurste koopprijsklasse tot 31-12-2021)	PCM
KE_3A	Aantal eengezins koopwoningen (4e koopprijsklasse)	PCM
KE_3B	Aantal eengezins koopwoningen (duurste koopprijsklasse)	PCM
KE_ONB	Aantal eengezins koopwoningen (koopprijsklasse onbekend)	PCM
KM_1A	Aantal meergezins koopwoningen (laagste koopprijsklasse)	PCM
KM_1B	Aantal meergezins koopwoningen (2e koopprijsklasse)	PCM
KM_2	Aantal meergezins koopwoningen (3e koopprijsklasse)	PCM
KM_3	Aantal meergezins koopwoningen (duurste koopprijsklasse tot 31-12-2021)	PCM
KM_3A	Aantal meergezins koopwoningen (4e koopprijsklasse)	PCM
KM_3B	Aantal meergezins koopwoningen (duurste koopprijsklasse)	PCM
KM_ONB	Aantal meergezins koopwoningen (koopprijsklasse onbekend)	PCM
HUUR_TOT	Totaal aantal huurwoningen	PCM
KOOP_TOT	Totaal aantal koopwoningen	PCM
HK_ONB	Eigendom (huur/koop) onbekend	PCM
EG_TOT	Totaal aantal eengezinswoningen	PCM
EM_TOT	Totaal aantal meergezinswoningen	PCM
EM_ONB	Woningtype (eengezins/meergezins) onbekend	PCM
INPANDIG	Aantal woningen d.m.v. inpandig verbouwen	PCM

TIJDELIJK	Aantal tijdelijke woningen	PCM
MANTELZORG	Aantal mantelzorgwoningen	PCM
CONTOUR	Aantal woningen buiten de contour	PCM
PART_OPDR	Aantal woningen d.m.v. particulier opdrachtgeverschap	PCM
OZ_VERZ	Aantal aanleunwoningen (zelfstandig) t.b.v. ouderenzorg	PCM
OZ_EG	Aantal zelfstandige zorgwoningen (eengezins) t.b.v. OZ*	PCM
OZ_MG	Aantal zelfstandige zorgwoningen (meergezins) t.b.v. OZ*	PCM
OZ_INTRA	Aantal niet-zelfstandige zorgwoningen (intramuraal) t.b.v. OZ*	PCM
OZ_BESCH	Aantal niet-zelfstandige zorgwoningen (beschermd) t.b.v. OZ*	PCM
GZ_VERZ	Aantal aanleunwoningen (zelfstandig) t.b.v. GZ*	PCM
GZ_EG	Aantal zelfstandige zorgwoningen (eengezins) t.b.v. GZ*	PCM
GZ_MG	Aantal zelfstandige zorgwoningen (meergezins) t.b.v. GZ*	PCM
GZ_INTRA	Aantal niet-zelfstandige zorgwoningen (intramuraal) t.b.v. GZ*	PCM
GZ_BESCH	Aantal niet-zelfstandige zorgwoningen (beschermd) t.b.v. GZ*	PCM
GGZ_VERZ	Aantal aanleunwoningen (zelfstandig) t.b.v. GGZ*	PCM
GGZ_EG	Aantal zelfstandige zorgwoningen (eengezins) t.b.v. GGZ*	PCM
GGZ_MG	Aantal zelfstandige zorgwoningen (meergezins) t.b.v. GGZ*	PCM
GGZ_INTRA	Aantal niet-zelfstandige zorgwoningen (intramuraal) t.b.v. GGZ*	PCM
GGZ_BESCH	Aantal niet-zelfstandige zorgwoningen (beschermd) t.b.v. GGZ*	PCM
BP_4	Aantal woningen in ideefase	PCM
BP_3	Aantal woningen in bestemmingsplanfase ontwerp	PCM
BP_2	Aantal woningen in bestemmingsplanfase vastgesteld	PCM
BP_1B	Aantal woningen in bestemmingsplanfase onherroepelijk (uit te werken)	PCM
BP_1A	Aantal woningen in bestemmingsplanfase onherroepelijk (definitief)	PCM
BP_ONB	Aantal woningen met onbekende bestemmingsplanfase	PCM
VERGUNNING	Aantal woningen met een omgevingsvergunning / sloopmelding	PCM
AANBOUW	Aantal woningen die aanbouw zijn / gesloopt worden	PCM

* OZ = ouderenzorg, GZ = gehandicaptenzorg, GGZ = geestelijke gezondheidszorg

PEILDATUM

Het eerste veld betreft de peildatum. Daarbij wordt uitgegaan van de peildatum 31 december. Jaarlijks worden gedurende de contractperiode de volgende peidata gehanteerd.

- peildatum 31-12-2004
- peildatum 31-12-2005
-
- peildatum 31-12-2019
- peildatum 31-12-2020
- peildatum 31-12-2021
- peildatum 31-12-2022

JAAR_START

Jaar van opname in de PCM waarbij wordt uitgegaan van het desbetreffende onderzoeksjaar. Wanneer het bijvoorbeeld de actualisatie van de plancapaciteiten per 31-12-2020 betreft dan is het opnamejaar 2020. Verder is op te merken dat plannen voor 2014 in de PCM zijn opgenomen met startjaar 2014. Om die reden kan het voorkomen dat er plannen met startjaar een eerder afrondingsjaar (zie JAAR_EINDE) hebben.

JAAR_EINDE

Jaar van afronding van het plan c.q. jaar wanneer de laatste woning in het plan is gerealiseerd.

MUT_DATUM

Datum dat aangeeft wanneer het plan voor het laatst is geactualiseerd.

GEOMETRIE

Aanduiding of een plan is ingetekend op kaart (J = ja / N = nee).

PLANCODE

Plancode van het betreffende plan bestaande uit de gemeentecode (eerste 4 cijfers) en vier volgnummers.

PLANNAAM

Naam van de in PCM opgenomen plannen.

PLANKADER

Indien een plan binnen een groter geheel valt en bijvoorbeeld uit meerdere fases bestaat, kan hier het kader genoteerd worden. Denk aan A2-Maastricht, centrumplan Geleen, Zitterd-revisited.

STATUS

De status van het plan uitgedrukt in letters.

A = Actueel

C = Ingetrokken

X = Afgerond

GEHEIM

Aanduiding of een plan vertrouwelijk is (J = ja / N = nee). In een vroege fase van een plan kan het voorkomen dat het niet wenselijk is dat alle data al online staan. Door bij vertrouwelijk voor 'ja' te kiezen is het plan niet zichtbaar in het openbaar toegankelijk deel van de PCM.

GEMNAAM

Naam van de gemeente waarin het plan zich bevind.

BUURTNAAM

Naam van de buurt waarin het plan zich bevind. Voor de bepaling van de buurt wordt gebruik gemaakt van de jaarlijkse buurtindeling van het CBS. Het kan voorkomen dat een plan zich in meerdere buurten bevind. Door middel van een GIS-analyse wordt het centrum van de plancontour bepaald. Het centrumpunt is vervolgens leidend voor de buurtbepaling.

WOONREGIONAAM

Woonregio welke in Limburg de volgende regio's betreffen:

- Noord-Limburg
- Midden-Limburg
- Westelijke Mijnstreek
- Parkstad Limburg
- Maastricht-Heuvelland

WGRNAAM

WGR-regio welke in Limburg de volgende regio's betreffen:

- Noord-Limburg
- Midden-Limburg
- Westelijke Mijnstreek
- Parkstad Limburg
- Maastricht & Mergelland

COROPNAAM

COROP-regio welke in Limburg de volgende regio's betreffen:

- Noord-Limburg
- Midden-Limburg
- Zuid-Limburg

BBG

Aanduiding of een plan binnen of buiten het bebouwd gebied valt. Dit veld is toegevoegd aan de PCM sinds 2021.

Dit veld is toegevoegd aan de PCM sinds 2021 en maakt géén onderdeel uit van het portaal zelf. D.w.z. dat dit veld niet wordt meegenomen in de export van de plannen (planlijst of plangegevens). Dit kenmerk wordt dan ook buiten het portaal om per plan bepaald door middel van een geografische koppeling van de ingetekende plannen met de kaartlagen 'Landelijke kernen' en 'Stedelijk gebied', welke Etil bij aanvang van de reguliere actualisatie van de PCM ontvangt van de Provincie Limburg. De kaarten zijn tevens samengesteld door de provincie. Beide kaartlagen vormen het bebouwde gebied. Ten aanzien van deze bepaling zijn er een aantal beslisregels om te komen tot onderstaande kenmerken:

- Binnen (volledig)*: Plan valt voor 95% t/m 100% binnen bebouwd gebied.

- Buiten (volledig): Plan valt 100% buiten bebouwd gebied.
- Buiten (grotendeels): Plan valt qua opp. overwegend (meer dan 50%) buiten bebouwd gebied.
- Buiten (deels): Plan valt qua opp. overwegend (50% tot 95%) binnen bebouwd gebied.
- Onbekend: Plan heeft geen geometrie.

* Er wordt een marge van 5% gehanteerd. Plannen kunnen per abuis erbuiten vallen bijvoorbeeld doordat het vlak net iets te groot is ingetekend.

INUITBREID

Aanduiding of het in- of uitbreidingsplan betreft gespecificeerd naar type in-/uitbreiding.

I_T = Inbreiding – transformatie

I_H = Inbreiding – herstructurering

I_V = Inbreiding – verdichting

I_C = Inbreiding – combi

U_G = Uitbreiding – uitleg

U_K = Uitbreiding – overig

- Inbreiding - transformatie
Inbreidingslocatie waarbij door woningtoevoeging in gebouwen of op (bebouwde) gronden (nieuwbouw en functiewijziging) bestaand stedelijk gebied de planologische functie van het gebouw of de (bebouwde) grond verandert, met uitzondering van agrarische gronden en (onbebouwde) gronden met gebruik als stedelijk groen zoals sportvelden.
- Inbreiding - herstructurering
Inbreidingslocatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw en splitsing) en/of woningonttrekking (sloop en samenvoeging) de samenstelling van de bestaande woningvoorraad binnen bestaand stedelijk gebied verandert zonder ingrijpende wijziging van de planologische functie.
- Inbreiding - verdichting
Inbreidingslocatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) aan of op bestaande (woon)gebouwen en op (onbebouwde) gronden binnen bestaand stedelijk gebied met als huidig gebruik stedelijk groen zoals sportvelden de woningvoorraad toeneemt.
- Inbreiding - combi
Combinatie van (overwegend één van) de eerste drie typen.
- Uitbreiding - uitleg
Uitbreidingslocatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) op een woningbouwlocatie van 12 of meer woningen die oorspronkelijk buiten bestaand stedelijk gebied is gepland op grond die voorheen een agrarische bestemming had en die door de woningbouw van functie verandert, de woningvoorraad toeneemt; ook wel uitleglocatie genoemd.

De grens van 12 of meer woningen heeft betrekking op de initiële planvoorraad van het betreffende plan. Mocht na verloop van tijd binnen het plan nog minder dan 12 woningen worden gerealiseerd, dan dient dit alsnog te worden gezien als een uitleglocatie.
- Uitbreiding - overig
Uitbreidingslocatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) op een woningbouwlocatie van 11 of minder woningen die buiten bestaand stedelijk gebied ligt de woningvoorraad toeneemt.

Dit veld is vanaf 2021 aangepast. Hiervoor was het alleen mogelijk om aan te geven of iets inbreiding (= I) of uitbreiding (= U) betrof.

BELEID

Vrij invoerveld waarin kan worden aangegeven onder welke regionaal beleid het plan valt. Indien de regio de plancapaciteiten beleidsmatig heeft gecategoriseerd (bijvoorbeeld i.h.k.v. een regionaal woningbouwprogramma) kunnen deze hier ingevoerd worden.

PART_CORP

Vrij invoerveld waarin kan worden aangegeven welke woningcorporaties betrokken zijn bij de realisatie van het plan.

PART_ZORG

Vrij invoerveld waarin kan worden aangegeven welke zorgpartijen betrokken zijn bij de realisatie van het plan.

PART_MARKT

Vrij invoerveld waarin kan worden aangegeven welke marktpartijen betrokken zijn bij de realisatie van het plan.

OPM_VELD

Vrij invoerveld waarin kan additionele informatie kan worden meegenomen als opmerking.

WEBSITE

Vrij invoerveld waarin een URL c.q. link van een eventuele website van het plan kan worden opgenomen.

DOSSIER_NR

Vrij invoerveld waarin het dossiernummer van het bijbehorende bestemmingsplan kan worden opgenomen. Dit is een directe link naar www.ruimtelijkeplannen.nl en alle documenten die hier in opgenomen zijn.

GEEN_AFSPR

Keuzeveld waarin kan worden aangegeven of er wel (= N) of geen afspraken (= J) zijn gemaakt ten aanzien van het plan.

MOND_AFSPR

Keuzeveld waarin kan worden aangegeven of er wel (= J) of geen (= N) mondelinge afspraken zijn gemaakt ten aanzien van het plan.

BW_BESLUIT

Keuzeveld waarin kan worden aangegeven of er wel (= J) of geen (= N) BenW-besluit ten grondslag aan het plan ligt.

CONTRACT

Keuzeveld waarin kan worden aangegeven of er wel (= J) of geen (= N) contractuele overeenkomst is ondertekend ten aanzien van het plan.

UITVOERING

Keuzeveld waarin kan worden aangegeven of plan wel (= J) of niet (= N) uitvoering is.

INTREKKING

Keuzeveld waar, indien van toepassing, kan worden aangegeven in welke fase van intrekking het te schrappen plan is.

- IN_VOORBEREIDING
- OPGESTART
- IN_PROCEDURE
- ONHERROEPELIJK
- NIET_VAN_TOEPASSING

VELD_1 t/m VELD 5

In de PCM is de mogelijkheid opgenomen voor databeheerders om vijf additionele indicatoren op te nemen. De inhoud van deze velden is volledig vrij in te voeren en betreft de waarde van de betreffende indicator (zie ook VELD_1_LABEL t/m VELD_5_LABEL). Op te merken is dat dit veld ook wordt gebruikt als opmerkingenveld.

VELD_1_LABEL t/m VELD_5_LABEL

Het betreft de naam c.q. label van de additionele indicator (zie ook VELD_1 t/m VELD 5). De naam is volledig vrij in te vullen door de databeheerder.

SOORT

Hierin wordt aangeduid of de informatie c.q. aantallen in de hierop volgende kolommen toevoegingen (= A) of onttrekkingen (= B) betreffen. Voor ieder plan wordt in het microbestand zowel de toe te voegen planvoorraad als de te onttrekken planvoorraad in een aparte rij opgenomen. Om die reden komt een plan steeds twee keer voor in het microbestand, maar wordt met behulp van deze kolom onderscheid gemaakt in het soort. De aantallen ten aanzien van de te onttrekken planvoorraad wordt overigens opgenomen als mingetallen in het microbestand.

J1 t/m JONB

- J1 = Aantal realisaties die worden verwacht in het onderzoeksjaar. Wanneer de plancapaciteiten met bijvoorbeeld de peildatum 31-12-2021 worden geactualiseerd, dan betreft dit het onderzoeksjaar 2021. De inhoud van dit veld omvat dan het aantal te realiseren woningen in 2021. Op te merken is dat de inhoud van het veld 'J1' 0 moet zijn. Per einde van 2021 kunnen er immers geen op te leveren woningen verwacht worden in 2021, welke per peildatum in het verleden ligt.
- J2 = Aantal realisaties die worden verwacht 1 jaar na het onderzoeksjaar. Wanneer de plancapaciteiten met bijvoorbeeld de peildatum 31-12-2021 worden geactualiseerd, dan betreft dit het verwachte realisatiejaar 2022.
- J3 = Aantal realisaties die worden verwacht 2 jaar na het onderzoeksjaar. Wanneer de plancapaciteiten met bijvoorbeeld de peildatum 31-12-2021 worden geactualiseerd, dan betreft dit het verwachte realisatiejaar 2023.
- J4 = Aantal realisaties die worden verwacht 3 jaar na het onderzoeksjaar. Wanneer de plancapaciteiten met bijvoorbeeld de peildatum 31-12-2021 worden geactualiseerd, dan betreft dit het verwachte realisatiejaar 2024.
- J5 = Aantal realisaties die worden verwacht 4 tot en met 8 jaar na het onderzoeksjaar. Wanneer de plancapaciteiten met bijvoorbeeld de peildatum 31-12-2021 worden geactualiseerd, dan betreft dit het verwachte realisatiejaar 2025 t/m 2029.
- J6 = Aantal realisaties die worden verwacht 9 jaar of later na het onderzoeksjaar. Wanneer de plancapaciteiten met bijvoorbeeld de peildatum 31-12-2021 worden geactualiseerd, dan betreft dit het verwachte realisatiejaar 2030 en verder.

JONB = Aantal realisaties waarvan het verwachte realisatiejaar onbekend is.

TOTAAL

Het totaal aantal toe te voegen of te onttrekken woningen in het plan (zie SOORT of de aantallen in de rij toevoegingen of onttrekkingen betreffen). Op te merken is dat hierin opgenomen aantal zelfstandige woningen betreft. Het aantal onzelfstandige woningen kan alleen additioneel worden vermeld in de daarvoor bestemde velden ten aanzien van onzelfstandige zorgwoningen (zie OZ_INTRA, OZ_BESCH, GZ_INTRA, GZ_BESCH, GGZ_INTRA, GGZ_BESCH). In de PCM kunnen overigens plannen worden opgenomen zonder zelfstandige planvoorraad (TOTAAL = 0), maar wel met een aantal toe te voegen of te onttrekken onzelfstandige woon-zorgeenheden.

HE_1A t/m HE_ONB

Hieronder vallen de velden met daarin het aantal te realiseren eengezins huurwoningen naar huurprijsklasse*. De indeling is per peildatum 31-12-2021 als volgt:

- HE_1A = aantal te realiseren eengezins huurwoningen in de prijsklasse < €442
 HE_1B = aantal te realiseren eengezins huurwoningen in de prijsklasse €442 - €679
 HE_2 = aantal te realiseren eengezins huurwoningen in de prijsklasse €679 - €752
 HE_3** = aantal te realiseren eengezins huurwoningen in de prijsklasse > €752
 HE_3A = aantal te realiseren eengezins huurwoningen in de prijsklasse €752 - €1.000
 HE_3B = aantal te realiseren eengezins huurwoningen in de prijsklasse > €1.000
 HE_ONB = aantal te realiseren eengezins huurwoningen waarvan de prijsklasse onbekend is

HM_1A t/m HM_ONB

Hieronder vallen de velden met daarin het aantal te realiseren meergezins huurwoningen naar huurprijsklasse*. De indeling is per peildatum 31-12-2021 als volgt:

- HM_1A = aantal te realiseren meergezins huurwoningen in de prijsklasse < €442
 HM_1B = aantal te realiseren meergezins huurwoningen in de prijsklasse €442 - €679
 HM_2 = aantal te realiseren meergezins huurwoningen in de prijsklasse €679 - €752
 HM_3** = aantal te realiseren meergezins huurwoningen in de prijsklasse > €752
 HM_3A = aantal te realiseren meergezins huurwoningen in de prijsklasse €752 - €1.000
 HM_3B = aantal te realiseren meergezins huurwoningen in de prijsklasse > €1.000
 HM_ONB = aantal te realiseren meergezins huurwoningen waarvan de prijsklasse onbekend is

* De huurprijsklassen worden jaarlijks bijgesteld o.b.v. het huurprijsbeleid van het Ministerie van BZK. Hiervoor genoemde huurprijsklassen zijn gebaseerd op de huurprijsgrenzen van 2021.

** Deze kolom is vanaf 2021 uitgefaseerd. Hoewel deze huurprijsklasse vanaf 2021 geen onderdeel meer is van de keuzemogelijkheden, is deze ook meegenomen met de indexering van de prijsklassen. Net zoals de huurprijsklassen 1A, 2A, 3A en 3B dient prijsklasse 3 geïndexeerd te worden om de consistentie ten aanzien van de plancapaciteiten voor 2021 te borgen. Zodoende betreft deze prijsklasse telkens de 'vanafprijs' van de benedengrens van de prijsklasse die behoort tot de prijskolom eindigend op '3A'.

KE_1A t/m KE_ONB

Hieronder vallen de velden met daarin het aantal te realiseren eengezins koopwoningen naar koopprijsklasse*. De indeling is per peildatum 31-12-2021 als volgt:

KE_1A =	aantal te realiseren eengezins koopwoningen in de prijsklasse < €175.000
KE_1B =	aantal te realiseren eengezins koopwoningen in de prijsklasse €175.000 - €245.000
KE_2 =	aantal te realiseren eengezins koopwoningen in de prijsklasse €245.000 - €325.000
KE_3** =	aantal te realiseren eengezins koopwoningen in de prijsklasse > €325.000
KE_3A =	aantal te realiseren eengezins koopwoningen in de prijsklasse €325.000 - €450.000
KE_3B =	aantal te realiseren eengezins koopwoningen in de prijsklasse > €450.000
KE_ONB =	aantal te realiseren eengezins koopwoningen waarvan de prijsklasse onbekend is

KM_1A t/m KM_ONB

Hieronder vallen de velden met daarin het aantal te realiseren meergezins koopwoningen naar koopprijsklasse*. De indeling is per peildatum 31-12-2021 als volgt:

KM_1A =	aantal te realiseren meergezins koopwoningen in de prijsklasse < €175.000
KM_1B =	aantal te realiseren meergezins koopwoningen in de prijsklasse €175.000 - €245.000
KM_2 =	aantal te realiseren meergezins koopwoningen in de prijsklasse €245.000 - €325.000
KM_3** =	aantal te realiseren meergezins koopwoningen in de prijsklasse > €325.000
KM_3A =	aantal te realiseren meergezins koopwoningen in de prijsklasse €325.000 - €450.000
KM_3B =	aantal te realiseren meergezins koopwoningen in de prijsklasse > €450.000
KM_ONB =	aantal te realiseren meergezins koopwoningen waarvan de prijsklasse onbekend is

* De koopprijsklassen worden jaarlijks in overleg met de Provincie Limburg bijgesteld. Hiervoor genoemde koopprijsklasse betreft de segmentering m.b.t. 2021.

** Deze kolom is vanaf 2021 uitgefaseerd. Hoewel deze koopprijsklasse vanaf 2021 geen onderdeel meer is van de keuzemogelijkheden, is deze ook meegenomen met de indexering van de prijsklassen. Net zoals de koopprijsklassen 1A, 2A, 3A en 3B dient prijsklasse 3 geïndexeerd te worden om de consistentie ten aanzien van de plancapaciteiten voor 2021 te borgen. Zodoende betreft deze prijsklasse telkens de 'vanafprijs' van de benedengrens van de prijsklasse die behoort tot de prijskolom eindigend op '3A'.

HUUR_TOT

Het totaal aantal te realiseren huurwoningen. Het betreft een optelsom van de velden HE_1A t/m HE_ONB en HM_1A t/m HM_ONB.

KOOP_TOT

Het totaal aantal te realiseren koopwoningen. Het betreft een optelsom van de velden KE_1A t/m KE_ONB en KM_1A t/m KM_ONB.

HK_ONB

Het aantal te realiseren woningen waarvan het niet duidelijk is of het koop- of huurwoningen zijn.

EG_TOT

Het totaal aantal te realiseren eengezinswoningen. Het betreft een optelsom van de velden HE_1A t/m HE_ONB en KE_1A t/m KE_ONB.

EM_TOT

Het totaal aantal te realiseren meergezinswoningen. Het betreft een optelsom van de velden HM_1A t/m HM_ONB en KM_1A t/m KM_ONB.

EM_ONB

Het aantal te realiseren woningen waarvan het niet duidelijk is of het eengezins- of meergezinswoningen zijn.

INPANDIG

Het aantal te realiseren woningen welke worden gerealiseerd als gevolg van een inpandige verbouwing of functieverandering. Hierbij kan het gaan om:

- Splitsingen: Een of meerdere woonobject(en) wordt gesplitst in meerdere woningen. De initiële woning behoren tot de onttrekkingen en de nieuwe woningen behoren tot de toevoegingen.
- Samenvoegingen: Meerdere woningen worden samengevoegd tot een of meerdere woonobject(en). De initiële woningen behoren tot de onttrekkingen en de nieuwe woning behoort tot de toevoegingen.
- Functieverandering: De functie van een of meerdere niet-woning(en) wordt veranderd naar woning (toevoegingen) of de functie van een woning wordt veranderd in een niet-woning (onttrekkingen).

TIJDELIJK

Het aantal te realiseren tijdelijke woning zoals tijdelijke woonunits t.b.v. het bouwen van een nieuwbouwwoning.

MANTELZORG

Het aantal te realiseren mantelzorgwoningen zoals woningen voor het verlenen van mantelzorg of ontvangen van mantelzorg.

CONTOUR

Het aantal te realiseren woningen dat gelegen is buiten de contour.

Sinds 2010 wordt in de woonmonitor gegevens geregistreerd betreffende het zogenaamde LKM-beleid. Dit onderdeel in het provinciale woningmarktbeleid is te zien als koepelbegrip voor woningbouw buiten de contour (het 'Limburgse Kwaliteits Menu'). Hierin zijn voormalige beleidsinstrumenten opgenomen zoals Rood-voor-Groen, BOM+ en VORM. Sinds januari 2010 zijn deze 'losse' instrumenten vervangen door het Limburgs kwaliteitsmenu (LKM), waarin een samenhangend kwaliteitsbeleid voor het buitengebied is opgenomen. Via het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn, onder voorwaarden, verschillende nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk. Eén van de voorwaarden is dat de ingreep qua ruimtelijke kwaliteit (over)gecompenseerd wordt. Nieuwe woningen in linten of clusters buiten de contouren van de kernen en nieuwe uitleggebieden voor woningbouw buiten de contouren van de kernen vallen onder het LKM-beleid, maar ook woningen als onderdeel van een landgoed, als onderdeel van een recreatieve ontwikkeling (dienstwoning), als onderdeel van een agrarische ontwikkeling (agrarische bedrijfswoning) kunnen alleen met gebruikmaking van het LKM worden gerealiseerd buiten de contouren.

PART_OPDR

Het aantal woningen dat in particulier beheer gepland is, vaak solitaire woningbouw. Onder particulier (collectief) opdrachtgeverschap worden die vormen van woningbouwontwikkeling verstaan waarbij de kopers zelf hun grondkavel kopen of pachten en een architect kiezen om zo met maximale invloed hun woning te realiseren.

OZ_VERZ t/m OZ_BESCH

Het aantal (on)zelfstandige zorgwoningen ten behoeve van ouderenzorg (OZ).

OZ_VERZ	= Aantal aanleunwoningen t.b.v. OZ
OZ_EG	= Aantal zorggeschikte grondgebonden woningen (bungalows) t.b.v. OZ
OZ_MG	= Aantal zorggeschikte gestapelde woningen (appartement met lift) t.b.v. OZ
OZ_INTRA*	= Aantal intramurale woon-zorgeenheden t.b.v. OZ
OZ_BESCH*	= Aantal woon-zorgeenheden (beschermd) t.b.v. OZ

GZ_VERZ t/m GZ_BESCH

Het aantal (on)zelfstandige zorgwoningen ten behoeve van ouderenzorg (GZ).

GZ_VERZ	= Aantal aanleunwoningen t.b.v. GZ
GZ_EG	= Aantal zorggeschikte grondgebonden woningen (bungalows) t.b.v. GZ
GZ_MG	= Aantal zorggeschikte gestapelde woningen (appartement met lift) t.b.v. GZ
GZ_INTRA*	= Aantal intramurale woon-zorgeenheden t.b.v. GZ
GZ_BESCH*	= Aantal woon-zorgeenheden (beschermd) t.b.v. GZ

GGZ_VERZ t/m GGGZ_BESCH

Het aantal (on)zelfstandige zorgwoningen ten behoeve van ouderenzorg (GGZ).

GGZ_VERZ	= Aantal aanleunwoningen t.b.v. GGZ
GGZ_EG	= Aantal zorggeschikte grondgebonden woningen (bungalows) t.b.v. GGZ
GGZ_MG	= Aantal zorggeschikte gestapelde woningen (appartement met lift) t.b.v. GGZ
GGZ_INTRA*	= Aantal intramurale woon-zorgeenheden t.b.v. GGZ
GGZ_BESCH*	= Aantal woon-zorgeenheden (beschermd) t.b.v. GGZ

* Op te merken is dat de velden OZ_INTRA, OZ_BESCH, GZ_INTRA, GZ_BESCH, GGZ_INTRA, GGZ_BESCH aantallen van niet-zelfstandige woningen bevatten. Deze maken geen onderdeel uit van de aantal in het veld TOTAAL. Net zoals in de andere velden wordt daarin alleen de zelfstandige planvoorraad opgenomen. De velden OZ_INTRA en OZ_BESCH zijn daarom aanvullend op de zelfstandige planvoorraad.

BP4 t/m BP_ONB

Het aantal te realiseren woningen per bestemmingsplanfase.

BP_4	= Aantal woningen die nog niet in de bestemmingsplanprocedure zijn opgenomen.
BP_3	= Aantal woningen in de bestemmingsplanfase 'ontwerp'
BP_2	= Aantal woningen in de bestemmingsplanfase 'vastgesteld'
BP_1B	= Aantal woningen in de bestemmingsplanfase 'onherroepelijk (nog uit te werken)'
BP_1A	= Aantal woningen in de bestemmingsplanfase 'onherroepelijk (definitief)'
BP_ONB	= Aantal woningen waarvan de bestemmingsplanfase onbekend is

VERGUNNING

Het aantal woningen waarvoor een omgevingsvergunning c.q. sloopmelding is afgegeven.

AANBOUW

Aantal woningen die per peildatum in aanbouw zijn of gesloopt worden.

Bijlage 5. Methodiek Progneff



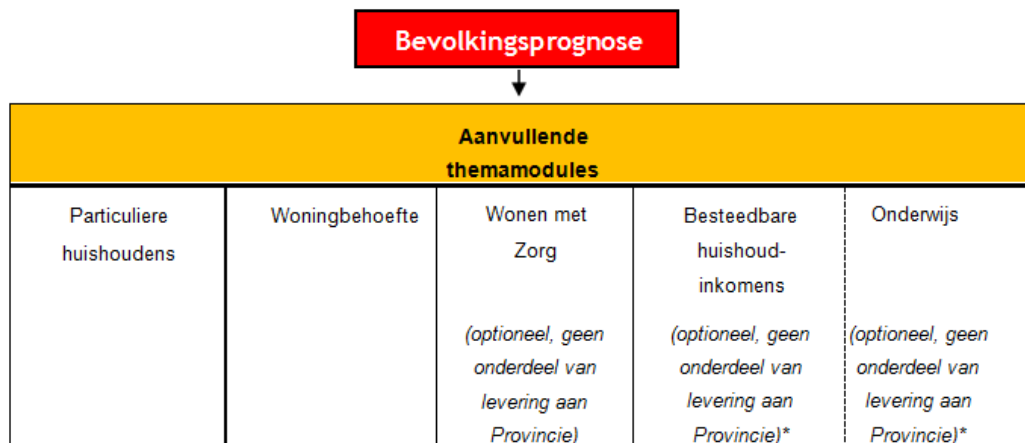
ETIL - METHODE PROGNEFF

1. Inleiding

In 1993 heeft Etil een wiskundig model ontwikkeld voor het opstellen van regionale bevolkingsprognoses. Dit model is genaamd Progneff en staat voor 'Bevolkingsprognoses en effectramingen'. Progneff is louter gebaseerd op demografische veronderstellingen; er wordt dus in de prognoses geen rekening gehouden met de toekomstige plancapaciteiten. Dit heeft als voordeel dat Progneff een nulmeting geeft van de bevolkingsontwikkeling waardoor het model zich leent voor het toetsen van huidig en toekomstig beleid. Daarnaast kunnen met Progneff prognosevarianten worden doorgerekend om de onzekerheidsmarges rondom de meest plausibele bevolkingsontwikkeling te kwantificeren.

Naast een bevolkingsprognose zijn er binnen Progneff ook voor verschillende thema's prognoses opgenomen. Belangrijkste uitgangspunt bij deze thematische prognoses is dat er een sterke koppeling moet zijn tussen het thema en de bevolkingsontwikkeling. In schema 1 is een overzicht weergegeven van de verschillende thema's die deel uit maken van Progneff.

Schema 1 Prognosemodel van Etil (Progneff)



Progneff maakt prognoses van de bevolkingsontwikkeling voor alle Nederlandse gemeenten naar leeftijd en geslacht. Progneff is volledig consistent met de nationale bevolkingsprognose van het CBS. Dit betekent dat de regionale deelpopulaties optellen tot de landelijke deelpopulaties uit de nationale bevolkingsprognose van het CBS. Daarnaast kunnen prognoses worden gegenereerd op elk gewenst hoger schaalniveau zoals COROP¹-regio's, RPA²-gebieden of provincies.

Binnen Progneff zijn voor het merendeel van de thema's prognoses beschikbaar op binnengemeentelijk niveau. Hierin onderscheidt Progneff zich van andere prognosemodellen. Bij de interpretatie van de resultaten dient men wel bewust te zijn

¹ Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeksprogramma

² Regionaal Platform Arbeidsmarktbeleid

van het feit dat de kwaliteit van de prognoses afneemt naarmate het geografisch schaalniveau lager is en de tijdshorizon verder in de toekomst ligt.

In deze notitie geven we een korte beschrijving van de prognosemethodiek van Progneff. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de methode van de bevolkingsprognose.

In hoofdstuk 3 wordt de methodiek van huishoudensprognose besproken. In hoofdstuk 4 komt de methode om de toekomstige vraag naar zorgwoningen te bepalen aan bod. Tot slot staat in hoofdstuk 5 de prognosemethodiek van de woningbehoefte centraal.

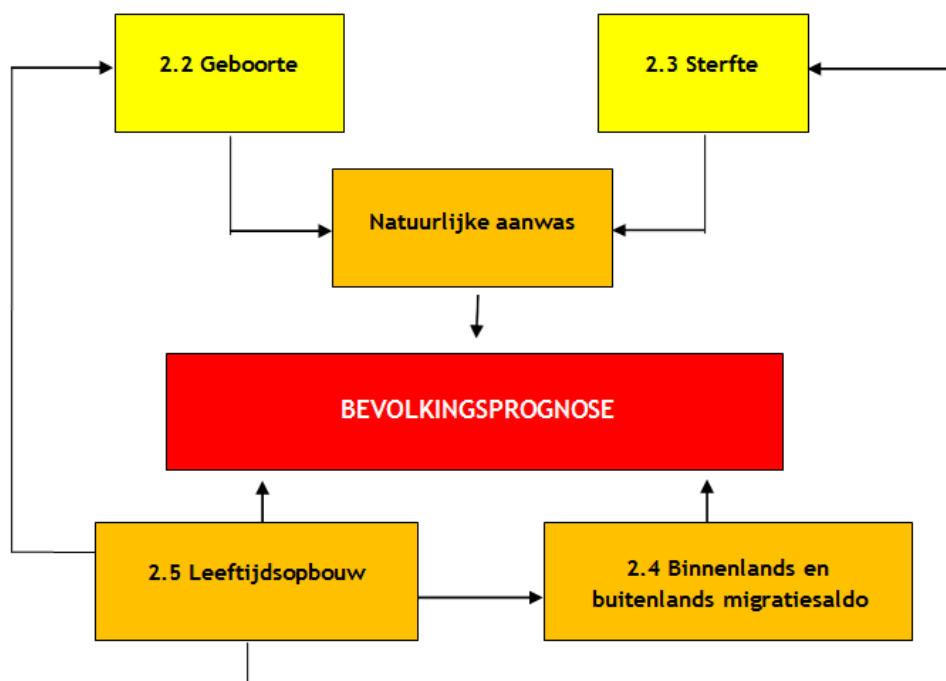
2. Methode van de bevolkingsprognose

2.1 Algemene kenmerken van de methode

De ontwikkeling van geboorte (vruchtbaarheid), sterfte (sterftekans) en migratiesaldo naar leeftijd en geslacht is per gemeente het vertrekpunt van de prognose. Er wordt in het prognosemodel tevens onderscheid gemaakt tussen het binnenlands en buitenlands migratiesaldo. Door dit onderscheid in het model op te nemen kunnen de migratieprocessen beter worden beschreven.

Bij de prognose wordt dus gebruik gemaakt van veel gemeente specifieke informatie. De toekomstige veranderingen van vruchtbaarheid en sterftekans worden voornamelijk bepaald op basis van de landelijke ontwikkelingen volgens de laatste bevolkingsprognose van het CBS. Het binnenlands en buitenlands migratiesaldo worden bepaald door middel van een trendanalyse, waarbij de historische ontwikkeling en de relatie tussen het landelijke en regionale migratiesaldo centraal staan. Het migratiesaldo is dus niet gekoppeld aan de sloop- en woningbouwplannen van de gemeente. De prognose sluit aan op de actuele ontwikkeling van het binnenlands en buitenlands migratiesaldo en tendeert naar de veronderstellingen voor de ontwikkeling op langere termijn. In schema 2 zijn de belangrijkste componenten van de regionale bevolkingsprognose en hun onderlinge samenhang weergegeven. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt op deze componenten afzonderlijk ingegaan.

Schema 2 Onderdelen en samenhang bevolkingsprognosemodel Progneff



2.2 Geboorte

Voor het berekenen van het aantal geboorten in een prognosejaar wordt uitgegaan van de leeftijdsspecifieke vruchtbaarheidscijfers uit de nationale bevolkingsprognose van het CBS. De nationale vruchtbaarheidscijfers worden geprojecteerd op het aantal vrouwen in de leeftijdsgroep van 15 tot 50 jaar in elke gemeente en gecorrigeerd met factoren die de gemeente specifieke vruchtbaarheden weergeven. Deze factoren worden per leeftijdsgroep bepaald en in de toekomst constant verondersteld. Tevens wordt er bij het berekenen van het aantal geboren jongens en meisjes rekening gehouden met de geslachtsratio³ die in Nederland ongeveer 1,05 bedraagt.

2.3 Sterfte

Voor het berekenen van het toekomstig aantal sterfgevallen wordt uitgegaan van de leeftijdsspecifieke sterftetekansen naar geslacht zoals die in de nationale bevolkingsprognose van het CBS worden geprognosticeerd. Deze sterftetekansen worden vervolgens geprojecteerd op de gemeentelijke bevolking en gecorrigeerd met een factor die de gemeente specifieke sterfte weergeeft. De correctiefactor wordt bepaald aan de hand van in het verleden waargenomen overledenen en het aantal overledenen dat op grond van de nationale sterftetekansen verwacht had mogen worden. Deze factor kan dus worden gezien als een indicator die de relatieve gezondheid van de gemeentelijke bevolking weergeeft ten opzichte van heel Nederland. In het model wordt uitgegaan van de veronderstelling dat deze factor constant blijft in de tijd.

³ De geslachtsratio geeft de verhouding aan van het aantal geboren jongens ten opzichte van het aantal geboren meisjes.

2.4 Gemeentelijk migratiesaldo

Voor het bepalen van het totale gemeentelijke migratiesaldo maakt Progneff een onderscheid tussen het binnenlands en buitenlands migratiesaldo. De reden voor deze uitsplitsing is dat de motieven die aan binnenlandse en buitenlandse migratie ten grondslag liggen verschillend zijn. Daarnaast heeft buitenlandse migratie een sterkere regionale component dan binnenlandse migratie vanwege bijvoorbeeld studie.

2.4.1 Binnenlands migratiesaldo

Het gemeentelijke binnenlandse migratiesaldo is het verschil tussen het aantal mensen dat zich vanuit een andere Nederlandse gemeente in de gemeente vestigt en het aantal mensen dat uit de gemeente vertrekt naar een andere Nederlandse gemeente. De som van de *binnenlandse migratiesaldi* van alle Nederlandse gemeenten is per *definitie* gelijk aan nul.

Uit de ontwikkeling in het verleden kan afgeleid worden dat het binnenlands migratiesaldo van een gemeente zich gemiddeld, over een wat langere periode, binnen een beperkte marge rond een bepaald evenwichtsniveau beweegt. Wanneer bij de bevolkingsprognose gerekend wordt met het binnenlands migratiesaldo in plaats van met de afzonderlijke migratiestromen is de onzekerheidsmarge van de prognose veel beperkter.

Voor het bepalen van de ontwikkeling van het gemeentelijke binnenlandse migratiesaldo worden expliciete veronderstellingen gemaakt per gemeente. Deze veronderstellingen zijn gebaseerd op gerealiseerde trends uit het verleden en regionaal demografische inzichten. Het migratiesaldo is dus niet gekoppeld aan de plancapaciteiten van gemeenten.

Als basis voor het vaststellen van het toekomstige gemeentelijke binnenlandse migratiesaldo wordt gebruik gemaakt van de gerealiseerde binnenlandse migratiesaldi vanaf het jaar 1995. Met behulp van deze tijdreeks wordt inzicht verkregen in de ontwikkeling en de omvang van het gemeentelijke binnenlandse migratiesaldo. Op basis van een lineaire weging wordt vervolgens een evenwichtsniveau voor de korte termijn bepaald waarbij de recente jaren een zwaarder gewicht krijgen toebedeeld dan eerdere jaren.

In Progneff tendeert het gemeentelijke binnenlandse migratiesaldo als percentage van de gemeentelijke bevolkingsomvang naar het gemeentelijke evenwichtsniveau voor de korte termijn en tendeert het voor de langere termijn enigszins naar het nulniveau. Deze veronderstelling is gemaakt omdat er in de toekomst minder jongeren en gezinnen en meer ouderen zullen zijn. Vooral jongeren en gezinnen kennen een grote verhuisgeneigdheid waardoor het aantal verhuizingen in de toekomst zal afnemen en de gemeentelijke binnenlandse migratiesaldi kleiner worden.

2.4.2 Buitenlands migratiesaldo

Het gemeentelijke buitenlandse migratiesaldo is het verschil tussen het aantal mensen dat vanuit een ander land in de gemeente komt wonen en het aantal mensen dat uit de gemeente emigreert naar het buitenland.

Het gemeentelijke buitenlandse migratiesaldo hangt vaak positief samen met het buitenlands migratiesaldo van Nederland. Hoewel de relatie tussen het gemeentelijke buitenlandse migratiesaldo en het nationale migratiesaldo voor sommige jaren negatief is, is de relatie gemiddeld genomen wel positief. Een uitzondering hierop zijn enkele grensgemeenten in Oost- en Zuid-Nederland. Deze grensgemeenten kennen een specifiek migratiepatroon dat grotendeels verklaard kan worden door grensmigratie.

In Progneff wordt verondersteld dat het buitenlandse migratiesaldo van een gemeente positief samenhangt met het nationale migratiesaldo. Om de toekomstige gemeentelijke buitenlandse migratiesaldi te prognosticeren wordt eerst het aandeel van de gemeentelijke migratiesaldi in het totale buitenlandse migratiesaldo bepaald op basis van de gerealiseerde gegevens vanaf het jaar 1995. Dit gemiddelde aandeel kan worden als een evenwichtsniveau voor de korte en lange termijn. De negatieve aandelen van de grensgemeenten worden iets afgezwakt omdat recente jaren laten zien dat grensmigratie op zijn retour is, mogelijk als gevolg van de ontwikkelingen op de huizenmarkt en de verslechterde economische situatie.

Het aandeel van het gemeentelijke buitenlandse migratiesaldo in het nationale migratiesaldo tendeert in Progneff naar het gemeentelijke evenwichtsniveau voor de korte termijn en blijft daarna stabiel. De berekening van de gemeentelijke buitenlandse migratiesaldi vindt plaats door de geprognoseerde aandelen te vermenigvuldigen met de landelijke migratiesaldi volgens de nationale prognose.

2.4.3 Migratiesaldi naar leeftijd en geslacht

De gemeentelijke migratiesaldi naar geslacht worden bepaald op basis van de methodiek zoals die in de paragrafen 2.4.1. en 2.4.2 is besproken. Voor de berekening van de gemeentelijke migratiesaldi naar leeftijd en geslacht wordt uitgegaan van de totale gemeentelijke migratiesaldi naar geslacht (de binnenlandse en buitenlandse migratiesaldi naar geslacht worden dus bij elkaar opgeteld). De verdeling van deze saldi over de leeftijdsgroepen vindt plaats door uit te gaan van de gemiddelde verdeling van het migratiesaldo naar leeftijd zoals die is waargenomen in de voorbije periode.

2.5 Leeftijdsopbouw

De leeftijdsopbouw van een gemeente bepaalt in sterke mate de omvang van de demografische componenten (zie schema 2). De grootte en verdeling van vrouwen in de leeftijdsgroep van 15 tot 50 jaar bepaalt het aantal geboorten. De leeftijdsopbouw van de totale bevolking bepaalt het aantal sterfgevallen. Hoe ouder de leeftijdsopbouw van een gemeente, hoe meer sterfgevallen verwacht mogen worden. Mannen en vrouwen hebben een verschillende levensverwachting die door geslacht specifieke sterftkansen in de bevolkingsprognose tot uitdrukking komt. De gemeentelijke leeftijdsopbouw beïnvloedt ook het niveau van het migratiesaldo aangezien jongeren en gezinnen een grotere verhuisgeneigdheid hebben dan ouderen. Het aantal personen in een leeftijdscohort L in jaar J in een gemeente wordt in Progneff voorspeld aan de hand van het aantal personen in het leeftijdscohort L-1 in het voorgaande jaar J-1, de sterftkans die geldt voor het leeftijdscohort L in jaar J en het berekende migratiesaldo voor leeftijdscohort L in jaar J. Op basis van deze

berekening kan een nieuwe gemeentelijke bevolking naar geslacht worden geconstrueerd met een nieuwe leeftijdsopbouw.

2.6 Bevolkingsprognose op binnengemeentelijk niveau

De prognoses die binnen Progneff zijn opgenomen, zijn zowel op gemeenteniveau als op binnengemeentelijk niveau beschikbaar. Etil heeft de gemeentelijke prognosemethodiek doorontwikkeld voor de deelgebieden van gemeenten: wijken, buurten, kernen of buurtclusters en viercijferige postcodegebieden.

De methode van de binnengemeentelijke prognoses wijkt alleen bij de bevolkingsprognose af. Voor de overige thema's wordt gebruik gemaakt van een soortgelijke methodiek als het geval is bij de gemeentelijke prognoses. In deze methodebeschrijving wordt daarom alleen ingegaan op de bevolkingsprognose op binnengemeentelijk niveau.

De binnengemeentelijke bevolkingsprognoses worden opgesteld via de 'Cohort Survival Projectie Methode'. Dit is eenvoudige methode voor het voorspellen van de toekomstige bevolking wanneer alleen de bevolking naar vijfjaarsleeftijdsgroepen bekend is en niet naar de afzonderlijke leeftijdsjaren. De methode is gebaseerd op het voortbestaan van de bestaande bevolking en het aantal geboorten. Binnen Progneff is het binnengemeentelijke bevolkingsprognosemodel zodanig opgezet dat ook rekening wordt gehouden met de *binnengemeentelijke migratiestromen van een deelgebied*. Zo kunnen er in een gemeente waar de bevolking nog toeneemt zowel deelgebieden zijn waar de bevolking nog groeit en deelgebieden waar de bevolking krimpt onder invloed van migratie.

2.6.1 Prognose van het aantal geboorten

Het aantal 0-4-jarigen in een prognosejaar wordt berekend door de gemeentelijke vruchtbaarheid naar vijfjaarsleeftijdsgroepen te projecteren op de bevolking van 15 tot 50 jaar in de deelgebieden van de gemeente voor elk jaar in de vijfjaarsperiode voorafgaand aan het prognosejaar. Hierbij wordt verondersteld dat de man/vrouw-verhouding voor alle vijfleeftijdsgroepen gelijk is. De som van het aantal geboorten in deze vijfjaarsperiode vormt dan een eerste schatting van het aantal 0-4-jarigen in het prognosejaar. Omdat deelgebieden van een gemeente in vruchtbaarheid sterk van elkaar kunnen verschillen (denk bijvoorbeeld aan buurten of wijken met veel studenten), wordt het aantal 0-4-jarigen in het prognosejaar vervolgens nog gecorrigeerd met een lokale component op basis van de verhouding 'eerste schatting' en 'feitelijk aantal 0-4-jarigen' zoals die in het verleden is waargenomen.

2.6.2 Prognose van de omvang van de vijfjaarsleeftijdsgroepen

Het aantal personen in de overige leeftijdsgroepen (5-9-jarigen, 10-14-jarigen, ..., 85-89-jarigen, en 90-plussers) wordt berekend met overgangscoefficienten. Een overgangscoefficient is de verhouding tussen het aantal inwoners van leeftijdsgroep L in jaar J en het aantal van leeftijdsgroep L-5 in jaar J-5. In deze overgangscoefficienten zijn zowel het effect van migratiesaldo naar leeftijd als de sterfte naar leeftijd opgenomen. De gebruikte coëfficiënten kunnen ontleend worden aan de realisatie in een deelgebied of aan de realisatie in de gemeente indien de overgangscoefficient onvoldoende betrouwbaar is (de leeftijdsgroepen zijn te klein

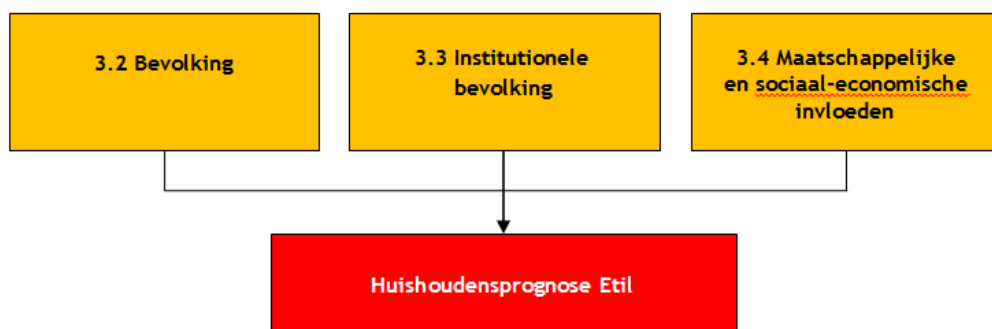
om betrouwbare overgangscoefficienten vast te stellen). Beide coëfficiënten worden binnen het binnengemeentelijke prognosemodel met elkaar gecombineerd. Verder worden er in het binnengemeentelijke prognosemodel correctiefactoren aangebracht om sterke toe- of afnames in de afgelopen jaren als gevolg van bijvoorbeeld woningbouw af te zwakken. Net als in het gemeentelijke bevolkingsprognosemodel worden plancapaciteiten in de binnengemeentelijke prognoses niet meegenomen. De toekomstige verandering van vruchtbaarheid en sterftেকans en de ontwikkeling van het migratiesaldo van de totale bevolking worden ingebracht door de uitkomst van de som van de deelgebieden te relateren aan de uitkomst van de eerder gemaakte prognose op gemeentelijk niveau.

3. Methode huishoudensprognose

3.1 Algemene kenmerken van de methode

De bevolkingsprognose ligt ten grondslag aan de prognose van de ontwikkeling van het aantal en soort huishoudens (met als kenmerk de leeftijd van de referentiepersoon huishouden), waarbij de huishoudensverdunding ten gevolge van demografische en maatschappelijke ontwikkelingen een belangrijke (verklarende) factor vormt. Tegelijkertijd vindt er, rekening houdende met het beleid inzake extramuralisering, een prognose van de institutionele bevolking plaats. In schema 3 zijn de belangrijkste componenten van de regionale huishoudensprognose weergegeven. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt op deze componenten afzonderlijk ingegaan.

Schema 3 Onderdelen prognosemodel huishoudens Progneff



3.2 Bevolking

Demografische ontwikkelingen hebben een directe invloed op de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Het is hierbij niet alleen de verwachte afname van het aantal inwoners, maar ook de veranderingen in de leeftijdsamenstelling die hierbij een belangrijke rol speelt. Het aandeel huishoudens van een bepaalde leeftijdscategorie ten op zichte van het totale aantal huishoudens verschilt namelijk. Voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens en de omvang daarvan zijn beide ontwikkelingen relevant. In de huishoudensprognose binnen Progneff worden de verwachte demografische ontwikkelingen meegenomen door de regionale bevolkings- prognose van Etil in de prognosemethodiek op te nemen.

3.3 Institutionele bevolking⁴

Naast de verwachte ontwikkeling van de totale bevolking speelt ook de ontwikkeling van de institutionele bevolking een belangrijke rol binnen de huishoudensprognose van Etil. Onder de institutionele bevolking wordt het aantal personen verstaan die een woonruimte bewoont en daar bedrijfsmatig wordt voorzien in dagelijkse levensbehoeften. Hierbij gaat het om bewoners van instellingen zoals verpleeg-, bejaarden- en kindertehuizen, gezinsvervangende tehuizen, revalidatiecentra en gevangenissen, die daar in principe voor langere tijd (zullen) verblijven. De omvang van de institutionele bevolking is de afgelopen jaren sterk afgenomen. Vooral het aantal inwoners van verpleeghuizen is door de toenemende tendens tot zelfstandig wonen gedaald. In de huishoudensprognose wordt verondersteld dat het aandeel ouderen dat in een institutioneel huishouden woont, verder afneemt. Een daling van de institutionele bevolking heeft tot gevolg dat het aantal huishoudens stijgt.

Binnen Progneff wordt de omvang van de extramuralisering bepaald met behulp van de landelijke CBS-prognose van de institutionele bevolking. Door deze prognose te koppelen aan de bevolkingsprognose van het CBS wordt inzicht verkregen in de ontwikkeling van het aandeel van de institutionele bevolking ten opzichte van de totale bevolking. Met behulp van beide prognoses is het mogelijk deze verhoudingen nader te specificeren naar leeftijd. Door de regionale bevolkingsprognose op de verkregen verhoudingen te leggen, wordt inzicht verkregen in de wijze waarop de regionale institutionele bevolking zich zal gaan ontwikkelen. De uiteindelijke regionale prognose van de institutionele bevolking wordt verkregen door de regionale trend te koppelen aan de huidige omvang van de regionale institutionele bevolking naar leeftijd.

3.4 Maatschappelijke en sociaaleconomische invloeden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens wordt niet alleen bepaald door de ontwikkeling van de totale en institutionele bevolking. Andere belangrijke invloeden waarmee rekening dient te worden gehouden, zijn de verdere daling van de gemiddelde huishoudensomvang (huishoudensverduunning), de ontwikkeling van de welvaart en het veranderende gedrag van actoren. In de huishoudensprognose van Etil worden ook deze maatschappelijk en sociaal- economische invloeden meegenomen. Om het effect van deze invloeden inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de landelijke huishoudensprognose van het CBS waarin het effect van deze invloeden is meegenomen. Door de bevolkings- en huishoudensprognose van het CBS met elkaar te combineren wordt inzicht verkregen in de ontwikkeling van de verhouding tussen het aantal *huishoudens naar de leeftijd van de referentiepersoon van het huishouden* en het *aantal inwoners naar leeftijd*. In de ontwikkeling van deze verhoudingsgetallen is de invloed van de maatschappelijke en sociaal-economische invloeden opgenomen. Door deze landelijke verhoudingen te koppelen aan de regionale bevolkingsprognose verminderd met de institutionele bevolkingsprognose, wordt de te verwachte regionale huishoudensontwikkeling bepaald. De uiteindelijke

⁴ Op binnengemeentelijk niveau zijn geen gegevens beschikbaar over de omvang van de institutionele bevolking. Binnen de huishoudensprognose op binnengemeentelijk niveau is er daarom geen prognose gemaakt van de institutionele bevolking en wordt binnen de huishoudensprognose volstaan met de bevolkingsprognose en de maatschappelijke en sociaal-economische invloeden.

regionale huishoudensprognose wordt verkregen door de verwachte huishoudensontwikkeling te koppelen aan de huidige omvang van het regionale aantal huishoudens naar leeftijd.

4. Prognose woningbehoefte

Voor het bepalen van de toekomstige woningbehoefte speelt de actuele woningvoorraad een belangrijke rol. Binnen Progneff wordt de actuele woningvoorraad in beeld gebracht met behulp van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en de Basisregistratie Waardering Onroerende Zaken (WOZ). De WOZ-registratie dient vooral om 'foutieve' registraties in de BAG te corrigeren en onbekende objecten te classificeren.

Er is een directe relatie tussen het aantal particuliere huishoudens en de actuele woningvoorraad. Het aantal particuliere huishoudens moet ongeveer gelijk zijn aan de bewoonde woningvoorraad. De actuele woningvoorraad, de bewoonde en leegstaande woningen, ligt dus hoger als gevolg van frictieleegstand, structurele leegstand en tweede woningen. In de praktijk wijkt het aantal particuliere huishoudens soms af van de bewoonde woningvoorraad. Deze verschillen worden veroorzaakt doordat een deel van de particuliere huishoudens niet in de woningvoorraad zitten (bijv. studentenwoningen) of slechts deels zijn opgenomen in de BAG en WOZ-registratie (bijv. recreatiewoningen). Aangezien het aandeel studenten- en recreatiewoningen sterk verschilt tussen gemeenten, is de bewoonde woningvoorraad dus niet in alle gemeenten gelijk aan het aantal particuliere huishoudens.

De *ontwikkeling* van het aantal particuliere huishoudens geeft een goede indicatie van de toekomstige woningbehoefte. De huishoudensprognose ligt daarom ten grondslag aan de woningbehoefteprognose. De omvang van de toekomstige woningbehoefte wordt bepaald door de huishoudensontwikkeling te projecteren op de actuele woningvoorraad, dus inclusief de leegstaande woningvoorraad. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de frictieleegstand die nodig is om verhuizingen ook in de toekomst mogelijk te maken en het feit dat niet alle woningen worden meegeteld in de woningvoorraad. Hierbij wordt dus verondersteld dat er op regionaal niveau geen sprake is van structurele leegstand. Indien dit wel het geval is, komt de berekende woningbehoefte hoger uit dan de feitelijke woningbehoefte, en is er sprake van een overschatting.



Foto: Area M Roermond

Bijlage 6.

Lijst met recente publicaties over thema wonen (niet-limitatief)

ABN-Amro (2022), Woningmarktmonitor januari 2022. Huizenprijzen blijven ook dit jaar stijgen. Verkregen op 6 januari 2022 via <https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheken/actueel/huizenmarkt/woningmarktmonitor-januari-2022.html>

ABN-Amro (2022), Tekort woningen voor ouderen ook probleem voor de zorg. Verkregen op 18 januari 2022 via <https://www.abnamro.nl/nl/zakelijk/insights/sectoren-en-trends/real-estate/tekort-woningen-voor-ouderen-ook-probleem-voor-de-zorg.html>

ABN-Amro (2022), Hogere kosten hinderen bouwproductie. Verkregen op 16 maart 2022 via <https://www.abnamro.nl/nl/zakelijk/insights/sectoren-en-trends/stand-van-sectoren/bouw/hogere-kosten-hinderen-bouwproductie.html>

ABN-Amro (2022), Woningmarktmonitor van april 2022: Groeiende onzekerheid na Russische inval. Verkregen op 6 april 2022 via <https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheken/actueel/huizenmarkt/woningmarktmonitor-april-2022.html>

ABN-Amro (2022), Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt:. Verkregen op 16 juni 2022 via <https://www.abnamro.com/research/nl/onze-research/economisch-perspectief-voor-een-grondige-renovatie-van-de-woningmarkt>

ABN-Amro (2022), Woningmarktmonitor juli 2022. Huizenprijzen zijn hard gestegen, maar voor hoe lang nog?. Verkregen op 6 juli 2022 via <https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheken/actueel/huizenmarkt/woningmarktmonitor-juli-2022.html>

Aedes (2022), Huurverhoging woningcorporaties gemiddeld 2% in 2022. Verkregen op 10 mei 2022 via <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/huurverhoging-woningcorporaties-gemiddeld-2>

Aedes (2022), Corporatiemonitor. Verkregen op 19 juli 2022 via <https://aedes.nl/corporatiemonitor>

Algemene Rekenkamer (2022), Miljard rijksbijdrage levert niet per se meer huizen op. Verkregen op 23 juni 2022 via <https://www.rekenkamer.nl/actueel/nieuws/2022/06/23/pb>

Atlas research (2022), Atlas voor gemeenten 2022 – Wonen. Verkregen op 21 juni 2022 via <https://atlasresearch.nl/atlas-voor-gemeenten-2022-wonen/>

Autoriteit Woningcorporaties (2022), Staat van de corporatiesector 2021. Verkregen op 28 februari 2022 via <https://www.ilent.nl/onderwerpen/publicaties-cijfers-en-wetgeving-autoriteit-woningcorporaties/publicaties-en-data/staat-van-de-corporatiesector>

BPD (2022), Hittekaart 2022: woningmarkt kookt droog. Verkregen op 9 maart 2022 via <https://www.bpd.nl/actueel/persberichten/bpd-hittekaart-2022-woningmarkt-kookt-droog/>

Calcasa (2022), 2021 Q4 WOX kwartaalbericht: Nederlandse woningvoorraad 1 biljoen euro in waarde gestegen sinds de kredietcrisis. Verkregen op 3 maart 2022 via <https://www.calcasa.nl/nieuws/2021-q4-wox-kwartaalbericht-nederlandse-woningvoorraad-1-biljoen-euro-in-waarde-gestegen-sinds-de-kredietcrisis>

Calcasa (2022), 2022 Q1 WOX kwartaalbericht: Bruto maandlasten woning verdubbelen in half jaar tijd. Verkregen op 9 juni 2022 via <https://www.calcasa.nl/nieuws/2022-q1-wox-kwartaalbericht-bruto-maandlasten-woning-verdubbelen-in-half-jaar-tijd>

Capital Value (2022), Woningtekort loopt nog zeker drie jaar op tot 316.000 woningen in 2024. Verkregen op 10 februari 2022 via <https://www.capitalvalue.nl/nieuws/woningtekort-loopt-nog-zeker-drie-jaar-op-tot-316-000-woningen-in-2024>

CBS (2022), Stijging huizenprijzen Nederland in top Europese Unie. Verkregen op 18 januari 2022 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/03/stijging-huizenprijzen-nederland-in-top-europese-unie>

CBS (2022), Prijsstijging koopwoningen 20,4 procent in december. Verkregen op 24 januari 2022 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/04/prijsstijging-koopwoningen-20-4-procent-in-december>

CBS (2022), Grootste prijsstijging bestaande koopwoningen in 21 jaar. Verkregen op 24 januari 2022 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/04/grootste-prijsstijging-bestaande-koopwoningen-in-21-jaar>

CBS (2022), Bijna 69 duizend nieuwbouwwoningen in 2021. Verkregen op 26 januari 2022 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/04/bijna-69-duizend-nieuwbouwwoningen-in-2021>

CBS (2022), Hoogste aantal vergunde nieuwbouwwoningen in jaren. Verkregen op 17 februari 2021 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/07/hoogste-aantal-vergunde-nieuwbouwwoningen-in-jaren>

CBS (2022), Prijsstijging koopwoningen loopt op naar 21,1 procent in januari. Verkregen op 22 februari 2022 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/08/prijsstijging-koopwoningen-loopt-op-naar-21-1-procent-in-januari>

CBS (2022), Gemiddelde transactieprijs koopwoning in 2021 gestegen tot 387 duizend euro. Verkregen op 22 februari 2022 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/08/gemiddelde-transactieprijs-koopwoning-in-2021-gestegen-tot-387-duizend-euro>

CBS (2022), Koopwoningen in februari ruim 20 procent duurder. Verkregen op 22 maart 2022 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/12/koopwoningen-in-februari-ruim-20-procent-duurder>

CBS (2022), Stijging Nederlandse huizenprijzen in top vijf Europese Unie. Verkregen op 12 april 2022 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/15/stijging-nederlandse-huizenprijzen-in-top-vijf-europese-unie>

CBS (2022), Koopwoningen in maart 19,5 procent duurder. Verkregen op 22 april 2022 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/16/koopwoningen-in-maart-19-5-procent-duurder>

CBS (2022), Ruim een derde minder transacties koopwoningen in eerste kwartaal 2022. Verkregen op 22 april 2022 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/16/ruim-een-derde-minder-transacties-koopwoningen-in-eerste-kwartaal-2022> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/15/53-5-procent-meer-nieuwbouwwoningen-verkocht-in-vierde-kwartaal-2020>

CBS (2022), Financieel risico woningbezit afgenomen. Verkregen op 10 mei 2022 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/19/financieel-risico-woningbezit-afgenomen>

CBS (2022), Koopwoningen in april 19,7 procent duurder. Verkregen op 23 mei 2022 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/21/koopwoningen-in-april-19-7-procent-duurder>

CBS (2022), Spanning op koopwoningmarkt verder opgelopen in 2021. Verkregen op 12 mei 2022 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/19/spanning-op-koopwoningmarkt-verder-opgelopen-in-2021>

CBS (2022), Koopwoningen in mei 18,8 procent duurder. Verkregen op 22 juni 2022 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/25/koopwoningen-in-mei-18-8-procent-duurder>

CBS (2022), In bijna alle provincies vlakt prijsstijging koopwoningen af. Verkregen op 22 juli 2022 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/29/in-bijna-alle-provincies-vlakt-prijsstijging-koopwoningen-af>

CBS (2022), 42 procent van alle woningen is een rijtjeshuis. Verkregen op 3 augustus 2022 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/31/42-procent-van-alle-woningen-is-een-rijtjeshuis>

CBS (2022), Prijsstijging koopwoningen vlakt in juli opnieuw af. Verkregen op 22 augustus 2022 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/34/prijsstijging-koopwoningen-vlakt-in-juli-opnieuw-af>

CBS (2022), Gemiddelde WOZ-waarde van woningen in 2022 8,6 procent hoger. Verkregen op 29 augustus 2022 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/35/gemiddelde-woz-waarde-van-woningen-in-2022-8-6-procent-hoger>

Companen (2022), 10 trends voor woningmarkt en leefomgeving in 2022, Verkregen op 5 januari 2022 via <https://www.companen.nl/10-trends-voor-woningmarkt-en-leefomgeving-2022/>

CPB (2022), Waarderen huizenkopers milieufactoren in hun omgeving?. Verkregen op 30 mei 2022 via <https://www.cpb.nl/waarderen-huizenkopers-milieufactoren-in-hun-omgeving>

De Hypotheker (2022), Woningmarkt nu ook op slot in provincies buiten Randstad. Verkregen op 31 januari 2022 via <https://www.hypotheker.nl/actueel/persberichten/woningmarkt-nu-ook-op-slot-in-provincies-buiten-randstad/>

De Nederlandsche Bank (2022), Stimuleer huiseigenaren meer om de eigen woning te verduurzamen. Verkregen op 8 februari 2022 via <https://www.dnb.nl/algemeen-nieuws/2022/stimuleer-huiseigenaren-meer-om-de-eigen-woning-te-verduurzamen/>

Economisch Instituut voor de bouw (2022), Bouw kan hoge ambities rond nieuwbouw en verduurzaming realiseren. Verkregen op 17 maart 2022 via <https://www.eib.nl/pdf/Notitie%20analyse%20bouwcapaciteit.pdf>

Hypotheek Data Netwerk (2022), HDN Jaaroverzicht 2021. Verkregen op 6 januari 2021 via <https://www.hdn.nl/jaaroverzicht-2021/>

ING (2022), Woningcorporaties en middenhuur. Verkregen op 11 februari 2022 via <https://www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/uw-sector/publieke-sector/Woningcorporaties-en-middenhuur.html>

ING (2022), Wonen en zorg voor ouderen. Meer clustering van ouderenwoningen nodig om zorg en woningmarkt te ontlasten. Verkregen op 1 juni 2022 via <https://www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/uw-sector/gezondheidszorg/meer-clustering-van-ouderenwoningen-nodig.html>

ING (2022), Woningmarkt. Wat is de economische stand van zaken op de woningmarkt?. Verkregen op 8 juli 2022 via <https://www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/onze-economie/de-nederlandse-economie/publicaties/nederlandse-woningmarkt.html>

Kadaster (2022), Kwartaalbericht woningmarkt 4e kwartaal van 2021: jonge starter komt terug. Verkregen op 26 februari 2022 via <https://www.kadaster.nl/-/kadaster-kwartaalbericht-woningmarkt-4e-kwartaal-van-2021?redirect=%2Fzakelijk%2Fvastgoedinformatie%2Fkwartaalberichten%2Fkwartaalbericht-en-woningmarkt>

Kadaster (2022), Nieuwbouw: koper woont groter, huurder kleiner. Verkregen op 20 april 2022 via <https://www.kadaster.nl/-/nieuwbouw-koper-woont-groter-huurder-kleiner?redirect=%2Fnieuws>

Kadaster (2022), Investeerders kochten minder, koopstarters meer. Verkregen op 26 april 2022 via <https://www.kadaster.nl/-/investeerders-kochten-minder-koopstarters-meer>

Kadaster (2022), Kwartaalbericht woningmarkt 1e kwartaal van 2022: aandeel senioren groeit. Verkregen op 28 april 2022 via <https://www.kadaster.nl/-/kwartaalbericht-woningmarkt-1e-kwartaal-van-2022?redirect=%2Fzakelijk%2Fvastgoedinformatie%2Fkwartaalberichten%2Fkwartaalbericht-en-woningmarkt>

Kadaster (2022), 10 feiten over nieuwbouwwoningen. Verkregen op 10 juni 2022 via <https://www.kadaster.nl/-/10-feiten-over-nieuwbouwwoningen?redirect=%2Fnieuws>

Kadaster (2022), De cijfers over Nederlandse vakantieparken op een rij. Verkregen op 22 juli 2022 via <https://www.kadaster.nl/-/de-cijfers-over-nederlandse-vakantieparken-op-een-rij?redirect=%2Fzakelijk%2Fover-ons%2Fonderzoeken%2Fonderzoeken-woningmarkt>

Kadaster (2022), Kwartaalbericht woningmarkt 2e kwartaal van 2022: prijzen stijgen minder hard. Verkregen op 11 augustus 2022 via <https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-2e-kwartaal-2022?redirect=%2Fzakelijk%2Fvastgoedinformatie%2Fkwartaalberichten%2Fkwartaalbericht-en-woningmarkt>

Kadaster (2022), Steeds meer woningen verkocht in landelijk gebied. Verkregen op 15 augustus 2022 via <https://www.kadaster.nl/-/steeds-meer-woningen-verkocht-in-landelijk-gebied?redirect=%2Fzakelijk%2Fover-ons%2Fonderzoeken%2Fonderzoeken-woningmarkt>

NEPROM (2022), Groot plan voor woningbouw aan de randen van de steden. Verkregen op 28 februari 2022 via <https://www.neprom.nl/artikel/groot-plan-voor-woningbouw-aan-de-randen-van-de-steden/1861>

NEPROM (2022), Nieuwbouw valt stil door huurregulering. Verkregen op 20 juli 2022 via <https://www.neprom.nl/artikel/nieuwbouw-valt-stil-door-huurregulering/1971>

NVM (2022), Woningmarktcijfers Q4 2021: Focus op verruiming woningaanbod. Verkregen op 13 januari 2022 via <https://www.nvm.nl/nieuws/2022/schraal-aanbod-stuwt-prijs-koopwoning/>

NVM (2022), Huurwoningmarkt Q1 2022: Doorstroming vrije sector loopt volledig spaak. Verkregen op 31 maart 2022 via <https://www.nvm.nl/nieuws/2022/huurwoningmarkt-q1-2022/>

NVM (2022), Woningmarktcijfers Q1 2022: Lichte bries op oververhitte woningmarkt. Meer aanbod en minder sterke prijsstijging in 1e kwartaal 2022. Verkregen op 7 april 2022 via <https://www.nvm.nl/nieuws/2022/lichte-bries-op-oververhitte-woningmarkt/>

NVM (2022), Huurwoningmarkt Q2 2022: Transactiehulprijzen stijgen verder door. Verkregen op 4 juli 2022 via <https://www.nvm.nl/nieuws/2022/transactiehulprijzen-stijgen-verder-door/>

NVM (2022), Woningmarkt cijfers Q2 2022: Meer lucht op ruimere woningmarkt. Flinke groei woningaanbod en minder extreme prijsstijging. Verkregen op 7 juli 2022 via <https://www.nvm.nl/nieuws/2022/woningmarkt-cijfers-2022q2/#:~:text=NVM%2Dmakelaars%20verkochten%20in%20het,14%2C6%25%20op%20aarbasis.>

Pararius (2022), Prijzen vrije sector huurwoningen bereiken nieuw hoogtepunt, huurmonitor Q4 2021. Verkregen op 18 januari 2022 via <https://www.pararius.nl/nieuws/prijzen-vrije-sector-huurwoningen-bereiken-nieuw-hoogtepunt>

Pararius (2022), Huurprijzen vrije sector verder gestegen, huurmonitor Q1 2022. Verkregen op 21 april 2022 via <https://www.pararius.nl/nieuws/huurprijzen-vrije-sector-verder-gestegen>

Pararius (2022), Huurprijsstijging vrije sector vlakt licht af, huurmonitor Q2 2022. Verkregen op 14 juli 2022 via <https://www.pararius.nl/nieuws/huurprijsstijging-vrije-sector-vlakt-licht-af>

Planbureau voor de Leefomgeving (2022), Bouwen aan leefomgevingskwaliteit. Verkregen op 15 maart 2022 via <https://www.pbl.nl/publicaties/bouwen-aan-leefomgevingskwaliteit>

Planbureau voor de Leefomgeving (2022), Versnelling flexwoningbouw om woningtekort te verlichten blijkt lastig. Verkregen op 12 juli 2022 via <https://www.pbl.nl/nieuws/2022/versnelling-flexwoningbouw-om-woningtekort-te-verlichten-blijkt-lastig>

Planbureau voor de Leefomgeving (2022), Woningdelen komt vaker voor bij arbeidsmigranten dan bij kennismigranten. Verkregen op 18 augustus 2022 via <https://www.pbl.nl/nieuws/2022/woningdelen-komt-vaker-voor-bij-arbeidsmigranten-dan-bij-kennismigranten>

Rabobank (2022), Huizenprijzen stijgen minder hard door rentestijging en onzekerheid. Verkregen op 17 juni 2022 via <https://www.rabobank.nl/kennis/d011269321-huizenprijzen-stijgen-minder-hard-door-rentestijging-en-onzekerheid>

Rabobank (2022), Middensegment verder gegroeid, maar nieuwe huurders betalen hoofdprijs. Verkregen op 5 juli 2022 via <https://www.rabobank.nl/kennis/d011271142-middensegment-verder-gegroeid-maar-nieuwe-huurders-betalen-hoofdprijs>

Stichting BKR (2022), Monitor 2021: Ouderen en jongeren in de schulden. Verkregen op 13 juli 2022 via <https://www.bkr.nl/nieuws/2022/7/ouderen-en-jongeren-in-de-schulden-monitor-2021/>

TU Delft (2022), Monitor Koopwoningmarkt Q4 2021: Gebrek aan woningaanbod en oplopende hypotheekrente bedreigen de koopwoningmarkt. Verkregen op 16 februari 2022 via <https://www.tudelft.nl/2022/bk/gebrek-aan-woningaanbod-en-oplopende-hypotheekrente-bedreigen-de-koopwoningmarkt>

TU Delft (2022). Monitor Koopwoningmarkt Q1 2022: Oplopende hypotheekrente temporeert de prijsstijging op de koopwoningmarkt. Verkregen op 12 mei 2022 via <https://www.tudelft.nl/2022/bk/oplopende-hypotheekrente-temporeert-de-prijsstijging-op-de-koopwoningmarkt>

TU Delft (2022). Monitor Koopwoningmarkt Q2 2022: 'Perfect storm' vormt serieuze bedreiging voor de koopwoningmarkt. Verkregen op 5 augustus 2022 via <https://www.tudelft.nl/2022/bk/perfect-storm-vormt-serieuze-bedreiging-voor-de-koopwoningmarkt>

Universiteit Leiden (2022), Advies in wooncrisis: stimuleer 65-plussers in keuze voor ouderenwoning. Verkregen op 3 augustus 2022 via <https://www.universiteitleiden.nl/nieuws/2022/08/advies-in-wooncrisis-stimuleer-65-plussers-tot-keuze-voor-ouderenwoning>

Vereniging Eigen Huis (2022), Huizenkopers kiezen voor verduurzaming. Verkregen op 3 maart 2022 via <https://www.eigenhuis.nl/actueel/nieuwsoverzicht/2022/03/03/06/00/huizenkopers-kiezen-voor-verduurzaming#/>

Vereniging Eigen Huis (2022), Stijgende rente drukt consumentenvertrouwen. Verkregen op 31 maart 2022 via <https://www.eigenhuis.nl/actueel/nieuwsoverzicht/2022/03/31/09/00/stijgende-rente-drukt-consumentenvertrouwen#/>

Vereniging Eigen Huis (2022), zorgen over betaalbaarheid nieuwbouw. Verkregen op 11 april 2022 via <https://www.eigenhuis.nl/actueel/nieuwsoverzicht/2022/04/11/09/00/veh-zorgen-over-betaalbaarheid-nieuwbouw#/>

Vereniging Eigen Huis (2022), Bouw meer seniorenwoningen voor een betere woningmarkt. Verkregen op 3 juni 2022 via <https://www.eigenhuis.nl/actueel/nieuwsoverzicht/2022/06/03/06/30/bouw-meer-seniorenwoningen-voor-betere-woningmarkt#/>

Bijlage 7.
Uitkomsten WoON 2021:
Kernrapport Citavista 2021 Provincie Limburg



Foto: Donderberg Roermond



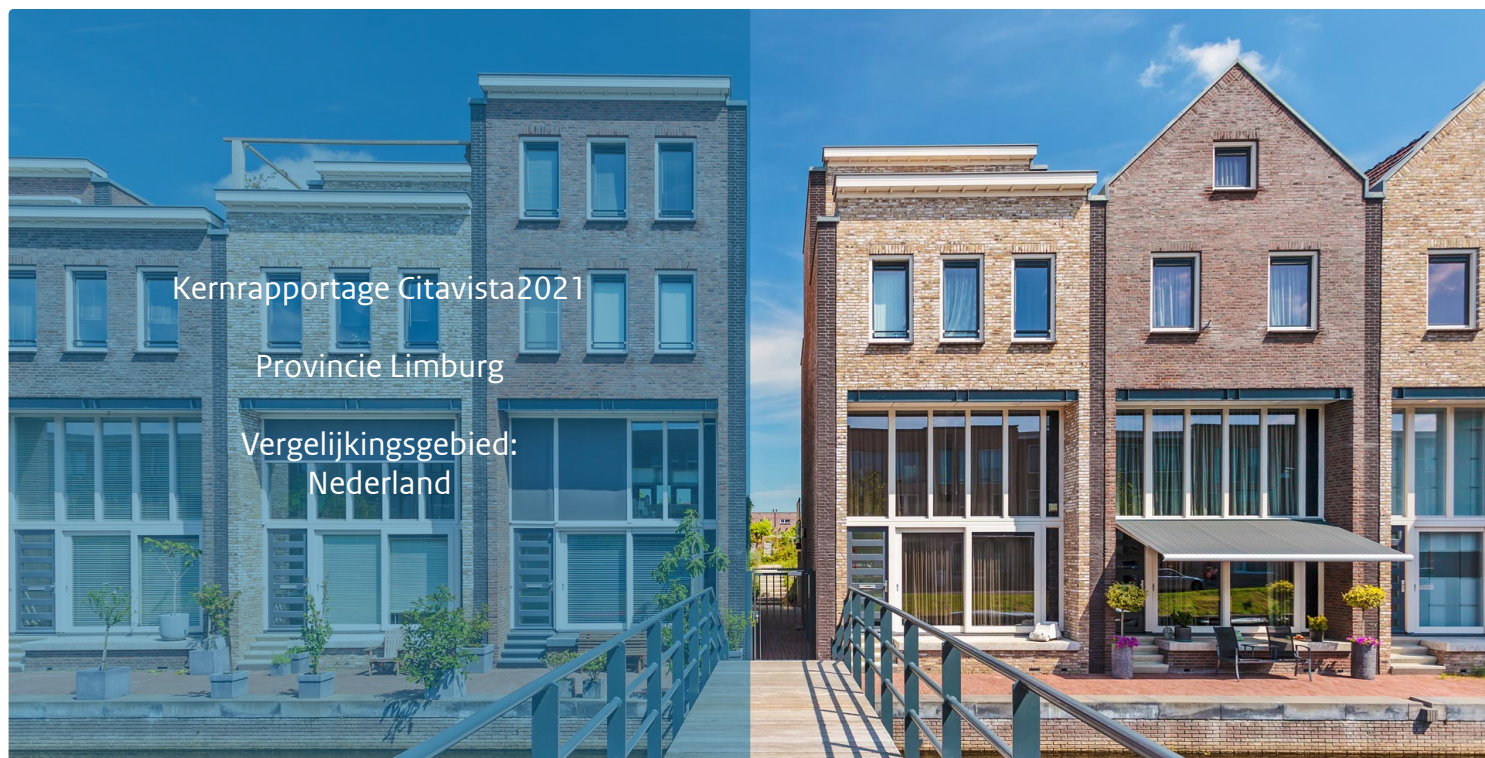
Rijksoverheid

Kernrapport Citavista Uitkomsten WoON 2021





Voorwoord



Het Woononderzoek Nederland (WoON) is een omvangrijk -om de 3 jaar terugkerend- steekproefonderzoek in Nederland en geeft inzicht in de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, de woonlasten en het verhuisgedrag. De resultaten van het onderzoek vormen een belangrijke basis voor het woonbeleid van de Nederlandse overheid. Gemeenten en corporaties kunnen met oversamplen (ophogen steekproef voor een bepaald gebied) betrouwbare informatie verkrijgen voor hun gemeente of regio.

De gegevens van het WoON worden gepresenteerd in een informatiesysteem - Citavista. Dit informatiesysteem is voor iedereen toegankelijk. De deelnemers aan de oversampling krijgen toegang tot een beveiligd deel van het informatiesysteem voor het raadplegen van "hun eigen gegevens" en het maken van vergelijkingen met referentiegebieden. Het informatiesysteem biedt u diverse mogelijkheden voor de presentatie van de gegevens: in overzichtelijke tabellen, profielen en figuren, maar ook in een geografische weergave.



Inleiding

Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) is voor de Rijksoverheid en voor veel lokale overheden en andere partijen op de woningmarkt een belangrijke bron van informatie over de woonsituatie en woonwensen van Nederlandse huishoudens. Het is daarmee een belangrijke bouwsteen van het woonbeleid van de overheid. Het WoON vindt zijn oorsprong in de algemene woning- en volkstellingen. In zijn huidige vorm bestaat het WoON, toen nog Woningbehoefte Onderzoek (WBO) geheten, sinds 1982. Sinds 2006 wordt het onderzoek elke drie jaar uitgevoerd. De lange historie biedt de mogelijkheid om trends en ontwikkelingen te schetsen en te duiden.

Het WoON geeft inzicht in de samenstelling van huishoudens, hun woonsituatie, woonlasten, gerealiseerde verhuizingen, verhuisplannen, woonwensen en tal van gerelateerde data. De basis van het WoON is een zeer uitgebreid enquêteonderzoek onder in Nederland wonende personen van 18 jaar en ouder. Voor het WoON 2021 zijn bijna 46.700 personen ondervraagd. Aan het WoON worden diverse registerdata toegevoegd, zoals het inkomen en vermogen van huishoudens, de WOZ-waarde en het energielabel van woningen.

Toegenomen spanning op de woningmarkt en corona

De enquêteperiode liep van augustus 2020 tot en met september 2021. Dit was een periode waarin de spanning op de woningmarkt verder opliep en de prijzen op de koopmarkt sterk stegen. Ook in de vrije huursector namen de prijzen toe. In het sociale segment werden de wachttijden langer. Het vinden van een betaalbare woning werd steeds lastiger, hoewel de regionale verschillen groot zijn. De woningmarkt stond meer dan ooit in de politieke en publieke belangstelling. De enquêtes zijn afgenomen tijdens de coronacrisis. Tijdens de coronatijd werkten veel mensen thuis. Mogelijk heeft dit invloed gehad op de beleving van de eigen woning of op de verhuis- en woonwensen van mensen. Op verschillende plekken in de landelijke kernpublicatie staan we hierbij stil.

Inhoud rapportage

De landelijke kernpublicatie is [hier](#) te raadplegen. Voorliggende digitale rapportage is ontwikkeld met inachtneming van de landelijke kernpublicatie en sluit aan bij de kerntabellen uit die publicatie. Alle hoofdstukken zijn ook in de kernpublicatie terug te vinden met uitzondering van het hoofdstuk "Huurders versus eigenaar-bewoners".

De gegevens in deze digitale rapportage worden enkel voor de meest recente WoON-editie gepresenteerd, waarbij vaak wel vergelijkingen met andere gebieden mogelijk zijn. In de achterliggende databank kan uitgebreidere data worden geraadpleegd. Ook gegevens uit voorgaande WoON edities zijn in de databank terug te vinden.

Bronvermelding

In deze digitale rapportage zijn enkel cijfers opgenomen die uit het WoON afkomstig zijn.

Bij het opstellen van deze rapportage is een aantal specifieke definities en begrippen gehanteerd. De belangrijkste worden hier toegelicht. In de bijlage is een uitgebreide toelichting opgenomen op de in de rapportage gebruikte begrippen.

Particuliere huishoudens in zelfstandige woningen

De rapportage richt zich hoofdzakelijk op particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Huishoudens die wonen in instellingen als verpleeg- en verzorgingstehuizen en asielzoekerscentra zijn niet meegenomen. In hoofdstuk 5 wordt wel de groep potentiële starters op de woningmarkt, veelal jongeren die nog bij hun ouder(s) of in een onzelfstandige woonruimte wonen, in beeld gebracht.

Gebruikte woningwaarde

In figuren en tabellen die betrekking hebben op de huidige woningwaarde, is gebruikgemaakt van de WOZ-waarde. Aan het WoON 2021 zijn de WOZ-waarden gekoppeld vanuit de OZB-aanslag van 2021. Deze WOZ-waarden hadden een peildatum van 1 januari 2020.

Beschrijving van gebruikte inkomens en huurwoningen

De primaire inkomensdefinitie is het netto besteedbaar huishoudinkomen, exclusief de aan de woning verbonden toeslagen en fiscale elementen (hypotheekrenteaftrek, eigenwoningforfait, huurtoeslag en koopsubsidie). Dit begrip maakt de vergelijking mogelijk tussen huurders en eigenaren-bewoners, daar waar het gaat om betaalbaarheid en bestedingsruimte. Uitzondering vormt de beschrijving van de doelgroepen van het huurbeleid. Hier is gebruikgemaakt van het belastbaar huishoudinkomen, omdat de doelgroepen van die definitie zijn afgeleid. De inkomens zijn afkomstig van de Belastingdienst en hebben betrekking op de aangifte van 2021 over inkomensjaar 2020. In zowel de huur- als koopsector zijn de gegevens over de woonlasten waar mogelijk afkomstig uit registraties.

In de tabellen waarin de opbouw van de woonlasten en koop- en woonquotes zijn weergegeven, zijn alleen huishoudens meegenomen met een inkomen boven 90 procent van het sociaal minimum. Uitschieters met een extreem laag of zelfs negatief inkomen verstoren zo niet het algemene beeld. Deze komen bijvoorbeeld voor bij huishoudens met een eigen bedrijf die in een jaar een slecht bedrijfsresultaat hebben gehaald of bij huishoudens waarvan maar een deel van het jaar het inkomen bekend is. Bij behandeling van de woonuitgaven van huurders zijn huurwoningen waarvoor de bewoner geen huur betaalt, buiten beschouwing gelaten.



1. Kerncijfers

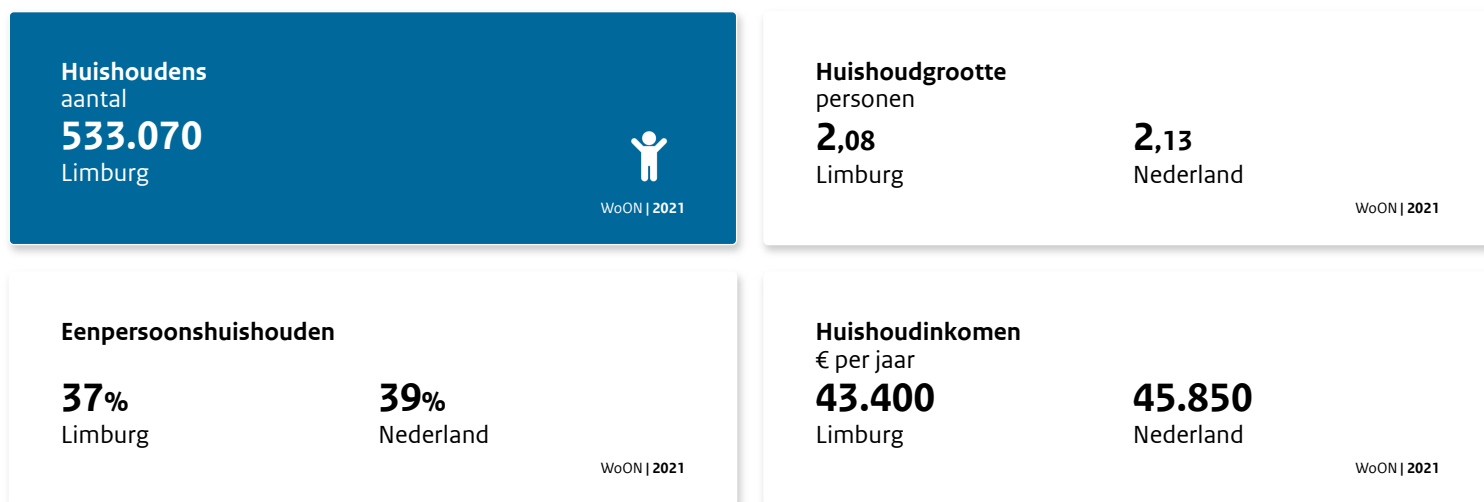
Voor de analyses in dit hoofdstuk geldt het volgende:

- De uitkomsten gaan over huishoudens in bewoonde woningen. Onbewoonde woningen blijven buiten beschouwing.
- Bij de cijfers in dit hoofdstuk zijn de effecten van de Wet eenmalige huurverlaging 2021 niet inbegrepen.
- In het rapport worden twee drempelwaarden gehanteerd. Een drempelwaarde is een ondergrens waarmee wordt bepaald of een bepaald getal mag worden getoond. Voor aantallen en gemiddelden zijn op celniveau ten minste 10 respondenten nodig. Om uitspraken te kunnen doen is het nodig om niet alleen op celniveau voldoende vulling te hebben, maar (bij voorkeur) ook een totaal aantal respondenten dat voldoende vulling heeft. Dit aantal is vastgelegd op 70 respondenten.
- Door afronding kan de som der delen afwijken van het totaal

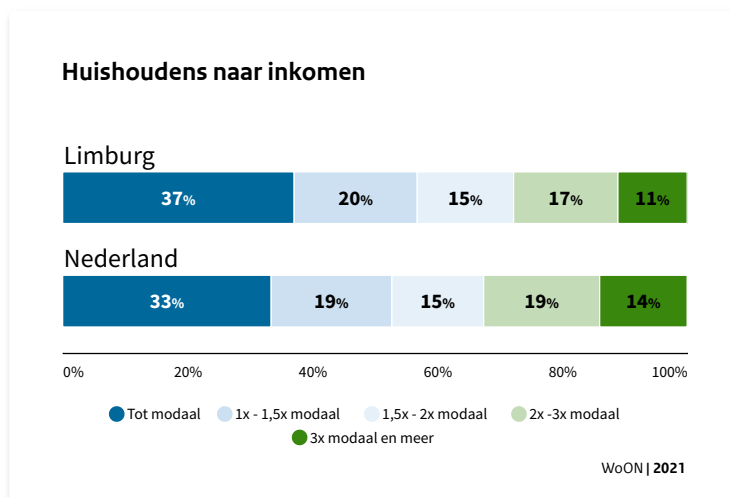
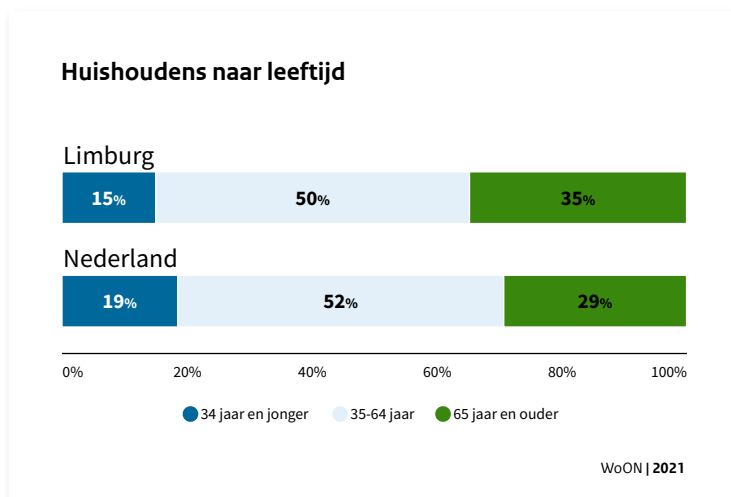
1.1 Kenmerken huishoudens

Er zijn in Limburg in 2021 533.070 huishoudens. Van deze huishoudens is 37% een eenpersoonshuishouden, in Nederland is dit 39%. De gemiddelde huishoudgrootte is 2,08 (Nederland: 2,13)

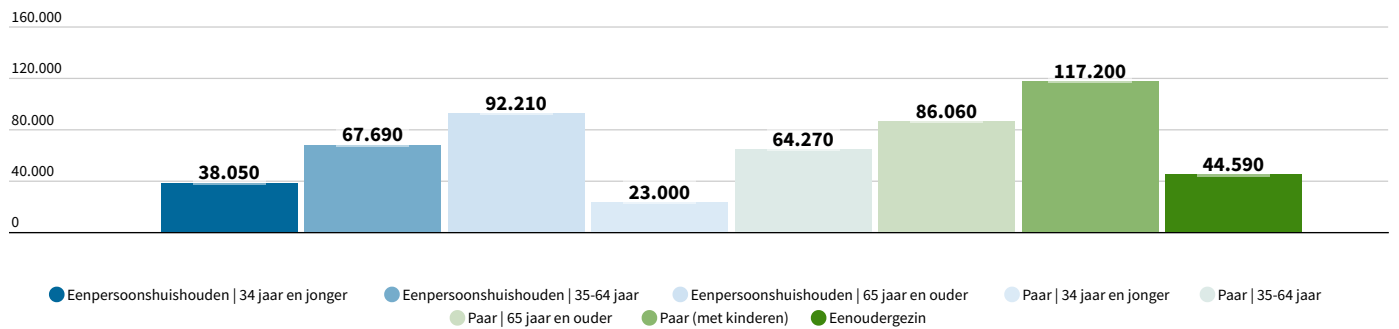
Het gemiddelde besteedbaar huishoudinkomen ligt op 43.400 euro per jaar, waar dat in Nederland 45.850 euro per jaar is.



Onderstaande grafieken geven de verdeling van de huishoudens naar leeftijd, samenstelling en naar inkomensklassen voor Limburg in vergelijking met Nederland in 2021 weer.



Huishoudens Limburg, aantal



WoON | 2021

1.2 Kenmerken bewoonde woningen

Er zijn in Limburg in 2021 513.880 woningen. Van deze woningen is 76% een eengezinswoning (Nederland: 67%). De gemiddelde leeftijd van de woningen in Limburg is 53 jaar, en de gemiddelde gebruiksoppervlakte per persoon is 80m².

63% van de woningen is een koopwoning (Nederland: 60%), 26% wordt verhuurd door een woningcorporatie (Nederland: 28%) en de overige 12% wordt verhuurd door een private verhuurder (Nederland: 13%).

De voorraad in Limburg bestaat voor 5% uit huurwoningen die boven de de liberalisatiegrens uitkomen. De woningvoorraad tot aan de liberalisatiegrens is 32%. Goedkope koopwoningen omvatten 47% van de totale woningvoorraad, middeldure koopwoningen beslaan 13% en dure koopwoningen 3%.

Woningen
aantal
513.880
Limburg



WoON | 2021

Aandeel eengezinswoningen

76%
Limburg

67%
Nederland

WoON | 2021

Woonoppervlakte p.p.

80 m²
Limburg

67 m²
Nederland

WoON | 2021

Woningvoorraad naar eigenaar

Limburg



Nederland



0% 20% 40% 60% 80% 100%

● Eigenaar-bewoner ● Corporatiehuur ● Private huur

WoON | 2021

Leeftijd woningen

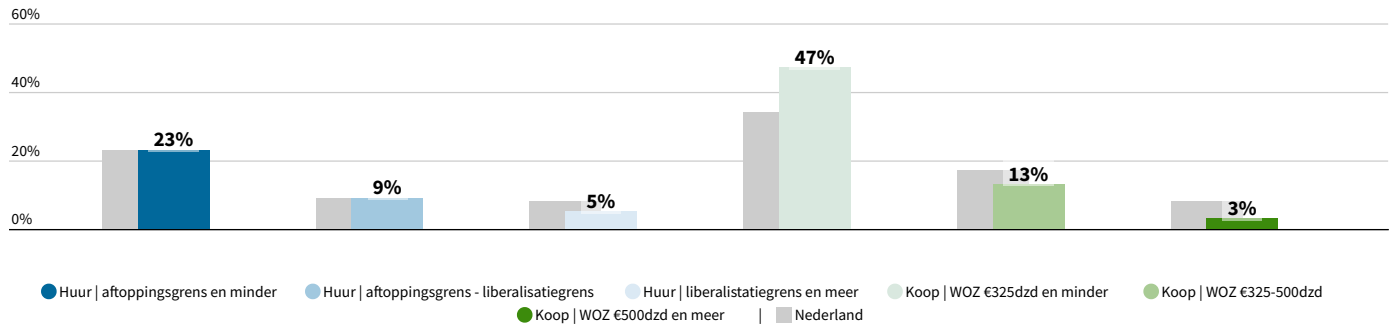
Jaren (ten opzichte van 2021)

53
Limburg

52
Nederland

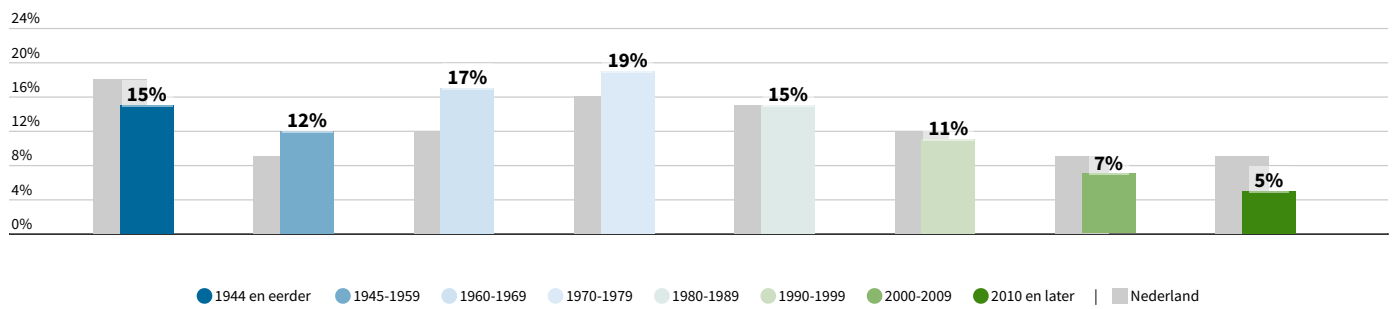
WoON | 2021

Bewoonde woningen naar prijsklasse Limburg



WoON | 2021

Woningvoorraad naar bouwjaar Limburg



WoON | 2021



2. Huurders en hun woonsituatie

Voor de analyses in dit hoofdstuk geldt het volgende:

- De uitkomsten gaan enkel over particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Onbewoonde woningen blijven buiten beschouwing.
- Bij de cijfers in dit hoofdstuk zijn de effecten van de Wet eenmalige huurverlaging 2021 niet inbegrepen.
- In de tabellen waarin de opbouw van de woonlasten en de huur- en woonquotes zijn weergegeven, zijn alleen huishoudens meegenomen met een inkomen vanaf 90 procent van het sociaal minimum. Uitschieters met een extreem laag of zelfs negatief inkomen verstoren zo niet het algemene beeld. Deze komen bijvoorbeeld voor bij huishoudens met een eigen bedrijf die in een jaar een slecht bedrijfsresultaat hebben gehaald, sommige studenten, of bij huishoudens waarvan maar een deel van het jaar het inkomen bekend is. Ook gratis huurders zijn niet meegenomen in de gepresenteerde uitkomsten over de woonlasten.
- In het rapport worden twee drempelwaarden gehanteerd. Een drempelwaarde is een ondergrens waarmee wordt bepaald of een bepaald getal mag worden getoond. Voor aantallen en gemiddelden zijn op celniveau ten minste 10 respondenten nodig. Om uitspraken te kunnen doen is het nodig om niet alleen op celniveau voldoende vulling te hebben, maar (bij voorkeur) ook een totaal aantal respondenten dat voldoende vulling heeft. Dit aantal is vastgelegd op 70 respondenten.
- Door afronding kan de som der delen afwijken van het totaal

In dit hoofdstuk staan huurders centraal. Er wordt ingegaan op de woonsituatie van deze groep. Daarna wordt een overzicht gegeven van de woonlasten van huurders en de verschillen tussen groepen huurders. Vervolgens komen scheefheid onder huurders en tijdelijke huurcontracten aan bod.

2.1 Huurwoningen

Er zijn in Limburg 192.400 huishoudens woonachtig in een huurwoning. Daarmee bestaat 37% van de bewoonde woningen uit een huurwoning. In Nederland is dit 40%.

Huishoudens in huurwoningen

aantal

192.400

Limburg

WoON | 2021

Aandeel huurwoningen in woningvoorraad

37%

Limburg

40%

Nederland

WoON | 2021

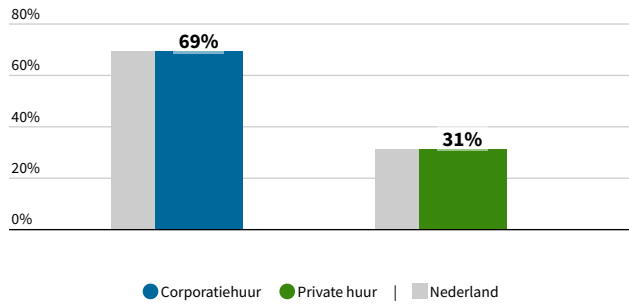
2.2 Samenstelling woningvoorraad

69% van de huurders in Limburg woont in een woning van een woningcorporatie, goed voor 132.550 woningen. De overige 31% van de huurwoningen wordt verhuurd door een particuliere verhuurder.

Het aantal huurders dat in een huurwoning tot aan de liberalisatiegrens woont is 166.860, zijnde 87% van alle huurders. In Nederland is dit aandeel 79%. De overige huurders wonen in een woning in het geliberaliseerde prijssegment.

Belangrijk om voor ogen te houden is dat sociale verhuurders ook in het liberale segment woningen verhuren, en dat particuliere verhuurders ook woningen onder de liberalisatiegrens verhuren.

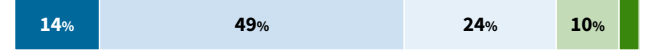
Huurwoningen naar type verhuurder Limburg



WoON | 2021

Huurwoningen naar prijsklasse

Limburg



Nederland



0% 20% 40% 60% 80% 100%

● Tot kwaliteitskortingsgrens
 ● Kwaliteitskortingsgrens - Aftoppingsgrens
 ● Aftoppingsgrens - Liberalisatiegrens
 ● Middenhuur (2021: tot 1.000 euro)

WoON | 2021

2.3 Huishoudens in huurwoningen

De huishoudens die in Limburg woonachtig zijn in een huurwoning bestaan voor 57% uit de doelgroep voor passend toewijzen. De midden- en hoge inkomens vertegenwoordigen 20%.

De huishoudens in de huursector in Limburg bestaan voor 58% uit eenpersoonshuishouden opzichte van 58% in Nederland. De overige huishoudens in de huursector bestaan met 42% (Nederland: 42%) uit paren zonder kinderen, uit gezinnen, uit eenouderhuishoudens of niet-gezinshuishoudens.

Huishoudens in huurwoningen naar doelgroep

Limburg



Nederland



0% 20% 40% 60% 80% 100%

● Doelgroep passend toewijzen
 ● Overig corporatiedoelgroep
 ● Midden- en hoge inkomens

WoON | 2021

Huishoudens in huurwoningen naar samenstelling

Limburg



Nederland



0% 20% 40% 60% 80% 100%

● Eenpersoonshuishouden
 ● Paar zonder kinderen
 ● Gezin
 ● Eenoudergezin
 ● Niet-gezinshuishouden

WoON | 2021

2.4 Woonlasten huishoudens in huurwoningen

De gemiddelde netto huur in Limburg bedraagt 505 euro per maand. De netto woonuitgaven komen uit op 665 euro. Met een gemiddeld inkomen van 2.200 euro per maand komen de netto huurquote en netto woonquote uit op respectievelijk 24,8 % en 33,2%.

Er zijn 28.430 dure scheefhuurders (15% van alle huurders), huishoudens die behoren tot de doelgroep huurtoeslag (conform oude definitie) en wonen in een huurwoning met een huur boven de aftoppingsgrens. Er zijn in Limburg onvoldoende waarnemingen beschikbaar over het onderwerp 'goedkope scheefwoners'. Eventueel getoonde cijfers in de figuren zijn indicatief van aard.

Woonlasten huursector

Gemiddelde bedragen per maand

	Limburg	Nederland
Bruto huur	€ 620	€ 670
Huurtoeslag	€ 115	€ 95
Netto huur	€ 505	€ 580
Bijkomende woonuitgaven	€ 160	€ 155
Netto woonuitgaven	€ 665	€ 735
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.200	€ 2.450
Netto huurquote	24,8%	25,6%
Netto woonquote	33,2%	33,2%

WoON | 2021

Dure scheefhuurders

aantal

28.430

Limburg

WoON | 2021

Goedkope scheefhuurders

aantal

12.440

Limburg

WoON | 2021

2.5 Tijdelijke huurcontracten

Er zijn in Limburg onvoldoende waarnemingen beschikbaar over tijdelijke huurcontracten. Eventueel getoonde cijfers in de figuren zijn indicatief van aard. Bij de huishoudens die de afgelopen 2 jaar zijn verhuisd is dit 19% en in Nederland 20%.

Tijdelijke huurcontracten alle huurders

6%

Limburg

6%

Nederland

WoON | 2021

Tijdelijke huurcontracten recent verhuisden

19%

Limburg

20%

Nederland

WoON | 2021



3. Eigenaar-bewoners en hun woonsituatie

Voor de analyses in dit hoofdstuk geldt het volgende:

- De uitkomsten gaan enkel over particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Onbewoonde woningen blijven buiten beschouwing.
- In de tabellen waarin de opbouw van de woonlasten en de koop- en woonquotes zijn weergegeven, zijn alleen huishoudens meegenomen met een inkomen vanaf 90% van het sociaal minimum. Uitschieters met een extreem laag of zelfs negatief inkomen verstoren zo niet het algemene beeld. Deze komen bijvoorbeeld voor bij huishoudens met een eigen bedrijf die in een jaar een slecht bedrijfsresultaat hebben gehaald, bij sommige studenten of bij huishoudens waarvan maar een deel van het jaar het inkomen bekend is.
- In het rapport worden twee drempelwaarden gehanteerd. Een drempelwaarde is een ondergrens waarmee wordt bepaald of een bepaald getal mag worden getoond. Voor aantallen en gemiddelden zijn op celniveau ten minste 10 respondenten nodig. Om uitspraken te kunnen doen is het nodig om niet alleen op celniveau voldoende vulling te hebben, maar (bij voorkeur) ook een totaal aantal respondenten dat voldoende vulling heeft. Dit aantal is vastgelegd op 70 respondenten.
- Door afronding kan de som der delen afwijken van het totaal

In dit hoofdstuk staan eigenaar-bewoners centraal. Allereerst wordt ingegaan op de woonsituatie van deze groep. Daarna wordt een overzicht gegeven van de woonlasten van eigenaar-bewoners en de verschillen tussen groepen eigenaren. Vervolgens wordt ingegaan op VvE's.

3.1 Koopwoningen

Er zijn in Limburg 321.480 huishoudens woonachtig in een koopwoning. Daarmee betreft 63% van de bewoonde woningen een koopwoning. In Nederland is dit 60%.

Huishoudens in koopwoningen

aantal

321.480

Limburg

WoON | 2021

Aandeel koopwoningen in woningvoorraad

63%

Limburg

60%

Nederland

WoON | 2021

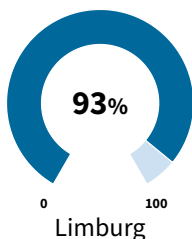
3.2 Samenstelling voorraad

De woningvoorraad in Limburg bestaat voor 93 % uit eengezinswoningen.

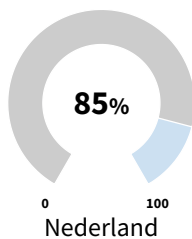
De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in Limburg is 279.000 euro. 75% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tot en met de NHG-grens.

Aandeel eengezinswoningen in koopsector

Eengezinswoning



Limburg



Nederland

WoON | 2021

Aandeel koopwoningen tot aan NHG-Grens

WOZ-waarde t/m NHG-grens (prijspeil 2021)

Limburg

75%

Nederland

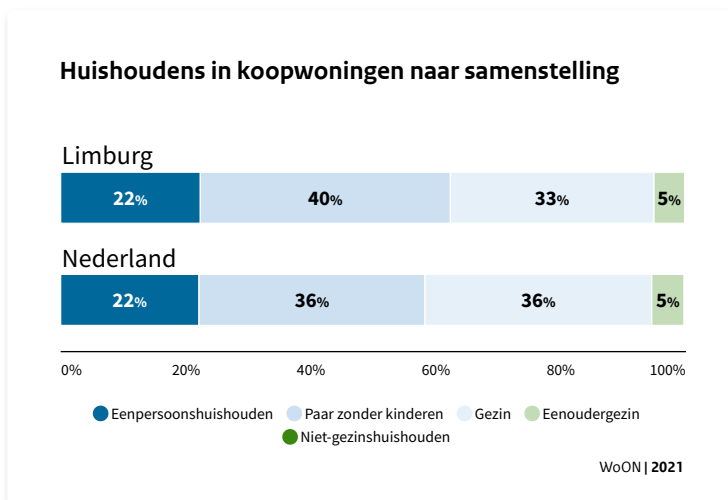
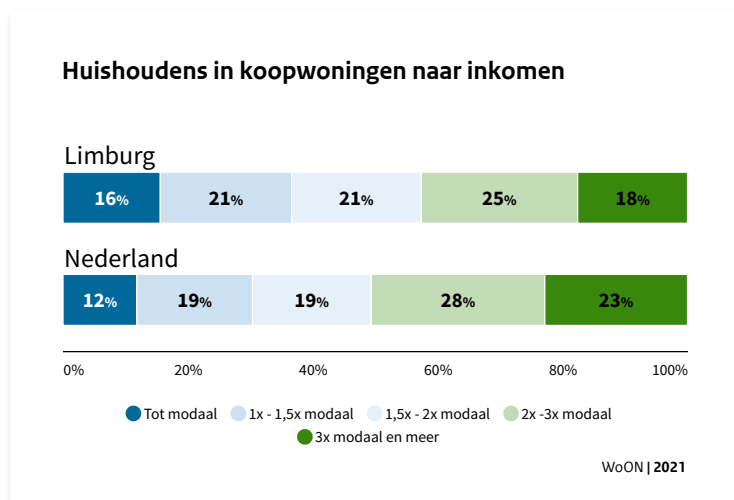
57%

WoON | 2021

3.3 Eigenaar-bewoners

De huishoudens die in een koopwoning wonen, de eigenaar-bewoners, hebben in Limburg een gemiddeld besteedbaar inkomen van 4.450 euro per maand. 16% heeft een inkomen tot modaal, en 18% verdient 3x modaal en meer.

22% van de eigenaar-bewoners in Limburg is een eenpersoonshuishouden. De overige huishoudens in de koopsector bestaan voor 78% (Nederland: 78%) uit paren zonder kinderen, uit gezinnen, uit eenouderhuishoudens of niet-gezinshuishoudens.



3.3 Woonlasten huishoudens in koopwoningen

De bruto koopuitgaven in Limburg zijn 720 euro per maand. Deze bruto koopuitgaven verminderd met het belastingeffect eigen woning leiden tot netto koopuitgaven van 610 euro per maand. De netto woonuitgaven zijn 845 euro per maand.

De netto koopuitgaven en netto woonuitgaven afgezet tegen het gemiddelde inkomen (4.450 euro per maand) leiden tot een netto koopquote en netto woonquote van respectievelijk 16,0% en 22,7%.

In de tabel aan de rechterzijde is de opbouw van de woonlasten van de koopstarters te zien. Dit betreffen starters en doorstromers uit de huur die de afgelopen twee jaar naar een koopwoning zijn verhuisd.

Woonlasten koopsector

Gemiddelde bedragen per maand

	Limburg	Nederland
Bruto hypotheekuitgaven	€ 525	€ 650
Bijkomende koopuitgaven	€ 65	€ 70
Reservering groot onderhoud	€ 130	€ 120
Bruto koopuitgaven	€ 720	€ 840
Belastingeffect eigen woning	€ 110	€ 140
Netto koopuitgaven	€ 610	€ 700
Bijkomende woonuitgaven	€ 230	€ 225
Netto woonuitgaven	€ 845	€ 925
Netto besteedbaar inkomen	€ 4.450	€ 4.750
Netto koopquote	16,0%	16,5%
Netto woonquote	22,7%	22,4%

WoON | 2021

Woonlasten koopstarters

Gemiddelde bedragen per maand

	Limburg	Nederland
Bruto hypotheekuitgaven	€ 755	€ 855
Bijkomende koopuitgaven	€ 55	€ 60
Reservering groot onderhoud	€ 115	€ 95
Bruto koopuitgaven	€ 925	€ 1.010
Belastingeffect eigen woning	€ 140	€ 140
Netto koopuitgaven	€ 785	€ 870
Bijkomende woonuitgaven	€ 200	€ 185
Netto woonuitgaven	€ 980	€ 1.060
Netto besteedbaar inkomen	€ 4.000	€ 4.300
Netto koopquote	20,1%	21,4%
Netto woonquote	25,5%	26,4%

WoON | 2021

3.4 VvE's (bij koopappartementen)

90% van de 22.160 meergezinswoningen in Limburg maakt onderdeel uit van een gebouw met een actieve Vereniging van Eigenaren (VvE). 90% heeft naast een actieve VvE ook een onderhoudsplan. De gemiddelde jaarlijkse eigen bijdrage aan de VvE bedraagt 165 euro per jaar in Limburg.

Koopappartementen in gebouw met actieve VvE

90%
Limburg

93%
Nederland

WoON | 2021

Actieve VvE met onderhoudsplan

90%
Limburg

86%
Nederland

WoON | 2021

VvE-bijdrage

Limburg

€ 165

Nederland

€ 180

WoON | 2021



4. Huurders versus eigenaar-bewoners

Voor de analyses in dit hoofdstuk geldt het volgende:

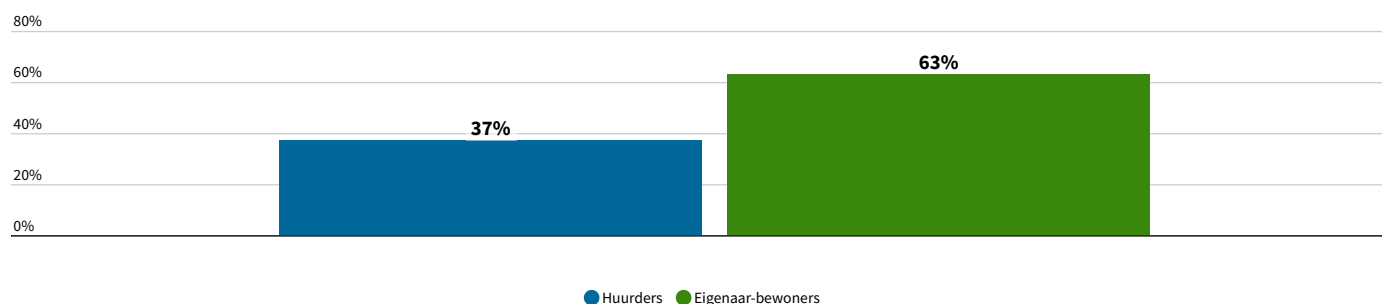
- De uitkomsten gaan enkel over particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Onbewoonde woningen blijven buiten beschouwing.
- Er worden alleen huishoudens meegenomen met een inkomen vanaf 90 procent van het sociaal minimum. Uitschieters met een extreem laag of zelfs negatief inkomen verstoren zo niet het algemene beeld. Deze komen bijvoorbeeld voor bij huishoudens met een eigen bedrijf die in een jaar een slecht bedrijfsresultaat hebben gehaald, sommige studenten, of bij huishoudens waarvan maar een deel van het jaar het inkomen bekend is. Ook gratis huurders zijn niet meegenomen in de gepresenteerde uitkomsten over de woonlasten.
- Bij de cijfers in dit hoofdstuk zijn de effecten van de Wet eenmalige huurverlaging 2021 niet inbegrepen.
- In het rapport worden twee drempelwaarden gehanteerd. Een drempelwaarde is een ondergrens waarmee wordt bepaald of een bepaald getal mag worden getoond. Voor aantallen en gemiddelden zijn op celniveau ten minste 10 respondenten nodig. Om uitspraken te kunnen doen is het nodig om niet alleen op celniveau voldoende vulling te hebben, maar (bij voorkeur) ook een totaal aantal respondenten dat voldoende vulling heeft. Dit aantal is vastgelegd op 70 respondenten.
- Door afronding kan de som der delen afwijken van het totaal

In dit hoofdstuk staat een vergelijking tussen eigenaar-bewoners en huurders centraal. De huishoudenskenmerken en de kenmerken van de woningen worden met elkaar vergeleken.

De woningvoorraad in Limburg bestaat voor 63% uit woningen van eigenaar-bewoners. Het overige deel van de woningvoorraad zijn woningen die verhuurd worden.

De kenmerken van de huishoudens in de koop- en huursector zijn op sommige vlakken duidelijk afwijkend van elkaar. Hieronder worden verschillende kenmerken tussen eigenaar-bewoners en huurders uiteen gezet.

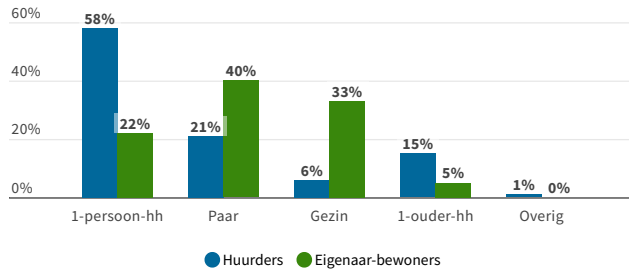
Woningvoorraad naar eigendom Limburg



4.1 Huishoudensamenstelling

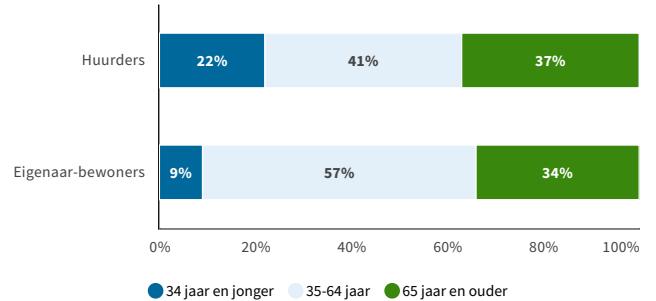
Een eerste verschil is zichtbaar in de samenstelling van de huishoudens. In de huursector is 58% een eenpersoonshuizen, in de koopsector is dit 22%. Ook de leeftijdsopbouw kan verschillen tonen. In Limburg is in de huursector 37% 65 jaar en ouder, in de koopsector gaat het om 34%.

Huishoudens naar eigendom
Limburg



WoON | 2021

Huishoudens naar samenstelling
Limburg



WoON | 2021

4.2 Inkomen

Het voornaamste verschil tussen huur- en koopsector is zichtbaar bij de inkomens. In de huursector heeft 69% van de huishoudens een inkomen tot modaal tegenover 16% in de koopsector. De verschillen komen ook tot uitdrukking in het gemiddeld inkomen, dat bedraagt in de huursector 2.200 euro per maand en in de koopsector 4.450 euro per maand.

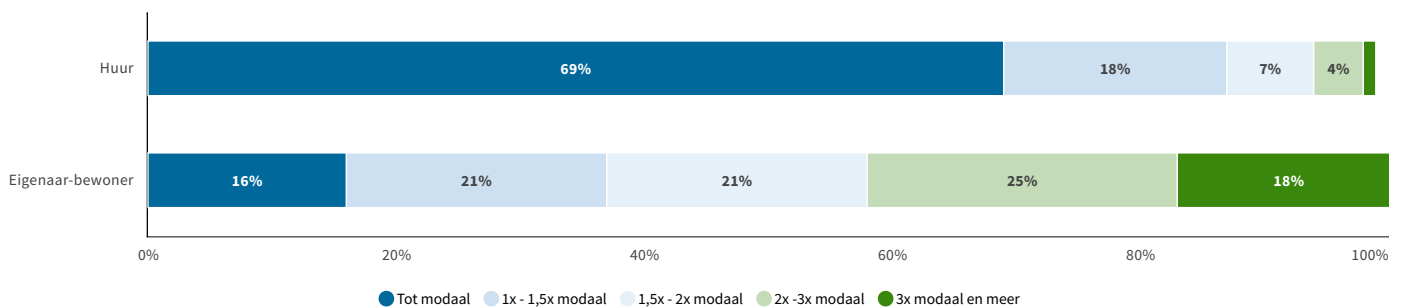
Netto besteedbaar inkomen huurders
€ per maand
2.200
Limburg

WoON | 2021

Netto besteedbaar inkomen eigenaar-bewoners
€ per maand
4.450
Limburg

WoON | 2021

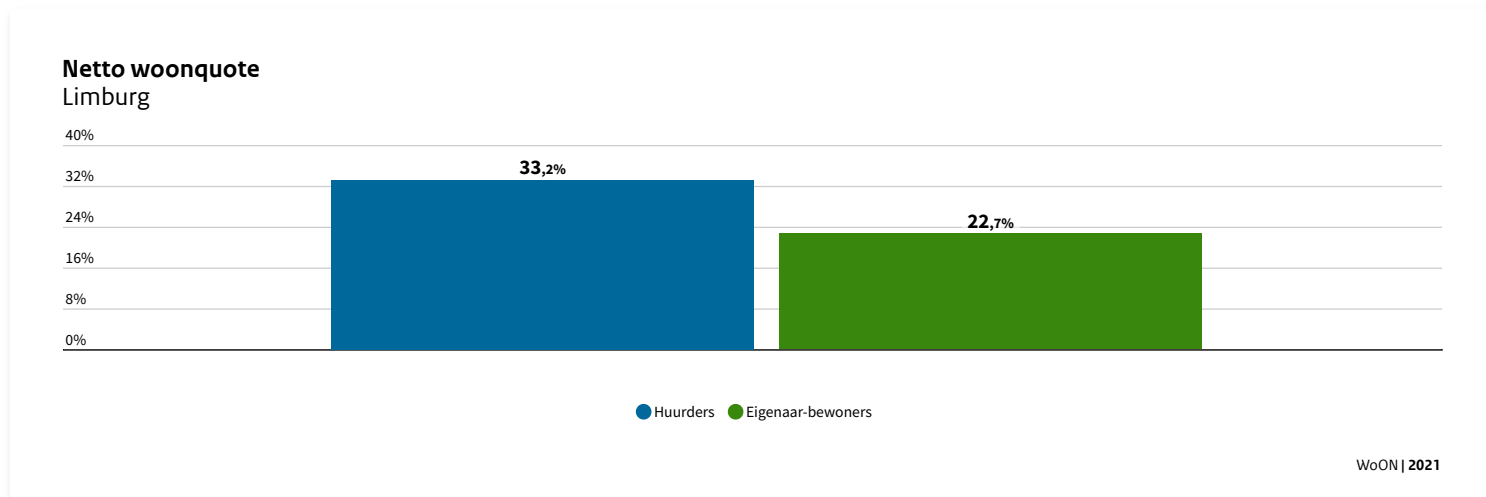
Inkomen naar eigendom
Limburg



WoON | 2021

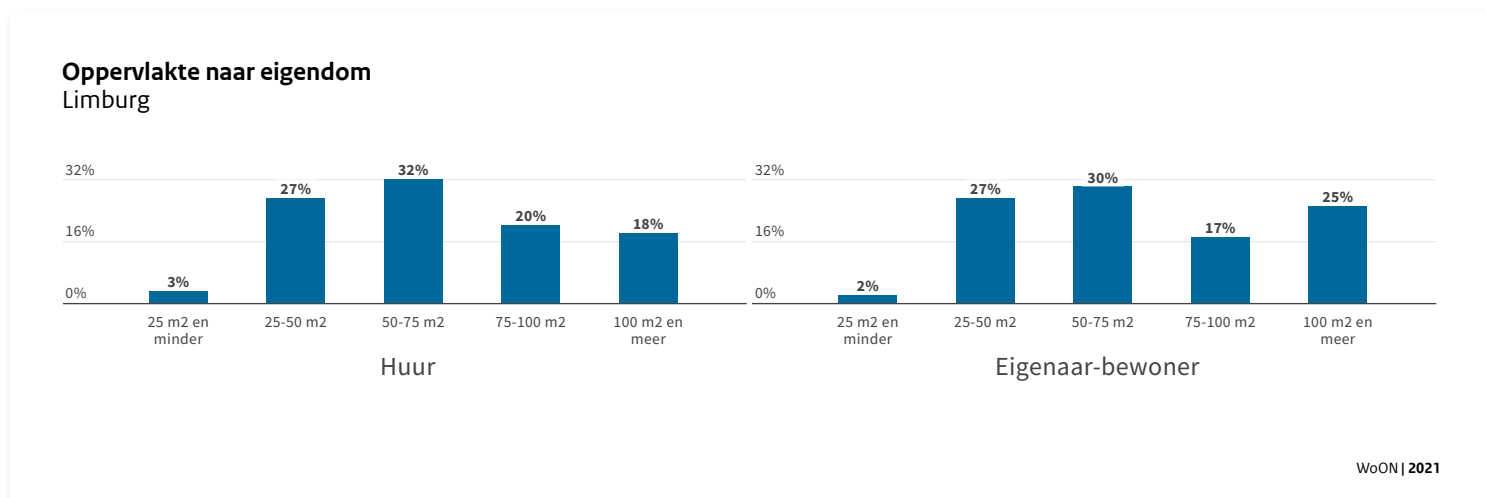
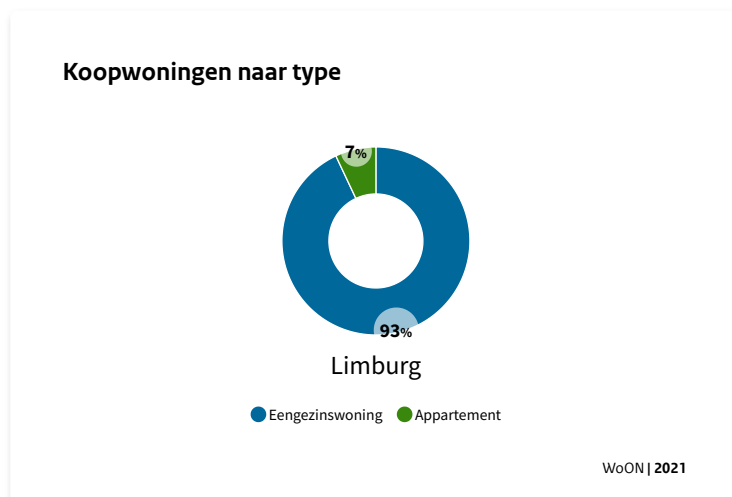
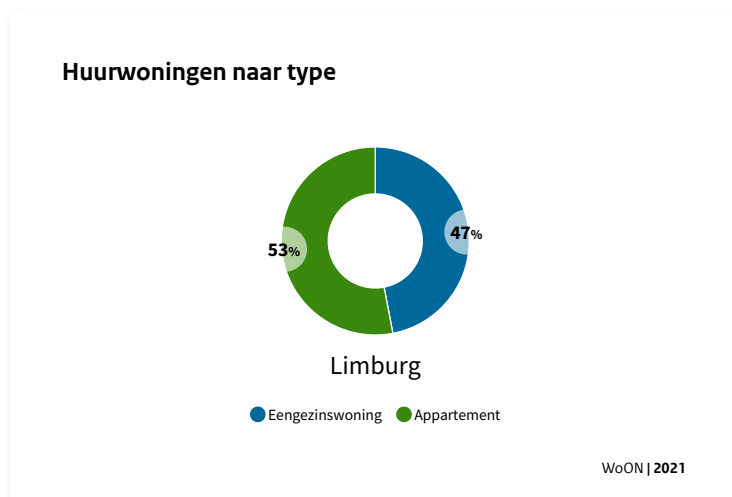
4.3 Woonlasten

In Limburg is de netto woonquote van huurders 33,2% in vergelijking met 22,7% voor de woonquote van eigenaar-bewoners.



4.4 Woningkenmerken

Ook de kenmerken van de bewoonde woningen verschillen tussen huurwoningen en koopwoningen. Gemiddeld zijn koopwoningen in Nederland groter dan huurwoningen. Het overgrote deel van de koopwoningen bestaat uit eengezinswoningen terwijl de huursector relatief veel appartementen telt. In onderstaande grafieken is de situatie te zien voor Limburg.





5. Verhuisdynamiek op de woningmarkt

Voor de analyses in dit hoofdstuk geldt het volgende:

- Tenzij anders aangegeven gaan de uitkomsten enkel over particuliere huishoudens die zijn verhuisd naar een zelfstandige woning of over (bestaande en nieuw te vormen) huishoudens die willen verhuizen naar een zelfstandige woning. Huishoudens die zijn verhuisd of willen verhuizen naar een alternatieve of onzelfstandige woonruimte (zoals een kamer of woonboot) blijven buiten beschouwing.
- In het rapport worden twee drempelwaarden gehanteerd. Een drempelwaarde is een ondergrens waarmee wordt bepaald of een bepaald getal mag worden getoond. Voor aantallen en gemiddelden zijn op celniveau ten minste 10 respondenten nodig. Om uitspraken te kunnen doen is het nodig om niet alleen op celniveau voldoende vulling te hebben, maar (bij voorkeur) ook een totaal aantal respondenten dat voldoende vulling heeft. Dit aantal is vastgelegd op 70 respondenten.
- Door afronding kan de som der delen afwijken van het totaal

In dit hoofdstuk wordt allereerst teruggekeken naar de verhuizingen op de woningmarkt in de afgelopen jaren. Vervolgens wordt vooruitgekeken naar de verhuisplannen die huishoudens hebben en de woonwensen die daarbij horen.

5.1 Gerealiseerde verhuizingen

In Limburg zijn de afgelopen twee jaar 70.400 huishoudens verhuisd. Dit is 14% van alle huishoudens.

Verhuizingen afgelopen 2 jaar
inclusief verhuizingen vanuit het buitenland

70.400

Limburg

WoON | 2021

Verhuisde huishoudens afgelopen twee jaar

14%

Limburg

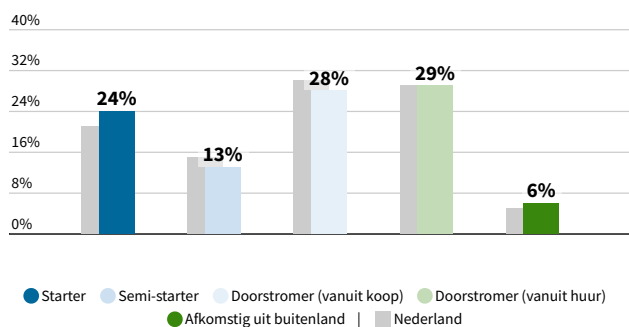
15%

Nederland

WoON | 2021

37% van de recent verhuisden in Limburg betreft een (semi)starter en 57% is een doorstromer. 45% van de verhuisden is eigenaar-bewoner geworden. De overige 55% hebben een huurwoning betrokken.

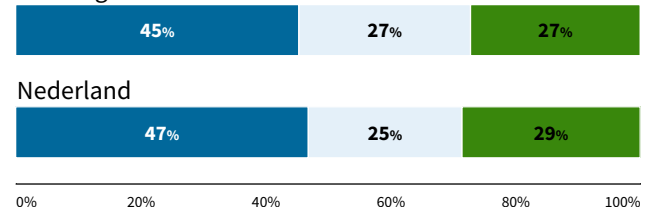
Woningmarktpositie recent verhuisden
Limburg



WoON | 2021

Eigendomssituatie recent verhuisden

Limburg

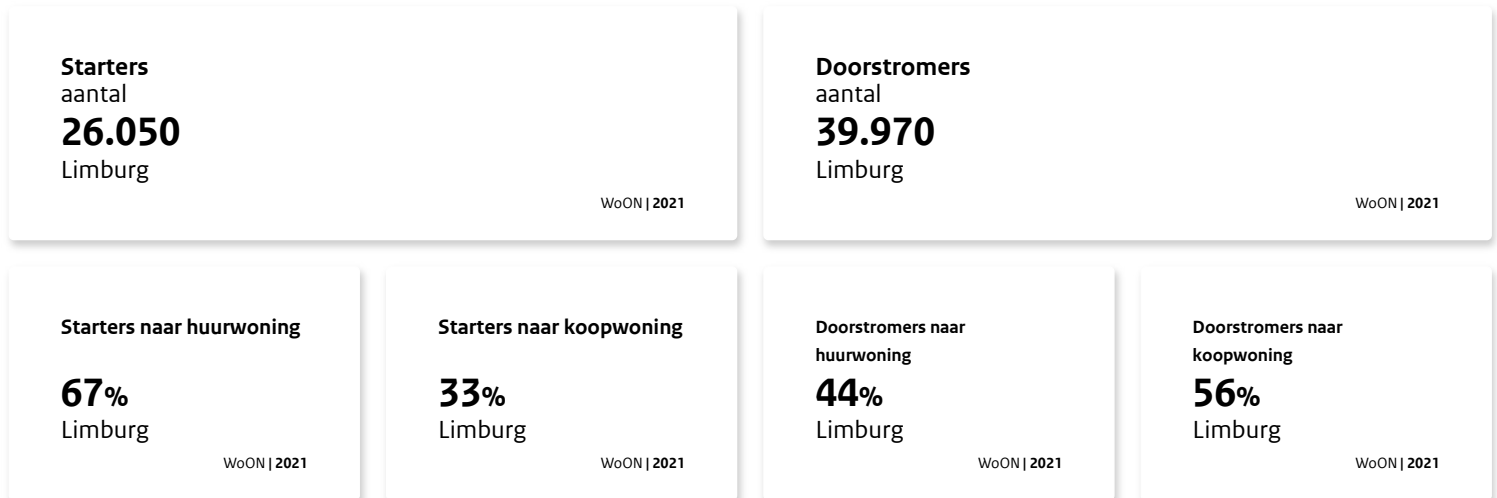


WoON | 2021

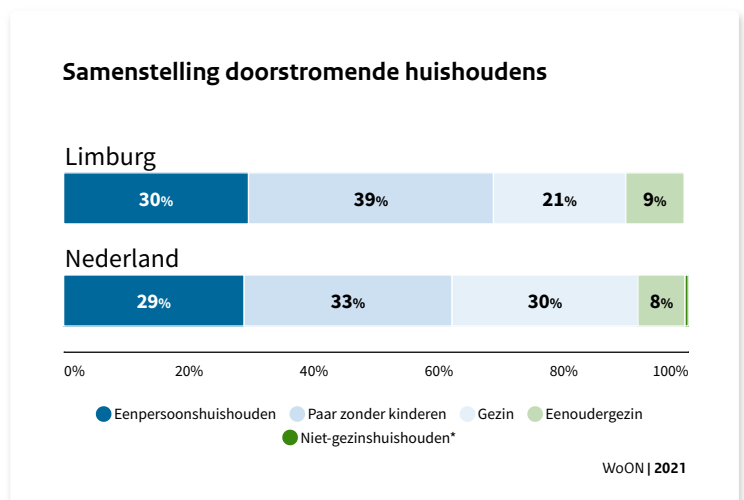
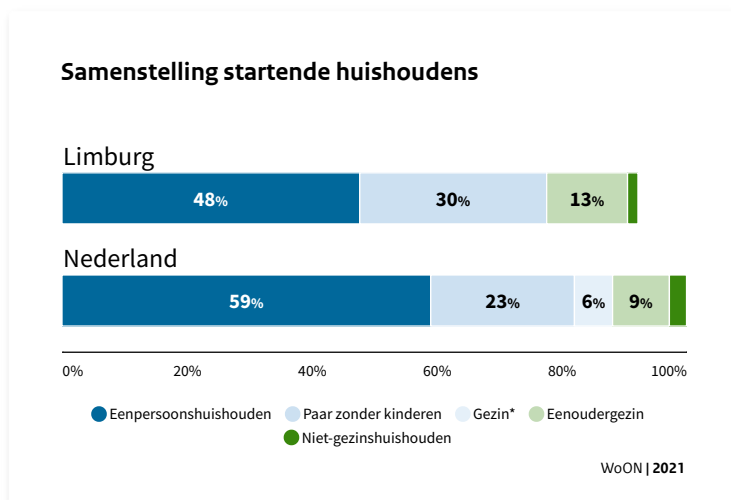
5.2 Starters en doorstromers

In deze paragraaf worden semi-starters bij de starters gevoegd. Van de 26.050 starters in Limburg zijn er 17.510 naar een huurwoning verhuisd, goed voor 67%. De overige 8.540 starters hebben een koopwoning betrokken.

Bij de doorstromers, 39.970 in totaal, zijn er 17.580 naar een huurwoning verhuisd en 22.380 naar een koopwoning. Hier is de verhouding tussen huur en koop 44%-56%.

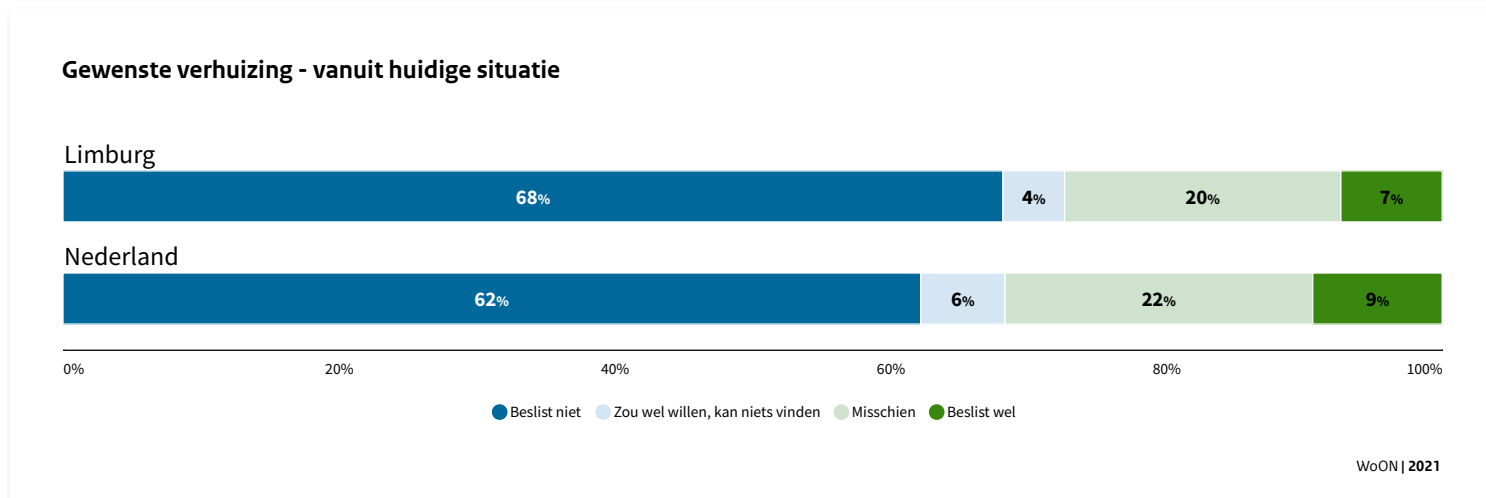


De samenstelling van de huishoudens van starters en doorstromers verschilt. Van de starters in Limburg zijn 48% eenpersoonshuishoudens tegenover 30% van de doorstromers.



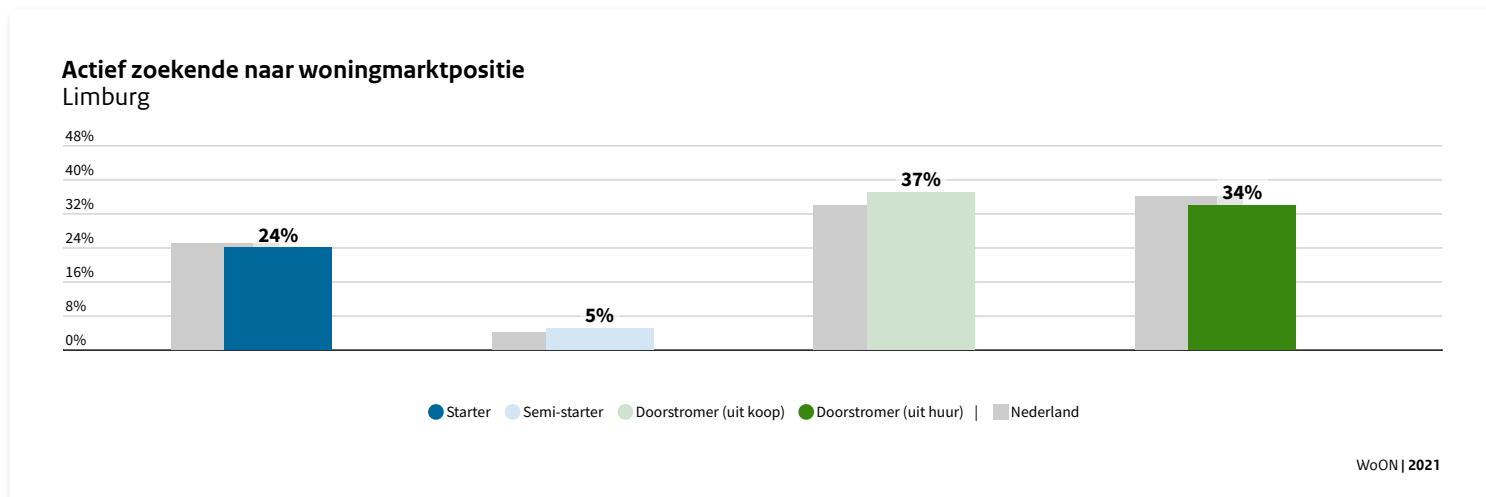
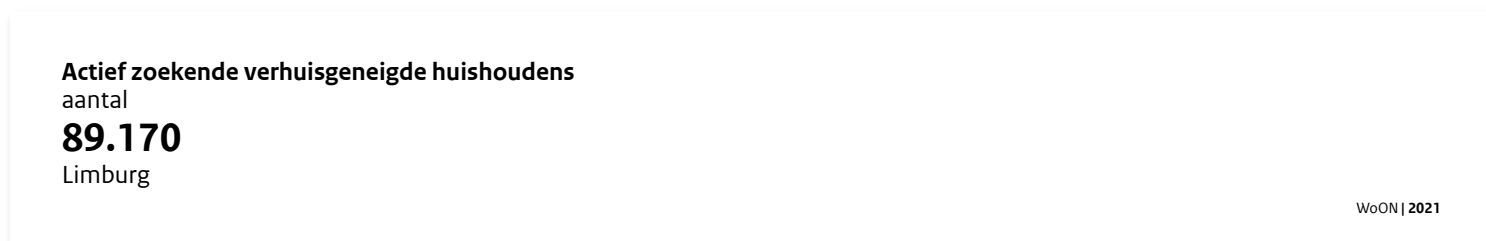
5.3 Verhuishwensen

7% van de bestaande huishoudens in Limburg wil beslist verhuizen, 68% daarentegen wil beslist niet verhuizen. 20% wil misschien verhuizen en 4% zou wel willen maar kan niets vinden.



5.4 Verhuiscapaciteit

Van de huishoudens met een huidige woonplaats in Limburg willen 89.170 huishoudens verhuizen en zijn actief op zoek. de gewenste woonplaats kan na verhuizing in een ander gebied liggen. 29% hiervan zijn (semi)-starters en 71% zijn doorstromers. 34% van het totaal betreft doorstromers uit een huurwoning.



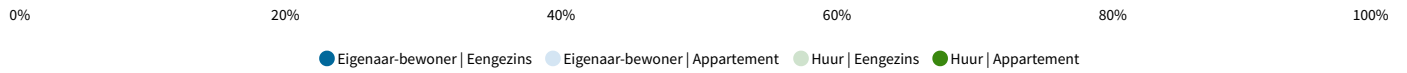
De woonwensen van de actief zoekende woningzoekers in Limburg zijn hieronder uitgesplitst naar de voorkeuren in eigendom, woningtype en prijsklasse. 48% is op zoek naar een koop-eengezinswoning en 25% naar een huur-appartement. 41% van de woningzoekenden zoekt een koopwoning van minder dan 325.000 euro. 33% is op zoek naar een sociale huurwoning.

Voorkeur voor eigendom en woningtype

Limburg



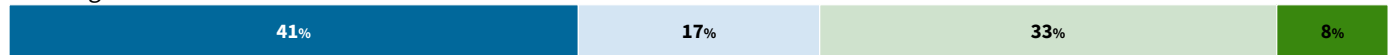
Nederland



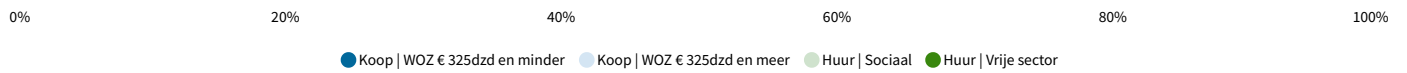
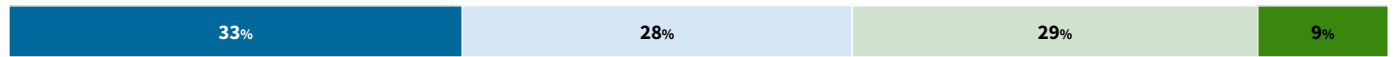
WoON | 2021

Voorkeur voor eigendom en prijsklasse

Limburg



Nederland



WoON | 2021



6. Woningkwaliteit en woonbeleving

Voor de analyses in dit hoofdstuk geldt het volgende:

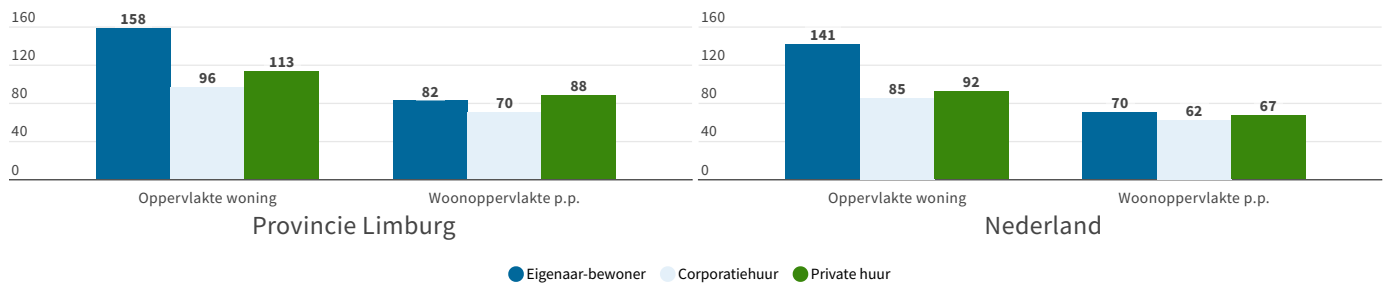
- De uitkomsten gaan enkel over particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Onbewoonde woningen blijven buiten beschouwing.
- De uitkomsten over tevredenheid met de woning en woonomgeving worden op persoonsniveau beschouwd. Voor alle andere analyses wordt gekeken naar huishoudens.
- In het rapport worden twee drempelwaarden gehanteerd. Een drempelwaarde is een ondergrens waarmee wordt bepaald of een bepaald getal mag worden getoond. Voor aantallen en gemiddelden zijn op celniveau ten minste 10 respondenten nodig. Om uitspraken te kunnen doen is het nodig om niet alleen op celniveau voldoende vulling te hebben, maar (bij voorkeur) ook een totaal aantal respondenten dat voldoende vulling heeft. Dit aantal is vastgelegd op 70 respondenten.
- Door afronding kan de som der delen afwijken van het totaal

Dit hoofdstuk gaat in op diverse aspecten rondom de kwaliteit van woningen. Zo wordt onder meer gekeken naar woonoppervlakte, de aanwezigheid van vocht of schimmel in woningen en groot onderhoud of woningverbeteringen in de afgelopen vijf jaar. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de mate van tevredenheid van bewoners met hun woning en directe woonomgeving.

6.1 Woonoppervlakte

De gemiddelde woonoppervlakte van koopwoningen in Limburg is 158m². Huishoudens in een corporatiewoningen hebben een gemiddelde woonoppervlakte van 96m².

Oppervlakte naar eigendom m²

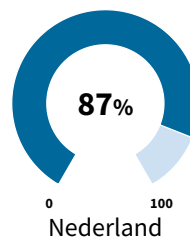
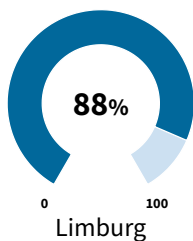


6.2 Tevredenheid met de woning

In Limburg zijn 88% van de huishoudens (zeer) tevreden met hun woning. In Nederland zijn 87% van de huishoudens (zeer) tevreden met hun woning.

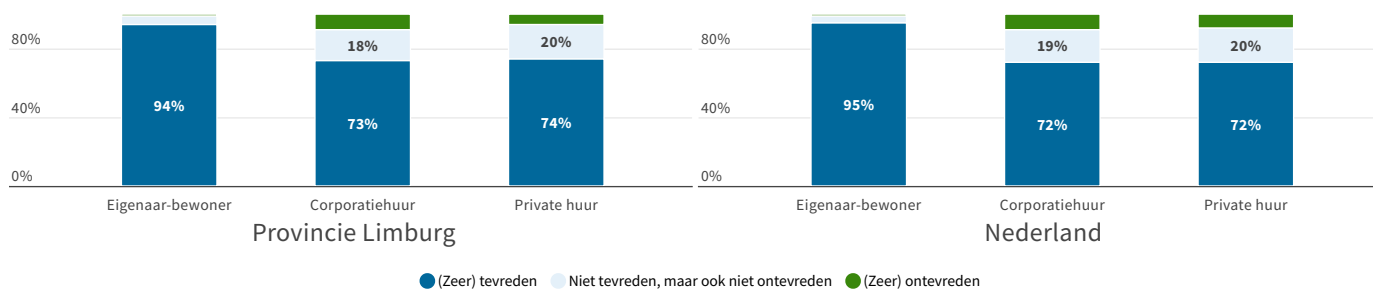
Verschillen zijn op te merken wordt naar de tevredenheid gekeken tussen de eigenaar-bewoners en huurders. Van de eigenaar-bewoners in Limburg zijn 65% (zeer) tevreden met hun woning. Van bewoners van een corporatie woning geeft 15% aan (zeer) tevreden te zijn en van huurders van private verhuur betreft het 7%.

(Zeer) tevreden met woning



WoON | 2021

Tevredenheid naar eigendom

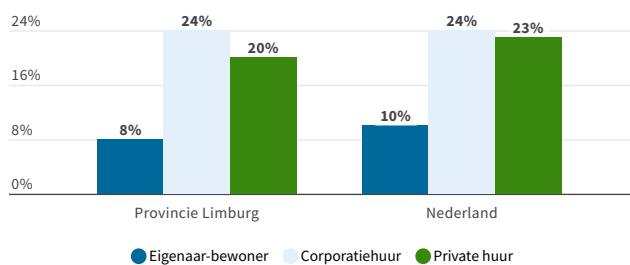


WoON | 2021

6.3 Schimmel en veiligheid

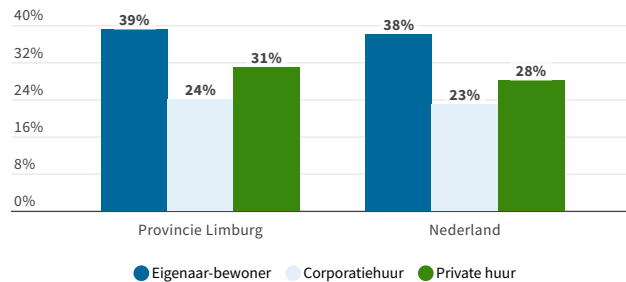
Van de woningen in Limburg hebben 14% vocht of schimmelproblemen. Bij 24% van de koopwoningen is een rook- en koolmonoxidemelder aanwezig en bij corporatiehuurwoningen zijn bij 6% melders aanwezig.

Vocht/schimmel naar eigendom



WoON | 2021

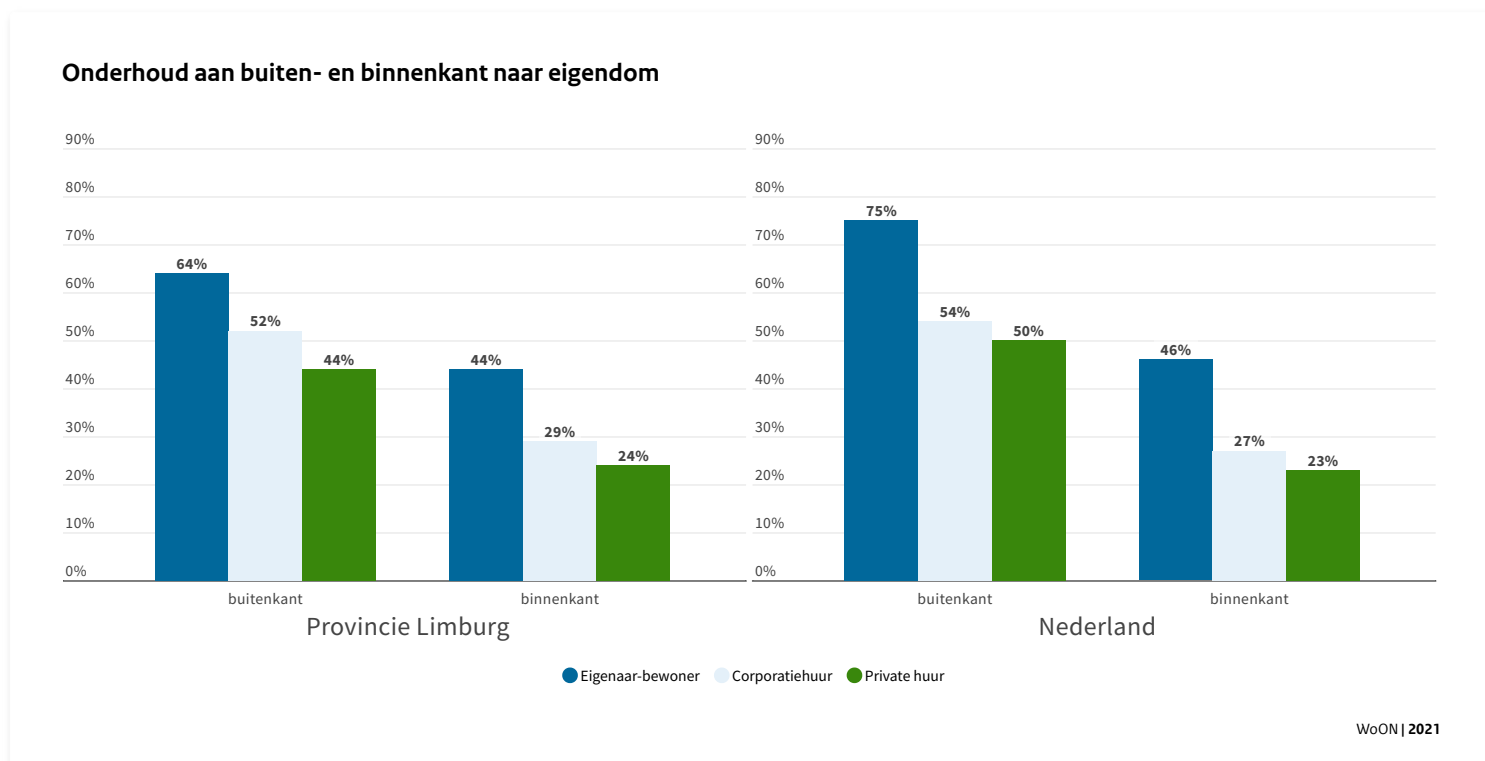
Rook- en koolmonoxidemelder naar eigendom



WoON | 2021

6.4 Woningverbetering afgelopen 5 jaar

In onderstaande grafiek is te zien welk percentage van de woningen in de afgelopen 5 jaar groot onderhoud aan de binnenkant of buitenkant van de woning heeft ondergaan. Het gaat hierbij om huishoudens die minimaal 5 jaar in de huidige woning wonen.

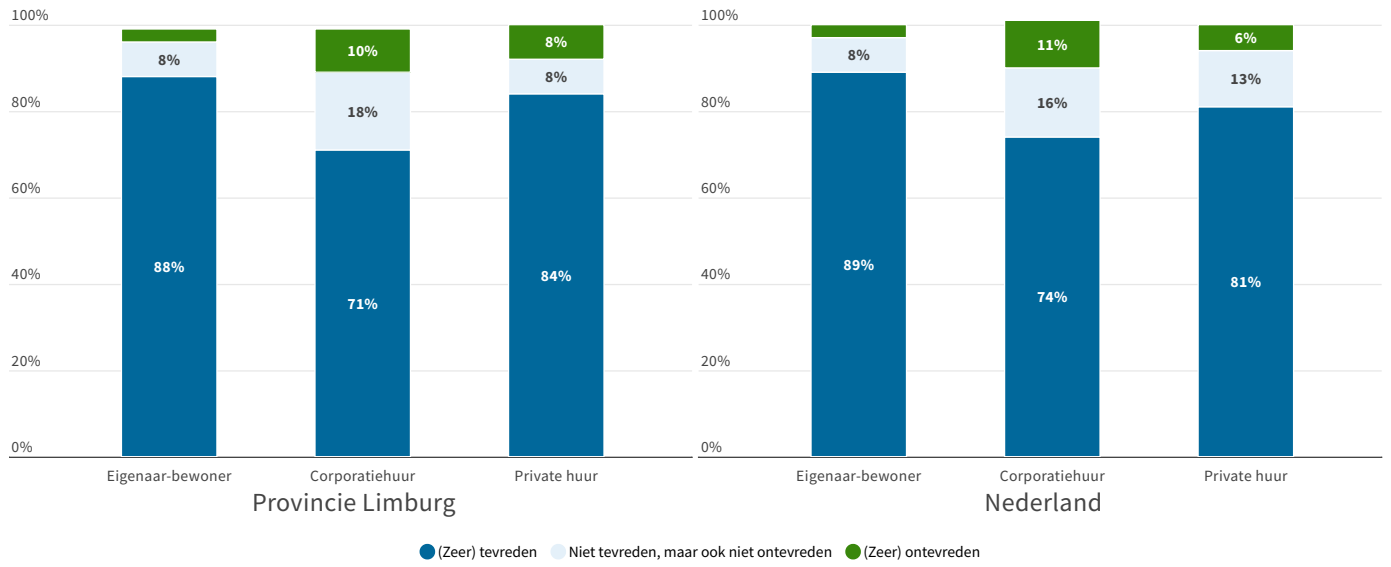


6.5 Tevredenheid met de woonomgeving

In Limburg zijn 84% van de huishoudens (zeer) tevreden met hun woonomgeving.



Tevredenheid naar eigendom Limburg





7. Duurzaamheid en energie

Voor de analyses in dit hoofdstuk geldt het volgende:

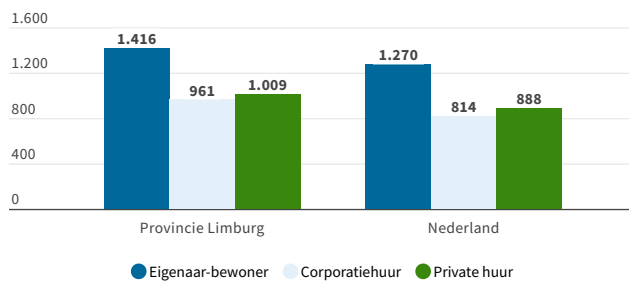
- De uitkomsten gaan enkel over particuliere huishoudens in zelfstandige woningen. Onbewoonde woningen blijven buiten beschouwing.
- In het rapport worden twee drempelwaarden gehanteerd. Een drempelwaarde is een ondergrens waarmee wordt bepaald of een bepaald getal mag worden getoond. Voor aantallen en gemiddelden zijn op celniveau ten minste 10 respondenten nodig. Om uitspraken te kunnen doen is het nodig om niet alleen op celniveau voldoende vulling te hebben, maar (bij voorkeur) ook een totaal aantal respondenten dat voldoende vulling heeft. Dit aantal is vastgelegd op 70 respondenten.
- Door afronding kan de som der delen afwijken van het totaal

In dit hoofdstuk staat de energetische kwaliteit van woningen centraal. Ten eerste wordt gekeken naar het energieverbruik van huishoudens en de energielabels van woningen. Vervolgens wordt ingegaan op de aanwezigheid van duurzame installaties, zoals zonnepanelen. Specifiek voor koopwoningen wordt ook gekeken naar isolatie van vloer, gevel, dak en glas. Ten slotte wordt aandacht besteed aan uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen in de afgelopen vijf jaar en de bereidheid tot het nemen van maatregelen in de toekomst.

7.1 Energieverbruik

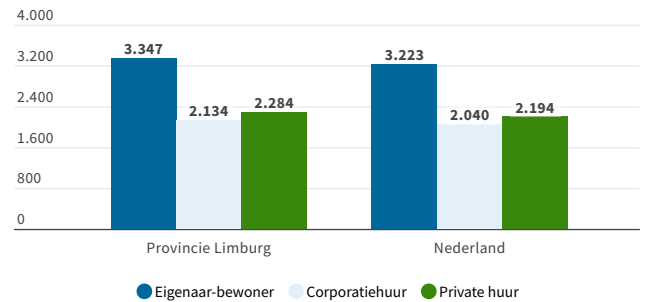
In Nederland is het gas- en elektriciteitsverbruik van huishoudens in koopwoningen het hoogst. In Limburg verbruikt een huishouden in een koopwoning gemiddeld 1.416 m³ gas per jaar en 3.347 kWh per jaar electriciteit.

Gasverbruik naar eigendom
m³ per jaar



WoON | 2021

Elektriciteitsverbruik naar eigendom
kWh per jaar



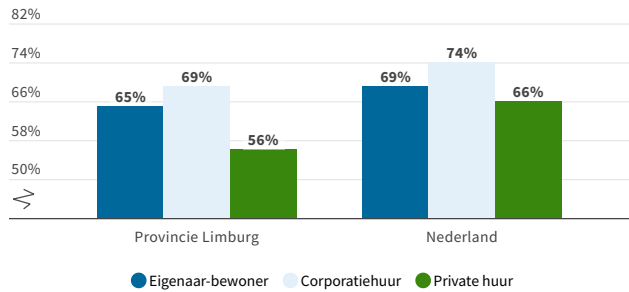
WoON | 2021

7.2 Energielabels en duurzame installaties

In Limburg heeft 65% van de koopwoningen een geregistreerd energielabel A, B of C, 69% van de corporatiewoningen heeft een label C of hoger en 56% van de private huur.

De tabel rechtsonder geeft weer welke installaties met betrekking tot zonnepanelen en verwarming in de totale woningvoorraad (zowel koop- als huurwoningen) in Limburg aanwezig zijn.

Geregistreerd energielabel A, B of C



WoON | 2021

Duurzame installaties

	Limburg	Nederland
Zonnepanelen eengezinswoning	30%	28%
Zonnepanelen appartement	7%	9%
Warmtepomp	3%	3%
Warmtepomp (bouwjaar >=2010)	16%	19%
Stadsverwarming	3%	5%

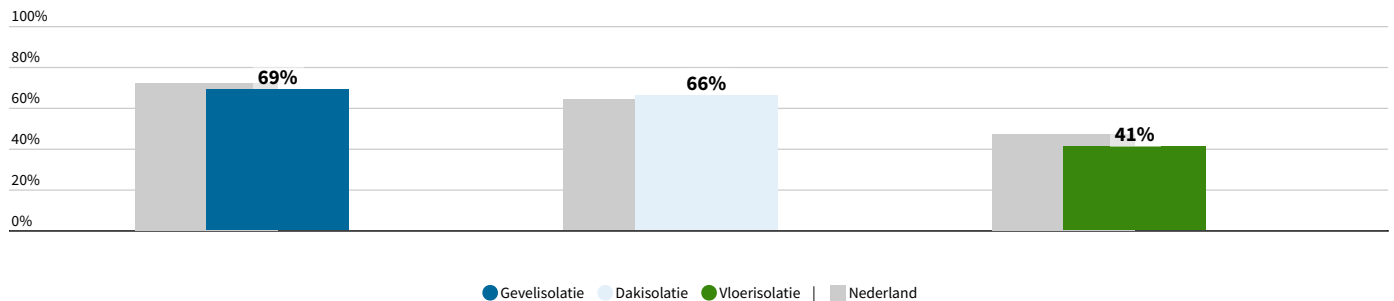
WoON | 2021

7.3 Duurzaamheid koopwoningen

In Limburg hebben van de koopwoningen 69% gevelisolatie, 66% dakisolatie en 41% vloerisolatie. De aanwezigheid van isolatie is vastgesteld op basis van de opgave van de respondent.

97% heeft dubbel- of tripleglas in de woonkamer en 89% in de slaapkamer.

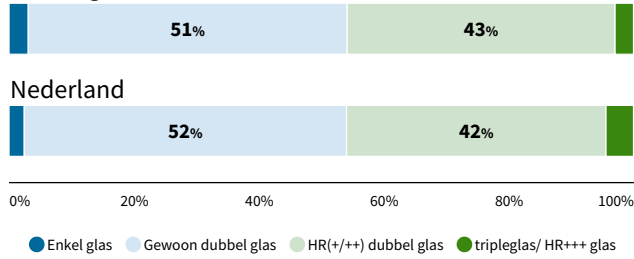
Isolatie Limburg



WoON | 2021

Glas woonkamer

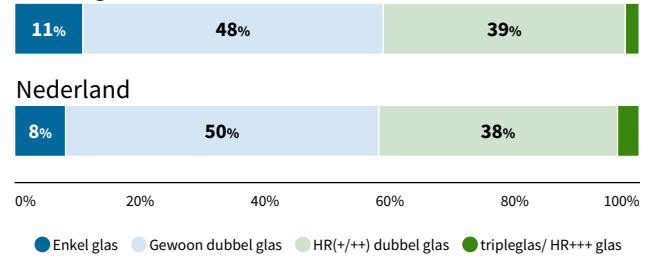
Limburg



WoON | 2021

Glas slaapkamer

Limburg



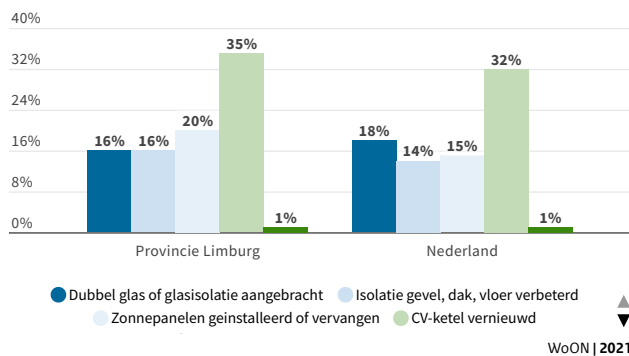
WoON | 2021

7.4 Verduurzamingsmaatregelen

Huishoudens in koopwoningen in Limburg hebben in de afgelopen 5 jaar diverse verduurzamingmaatregelen getroffen: 16% dubbelglas, 16% een soort isolatie en 35% hebben de CV-ketel vernieuwd.

59% van de eigenaar-bewoners in Limburg is bereid om in de toekomst (nog meer) energiebesparende maatregelen te treffen.

Verduurzamingsmaatregelen afgelopen 5 jaar



WoON | 2021

Bereidheid verduurzaming in toekomst

Limburg



Nederland



WoON | 2021



Bijlagen en begrippenlijst

B1 - Drempelwaarden

Een drempelwaarde is een ondergrens waarmee wordt bepaald of een bepaald getal mag worden getoond.

Drempelwaarden worden gebruikt om te voorkomen dat er 'onzin' getoond wordt en dat waarden herleid kunnen worden naar een specifiek persoon.

In Citavista worden twee drempelwaarden gehanteerd:

- Voor aantallen en gemiddelden zijn op celniveau ten minste 10 respondenten nodig;
- Om uitspraken te kunnen doen is het nodig om niet alleen op celniveau voldoende vulling te hebben, maar (bij voorkeur) ook een totaal aantal respondenten dat voldoende vulling heeft. Dit aantal is vastgelegd op 70 respondenten.

In de presentaties is het mogelijk dat er nadere uitsplitsingen zijn, waardoor de drempelwaarde niet gehaald wordt.

Bij elke presentatie is aangegeven wat de 'n' is, de ongewogen waarde.

In de figuren hieronder is ter indicatie voor Limburg een uitsplitsing gemaakt voor de huishoudens zoals die ongewogen en gewogen zijn opgenomen in Citavista. Indien een ongewogen waarde lager is dan 10 kan er geen gewogen waarde worden weergegeven.

Huishoudens naar leeftijd en inkomensklasse - Ongewogen

	Eenpersoonshuishouden	Paar zonder kinderen	Gezin	Eenoudergezin	Niet-gezinshuishouden	Totaal
1e kwintiel	360	40	4	27	16	447
2e kwintiel	307	199	10	41	14	571
3e kwintiel	148	304	58	54	7	571
4e kwintiel	29	305	219	20	7	580
5e kwintiel	8	158	333	14	4	517
Totaal	852	1.006	624	156	48	2.686

WoON2021 | 2021

Huishoudens naar leeftijd en inkomensklasse - Gewogen

	Eenpersoonshuishouden	Paar zonder kinderen	Gezin	Eenoudergezin	Niet-gezinshuishouden	Totaal
1e kwintiel	89.930	7.800	.	8.490	1.000	107.940
2e kwintiel	71.220	35.250	3.040	14.040	620	124.160
3e kwintiel	30.520	51.940	12.410	14.570	.	109.630
4e kwintiel	4.490	51.480	40.200	4.610	.	101.180
5e kwintiel	.	24.550	60.830	2.880	.	90.170
Totaal	197.950	171.020	117.200	44.590	2.320	533.070

WoON2021 | 2021

B2 - Begrippenlijst

Actieve zoekers / actief zoekende woningvragers

De groep actieve zoekers bestaat uit (bestaande en nieuw te vormen) huishoudens die zeggen binnen twee jaar te willen verhuizen naar een zelfstandige woning en ook minimaal één actie hebben ondernomen om een andere woning te vinden of al een woning gevonden hebben. Aangezien het gaat om de vraag naar woningen, worden personen en huishoudens die bij een ander huishouden intrekken en huishoudens die aangeven dat ze niet willen verhuizen maar wel moeten (bijv. vanwege gezondheid of financiële redenen) buiten beschouwing gelaten. In eerdere WoON-publicaties is deze groep 'vragers in de markt' genoemd.

Aftoppingsgrens

Dit is een begrip uit de huurtoeslag. Het deel van de huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt voor 65% vergoed door huurtoeslag. De huurprijs boven de aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens wordt bij eenpersoons-, mindervalide meerpersoons- en oudere meerpersoons-huishoudens voor 40% vergoed door huurtoeslag en bij overige meerpersoons- huishoudens voor 0%. Er zijn twee aftoppingsgrenzen die jaarlijks per 1 januari worden vastgesteld. Voor de in het WoON gehanteerde aftoppingsgrenzen zie *Huurprijsgrenzen*.

Appartement

Ook wel aangeduid als gestapelde woning of meergezinswoning. Een woning in een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, luxe appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

Belastingeffect eigen woning

Belastingeffect voor eigenaren-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrenteaf trek en het eigenwoningforfait.

Bijkomende koopuitgaven

De uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB, het eigenaarsgedeelte waterschapslasten en de (eventuele) erfpacht.

Bijkomende woonuitgaven

De uitgaven voor energie en water en de uitgaven voor heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen (OPL). Het gaat hierbij om alle heffingen van gemeente en waterschap, maar exclusief het eigenaarsgedeelte OZB en het eigenaarsgedeelte waterschapslasten. Deze laatste twee posten vallen onder de bijkomende koopuitgaven.

Bruto huur

Zie Huur.

Bruto hypotheekuitgaven

De totale hypotheekuitgaven aan rente, aflossing en/of premie per maand.

Bruto koopuitgaven

De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven en de reservering groot onderhoud.

Corporatiehuur

Huurwoningen van woningcorporaties. Woningcorporaties zijn privaatrechtelijke instellingen (stichting of vereniging) die zich ten doel stellen op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar.

Corporatiedoelgroep

De corporatiedoelgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de onderstaande inkomensgrenzen.

	2015	2018	2021
Grens sociale toewijzing	€ 34.678	€ 36.165	€ 39.055

Omdat de in het WoON opgenomen inkomensgegevens betrekking hebben op het voorgaande jaar, zijn de in deze tabel opgenomen inkomensgrenzen ook steeds de grenzen die golden voor het voorgaande jaar.

Doelgroep passend toewijzen

De doelgroep passend toewijzen bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de onderstaande inkomensgrenzen van passend toewijzen. Het inkomen van thuiswonende kinderen telt hierbij niet mee.

	2015	2018	2021
Eenpersoonshuishouden tot AOW	€ 21.600	€ 22.200	€ 23.225
Eenpersoonshuishouden vanaf AOW	€ 21.600	€ 22.200	€ 23.175
Meerpersoonshuishouden tot AOW	€ 29.325	€ 30.150	€ 31.550
Meerpersoonshuishouden vanaf AOW	€ 29.400	€ 30.175	€ 31.475

Omdat de in het WoON opgenomen inkomensgegevens betrekking hebben op het voorgaande jaar, zijn de in deze tabel opgenomen inkomensgrenzen ook steeds de grenzen die golden voor het voorgaande jaar.

Doorstromer

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing volledig beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Dure scheefheid

Huishoudens die behoren tot de doelgroep huurtoeslag, en wonen in een huurwoning met een huur boven de aftoppingsgrens. Met de doelgroep huurtoeslag wordt bedoeld de groep huishoudens die qua inkomen en vermogen in aanmerking kwam voor huurtoeslag volgens de regeling die gold tot en met 2019. Met de wijziging van de huurtoeslagregeling in 2020, waarbij de harde inkomensgrens is komen te vervallen, is de feitelijke doelgroep huurtoeslag groter geworden. In deze publicatie is dus uitgegaan van de definitie van de doelgroep huurtoeslag zoals die tot en met 2019 gold. Voor de relevante inkomensgrenzen, zie Doelgroep passend toewijzen.

Dure huur

Huurwoningen in de vrije huursector met in 2021 een huurprijs (zie Huur) boven € 1.000. Voor de in andere WoON-jaargangen gehanteerde grenzen, zie Huurprijsgrenzen.

Eengezinswoning

Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.

Energielabel

Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig). De energielabels in deze publicatie betreffen de door RVO geregistreerde energielabels.

Gereguleerde huurwoning

Huurwoning met een huurprijs (zie Huur) onder de liberalisatiegrens (zie Huurprijsgrenzen).

Goedkope scheefheid

Huishoudens die in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging in een huurwoning onder de liberalisatiegrens. Voor alle WoON-jaargangen zijn de regels toegepast zoals die golden in de periode 2017 t/m 2021. Het gaat om huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven onderstaande inkomensgrenzen.

	2015	2018	2021
Grens inkomensafhankelijke huurverhoging	€ 38.690	€ 40.349	€ 43.574

Omdat de in het WoON opgenomen inkomensgegevens betrekking hebben op het voorgaande jaar, zijn de in deze tabel opgenomen inkomensgrenzen ook steeds de grenzen die golden voor het voorgaande jaar.

Huishoudens met minimaal één persoon die de AOW-leeftijd heeft bereikt en huishoudens die bestaan uit minimaal vier personen, mochten geen inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen en worden in deze publicatie (bij alle WoON-jaargangen) dus niet tot de goedkope scheefheid gerekend.

Huishoudentype

Onderscheid naar eenpersoons- en meerpersoonshuishouden, waarbij de laatste onderverdeeld wordt naar eenoudergezin, paar zonder kinderen, gezin met kinderen. Zogenaemde niet-gezinshuishoudens (bijv. samenwonende broers) zijn veelal ingedeeld bij paren zonder kinderen.

Huur

De gehanteerde definitie van huur (bruto huur) is de betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht. Het gehanteerde huurbegrip wordt in de huurtoeslag wel de 'rekenhuur' genoemd.

Huurprijsgrenzen

	2015	2018	2021
Kwaliteitskortingsgrens	€ 389,05	€ 417,34	€ 442,46
Aftoppingsgrens (1 of 2 personen)	€ 556,82	€ 597,30	€ 633,25
Aftoppingsgrens (3+ personen)	€ 596,75	€ 640,14	€ 678,66
Liberalisatiegrens	€ 699,48	€ 710,68	€ 752,33
Bovengrens middenhuur (ondergrens dure huur)	€ 930,00	€ 945,00	€ 1.000,00

Huurtoeslag

Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Huishoudens met een aanvangshuur (incl. subsidiabele servicekosten) hoger dan de liberalisatiegrens komen niet voor huurtoeslag in aanmerking.

Inflatie

Jaarlijkse stijging van het gemiddeld prijsniveau volgens de consumentenprijsindex (CPI). Bij vergelijking van prijsniveaus (zoals van huurprijzen en woonuitgaven) over verschillende jaren wordt in deze publicatie standaard een inflatiecorrectie toegepast om het effect van de inflatie ongedaan te maken. Zie ook Reëel.

Kamer

Het aantal kamers in een woning is het aantal woon- en slaapvertrekken. De keuken, toilet, badkamer, open zolder, hal en gang tellen niet mee.

Koopstarters

Voormalige huurders (doorstromers en semi-starters uit huur) dan wel starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben. Deze huishoudens kunnen eerder in een koopwoning hebben gewoond, maar in het WoON is alleen het eigendom van de huidige en vorige woning bekend. De gehanteerde definitie van koopstarter wijkt daardoor af van de definitie van Kadaster. De definitie wijkt ook af van de groep die in aanmerking komt voor startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting. Zie ook Starter, Semi-starter en Doorstromer.

Kwaliteitskortingsgrens

Dit is een begrip uit de huurtoeslag. Het deel van de huurprijs tussen de eigen bijdrage (basishuur) en de kwaliteitskortingsgrens wordt voor 100% vergoed door huurtoeslag. De kwaliteitskortingsgrens wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld. Voor de in het WoON gehanteerde kwaliteitskortingsgrens zie Huurprijsgrenzen.

Kwintiel (besteedbaar huishoudinkomen)

Indeling in vijf inkomensgroepen die ieder evenveel huishoudens tellen. Het eerste kwintiel bevat de 20% huishoudens van Nederland met het laagste besteedbaar inkomen. Het tweede kwintiel geeft het tweede vijfde deel weer (van 20% tot 40%). Het vijfde kwintiel bevat de 20% huishoudens van Nederland met het hoogste inkomen. Voor de grenzen van de kwintielen, zie Netto besteedbaar huishoudinkomen.

Leeftijd huishouden

Voor het bepalen van de leeftijd van het huishouden wordt uitgegaan van de leeftijd van het hoofd van het huishouden: bij paren is dit de man. Bij paren van gelijk geslacht is het de oudste partner.

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens is de huurprijsgrens waar de gereguleerde huursector stopt en de vrije huursector begint. In 2021 lag de liberalisatiegrens op € 752,33.

Middenhuur

Huurwoningen in de vrije huursector met in 2021 een huur tussen de liberalisatiegrens van € 752,33 en € 1.000. Voor de in andere WoON-jaargangen gehanteerde grenzen, zie Huurprijsgrenzen.

Midden- en hoge inkomens

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven de inkomensgrens van de corporatiedoelgroep (zie Corporatiedoelgroep). Bij WoON 2021 is de inkomensgrens € 39.055.

Netto besteedbaar huishoudinkomen

Het netto inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziekenfondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In deze publicatie worden inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld in het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.

Het inkomen is in vijf even grote klassen (kwintielen) verdeeld. De kwintielgrenzen zijn (afgerond en exclusief inflatie) als volgt:

	2015	2018	2021
20% laagste inkomens	€ 16.880	€ 17.810	€ 19.840
2 ^e kwintiel	€ 25.010	€ 26.270	€ 29.360
3 ^e kwintiel	€ 35.780	€ 37.590	€ 42.550
4 ^e kwintiel	€ 50.780	€ 53.900	€ 61.750
20% hoogste inkomens	Vanaf € 50.780	Vanaf € 53.900	Vanaf € 61.750

Netto huur

Huur verminderd met de huurtoeslag.

Netto huurquote

De netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. De netto huurquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

Netto koopuitgaven

De bruto koopuitgaven verminderd met het belastingeffect eigen woning.

Netto koopquote

De netto koopuitgaven van eigenaren-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het belastingeffect (hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait) is hierin dus verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. De netto koopquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

Netto woonuitgaven

De netto woonuitgaven voor huurders en kopers bedraagt de netto huur (zie Netto huur), respectievelijk de netto koopuitgaven (zie Netto koopuitgaven), vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven.

Netto woonquote

Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven.

Overige corporatiedoelgroep

De overige corporatiedoelgroep bestaat uit huishoudens die niet behoren tot de doelgroep passend toewijzen (zie Doelgroep passend toewijzen) maar wel behoren tot de corporatiedoelgroep (zie Corporatiedoelgroep).

OZB

Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente op basis van de WOZ-waarde van de woning vastgesteld. De OZB wordt betaald door eigenaren van woningen en gebouwen.

Particulier huishouden

Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften. Personen die in (zorg)instellingen wonen, vallen hier dus buiten.

Private huur

Huurwoningen van alle verhuurders anders dan woningcorporaties. Het gaat voor het overgrote deel om institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), rechtspersonen en particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren.

Reëel

Reële bedragen zijn gecorrigeerd voor inflatie. Bedragen uit het verleden zijn verhoogd met de jaarlijkse inflatie om tot het prijspeil van 2021 te komen. Op deze manier kunnen de historische (gecorrigeerde) bedragen vergeleken worden met bedragen uit 2021.

Semi-starter

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing echter niet beschikbaar voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of door sloop of grootschalige renovatie van de vorige woning. Zie ook Doorstromer.

Sociaal minimum

Het sociaal minimum is het bedrag dat een huishouden minimaal nodig heeft om van te leven. Het bedrag wordt jaarlijks vastgesteld door het Nibud. De hoogte van het sociaal minimum is afhankelijk van de samenstelling en leeftijd van het huishouden.

Starter

Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet in een zelfstandige woning woonde en na de verhuizing hoofdbewoner van een zelfstandige woning is.

Verhuisgeneigd

Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen. In deze publicatie kijken we daarbij alleen naar (bestaande en nieuw te vormen) huishoudens die naar een (andere) zelfstandige woning willen verhuizen.

Verhuismotief

Reden voor een (gewenste of gerealiseerde) verhuizing.

Vragers in de markt

Zie Actieve zoekers.

Vrije sector (huur)

Huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (zie Huurprijsgrenzen).

Woningvoorraad

Het totaal aantal bewoonde woningen.

Woonduur

Het aantal jaren dat een huishouden in de woning heeft gewoond.

WOZ-waarde

De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor het eigenaarsgedeelte van de waterschapslasten en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ is een afkorting voor Waardering Onroerende Zaken. Aan het WoON 2021 zijn de WOZ-waarden gekoppeld vanuit de OZB-aanslag van 2021. Deze WOZ-waarden hadden een waardepeildatum van 1 januari 2020.

Zelfstandige woning

Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan. Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.

Bijlage 8. Woningbehoefteonderzoek



stec
groep



Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg

Inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve
woningbehoefte per COROP-regio

Stec Groep aan provincie Limburg

Esther Geuting & Job Wevers
14 oktober 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Resultaten van dit onderzoek.....	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Methode en aanpak	5
2.1	Huishoudensontwikkeling op basis van twee scenario's	5
2.2	Woningbehoefte op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen.....	6
3	Toelichting op cijfers	7
4	Woningbehoefte per COROP-regio	10
4.1	Belangrijkste conclusies	10
4.2	Factsheet Noord-Limburg	11
4.3	Factsheet Midden-Limburg	14
4.4	Factsheet Zuid-Limburg.....	17
	Bijlage A: Transformatie bestaande woningen	20
	Bijlage B: Indicatieve behoefte aan tijdelijke woningen	23
	B1. Tijdelijke woningen inzetbaar voor brede doelgroep.....	23
	B2. Potentieel vraag naar 20.360 tijdelijke woningen	24
	Bijlage C: Indicatieve behoefte aan woonzorgconcepten	27
	Bijlage D: Begrippenlijst	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Als provincie Limburg bent u op dit moment druk bezig met de voorbereidingen van het definitieve bod voor de landelijke prestatieafspraken woningbouw. Hiervoor wilt u beschikken over een actueel beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot en met 2030 voor de provincie Limburg. Hierbij sluit u graag aan op onderzoeken die regionaal en gemeentelijk al in uw provincie zijn uitgevoerd. U wenst de behoefte naar verschillende woningtypen en prijsklassen in beeld te hebben, uitgewerkt naar scenario's die ook in andere gemeentelijke en regionale woningbehoefteonderzoeken zijn gehanteerd. Daarnaast bent u benieuwd hoe de woningbehoefte zich vertaalt naar een bouw-/sloopopgave, rekening houdend met aanpassingsmogelijkheden in de bestaande woningvoorraad. Aan de hand hiervan kunt u uw huidige plancapaciteit gericht afzetten tegen deze behoefte en weet u waar het zwaartepunt in de aanvullende bouwopgave ligt.

Om uw bod verder te onderbouwen heeft u aanvullend de volgende vragen op hoofdlijn:

- Wat is de behoefte aan flexibele woonvormen?
- Wat is de behoefte aan woonzorgconcepten?

In dit onderzoek geven we zo goed mogelijk antwoord op uw vragen, waarbij we de laatste twee vragen als quick-scan meenemen (mede gezien de beoogde doorlooptijd). Hieronder leest u de beoogde resultaten.

TOELICHTING OP DE SCOPE VAN DIT ONDERZOEK

We benadrukken dat dit onderzoek enkel een geaggregeerd beeld geeft van de kwalitatieve woningbehoefte op COROP-niveau en geen uitspraken doet op gemeenteniveau. Sub-regio's en gemeenten verschillen onderling in huishoudenssamenstelling, huishoudensontwikkeling, migratie, bestaande woningvoorraad, woonwensen, et cetera. Om die reden verwachten we dat de kwalitatieve woningbehoefte op sub-regio- en gemeenteniveau kan afwijken van het beeld op COROP-niveau. Verdiepend onderzoek is nodig om deze verschillen zichtbaar te maken en te duiden in de eigen context. Dit valt buiten de scope van deze opdracht en uw vraag aan ons. Uit deze rapportage kunnen dus géén gegevens, of conclusies over de woningbehoefte, op gemeenteniveau worden getrokken. De regionale wisselwerking tussen gemeenten zorgt er daarnaast voor dat de woningbehoefte op gemeenteniveau niet één op één opgeteld kan worden tot de uitkomst van een regionaal woningbehoefteonderzoek.

De bijlagen bij dit onderzoek moeten nadrukkelijk als quick-scans gezien worden. De doorlooptijd van het proces van de landelijke prestatieafspraken is kort en liet geen ruimte voor meer diepgravende analyses. Om meer inzicht te krijgen in absolute aantallen, (verwachte) voorkeuren van personen en huishoudens en uitkomsten op een lager schaalniveau dient verdiepend onderzoek verricht te worden.

1.2 Resultaten van dit onderzoek

In dit woningbehoefteonderzoek hebben we het volgende in beeld gebracht:

- Huishoudens- en doelgroepenontwikkelingen op het niveau van de drie COROP-regio's in Limburg¹. Hierbij hanteren we een basis- en migratiescenario per COROP-regio.

¹ Verschillen tussen regio's hangen samen met verschillen in ligging ten opzichte van banen, relatieve aantrekkingskracht en de verschillen in beschikbaarheid van woningen.

- Daaruit volgen de inzichten in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, op basis van woonvoorkeuren van huishoudens en hun recente verhuisgedrag. Deze vertalen we met behulp van de uitkomsten uit bijlage A naar een bouw-/sloopopgave per COROP-regio.
- Vervolgens tonen we in de factsheets twee samenvattende tabellen van onze analyses die als basis kunnen dienen voor de prestatieafspraken met het Rijk.
- Daarnaast hebben we – op hoofdlijnen – aanvullende analyses ter bepaling van transformatiekansen en de behoefte aan flexibele woonvormen en woonzorgconcepten uitgevoerd. Deze zijn in bijlagen bijgevoegd met een uitsplitsing naar de drie COROP-regio's.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u over de aanpak die we toepasten in dit woningbehoefteonderzoek. Deze aanpak is identiek in de drie regio's. In hoofdstuk 3 geven we een toelichting op de cijfers die voortkomen uit het onderzoek en hoe u deze als provincie het best kunt gebruiken als input voor het bod aan het Rijk. Vervolgens geven we de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek per COROP-regio weer in hoofdstuk 4 (de uitleg in hoofdstuk 2 en 3 vormen een leeswijzer hierbij).

Tenslotte gaan we in de bijlagen op hoofdlijn in op respectievelijk de transformatiekansen van bestaande woningen, de behoefte aan flexibele woonvormen en de behoefte aan woonzorgconcepten. Ook deze bijlagen zijn bedoeld om het Provinciale bod onderbouwd aan te kunnen scherpen. In de laatste bijlage is een begrippenlijst opgenomen.

ONDERSCHIED REGULIERE GRONDGEBONDEN WONINGEN EN NULTREDENWONINGEN

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

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

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

Voorbeelden verschijningsvormen nultredenwoningen



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

2 Methode en aanpak

2.1 Huishoudensontwikkeling op basis van twee scenario's

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

De verwachte huishoudensontwikkeling in de provincie Limburg vormt de basis voor de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. We gebruiken hiervoor de Progneff 2021 prognose van Etil. In deze prognose is op basis van demografische ontwikkelingen de verwachte ontwikkeling van particuliere huishoudens bepaald. Onder particuliere huishoudens verstaan we alle huishoudens die zelfstandig thuis wonen, en dus niet in een instelling. Dit betekent dat bijvoorbeeld ook studenten, internationale werknemers en vergunninghouders die geregistreerd in een zelfstandige woonruimte² wonen in de huishoudensprognose worden meegenomen.

Migratiestromen fluctueren: ook Limburgse gemeenten hebben te maken met sterkere instroom

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

Migratiescenario om invloed van sterkere migratie op woningbehoefte mee te wegen

In de Progneff 2021 huishoudensprognose wordt gerekend met het migratiesaldo uit de periode 2008 tot 2020. Hierin wordt de invloed van migratie stapsgewijs per jaar groter: de meest recente jaren tellen dus het zwaarst mee. Ondanks dat spelen in de prognose ook de jaren met een negatiever migratiesaldo een forse rol. Aangezien we de laatste jaren een sterke omslag in het migratiesaldo zien, kiezen we ervoor om de woningbehoefte voor de provincie Limburg uit te werken in twee scenario's³:

- Het 'basisscenario' is een beleidsneutraal scenario, dat een directe vertaling is van de Progneff 2021 prognose. In deze prognose wordt gerekend aan het migratiesaldo uit de periode 2008 tot en met 2020. De meest recente jaren hebben wel een grotere invloed.
- Het 'migratiescenario' is een variatie op het basisscenario. In dit scenario gaan we uit van de actuele (hogere) migratie in de afgelopen vijf jaar (2017 tot en met 2021) en veronderstellen dat deze trend tot en met 2030 door zal zetten. Door aannames over hogere migratie valt de huishoudensontwikkeling positiever uit. Dit komt doordat de afgelopen vijf jaar het migratiesaldo in de drie COROP-regio's hoger was dan het saldo dat in de Progneff 2021 prognose wordt gehanteerd.



² We zijn ons ervan bewust dat door verkamering onzelfstandige woonruimten concurreren met deze zelfstandige woonruimten. Deze woonruimten kunnen mogelijk concurreren met het goedkoopste segment op de reguliere woningmarkt. Hierdoor kunnen onzelfstandige woonruimten een rol vervullen in de bouw- en sloopopgave binnen de provincie Limburg.

³ Net als in een aantal andere woningbehoefteonderzoeken voor regio's en gemeenten in de provincie Limburg.

2.2 Woningbehoefte op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

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

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

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert. Een combinatie van WoOn2015, WoOn2018 en WoOn2021 ligt hieraan ten grondslag ⁴. We houden hierdoor rekening met conjunctuurschommelingen en kunnen zo voor een langere termijn verwachtingen uitspreken over de woonvoorkeuren van huishoudens.

Ook inzicht in behoefte op basis van recent verhuisgedrag

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

In de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

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

Adaptief programmeren: werken met scenario's en kantelpunten

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



⁴ We gebruiken een combinatie van WoOn2015, WoOn2018 en WoOn2021 om conjunctuurschommelingen op de woningmarkt uit te vlakken. We doen uitspraken over een langere periode, waarin zowel periodes van laag- als hoogconjunctuur plaats kunnen vinden.

3 Toelichting op cijfers

We werken de woningbehoefte in de provincie Limburg per COROP-regio uit in een overzichtelijke factsheet (hoofdstuk 4). Voor goed begrip van deze cijfers geven we graag een toelichting op hoe u de figuren kunt lezen en hoe de uitkomsten het beste in uw provinciale beleid te gebruiken zijn.

Leeswijzer bij tabellen en figuren

De factsheets in hoofdstuk 4 zijn als volgt opgebouwd:

1. Allereerst ziet u in de tabel de huishoudensontwikkeling uitgesplitst naar enkele doelgroepen. We geven telkens de ontwikkeling vanuit zowel het basisscenario als het migratiescenario weer.
2. Daarna ziet u in de twee figuren telkens de kwalitatieve woningbehoefte per COROP-regio met daarin het basis- en migratiescenario. Hierin ziet u de behoefte aan 16 pmc's (productmarktcombinaties), bestaande uit een woningtype, eigendomsvorm (huur/koop) en prijsklasse. Het **blauwe staafje** geeft de behoefte tot en met 2030 weer op basis van de woonvoorkeuren van huishoudens. Het **groene staafje** geeft de behoefte weer op basis van recent verhuisgedrag van doelgroepen. De optelsom van de blauwe en groene staafjes geeft dezelfde kwantitatieve behoefte weer. Dit is immers de som van het scenario. Verschillen tussen de staafjes bestaan dus alleen kwalitatief in de verdeling naar pmc's.

De invloed van het migratiescenario is weergegeven met gearceerde blokjes. Het migratiescenario betekent in het geval van de drie COROP-regio's meer huishoudens. Dit houdt in dat het scenario een positief effect heeft op de woningbehoefte. In het geval van een overschot aan woningen neemt dit overschot af, in het geval van een behoefte aan woningen neemt deze behoefte toe. Dit betekent dat in het geval van een overschot in het basisscenario het gearceerde blokje en het opgevulde blokje samen het overschot vormen. In het geval van het migratiescenario valt het gearceerde blokje dus weg en is alleen het opgevulde blokje het overschot. In het geval van een tekort werkt dit andersom. De behoefte in het basisscenario is dus alleen het volledig gekleurde blokje en bij het migratiescenario komt het gearceerde blokje erbij.

WONINGBEHOEFTE OP LANGE TERMIJN KAN AFWIJKEN VAN HUIDIGE MARKTDRIK

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

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

Voor huurwoningen (zowel sociaal als vrijesector) bestaat er in het reguliere grondgebonden segment nog een behoefte. We adviseren daarom om in dit segment niet extra in te zetten op het aanpassen van woningen. De opgave in dit segment bepalen we daarom gelijk aan de woningbehoefte.

In het koopsegment zien we (op termijn) wel een overschot aan reguliere grondgebonden woningen ontstaan. Tegelijkertijd bestaat een behoefte aan levensloopgeschikte koopwoningen (nultreden en

appartement met lift). We passen voor de bouw-/sloopopgave een zelfde weergavemethodiek toe als voor de woningbehoefte. Aan de hand van een **paars staafje** geven we de bouw-/sloopopgave op basis van woonvoorkeuren van huishoudens weer. Aan de hand van een **oranje staafje** geven we de bouw-/sloopopgave weer op basis van recent verhuisgedrag van huishoudens. De invloed van het migratiescenario op deze opgave geven we op een zelfde manier weer als voor de woningbehoefte.

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

- U ziet vervolgens in de tabellen per COROP-regio een cijfermatige weergaven van de uitwerking van het doorstroommodel. Hierin geven we voor de zestien woningtypen de behoefte/het overschot en bouw-/sloopopgave op basis van de woonwensen en het verhuisgedrag, uitgewerkt voor beide scenario's. Zo ziet u snel de behoefte in cijfers uitgedrukt.
- Tenslotte vatten we bovenstaande uitkomsten samen in twee tabellen die als basis kunnen dienen voor de prestatieafspraken met het Rijk. De eerste van deze twee tabellen laat het verschil tussen de tekorten en overschotten zien, rekening houdend met alle prijsklassen en woningtypen. De tweede tabel richt zich enkel op de tekorten (nieuwbouw/bouwopgave) en de prijsklassen die we hierin terugzien. Onderliggend kan er voor deze prijsklassen dus ook nog sprake zijn van een overschot (sloopopgave).

Migratiescenario lijkt meest waarschijnlijk, maar monitor eventuele kantelpunten

We verwachten dat u op korte en middellange termijn te maken blijft houden met hogere migratiecijfers dan in het verleden. Dit heeft te maken met het feit dat er in de provincie Limburg, net als overal in Nederland, sprake is van een relatieve vermindering van huishoudens in de werkzame leeftijd. De benodigde menskracht die bij de Nederlandse en regionale economie hoort, wordt daarom steeds vaker aangevuld met kenniswerkers en internationale werknemers van buiten Nederland. Voor de korte- en middellange termijn is de kans daardoor aanzienlijk dat hoge migratiestromen aan de orde blijven. Wel signaleren we dat deze van jaar tot jaar volatiel kan zijn, als gevolg van bijvoorbeeld COVID, onrust in de wereld of conjunctuur.



Ondanks dat achten wij het belangrijk dat u de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in uw provincie goed blijft monitoren. Wanneer immers een kantelpunt in migratiestromen optreedt, heeft dit gevolgen voor de verwachte huishoudensontwikkeling. Door te werken met de geschetste scenario's, en dus adaptief te programmeren, bent u op zo'n moment in staat om snel te schakelen en goed om te gaan met deze veranderingen. Verlies daarom het basisscenario niet uit het oog en zie ook dit scenario als een realistische verwachting.

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

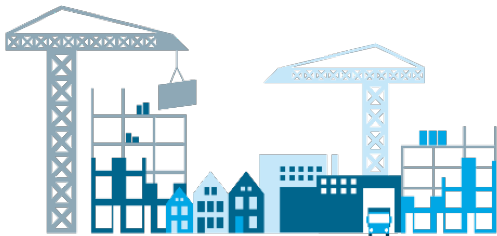
Primair programmeren op basis woonwensen, niet op basis van verhuisgedrag

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

We zijn ons ervan bewust dat woonwensen van huishoudens niet altijd realistisch zijn. We houden hier bij bepalen van de behoefte in het doorstroommodel al rekening mee door te corrigeren voor de betaalbaarheid van woningen. Zo wordt bijvoorbeeld de vraag naar duurdere koopwoningen vanuit lage- en middeninkomens gedempt. Mocht u verder merken dat bepaalde woonwensen ver weg staan van de realiteit door een aanhoudende marktdruk dan biedt de behoefte op basis van verhuisgedrag mogelijk uitkomst.

Bouw- en sloopopgave o.a. afhankelijk van beleid, zie deze uitkomsten als leidraad niet als blauwdruk

We hebben de woningbehoefte in de factsheets vertaald naar een bouw-/sloopopgave voor de drie COROP-regio's. De achterliggende methode hiervoor is uitgewerkt in bijlage A. We adviseren deze opgave met name als een leidraad te zien, niet als blauwdruk. In welke mate deze opgave overeenkomt met de werkelijkheid is van grote mate afhankelijk van het beleid van gemeenten en de lokale situatie. In onze doorrekening gaan we er immers vanuit dat gemeenten huishoudens in een reguliere grondgebonden woning op passende locaties stimuleren om hun woning aan te passen in plaats van te verhuizen. Weten gemeenten daarentegen meer huishoudens te stimuleren hun woning aan te passen dan we aan de voorkant realistisch achten, dan kan dit juist leiden tot een verdere terugdringing van het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen en zal de behoefte aan nieuwe levensloopgeschikte woningen kleiner zijn. Het goed monitoren van woningaanpassingen en verhuisbewegingen kan eraan bijdragen uw plancapaciteit juist in te vullen.



4 Woningbehoefte per COROP-regio

In dit hoofdstuk geven we de woningbehoefte per COROP-regio. Dit doen we aan de hand van drie bondige factsheets waarin de huishoudensontwikkeling en kwalitatieve woningbehoefte worden benoemd. We doen dit uitgesplitst naar de woonwensen en verhuisgedrag van huishoudens en op basis van twee scenario's: het basis- en migratiescenario. Hieronder beschrijven we de belangrijkste conclusies per regio.

4.1 Belangrijkste conclusies

In elk van de drie COROP-regio's doet zich een verschuiving voor van het reguliere grondgebonden segment naar appartementen en nultredenwoningen. Er bestaan echter wel verschillen tussen de regio's in de mate en het tempo waarin dit gebeurt en voor welk woningtype dit zich het sterkst manifesteert. We lichten hieronder de belangrijkste conclusies over de woningbehoefte per COROP-regio toe:

- De woningbehoefte in **Noord-Limburg** is het hoogst van de drie COROP-regio's. Er is een positievere huishoudensontwikkeling van alle doelgroepen tot 65 jaar (ten opzichte van Midden- en Zuid-Limburg). In het migratiescenario verwachten we een extra huishoudenstoename van circa +2.725 bovenop de +6.155 huishoudens in het basisscenario. Er is een sterke behoefte aan nultredenwoningen in alle segmenten. Wat betreft het reguliere grondgebonden segment is er met name vraag naar sociale huurwoningen. Dit komt ook deels door de afnemende betaalbaarheid van het reguliere grondgebonden koopsegment. Dit zien we terug in de overschotten. Vanuit het verhuisgedrag is het overschot aan goedkope reguliere grondgebonden koopwoningen relatief groot. Dit komt mede doordat huishoudens weinig naar dit type woning konden verhuizen. Daarentegen zien we vanuit verhuisgedrag juist een grote behoefte aan sociale huurwoningen en vrijesectorhuurwoningen. Huishoudens verhuisden de afgelopen jaren relatief vaak naar dit type woning of konden de stap naar een koopwoning niet zetten.
- De woningbehoefte in **Midden-Limburg** is vergelijkbaar met die van Noord-Limburg. Dit komt door de overeenkomsten in huishoudensontwikkeling en bestaande woningvoorraad. In het migratie-scenario verwachten we een extra huishoudenstoename van circa +2.350 bovenop de +4.175 huishoudens in het basisscenario. Wel zien we dat de vraag naar appartementen en nultredenwoningen in het koopsegment in Midden-Limburg relatief groot is. Hier staat een relatief groot theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen tegenover. Dit hangt samen met de relatief beperkte beschikbaarheid van appartementen en nultredenwoningen in de bestaande voorraad. Het levensloopgeschikt maken van reguliere grondgebonden koopwoningen op passende locaties, kan de bouw-/sloopopgave verkleinen.
- De woningbehoefte in **Zuid-Limburg** is relatief laag ten opzichte van de overige regio's. Dit komt met name door een verwachte negatieve ontwikkeling van alle doelgroepen tot 65 jaar. Enkel het aantal ouderen neemt fors toe. Wel verwachten we volgens het migratiescenario nog een lichte groei van +180 huishoudens. In het basisscenario wordt juist een huishoudensafname van -3.225 verwacht. De kwalitatieve woningbehoefte wijkt ook af van de overige COROP-regio's. Dit komt door het hoge aandeel (verouderde) sociale huurappartementen in de regio, in vergelijking tot de samenstelling van de bestaande voorraad in Noord- en Midden-Limburg. Door de huishoudensontwikkeling ontstaat een overschot aan dit type, waar in de andere regio's juist een behoefte ligt. Met name wat oudere niet-levensloopgeschikte appartementen vormen een risico. Ook in het reguliere grondgebonden koopsegment kunnen naar verwachting overschotten ontstaan. Tegelijkertijd is de opgave aan vrijsectorhuur- en koopwoningen in het nultredensegment relatief groot. In deze segmenten is de vraag zelfs groter dan in de overige regio's. Met name in Zuid-Limburg (en in stedelijke gebieden) zal de kwaliteit van de bestaande voorraad aandacht vergen.

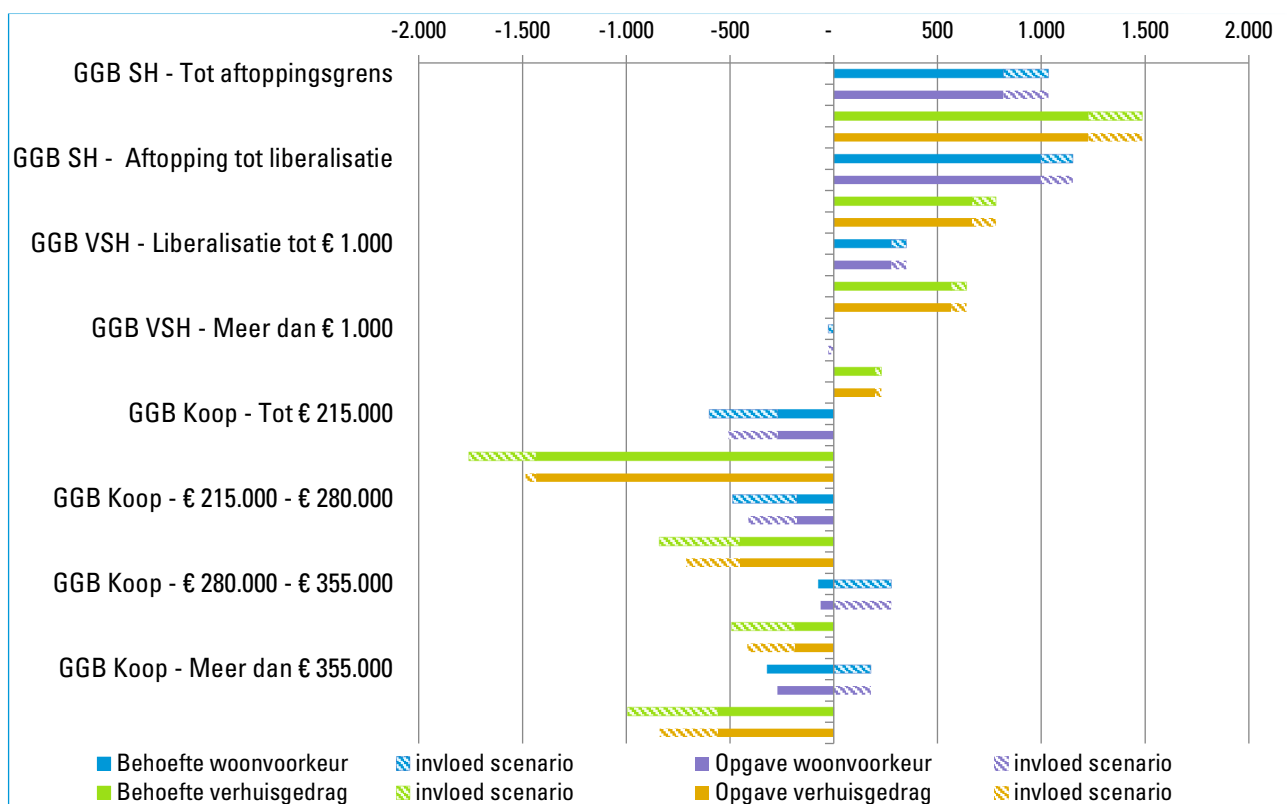
4.2 Factsheet Noord-Limburg

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling Noord-Limburg tot en met 2030

	Stand 2022*	Ontw. 2022 t/m 2030	Stand ultimo 2030
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	13.300	-235 (-2%) tot +10 (0%)	13.065 tot 13.315
Gezinnen	41.965	+65 (0%) tot +925 (+2%)	42.030 tot 42.890
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	31.685	-2.825 (-9%) tot -2.250 (-7%)	28.860 tot 29.430
Alleenstaanden en stellen 65-plus	40.135	+9.125 (+23%) tot +10.160 (+25%)	49.260 tot 50.295
Overig	510	+25 (+5%) tot +35 (+7%)	535 tot 550
Totaal	127.595	+6.155 (+5%) tot +8.880 (+7%)	133.755 tot 136.480

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.
*Gebaseerd op verwachting aantal huishoudens door Progneff in 2021.

Figuur 1: Woningbehoefte naar reguliere grondgebonden woningen in Noord-Limburg tot en met 2030



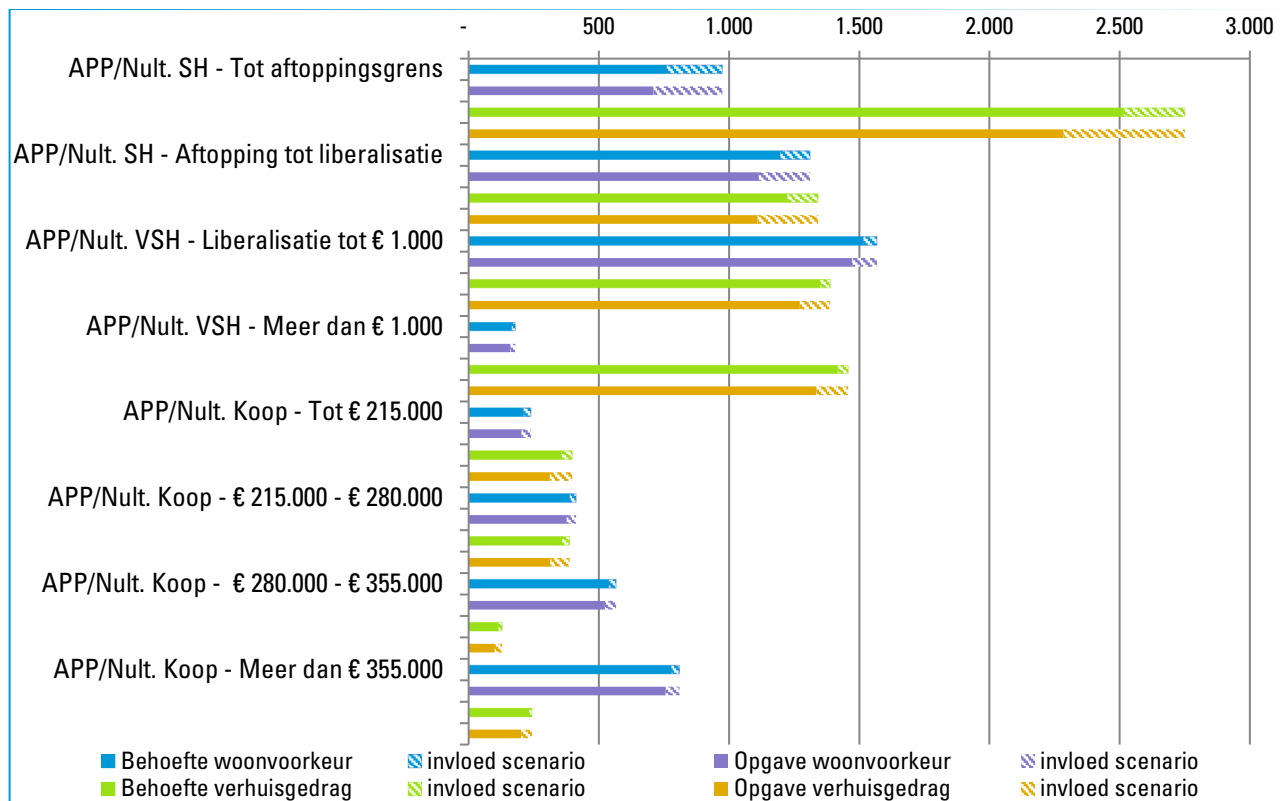
Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Reguliere grondgebonden woningen zijn niet nultreden (zie tekstkader pagina 4 voor toelichting).

Tabel 2: Woningbehoefte naar reguliere grondgebonden woningen in Noord-Limburg tot en met 2030

Woningtype	Woonvoorzeker - behoefte		Woonvoorzeker - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
GGB SH – Tot aftoppingsgrens	+815	+1.035	+815	+1.035	+1.225	+1.485	+1.225	+1.485
GGB SH – Aftopping tot liberalisatie	+1.000	+1.150	+1.000	+1.150	+665	+780	+665	+780
GGB VSH – Liberalisatie tot € 1.000	+280	+350	+280	+350	+565	+640	+565	+640
GGB VSH – Meer dan € 1.000	-25	0	-25	0	+200	+230	+200	+230
GGB Koop – Tot € 215.000	-600	-270	-505	-270	-1.760	-1.435	-1.485	-1.435
GGB Koop - € 215.000 - € 280.000	-485	-180	-410	-180	-840	-450	-710	-450
GGB Koop - € 280.000 - € 355.000	-75	+275	-65	+275	-495	-190	-415	-190
GGB Koop – Meer dan € 355.000	-320	+180	-270	+180	-995	-560	-840	-560
Totaal	+585	+2.545	+815	+2.545	-1.430	+505	-795	+505

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

Figuur 2: Woningbehoefte naar appartementen/nultredenwoningen in Noord-Limburg tot en met 2030



Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Nultredenwoningen kunnen uitgevoerd worden als appartement of grondgebonden woning (zie tekstkader pagina 4 voor toelichting).

Tabel 3: Woningbehoefte naar appartementen/nultredenwoningen in Noord-Limburg tot en met 2030

Woningtype	Woonvoordeur – behoefte		Woonvoordeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
APP/Nult. SH – Tot aftoppingsgrens	+760	+975	+710	+975	+2.515	+2.750	+2.285	+2.750
APP/Nult. SH – Aftopping tot liberalisatie	+1.195	+1.310	+1.115	+1.310	+1.220	+1.340	+1.110	+1.340
APP/Nult. VSH – Liberalisatie tot € 1.000	+1.515	+1.565	+1.475	+1.570	+1.350	+1.390	+1.270	+1.390
APP/Nult. VSH – Meer dan € 1.000	+165	+180	+160	+180	+1.415	+1.460	+1.335	+1.460
APP/Nult. Koop – Tot € 215.000	+210	+240	+205	+240	+355	+400	+310	+400
APP/Nult. Koop - € 215.000 - € 280.000	+390	+415	+380	+415	+360	+390	+315	+390
APP/Nult. Koop - € 280.000 - € 355.000	+540	+565	+525	+565	+115	+130	+100	+130
APP/Nult. Koop – Meer dan € 355.000	+780	+810	+755	+810	+230	+245	+205	+245
Totaal	+5.550	+6.060	+5.320	+6.060	+7.565	+8.095	+6.930	+8.095

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

Tabel 4: Samenvatting van tekorten en overschotten in Noord-Limburg tot en met 2030

Opgave	Woonvoordeur - behoefte		Woonvoordeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
Tekorten	7.650	9.050	7.420	9.055	10.215	11.240	9.585	11.240
Overschotten	-1.505	-450	-1.275	-450	-4.090	-2.635	-3.450	-2.635
Kwantitatieve woningbehoefte	6.145	8.600	6.145	8.605	6.125	8.605	6.135	8.605

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

Tabel 5: Samenvatting van tekorten* per prijsklasse in Noord-Limburg tot en met 2030

Tekorten*	Woonvoordeur - behoefte		Woonvoordeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
Sociale huur	3.770	4.470	3.640	4.470	5.625	6.355	5.285	6.355
Middeldure huur	1.795	1.915	1.755	1.920	1.915	2.030	1.835	2.030
Betaalbare koop	1.140	1.495	1.110	1.495	830	920	725	920
Dure huur	165	180	160	180	1.615	1.690	1.535	1.690
Dure koop	780	990	755	990	230	245	205	245
Totaal tekort	7.650	9.050	7.420	9.055	10.215	11.240	9.585	11.240

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen. *Het tekort geeft enkel een cijfer voor de gewenste nieuwbouw per prijsklasse. We zien voor sommige prijssegmenten tegelijkertijd een overschot/sloopopgave. Zie hiervoor figuur 1 en 2 en tabel 2 en 3.

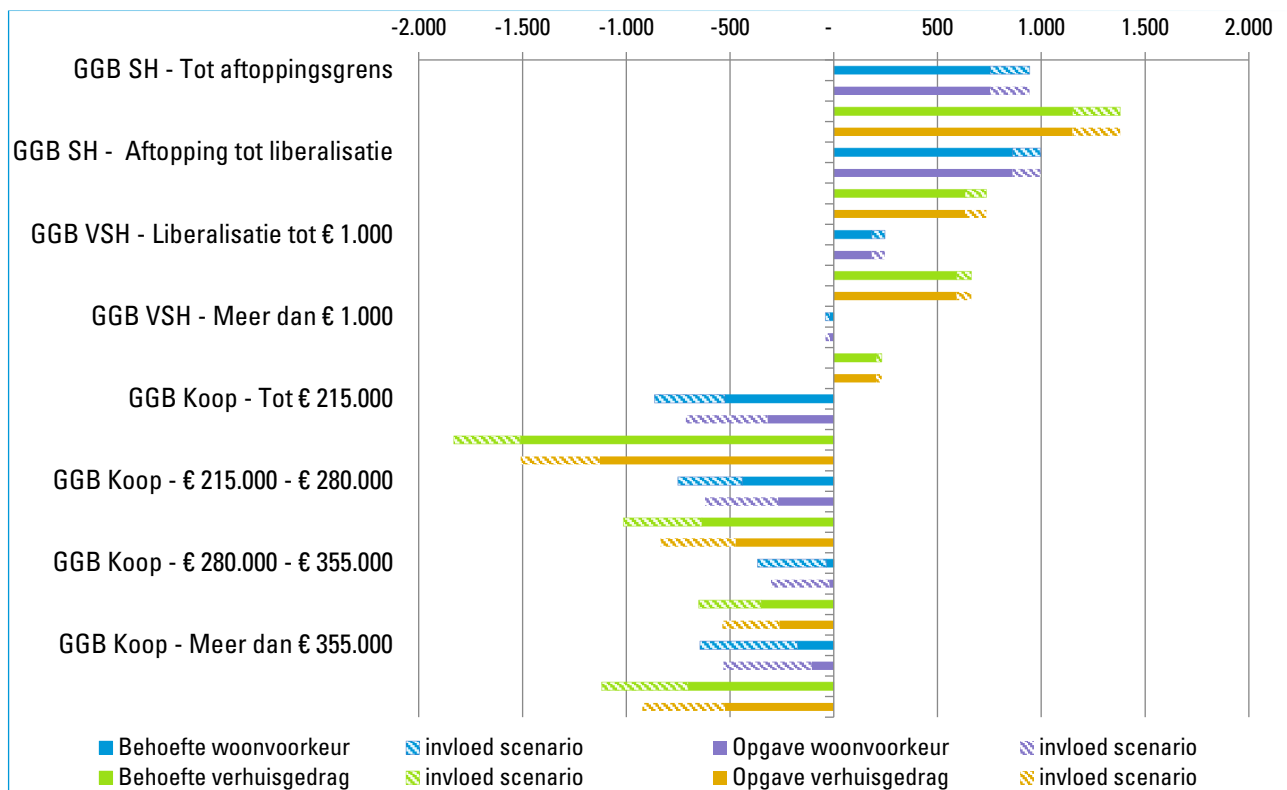
4.3 Factsheet Midden-Limburg

Tabel 6: Huishoudensontwikkeling Midden-Limburg tot en met 2030

	Stand 2022*	Ontw. 2022 t/m 2030	Stand ultimo 2030
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	10.775	-440 (-4%) tot -245 (-2%)	10.335 tot 10.535
Gezinnen	34.560	-10 (0%) tot +700 (+2%)	34.550 tot 35.260
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	27.730	-2.865 (-10%) tot -2.365 (-9%)	24.865 tot 25.365
Alleenstaanden en stellen 65-plus	36.325	+7.475 (+21%) tot +8.405 (+23%)	43.800 tot 44.730
Overig	415	+25 (+6%) tot +30 (+7%)	440 tot 445
Totaal	109.810	+4.175 (+4%) tot +6.525 (+6%)	113.985 tot 116.335

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijfthallen.
*Gebaseerd op verwachting aantal huishoudens door Progneff in 2021.

Figuur 3: Woningbehoefte naar reguliere grondgebonden woningen in Midden-Limburg tot en met 2030



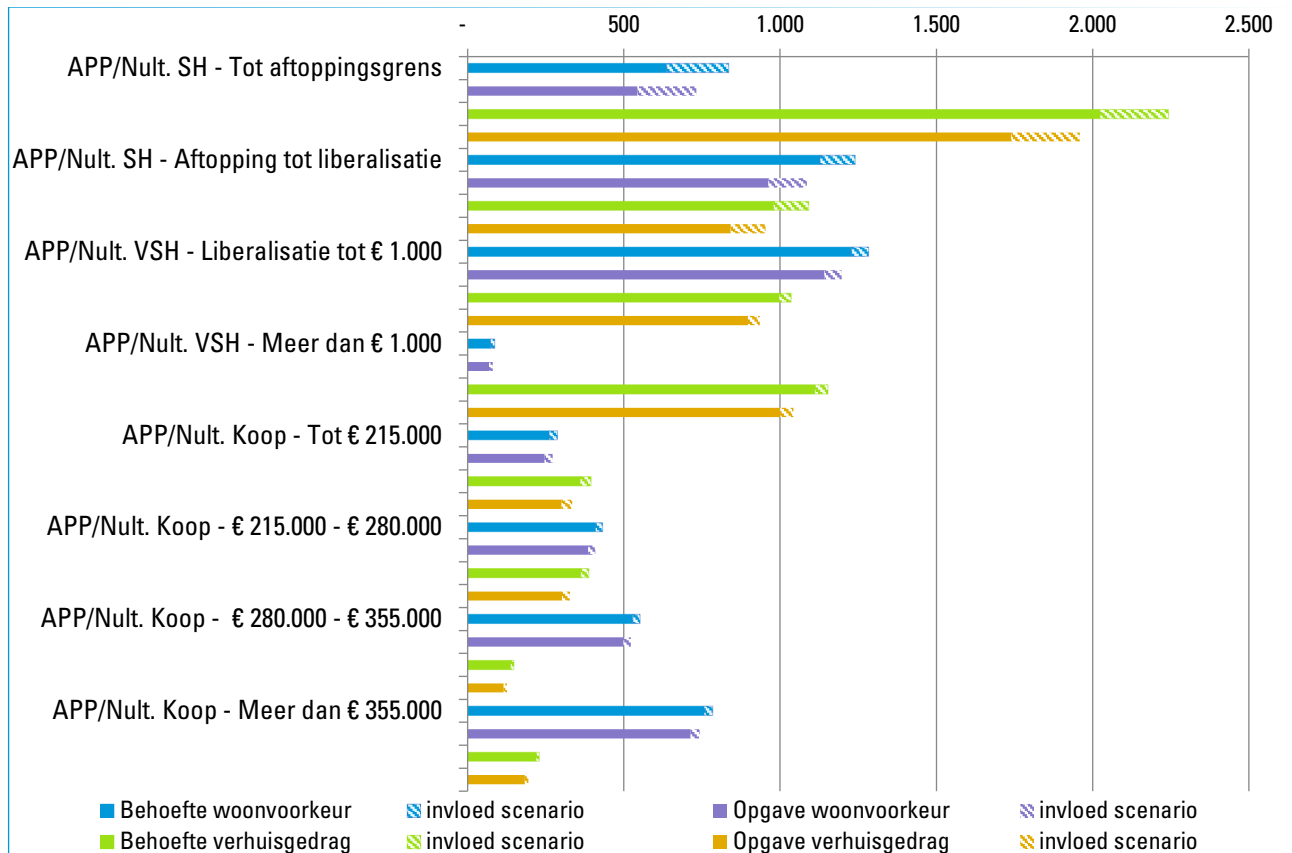
Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Reguliere grondgebonden woningen zijn niet nultreden (zie tekstkader pagina 4 voor toelichting).

Tabel 7: Woningbehoefte naar reguliere grondgebonden woningen in Midden-Limburg tot en met 2030

Woningtype	Woonvoordeur - behoefte		Woonvoordeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
GGB SH – Tot aftoppingsgrens	+755	+945	+755	+945	+1.150	+1.380	+1.150	+1.380
GGB SH – Aftopping tot liberalisatie	+860	+995	+860	+995	+630	+735	+630	+735
GGB VSH – Liberalisatie tot € 1.000	+185	+245	+185	+245	+590	+665	+590	+665
GGB VSH – Meer dan € 1.000	-40	-20	-40	-20	+205	+230	+205	+230
GGB Koop – Tot € 215.000	-865	-525	-715	-320	-1.830	-1.510	-1.510	-1.130
GGB Koop - € 215.000 - € 280.000	-750	-440	-635	-270	-1.015	-635	-835	-475
GGB Koop - € 280.000 - € 355.000	-365	-35	-300	-20	-650	-350	-535	-260
GGB Koop – Meer dan € 355.000	-645	-175	-530	-105	-1.120	-700	-925	-525
Totaal	-870	+990	-410	+1.450	-2.035	-190	-1.225	+620

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

Figuur 4: Woningbehoefte naar appartementen/nultredenwoningen in Midden-Limburg tot en met 2030



Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Nultredenwoningen kunnen uitgevoerd worden als appartement of grondgebonden woning (zie tekstkader pagina 4 voor toelichting).

Tabel 8: Woningbehoefte naar appartementen/nultredenwoningen in Midden-Limburg tot en met 2030

Woningtype	Woonvoordeur - behoefte		Woonvoordeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
APP/Nult. SH – Tot aftoppingsgrens	+635	+835	+545	+730	+2.025	+2.245	+1.740	+1.960
APP/Nult. SH – Aftopping tot liberalisatie	+1.130	+1.240	+965	+1.085	+980	+1.090	+840	+955
APP/Nult. VSH – Liberalisatie tot € 1.000	+1.230	+1.285	+1.140	+1.195	+995	+1.035	+895	+935
APP/Nult. VSH – Meer dan € 1.000	+75	+85	+70	+80	+1.110	+1.155	+1.000	+1.040
APP/Nult. Koop – Tot € 215.000	+260	+285	+245	+270	+360	+395	+300	+335
APP/Nult. Koop - € 215.000 - € 280.000	+410	+430	+385	+410	+360	+385	+300	+330
APP/Nult. Koop - € 280.000 - € 355.000	+530	+550	+500	+525	+140	+150	+115	+125
APP/Nult. Koop – Meer dan € 355.000	+755	+785	+715	+745	+220	+230	+185	+195
Totaal	+5.020	+5.500	+4.560	+5.040	+6.190	+6.685	+5.380	+5.875

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

Tabel 9: Samenvatting van tekorten en overschotten in Midden-Limburg tot en met 2030

Opgave	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
Tekorten	6.825	7.680	6.365	7.225	8.765	9.695	7.950	8.885
Overschotten	-2.665	-1.195	-2.220	-735	-4.615	-3.195	-3.805	-2.390
Kwantitatieve woningbehoefte	4.160	6.485	4.145	6.490	4.150	6.500	4.145	6.495

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

Tabel 10: Samenvatting van tekorten per prijsklasse in Midden-Limburg tot en met 2030

Tekorten*	Woonvoorkeur – behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
Sociale huur	3.380	4.015	3.125	3.755	4.785	5.450	4.360	5.030
Middeldure huur	1.415	1.530	1.325	1.440	1.585	1.700	1.485	1.600
Betaalbare koop	1.200	1.265	1.130	1.205	860	930	715	790
Dure huur	75	85	70	80	1.315	1.385	1.205	1.270
Dure koop	755	785	715	745	220	230	185	195
Totaal tekort	6.825	7.680	6.365	7.225	8.765	9.695	7.950	8.885

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

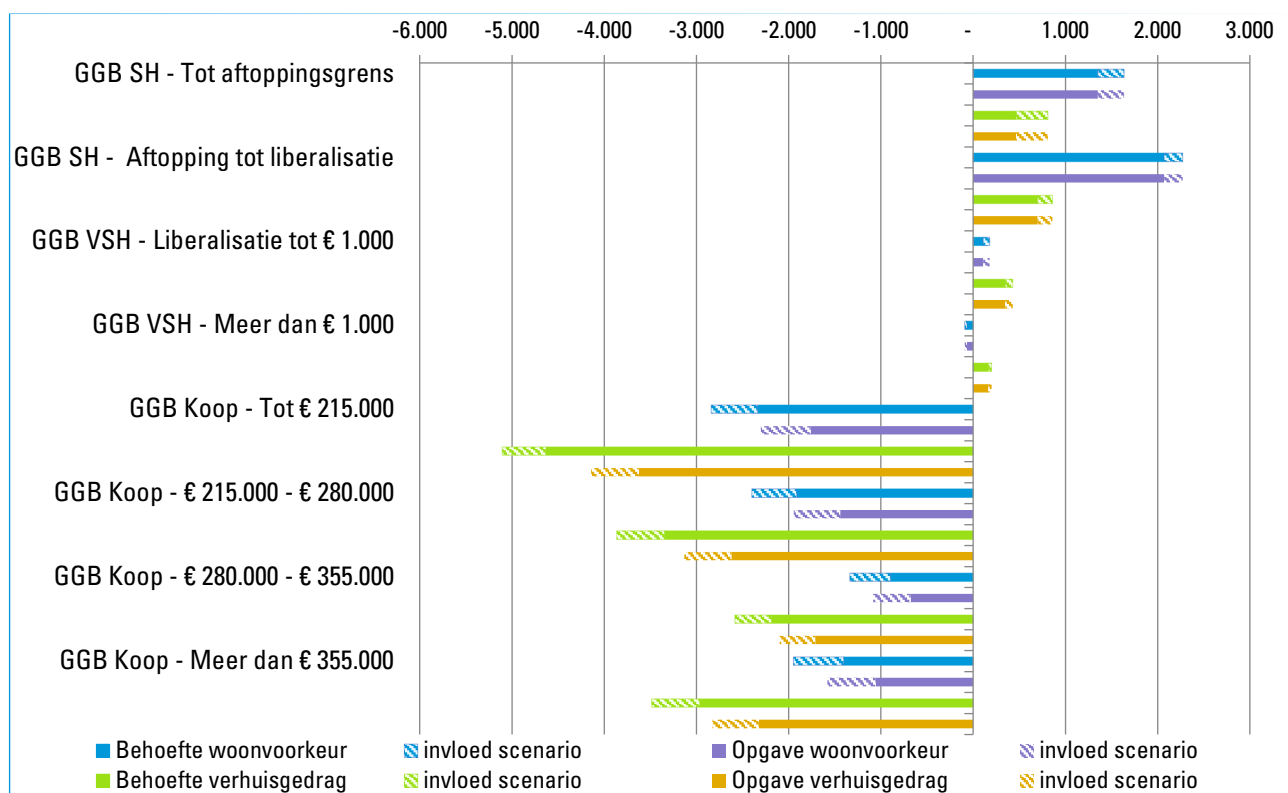
4.4 Factsheet Zuid-Limburg

Tabel 11: Huishoudensontwikkeling Zuid-Limburg tot en met 2030

	Stand 2022*	Ontw. 2022 t/m 2030	Stand ultimo 2030
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	44.755	-4.480 (-10%) tot -4.450 (-10%)	40.280 tot 40.305
Gezinnen	80.090	-1.985 (-2%) tot -945 (-1%)	78.110 tot 79.145
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	77.370	-11.680 (-15%) tot -10.820 (-14%)	65.690 tot 66.550
Alleenstaanden en stellen 65-plus	94.190	+14.920 (+16%) tot +16.390 (+17%)	109.115 tot 110.580
Overig	1.180	-5 (0%) tot +5 (0%)	1.175 tot 1.185
Totaal	297.590	-3.225 (-1%) tot +180 (0%)	294.365 tot 297.770

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijfthallen.
*Gebaseerd op verwachting aantal huishoudens door Progneff in 2021.

Figuur 5: Woningbehoefte naar reguliere grondgebonden woningen in Zuid-Limburg tot en met 2030



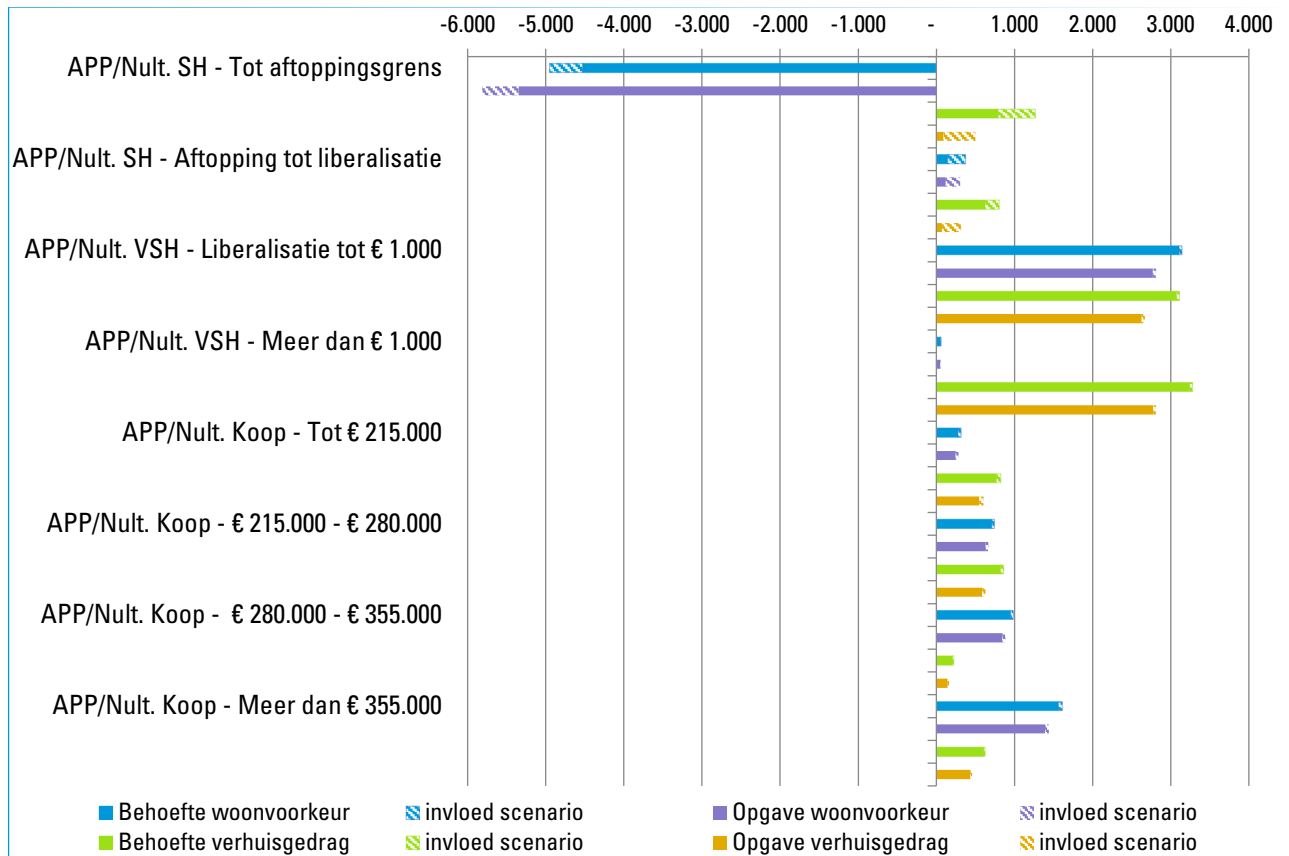
Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Reguliere grondgebonden woningen zijn niet nultreden (zie tekstkader pagina 4 voor toelichting).

Tabel 12: Woningbehoefte naar reguliere grondgebonden woningen in Zuid-Limburg tot en met 2030

Woningtype	Woonvoorzeker - behoefte		Woonvoorzeker - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
GGB SH – Tot aftoppingsgrens	+1.350	+1.640	+1.350	+1.640	+465	+810	+465	+810
GGB SH – Aftopping tot liberalisatie	+2.070	+2.275	+2.070	+2.275	+700	+860	+700	+860
GGB VSH – Liberalisatie tot € 1.000	+110	+180	+110	+180	+350	+430	+350	+430
GGB VSH – Meer dan € 1.000	-90	-70	-90	-70	+165	+200	+165	+200
GGB Koop – Tot € 215.000	-2.840	-2.335	-2.300	-1.760	-5.105	-4.630	-4.140	-3.625
GGB Koop - € 215.000 - € 280.000	-2.400	-1.915	-1.945	-1.440	-3.865	-3.345	-3.130	-2.620
GGB Koop - € 280.000 - € 355.000	-1.335	-895	-1.085	-675	-2.585	-2.185	-2.095	-1.710
GGB Koop – Meer dan € 355.000	-1.950	-1.405	-1.580	-1.055	-3.485	-2.965	-2.825	-2.320
Totaal	-5.080	-2.530	-3.465	-915	-13.360	-10.820	-10.515	-7.980

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

Figuur 6: Woningbehoefte naar appartementen/nultredenwoningen in Zuid-Limburg tot en met 2030



Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Nultredenwoningen kunnen uitgevoerd worden als appartement of grondgebonden woning (zie tekstkader pagina 4 voor toelichting).

Tabel 13: Woningbehoefte naar appartementen/nultredenwoningen in Zuid-Limburg tot en met 2030

Woningtype	Woonvoordeur - behoefte		Woonvoordeur - opgave		Verhuisingedrag - behoefte		Verhuisingedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
APP/Nult. SH – Tot aftoppingsgrens	-4.950	-4.530	-5.815	-5.350	+795	+1.270	+95	+500
APP/Nult. SH – Aftopping tot liberalisatie	+145	+375	+120	+305	+625	+805	+75	+320
APP/Nult. VSH – Liberalisatie tot € 1.000	+3.105	+3.145	+2.775	+2.810	+3.075	+3.110	+2.630	+2.670
APP/Nult. VSH – Meer dan € 1.000	+55	+55	+50	+50	+3.240	+3.280	+2.775	+2.810
APP/Nult. Koop – Tot € 215.000	+275	+315	+245	+285	+770	+825	+550	+605
APP/Nult. Koop - € 215.000 - € 280.000	+710	+745	+630	+665	+820	+860	+590	+630
APP/Nult. Koop - € 280.000 - € 355.000	+950	+985	+845	+880	+205	+220	+145	+160
APP/Nult. Koop – Meer dan € 355.000	+1.560	+1.610	+1.390	+1.440	+605	+625	+435	+455
Totaal	+1.860	+2.705	+245	+1.090	+10.135	+11.000	+7.290	+8.155

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

Tabel 14: Samenvatting van tekorten en overschotten in Zuid-Limburg tot en met 2030

Opgave	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
Tekorten	10.330	11.325	9.585	10.530	11.815	13.295	8.975	10.450
Overschotten	-13.565	-11.150	-12.815	-10.350	-15.040	-13.125	-12.190	-10.275
Kwantitatieve woningbehoefte	-3.235	175	-3.230	180	-3.225	170	-3.215	175

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

Tabel 15: Samenvatting van tekorten per prijsklasse in Zuid-Limburg tot en met 2030

Tekorten*	Woonvoorkeur – behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
Sociale huur	3.565	4.290	3.540	4.220	2.585	3.745	1.335	2.490
Middeldure huur	3.215	3.325	2.885	2.990	3.425	3.540	2.980	3.100
Betaalbare koop	1.935	2.045	1.720	1.830	1.795	1.905	1.285	1.395
Dure huur	55	55	50	50	3.405	3.480	2.940	3.010
Dure koop	1.560	1.610	1.390	1.440	605	625	435	455
Totaal tekort	10.330	11.325	9.585	10.530	11.815	13.295	8.975	10.450

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen. *Het tekort geeft enkel een cijfer voor de gewenste nieuwbouw per prijsklasse. We zien voor sommige prijssegmenten tegelijkertijd een overschot/sloopopgave. Zie hiervoor figuur 5 en 6 en tabel 12 en 13.

Bijlage A: Transformatie bestaande woningen

De uitkomsten van voorliggende analyse hebben we visueel weergegeven in de factsheets per regio als de bouw- en sloopopgave (de oranje en paarse staafjes in de figuren).

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



Circa 40% van de grondgebonden woningen is geschikt als nultredenwoning

We hebben eerst een inventarisatie gemaakt van de bestaande woningvoorraad van de drie COROP-regio's. Niet alle reguliere grondgebonden woningen zijn immers geschikt om aan te passen. We maken hierin onderscheid naar de geschiktheid van de woning en de omgeving:

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

We constateren dat het aandeel geschikte eengezinswoningen (zowel koop- als huurwoningen) in de drie COROP-regio's van Limburg rond de 40% ligt. Dit aandeel is het laagst in Noord-Limburg (38%) en het hoogst in Zuid-Limburg (43%). We baseren ons hiervoor op de monitor ouderenhuisvesting 2020 van ABF (2021), waarin de woning- en omgevingsgeschiktheid van woningen bepaald is.



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

Niet het gehele overschot aan reguliere grondgebonden woningen wordt in de provincie Limburg veroorzaakt door een verhuiswens van ouderen. Wanneer andere doelgroepen in omvang afnemen zullen zij ook regelmatig een reguliere grondgebonden woning achterlaten. Om te bepalen welk deel van de bestaande woningvoorraad kan worden aangepast, richten we ons daarom enkel op de woningen die reeds in het bezit zijn van ouderen en dus beschikbaar zijn voor aanpassing. We rekenen hiertoe ook 50% van de doelgroep alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar mee. Zo'n 40% van de huishoudens in deze doelgroep behoort binnen tien jaar immers ook tot de 65-plus doelgroep en is daarom eventueel bereid zijn woning aan te passen. Daarnaast verwachten we dat een klein aandeel huishoudens jonger dan 65 jaar om uiteenlopende redenen bereid is zijn woning aan te passen. Op dit moment is circa 43% van de reguliere grondgebonden koopwoningen in eigendom van de oudere doelgroep en dus beschikbaar voor aanpassing. Dit aandeel is het hoogst in Zuid-Limburg (44%) en het laagst in Noord-Limburg (41%).

Aanpassing met name wenselijk in reguliere grondgebonden koopsegment

We zien dat met name in het reguliere grondgebonden koopsegment tot en met 2030 overschotten zullen ontstaan, op basis van de kwalitatieve woningbehoefte per COROP-regio zien. Inzetten op aanpassing van de bestaande woningvoorraad lijkt daarom met name in dit segment wenselijk. We gebruiken de huidige woonsituatie van ouderen om de aanpassingskansen van dit segment te bepalen.

Ook huishoudens woonachtig in de overige reguliere grondgebonden woningen zullen voor een deel hun woning willen aanpassen. Aangezien aan deze typen naar verwachting geen overschot ontstaat, adviseren we hiervoor meer te sturen op doorstroming om zo deze woningen vrij te spelen voor jongere doelgroepen. Om die reden houden we voor huishoudens in het huursegment vast aan de huidige verhuisgeneigdheid.

Vermindering theoretisch woningoverschot tot 4.290 woningen door extra stimuleren aanpassing

Op basis van de beschikbaarheid en geschiktheid van woningen en de kwalitatieve woningbehoefte zien we kansen om het theoretisch woningoverschot van reguliere grondgebonden koopwoningen met circa 1.445 tot 4.290 woningen terug te dringen door het extra stimuleren van het aanpassen van bestaande woningen⁵. We geven hieronder de bandbreedte per COROP-regio weer. Hierbij houden we rekening met het totale theoretische overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen per scenario. We benoemen hierbij enkel in welke mate het theoretisch overschot potentieel kan worden teruggedrongen door het extra stimuleren van het aanpassen van de woningvoorraad. De aanpasbare woningvoorraad is nog groter. Hier wordt echter ook in het doorstroommodel al rekening mee gehouden. De uitkomsten van deze analyse hebben we visueel weergegeven in de factsheets per regio als de bouw- en sloopopgave.

Tabel A1. Terugdringing overschot reguliere grondgebonden koopwoningen per COROP-regio

COROP-regio	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Noord-Limburg	230	0*	635	390
Midden-Limburg	460	205	810	565
Zuid-Limburg	1.615	1.240	2.845	2.485
Totaal	2.305	1.445	4.290	3.440

Bron: Monitor Ouderenhuisvesting 2020, ABF (2021). TNO (2017). Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen. *Wanneer er sprake is van een behoefte op basis van een scenario is het aantal aanpasbare woningen op nul gezet. In dat geval draagt aanpassing niet (of nauwelijks) bij aan het terugdringen van een theoretisch overschot.

⁵ Huishoudens kunnen voor het levensloopbestendig maken van hun woning beroep doen op de Verordening leningen Duurzaam Thuis van de provincie Limburg.

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

Tegelijkertijd minder behoefte aan alle typen nultredenwoningen

Wanneer ouderen hun huidige woning aanpassen betekent dit dat zij geen verhuizing maken naar een nultredenwoning. De behoefte aan dit type woning zal dus lager uitvallen. Om een inschatting te kunnen maken van de afname van de behoefte per woningtype gebruiken we het gewenste woningtype van ouderen die in een reguliere grondgebonden koopwoning wonen. Wat opvalt is dat een relatief groot deel van hen de stap wil maken naar een sociale huur- (circa 55 tot 60%) of vrijesectorhuurwoning (circa 20 tot 25%) in het nultredensegment. Met name onder ouderen met een lager inkomen is dit aandeel groot. Dit zorgt ervoor dat de behoefte dus niet enkel afneemt in het koopsegment. De behoefte in het huursegment neemt zelfs sterker af.

Het aanpassen van de woningvoorraad zorgt dus op twee manieren voor veranderingen aan de bouw- en sloopopgave van woningen. De uitkomsten hiervan zijn naar alle woningtypen opgenomen in de factsheets. We kiezen ervoor dit naar rato over de prijsklassen te verdelen. In werkelijkheid kunnen er verschillen tussen prijsklassen bestaan. Hiervoor is echter aanvullend onderzoek benodigd.

Ook andere maatregelen kunnen bijdragen aan verkleinen theoretisch overschot

Naast het aanpassen van woningen aan de wensen van ouderen zien we meer mogelijkheden die leiden tot een kleiner theoretisch overschot aan woningen. Zo zal de koopwoningvoorraad mogelijk goedkoper worden wanneer de vraag naar dit woningtype uitblijft. In dat geval zullen de betalingsmogelijkheden vanuit huishoudens met een laag of middeninkomen op de koopmarkt toenemen. Dit zal op termijn kunnen leiden tot een toename van de vraag naar koopwoningen. Daarnaast kan het inpassen van koopwoningen door woningcorporaties een deel van het theoretisch overschot in de koop wegnemen ten faveure van huurwoningen. In dat geval kan tegelijkertijd in een behoefte aan sociale huurwoningen worden voorzien. Wat betreft sociale huurappartementen zonder lift zijn de kansen echter geringer. Deze woningen kunnen niet aangepast worden en sluiten daardoor slecht aan op de woningbehoefte. Met name in Zuid-Limburg zien we voor dit segment dus ook een belangrijke sloop-nieuwbouw opgave.

In deze verkenning op hoofdlijn hebben we niet gekeken naar de (in)courantheid van woningen op andere vlakken. Dit vereist een meer diepgravende analyse die buiten de scope van deze opdracht valt. Met name in Zuid-Limburg en in stedelijke gebieden zal de kwaliteit van de bestaande voorraad aandacht vergen en daardoor minder geschikt zijn om in plaats van levensloopgeschikte nieuwbouw te gebruiken.

Bijlage B: Indicatieve behoefte aan tijdelijke woningen

In het woningbehoefteonderzoek richten we ons op de behoefte aan reguliere woningen. Deze vraag komt voort uit de woonwensen van reguliere huishoudens op de woningmarkt. In deze bijlage gaan wij in op de stijgende behoefte aan tijdelijke woningen per COROP-regio. Zo ambieert het Rijk om tot 2024 37.500 flexwoningen te bouwen.

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



Wij gaan er in deze quickscan van uit dat deze woningen voor korte duur worden bewoond, gemiddeld twee jaar. Daarna kunnen deze woningen weer worden aangeboden aan nieuwe woningzoekers. Op die manier wordt het tijdelijke karakter van dit type woningen gewaarborgd en blijft het woningaanbod flexibel.

QUICKSCAN BEHOEFTE TIJDELIJKE WONINGEN

Harde cijfers over de vraag naar flexibele woonvormen ontbreken. We brengen daarom beargumenteerd onze uitgangspunten in beeld voor de drie COROP-regio's in provincie Limburg. We benoemen bondig de vraag per doelgroep en de hieruit voortvloeiende totale vraag naar tijdelijke woningen. We houden hierbij geen rekening met het huidige aanbod.

B1. Tijdelijke woningen inzetbaar voor brede doelgroep

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

- **Starters/thuiswonende kinderen:** deze doelgroep woont nu hoofdzakelijk nog thuis bij zijn of haar ouders. Ze zijn wel op zoek naar een woning, maar hun budget is beperkt. Zeker gezien het geringe aanbod in een passend prijssegment kunnen ze moeilijk een woning vinden. Tijdelijke woningen kunnen voor hen door de flexibiliteit en betaalbaarheid een eerste stap op de woningmarkt zijn.
- **Woonurgenten zonder voorrang:** deze doelgroep is om zeer uiteenlopende redenen dringend en snel op zoek naar een woonruimte. Zij bevinden zich vaak in een lastige situatie. Hun woonwens komt voort uit noodzaak en is daarmee extrinsiek gemotiveerd. Ondanks hun noodzaak hebben ze geen voorrang bij bijvoorbeeld een sociale huurwoning. Voorbeelden hiervan zijn studenten en scheidingsgevallen.
- **Woonurgenten met voorrang:** net als overige woonurgenten is deze doelgroep vaak niet op zoek naar een tijdelijke woning. Ook voor hen geldt dat een tijdelijke woning uit noodzaak uitkomst kan bieden. In tegenstelling tot andere woonurgenten hebben zij wel voorrang op een sociale huurwoning. Voorbeelden hiervan zijn vergunninghouders en mantelzorg- of sociaal-medische urgensen.
- **Internationale werknemers:** uit onderzoek van Decisio (2022) blijkt dat het aantal internationale werknemers de laatste jaren fors is opgelopen. Deze doelgroep is snel op zoek naar een woning en werkt voor een groot deel slechts een beperkte tijd in Nederland. Een tijdelijke woning ligt dan het meest voor de hand.

B2. Potentieel vraag naar 20.360 tijdelijke woningen

Behoeftte vanuit starters afhankelijk van bediening woonwensen, potentieel vraag naar 3.315 woningen

Het bepalen van de behoefte aan tijdelijke woningen vanuit starters is lastig. Deze doelgroep heeft immers een woning (bij de ouders) en is daardoor kritischer in de woningkeuze dan overige doelgroepen. Tijdelijke woningen dienen daarom niet alleen goedkoop te zijn, maar ook aan te sluiten op de woonwensen vanuit deze jongere doelgroep. Om de potentiële doelgroep in kaart te brengen maken we gebruik van cijfers over thuiswonende kinderen die verhuiscapabel zijn. Eind 2020 waren dit er 51.505 (LMW, 2022).

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

- **Voorkeur voor tijdelijke woning:** een groot deel van de verhuiscapabele thuiswonende kinderen zal het betrekken van een tijdelijke woning uitsluiten en enkel bij een permanente (studenten)woning het ouderlijk huis verlaten. We schatten het aandeel starters dat mogelijk in een tijdelijke woning wil wonen op circa 10%, dit sluit aan bij recent woonwensenonderzoek van ons bureau.
- **Huishoudensvorming:** een deel van de starters zal er voor kiezen om samen te gaan wonen, wanneer zij de woningmarkt betreden. We houden daarom rekening met de gemiddelde huishoudensgrootte van startende huishoudens op 1,3, in lijn met de gemiddelde huishoudensgrootte van jonge huishoudens in Limburg.
- **Huishoudensontwikkeling:** de vraag vanuit starters is ook afhankelijk van de verwachte huishoudensontwikkeling van deze doelgroep. We nemen aan dat de omvang van de groep starters zich hetzelfde ontwikkelt als de categorie huishoudens 'alleenstaanden en stellen tot 35 jaar' tot en met 2030. Deze doelgroep neemt in Limburg naar verwachting met circa 7% af. Een zelfde ontwikkeling passen we toe op de potentiële vraag vanuit starters.
- **Verhuiscapabel naar andere provincie:** een groot deel van de thuiswonende kinderen zal niet op zoek zijn naar een woning in de eigen gemeente of regio. Mogelijk studeren of werken zij in een andere plaats. We gebruiken de verhuisgegevens van jongeren in Limburg om hiervan een inschatting te kunnen maken. We zien dat er in de afgelopen 5 jaar (2017-2021) iets meer jongeren uit Limburg vertrokken dan dat er zich vestigden. Rekening houdend met starters uit andere provincies rekenen we met een aandeel starters dat in Limburg een woning zoekt van 90%.

Rekening houdend met de genoemde uitgangspunten gaan we ervan uit dat er in de provincie Limburg een maximale potentiële vraag vanuit starters/thuiswonende kinderen naar circa 3.315 tijdelijke woningen bestaat in de periode tot en met 2030. Veel is echter afhankelijk van de ruimte op de reguliere woningmarkt. Starters zouden immers vaak het liefst een reguliere woning betrekken. Wanneer ontspanning op de reguliere woningmarkt optreedt, zal de behoefte vanuit deze doelgroep naar waarschijnlijkheid ook lager uitvallen.

Potentieel vraag naar 1.975 tijdelijke woningen vanuit woonurgenden zonder voorrang

Ter bepaling van de potentiële vraag naar tijdelijke woningen vanuit woonurgenden maken we gebruik van de ontwikkeling van het aantal studenten en echtscheidingen in de provincie Limburg.

Volgens de Apollo-prognose uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS, 2021) komen er naar verwachting 3.610 extra studenten te wonen in de studentensteden (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen en Venlo) in de provincie Limburg tot collegejaar 2028-2029. Tot 2031 zal dit aantal naar verwachting nog verder oplopen. Een deel hiervan kan onderdak vinden in reguliere (on)zelfstandige studentenkamers. Zo liggen er volgens de LMS 2021 in Maastricht al plannen voor circa 1.800 studentenwoningen tot 2025. Gezien de huidige tekorten en verdere ontwikkeling van de behoefte, verwachten we echter dat een deel van de studenten niet op korte termijn in structurele studentenwoningen terecht kunnen. Tijdelijke woningen kunnen voor hen uitkomst bieden. We verwachten dat studenten niet lang in een tijdelijke woning (willen) wonen. Daarom gaan we uit van een woontijd op circa 2 jaar. In dat geval verwachten we een potentiële vraag naar circa 400 woningen vanuit deze doelgroep, voornamelijk in Maastricht. Uit cijfers van het CBS (2021) blijkt dat in de periode 2016-2020 jaarlijks zo'n 1.965 huishoudens scheiden in Limburg. We gaan ervan uit dat elke echtscheiding één herstarter met zich meebrengt. Verder houden we

er rekening mee dat circa 60% van de herstarters binnen het eigen netwerk tot een oplossing komt. Zo'n 785 herstarters zullen daarom jaarlijks op zoek zijn naar een tijdelijke woning. We nemen aan dat deze herstarters gemiddeld gezien twee jaar in een tijdelijke woning wonen voor ze kunnen doorstromen naar de reguliere woningmarkt. Dit zorgt voor een potentiële behoefte aan circa 1.575 woningen vanuit deze doelgroep.

In totaal is er daarmee vanuit woonurgente zonder voorrang een potentiële vraag naar 1.975 woningen.

Potentieel vraag naar minimaal 1.590 tijdelijke woningen vanuit woonurgente met voorrang

Op grond van de Huisvestingswet zijn gemeenten verantwoordelijk voor de huisvesting van vergunninghouders. Dit dient met het oog op integratie in principe in reguliere woningen te gebeuren. Door de huidige woningnood kunnen zij nu vaak echter niet direct in een woning terecht. Om die reden is vanuit het Rijk de oproep gekomen om ook voor deze doelgroep aan de slag te gaan met tijdelijke woningen. Hierdoor wordt namelijk ook de druk op de asielzoekerscentra (waar vergunninghouders nu vaak nog verblijven) verlicht. In totaal gaat het op de korte termijn om minimaal 7.500 tijdelijke woningen in heel Nederland. Dit aantal zal de komende jaren nog verder verhoogd moeten worden. Op basis van gegevens van de taakstelling vergunninghouders blijkt dat in de periode 2020-2022 gemiddeld 1.285 vergunninghouders per jaar zijn toegewezen aan gemeenten in de provincie Limburg.

De taakstelling voor de eerste helft van 2023 komt voor Limburgse gemeenten neer op 1.350 te huisvesten personen. Om snel woningen beschikbaar te maken voor deze urgente doelgroep en de druk op de sociale huurmarkt voor de korte termijn te verlichten adviseren wij om een deel van deze doelgroep in eerste instantie via tijdelijke woningen op te vangen. Wel is het vanuit het oogpunt van integratie van belang dat vergunninghouders samen met andere autochtone doelgroepen gehuisvest worden. Dat geldt ook voor tijdelijke bewoning, waarbij in het geval van vergunninghouders een maximale verblijfstermijn zou moeten worden gehanteerd van maximaal twee jaar voordat mensen een reguliere woning betrekken. Dat geldt zeker voor gezinnen met kinderen, waarbij voor deze subgroep tijdelijke woningen over het algemeen minder geschikt zijn dan reguliere woningen. Het Rijk heeft reeds gesteld dat van de tijdelijke woningen die de komende jaren gerealiseerd worden, 1/3 beschikbaar moet zijn voor vergunninghouders. We zien daarom een grote potentiële vraag vanuit deze doelgroep, die met name de komende jaren zeer urgent is. Het Rijk heeft dit jaar nog geen prognose gegeven voor de taakstelling voor de tweede helft van 2023. De taakstelling in de periode 2022-2022 viel mede door beperkte instroom als gevolg van corona laag uit. Wij zien geen redenen om aan te nemen dat de taakstelling in de komende jaren lager zal uitvallen. Om die reden houden wij voor de doorrekening vast aan de cijfers van de eerste helft van 2023. Ervan uitgaande dat een deel wel in de reguliere woningvoorraad kan landen, zien we een potentiële vraag naar 1.590 tijdelijke woningen voor vergunninghouders.

Door de hoge druk op korte termijn adviseren we prioriteit te geven aan het waarmaken van deze behoefte. Aansluitend op het advies van het Rijk komt dit er op neer dat bij de ontwikkeling van tijdelijke woningen in de komende paar jaar 1/3^{de} bestemd wordt voor vergunninghouders. Gezien de grote conjunctuurschommelingen betreffende deze doelgroep is het echter van groot belang dit goed te monitoren.

Er bestaan naast vergunninghouders nog andere woonurgente met voorrang op een sociale huurwoning die niet binnen deze doelgroep vallen. Denk met name aan mantelzorg- of sociaal-medische urgente. Harde cijfers hierover ontbreken, maar het totale aantal woonurgente met voorrang ligt dus in elk geval hoger.

Potentieel vraag naar 13.480 tijdelijke woningen vanuit internationale werknemers

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

- Uit onderzoek van Decisio (2022) blijkt dat er in 2020 20.120 internationale werknemers in de provincie Limburg geregistreerd woonden. Dit is ruim meer dan in 2010. Toen woonden er nog slechts 9.400

internationale werknemers in de provincie. Dit betekent dat het aantal internationale werknemers met 1.070 werknemers per jaar is toegenomen in de periode 2010-2020.

- Daarnaast schat Decisio dat een groot deel van de internationale werknemers niet geregistreerd zijn. In totaal zijn dit er 29.450 in 2020. Rekening houdend met de groei van het aantal werkenden en geregistreerd wonenden in Limburg is deze doelgroep niet of nauwelijks gegroeid de afgelopen tien jaar.
- Rekening houdend met conjunctuurschommelingen houden we in de behoeftebepaling vast aan de huidige standcijfers. Hiervoor rekenen we de cijfers van 2020 door met de jaarlijkse absolute groei in de periode 2010-2020. In 2022 komen we dan in totaal op 49.570 internationale werknemers die in de provincie Limburg wonen.
- Een deel van hen is op zoek naar een permanente woning. Dit zijn internationale werknemers die voor langere tijd economisch actief zijn in Nederland. In totaal is circa 32% van de internationale werknemers nog actief na 2 jaar. Voor deze quick-scan gaan we ervanuit dat driekwart van hen dan op zoek is naar permanente bewoning. Circa 3.965 internationale werknemers die langer dan 2 jaar in Nederland wonen willen dan alsnog in een tijdelijke woning wonen.
- 68% is dus korter in Nederland en rekenen we daarom onder de zoekenden naar een tijdelijke woning. Dit zijn circa 33.705 internationale werknemers.
- Ten slotte zien we dat internationale werknemers relatief vaak met meerderen een woning bewonen. We houden in deze quick-scan rekening met gemiddeld 2,5 werknemers in een woning.
- Een deel van de internationale werknemers is (veel) korter dan 2 jaar actief in Nederland. We nemen in deze quick-scan aan dat deze groep gemiddeld elk jaar kan 'doorwisselen'.

Aan de hand van deze uitgangspunten komen we tot een potentiële behoefte aan 13.480 tijdelijke woningen vanuit deze doelgroep. Of deze behoefte ook door reguliere tijdelijke woningen kan worden ingevuld is afhankelijk van een aantal factoren waar wij nog onvoldoende inzicht in hebben. De dynamische woonwensen van de internationale werknemer zelf spelen hierin een belangrijke rol. Maar ook in hoeverre er wordt gehandhaafd op ongewenste woonsituaties op bijvoorbeeld vakantieparken. Daarnaast spelen ook ruimtelijke (on)mogelijkheden een rol. Om tot een gegronde schatting te komen zal verdiepend onderzoek nodig zijn.

Vraag naar tijdelijke woningen het grootst in Zuid-Limburg

De behoefte aan tijdelijke woningen per COROP-regio hebben we op een zelfde manier uitgewerkt als we hierboven voor de gehele provincie Limburg deden. Dit doen we door gebruik te maken van gegevens op COROP-niveau. Dit betekent dat we rekening houden met regionale verschillen. Hieronder geven we de vraag per doelgroep voor de drie regio's weer. Zie onderstaande cijfers als indicatief. De precieze behoefte per jaar is onzeker en afhankelijk van veel factoren. Wel geeft het een inzicht op hoofdlijn en inzicht in de verhoudingen tussen de drie regio's.

Tabel B1: Vraag naar tijdelijke woningen per COROP-regio

Doelgroep	Noord-Limburg	Midden-Limburg	Zuid-Limburg
Starters	975	805	1.535
Woonurgenten zonder voorrang	395	335	1.245
Woonurgenten met voorrang*	405	340	845
Internationale werknemers**	5.370	2.830	5.280
Totaal	7.145	4.310	8.905

Bron: BZK (2022). CBS (2022). Decisio (2020). LMW (31 december 2020). Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen. *Behoefte naar waarschijnlijkheid nog hoger door potentiële vraag vanuit overige woonurgenten met voorrang. **Een deel van deze doelgroep zal uiteindelijk landen in een reguliere woning of in een ongewenste woonsituatie blijven wonen.

Bijlage C: Indicatieve behoefte aan woonzorgconcepten

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er in alle drie de COROP-regio's sprake is van een sterke mate van vergrijzing en een grote behoefte aan appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte leeft met name bij de groter wordende oudere doelgroep. Een deel van deze doelgroep heeft eventueel behoefte aan specifieke woonzorgconcepten. In deze bijlage brengen we de ontwikkeling van de zorgbehoevende doelgroep (Wlz en Wmo) in beeld⁶. Daarnaast geven we aan welk deel van hen verhuiscapabel is en eventueel interesse heeft in een woonzorgconcept. Deze behoefte werken we eerst uit voor de provincie Limburg. We passen een zelfde methodiek toe voor de drie COROP-regio's. Hiervan benoemen we bondig de ontwikkeling van het aantal zorgbehoevenden en de hieruit voortvloeiende vraag naar woon-zorgeenheden.



BEHOEFTE AAN WOONZORGCONCEPTEN VORMT INVULLING REGULIERE WONINGBEHOEFTE

De behoefte aan woonzorgconcepten maakt onderdeel uit van de reguliere woningbehoefte, het betreft immers zelfstandige huishoudens in zelfstandige woningen. De behoefte dient dus als mogelijke kwalitatieve invulling van deze woningbehoefte gezien te worden, niet als een extra opgave. Dit geldt zowel voor de mensen met een Wlz-indicatie die extramuraal zorg ontvangen als de mensen die zorg vanuit de Wmo2015 ontvangen.

Naar verwachting toename van circa 2.110 intramurale Wlz-cliënten

We geven eerst een inzicht in de ontwikkeling van het aantal intramurale zorgbehoevenden in de provincie Limburg tot en met 2030. Dit doen we op basis van het huidige zorggebruik (Zorgkantoor, CBS) en de (ontwikkeling van de) intramurale bevolking in de provincie (Primos 2021). In deze ontwikkeling wordt rekening gehouden met maatschappelijke ontwikkelingen zoals extramuralisering en de uitstroom van maatschappelijke opvang. Een kanttekening die we hierbij moeten plaatsen is dat deze prognose vorig jaar is opgesteld. Nieuw beleid ten aanzien van de huisvesting van de zorgbehoevende doelgroep is dus nog niet meegenomen. We zien dat met name het aantal ouderen met een intramurale zorgvraag tot en met 2030 toeneemt. Hierdoor neemt ook met name de behoefte aan psychogeriatrische- en somatische zorg toe. In totaal verwachten we een toename van +2.110 intramurale Wlz-cliënten. Voor deze cliënten dient in bepaalde mate voorzien te worden in een woonzorgconcept. Bij een zeer intensieve zorgvraag zal dit intramuraal plaatsvinden. Daarnaast verwachten we door de toenemende personeelstekorten bij instellingen een verdere extramuralisering van de zorg. Hier wordt ook door rijksbeleid op gestuurd (WOZO, 2022). Een deel van de toenemende groep 'intramurale' Wlz-cliënten zou dan mogelijk in een woonzorgconcept kunnen wonen waar extramuraal via de Wlz zorg ontvangen wordt. Een beperkte afstand tot medische voorzieningen is dan wel cruciaal. De behoefte vanuit Wlz-cliënten schatten we in dat geval op 50% van de totale ontwikkeling, oftewel circa 1.005 woon-zorgeenheden.

⁶ We zijn ons ervan bewust dat ook buiten de doelgroepen die via de Wlz of Wmo2015 zorg ontvangen een mogelijke behoefte naar woonzorgconcepten is. Deze doelgroep zien we echter niet als de primaire doelgroep en is het afhankelijk van welke eisen gesteld worden aan potentiële bewoners van deze woningen. Daarnaast is deze doelgroep op het moment lastig te kwantificeren, daar zal verdiepend onderzoek voor uitgevoerd moeten worden.

Tabel C1. Ontwikkeling intramurale Wlz-cliënten, 2022 t/m 2030

Type zorg	Aantal 2022	Aantal ultimo 2030	Ontw. '22 t/m'30	Leeftijd	Aantal 2022	Aantal ultimo 2030	Ontw. '22 t/m'30
Somatisch	3.430	4.330	+900	0-25 jaar	1.850	1.760	-90
Psychogeriatrisch	6.050	7.780	+1.730	25-45 jaar	3.120	3.255	+135
Psychiatrisch	390	370	-20	45-65 jaar	3.330	2.460	-875
Verstandelijk gehandicapt	1.845	1.945	+105	65-75 jaar	1.890	1.735	-155
Zintuiglijk gehandicapt	7.240	6.645	-600	75-85 jaar	3.535	4.990	+1.455
Lichamelijk gehandicapt	200	200	-5	85+	5.435	7.075	+1.640
Totaal	19.160	21.270	+2.110	Totaal	19.160	21.270	+2.110

Bron: Primos2021, CBS (2021, cijfers 2020). Bewerking Stec Groep (2022). Afronding op vijftallen.

Naar verwachting toename van circa 12.605 Wmo-huishoudens

Ook extramuraal ontwikkelt de zorgvraag in de provincie Limburg zich sterk. Via de Wmo2015 wordt de hulp en ondersteuning die hiervoor nodig is voorzien. In 2022 zijn er circa 85.210 huishoudens waar tenminste één persoon via de Wmo2015 extramurale zorg kan ontvangen. Door de verdere vergrijzing van de provincie Limburg in de komende jaren zal dit aantal naar verwachting fors oplopen. Op basis van de huishoudensontwikkeling in Limburg verwachten we een toename van 12.605 huishoudens die via de Wmo2015 zorg ontvangt. Hierdoor zou in ultimo 2030 18% van de huishoudens via de Wmo2015 zorg ontvangen.

Tabel C2. Ontwikkeling extramurale Wmo-huishoudens, 2022 t/m 2030

Leeftijdsklasse huishoudens	Aantal 2022	Aantal ultimo 2030	Ontw. 2022 t/m 2030
15-24 jaar	1.770	1.450	-320
25-34 jaar	5.380	5.325	-50
35-44 jaar	5.800	6.440	+635
45-54 jaar	8.325	7.090	-1.235
55-64 jaar	10.315	8.620	-1.695
65-74 jaar	9.275	10.070	+795
75-84 jaar	24.875	31.785	+6.910
85 jaar en ouder	19.470	27.040	+7.570
Totaal	85.210	97.815	+12.605

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2022). Afronding op vijftallen.

Behoeftte aan 6.595 woon-zorgeenheden voor Wmo-huishoudens

Niet voor al deze huishoudens geldt dat zij voor hun zorgvraag graag willen verhuizen naar een woonzorgconcept. Een groot deel hoopt dit op te kunnen lossen in hun huidige woning. De mate waarin aanpassingen aan de bestaande voorraad gefaciliteerd worden (zie bijlage A) is dus van grote invloed op de uiteindelijke behoefte aan woon-zorgeenheden. De behoefte aan deze concepten is daardoor omgeven met enige onzekerheid. Om die reden werken we in deze analyse met enkele uitgangspunten om een indicatie te kunnen geven:

- We berekenen de behoefte enkel voor de doelgroep ouderen (alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar). We verwachten dat jongere doelgroepen vaker in een zelfstandige woning blijven wonen. Ouderen sorteren daarnaast vaak voor op een toenemende mate van zorg in de toekomst. Bij jongere doelgroepen zijn de onderlinge verschillen groter. We houden er rekening mee dat echter ook voor een deel van deze doelgroep een woonzorgconcept een uitkomst kan bieden. Deze laten we voor nu echter buiten beschouwing in onze doorrekening.
- We verwachten dat de recente verhuisgeneigdheid zich tot en met 2030 op vergelijkbare wijze doorzet. We gebruiken hiervoor het gemiddelde van WoOn2015, WoOn2018 en WoOn2021 als bron. Stedelijk wonende ouderen (2,9% per jaar) verhuizen bijvoorbeeld relatief sneller dan landelijk wonende

ouderen (1,7% per jaar). In onze berekening maken we onderscheid naar verschillende doelgroepen op basis van het inkomen en woonmilieu van ouderen.

- We nemen enkel huishoudens die vanuit de Wmo2015 zorg ontvangen mee in onze berekening. We gaan ervan uit dat dit in zekere mate een vereiste is om een woonzorgconcept te mogen bewonen.
- We schatten dat niet alle Wmo-huishoudens, indien zij verhuizen, interesse hebben in een woonzorgconcept. Een deel zal kiezen voor een verhuizing naar een reguliere grondgebonden- of nultredenwoning. We schatten het aandeel dat een woonzorgconcept in overweging neemt op 50%. Of dit aandeel ook gerealiseerd wordt is afhankelijk van de kwaliteit van het aanbod, de aansluiting op de woonwensen en de alternatieven op de reguliere woningmarkt.

Op basis van de verhuisgeneigdheid en indeling naar doelgroepen komen we tot en met 2030 uit op gemiddeld 1.380 verhuisbewegingen van oudere Wmo-huishoudens per jaar. Dit betekent een totaal van 12.420 verhuisbewegingen tot en met 2030. We verwachten dat maximaal bij ongeveer de helft van deze verhuisbewegingen sprake zal zijn van een verhuizing naar een woonzorgconcept. We schatten dat voor een klein deel sprake is van een verhuizing van het ene woonzorgconcept naar het andere (10%). Daarmee komen we op een behoefte aan 5.590 woon-zorgeenheden.

In totaal komen we vanuit cliënten op basis van Wlz en Wmo2015 dan uit op een behoefte aan 6.595 woon-zorgeenheden tot en met 2030. Door grote verschillen in de zorgvraag dient het aanbod zeer divers te zijn.

Behoeftte aan woon-zorgeenheden het grootst in Zuid-Limburg

We hebben een zelfde berekening toegepast om de vraag naar woon-zorgeenheden in de drie COROP-regio's te bepalen. Hierin houden we rekening met regionale verschillen, zoals een sterkere mate van vergrijzing of verschil in aanwezige doelgroepen (inkomen en woonmilieu). De overige uitgangspunten zijn gelijk.

Tabel C3. Vraag naar woon-zorgeenheden per COROP-regio

Doelgroep	Noord-Limburg	Midden-Limburg	Zuid-Limburg
Intramurale Wlz-cliënten	355	190	460
Extramurale Wmo-huishoudens	1.160	1.120	3.310
Totaal	1.515	1.310	3.770

Bron: Primos2021, Progneff (2021), CBS (2021, cijfers 2020). Bewerking Stec Groep (2022).

Stel bouwopgave woonzorgconcepten gelijk aan behoefte door verdergaande vergrijzing ook na 2031

De behoefte aan woon-zorgeenheden, zoals we deze in onze indicatieve doorrekening hebben bepaald, is gebaseerd op de verwachte vergrijzing tot en met 2030. Ook na deze periode zal de vergrijzing in Limburg doorzetten. Dit maakt dat de behoefte aan woonzorgconcepten voor langere tijd zal blijven bestaan. Om die reden adviseren we de bouwopgave voor woonzorgconcepten gelijk te stellen aan de behoefte. We zien deze woningen als zogeheten 'no-regret'-woningen die ook in het geval van veranderende woningmarktdruk of economische situatie noodzakelijk blijven. Besteed wel de nodige aandacht aan het efficiënt inrichten van de ruimte om personele tekorten in de zorg te voorkomen.

Bijlage D: Begrippenlijst

Definitie	Omschrijving
Basisscenario	Het basisscenario is een directe vertaling van de huishoudensprognose Progneff 2021.
Doorstroommodel	Het doorstroommodel van Stec Groep is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet.
Extramurale zorg	Alle zorg aan personen die niet in een instelling verblijven. Het is zorg die men op afspraak bij de zorgaanbieder krijgt, of die de zorgaanbieder thuis levert.
Grondgebonden woning	Een woning die rechtstreeks toegankelijk is vanaf het straatniveau.
Intramurale zorg	Alle zorg die geleverd wordt aan personen die aaneengesloten verblijven (langer dan 24 uur) binnen een instelling. Dit kan bijvoorbeeld in een verpleeghuis.
Migratiescenario	Een extra scenario dat op basis van de meest recente migratiegegevens door Stec Groep is ontwikkeld.
Nultredenwoning	Nultredenwoningen kunnen zowel appartement als grondgebonden zijn. Onder grondgebonden nultredenwoningen verstaan we levensloopbestendige grondgebonden woningen zoals patio-/bungalowwoningen. Onder nultredenappartementen verstaan we appartementen met een lift of benedenwoningen.
Tijdelijke woning	Woningen die voor een bepaalde tijd (veelal maximaal 10 jaar) op een tijdelijke locatie (ontheffing bestemmingsplan) mogen worden gebouwd of die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het bouwbesluit
Woonzorgconcept	Concepten gericht op mensen die extra zorg nodig hebben/ willen hebben en niet in aanmerking komen om in een zorginstelling te mogen wonen of hier (nog) niet willen wonen. Zij wonen dus extramuraal.

Colofon

Provincie Limburg | 2210 1455

Limburglaan 10 Maastricht | Postbus 5700 6202 MA Maastricht

+31 (0)43 389 99 99 | postbus@prvlimburg.nl | www.limburg.nl



www.limburg.nl

provincie limburg

