

Leefbare en vitale kernen Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2024

Voorwoord

Met gepaste trots presenteren wij u het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2024.

De wereld van vandaag verandert in rap tempo. Tussen 2021 en nu hebben veel gebeurtenissen plaatsgevonden die grote invloed hebben gehad op de woningmarkt. Daarnaast is in Zuid-Limburg jarenlang een remmend beleid gevoerd met betrekking tot woningbouw. Dit heeft voor een woningnood gezorgd die we sinds vele jaren niet meer hebben gekend. Dat is ook in onze kernen merkbaar.

Onze gemeente kent een toenemende vergrijzing en huishoudensverdunding. Er is een dringende behoefte aan betaalbare woningen. Jongeren maken moeilijk een start op de woningmarkt, en gezinnen en ouderen kunnen moeilijk doorstromen op diezelfde woningmarkt. Het is een grote uitdaging om hier een kentering in te weeg te brengen.

Hiervoor zijn bestaande én nieuwe woningen nodig. Sturing geven we in ons woningbouwbeleid waarbij we inzetten op levensloopbestendige en betaalbare woningen in alle kernen.

Bjorn Molling, wethouder Wonen

In ons Bestuursakkoord 2022-2026 hebben we de gezamenlijke ambitie uitgesproken om 150-500 nieuwe woningen te bouwen in de gemeente Meerssen. Om dit te bereiken moeten er vele woningbouwplannen worden uitgewerkt: van idee tot het daadwerkelijk overdragen van de sleutel aan de bewoner.

Hiervoor zijn locaties nodig, zowel in onze kernen, maar ook aan de randen daarvan. Hiermee houden we ons voorzieningenniveau op peil. Er zijn initiatiefnemers nodig die ervaring hebben met bouwen in bestaand bebouwd gebied, waar het passen en meten is. Er is veel dialoog nodig met omwonenden die vaak al jaren met een mooi groen uitzicht wonen. Ten slotte is nieuw gemeentelijk beleid nodig om deze woningbouwambitie te kunnen bewerkstellingen.

In lijn met de Woondeal Limburg gaan we met dit Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2024 deze gebiedsontwikkelingen op gang helpen.

Op naar een duurzame toekomst van onze kernen.

Louk Bongarts, wethouder Gebiedsontwikkeling

1 Inleiding

1.1 Naar een geactualiseerd kader voor nieuwe woningbouwplannen

In juni 2021 is de Woonvisie 'Leefbare en vitale kernen' met bijbehorend Uitvoeringsprogramma vastgesteld. We zien dat er sindsdien sprake is geweest van een duidelijke omslag op de woningmarkt in Nederland en ook op lokaal niveau in de gemeente Meerssen. In het bestuursakkoord 2022-2026 'Samen verder bouwen' heeft het college van B&W een woningbouwambitie van 150 tot 500 nieuwe woningen uitgesproken. Daarnaast heeft de Rijksoverheid, vanwege het landelijk woningtekort, met iedere regio of provincie in Nederland een Woondeal gesloten. In de Woondeal Limburg 2022-2030 'Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen!' is afgesproken dat er in Limburg 26.550 woningen gebouwd worden tot en met 2030, waarvan 12.000 woningen in de subregio Maastricht-Heuvelland. Daarbij heeft de provincie Limburg aangegeven bovendien 20.000 woningen extra te willen realiseren. Limburg heeft aan het Rijk aangegeven dat het Limburgs bod met 3.000 woningen opgehoogd kan worden. De zogeheten herijking van de Woondeal en die ambities omarmt het Rijk. Oud-minister Hugo de Jonge: 'In Limburg is veel te lang vanuit krimp gedacht, maar met de nieuwe gedeputeerde Michael Theuns is er een omslag gekomen en is de spiraal gekeerd. Hou de energie vast en ga gezamenlijk aan de slag om de gewenste aantallen te realiseren. Limburg groeit en moet ook groeien, want hiermee wint Limburg op alle fronten. Limburg heeft potentie'. Deze omslag vraagt om bijstelling van de Woonvisie en een nieuw actueel Uitvoeringsprogramma. Om die reden is de Woonvisie in december 2023 bijgesteld, zodat woningbouw niet alleen in de centrumkernen Bunde en Meerssen toelaatbaar is maar dat woningbouw in alle kernen van de gemeente Meerssen mogelijk is. In dit geactualiseerde Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2024 beschrijven we de uitdagingen en acties die de gemeente de komende jaren neemt in haar woningbouwbeleid.

1.2 Actueel woonbehoefteonderzoek met migratieomslag als basis voor nieuw Uitvoeringsprogramma

In 2023 heeft er voor de subregio Maastricht-Heuvelland een regionaal woonbehoefteonderzoek plaatsgevonden, dat vervolgens op gemeentelijk niveau verder is uitgediept naar een woonbehoefteonderzoek op kernniveau. Hierin is in beeld gebracht welke demografische ontwikkelingen de gemeente Meerssen de afgelopen jaren heeft doorgemaakt en wat we kunnen verwachten richting de toekomst. In samenhang met de bestaande woningvoorraad van Meerssen en woonwensen van huishoudens levert dit een verwachte woningbehoefte op. Deze behoefte is tot op het kernniveau van de gemeente Meerssen in beeld gebracht en biedt belangrijke handvatten om ons woonbeleid mee te kunnen sturen, met name als antwoord op de vraag welke woningen wél en welke woningen niet gebouwd moeten worden. Met name het kantelpunt in de verwachte demografische transitie in de gemeente Meerssen valt op. De vergrijzing zet zich onverminderd door, er is sprake van een lichte huishoudenskrimp, en daarnaast is er sinds enkele jaren sprake van een hoger migratiesaldo richting de gemeente. Dit leidt ertoe dat de gewenste kwantitatieve behoefte hoger uitvalt dan waar eerder rekening mee werd gehouden. In kwalitatieve zin is er behoefte aan voornamelijk betaalbare en levensloopbestendige woningen. Daarnaast is er een groeiende behoefte aan appartementen en patiowoningen, gezien de trend van steeds kleiner wordende huishoudens.

1.3 Invulling geven aan landelijke woningbouwambities met zorg voor kwalitatief sterke nieuwbouw

De Woondeal Limburg overtreft de woningbehoefte die op basis van demografische ontwikkelingen voorspeld is. Er is echter sprake van woningnood, na jaren van beleidsmatige rem op nieuwbouw. De gemeente Meerssen heeft dan ook een stevige woningbouwambitie. We willen de gemaakte woningbouwafspraken in de Woondeal Limburg dan ook aangrijpen om een bijdrage te kunnen leveren aan het landelijke en regionale woningtekort. Hiermee willen we tegelijkertijd de leefbaarheid van onze gemeente bevorderen. Door middel van het aantrekken van extra huishoudens kan namelijk waardedaling van vastgoed voorkomen worden, en kan ook de draagkracht van voorzieningen en verenigingen toenemen.

Wel is het belangrijk om hierin kwalitatief gerichte keuzes te maken. Nieuwbouw dient een meerwaarde te zijn op onze bestaande woningvoorraad. Hiervoor geven we in dit Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2024 de juiste sturing mee, door met name in te zetten op betaalbare en levensloopbestendige woningen zodat doorstroming op de lokale woningmarkt ontstaat.

We sluiten daarnaast aan op de criteria die in de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" zijn vastgesteld in de regio Zuid-Limburg en de kwalitatieve woningbehoefte die in ons actuele woonbehoefteonderzoek geschetst wordt, met uitzondering van het kernwinkelgebied in Meerssen.

Recente ontwikkelingen op de woningmarkt geven aanleiding om de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' te herzien. In de tussentijdse periode wordt de SVWZL en de bijbehorende beleidsregel niet ingetrokken.

2 Woningbouwlocaties binnen bestaand bebouwd gebied

2.1 Prioriteit ligt bij benutten binnenstedelijke locaties in alle kernen

Zoals de criteria van de Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" aangeven, ligt de prioriteit van woningbouw bij inbreidingslocaties. Dit zorgt voor verdichting van het bestaand bebouwd gebied. Het streven is daarbij naar een goed woon- en leefklimaat. Dit betekent dat ruimtelijke belemmeringen in acht moeten worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verder verdient het kernwinkelgebied speciale aandacht in het behoud van zijn functie als commercieel hart. Het streven is om wonen boven winkels te stimuleren en zo de levendigheid van deze gebieden te waarborgen.

Door de bijstelling van de Woonvisie in december 2023 passen we dit verdichtingsbeleid toe in al onze kernen, en niet alleen in de centrumkernen Meerssen en Bunde. Op dit moment zetten we als gemeente al fors in op inbreidingslocaties. In 2024-2025 worden naar verwachting omgevingsvergunningen verleend voor 140 wooneenheden in onze gemeente. Daarvan is circa 87% levensloopbestendig. Dit betreft de zogenaamde harde plancapaciteit. Het gaat daarbij om de plannen Gasthuishof fase 1 in Meerssen (52 woningen), Vliegenstraat 50 & 56-58B en de Auw Kerk in Bunde (32 woningen), Felix Ruttenstraat in Geulle (23 woningen), Centrumplan Fase 1 en Dorpstraat 2 in Ulestraten (33 woningen).

In onderstaande tabel zijn de woningbouwprojecten in de zogenaamde zachte plancapaciteit weergegeven, waarvan indicatief het aantal wooneenheden is weergegeven.

Woningbouwprojecten binnen bestaand bebouwd gebied	Kern	Indicatie aantal wooneenheden		
		woning	appartement	zorg**

Drie projecten Masterplan Centrum Meerssen	Meerssen		110	
Herbestemming Jozef Arbeiderskerk	Meerssen		6	40
Gasthuishof fase 2 en 3*	Meerssen		85	
Kookstraat	Meerssen	22		
Volderstraat 31	Meerssen	1	5	
Zuster Paladiaplantsoen 28	Meerssen	7		
Meerstraat	Bunde	75	50	
Pasweg 9	Bunde			12
Hemelboomlaan 20	Bunde			12
Pletsstraat 39	Bunde		6	
Vliegenstraat 59	Bunde		15	
Boschstraatje ongenummerd	Bunde	3		
In het Riet	Geulle	20		
Au Ciel e.o.	Rothem		30	
De Gewannen	Ulestraten	40		
	TOTAAL	168	307	64

* Exclusief 52 wooneenheden uit de harde plancapaciteit (fase 1 Gasthuishof)

** Inclusief onzelfstandige zorgwoningruimtes

Aangezien inbreidingslocaties schaars zijn, benutten we daarom mogelijke locaties die onze kernen hiervoor bieden. Zo zorgen we ervoor dat we een groot deel van onze woningbouwambitie mogelijk kunnen invullen binnen bestaand bebouwd gebied.

2.2 Nieuwbouw voorziet altijd in een kwalitatieve behoefte

Vergrijzing leidt tot noodzaak voor bouw levensloopbestendige woningen

De kwantitatieve woningbouwambities hebben we naar boven bijgesteld. Dit geeft ons meer ruimte om toestemming te verlenen aan nieuwe woningbouwplannen. We houden echter vast aan het criterium dat nieuwbouw altijd in een kwalitatieve woningbehoefte moet voorzien. We gebruiken daarvoor de uitkomsten uit ons woonbehoefteonderzoek. Uit dit onderzoek blijkt met name een vraag naar woningen in het betaalbare en levensloopbestendige segment. Deze vraag ontstaat door een sterke mate van vergrijzing in de gemeente Meerssen. Ook de locatie van deze woningen is relevant, nabij voorzieningen en openbaar vervoer. We hanteren hierbij de woningbouwopgave op basis van woonvoorkeuren als basis. De voorkeur gaat dus uit naar het toevoegen van betaalbare en levensloopbestendige woningen, boven andere type woningen die in beperktere mate gebouwd worden. Op deze manier hopen we doorstroming op de lokale woningmarkt teweeg te brengen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat migratietrends onvoorspelbaar zijn, maar wel een grote impact kunnen hebben op de toekomstige woningbouwbehoefte. Dit geldt ook voor de vastgestelde Woondeal Limburg, die ook voor een omslag zorgt.

Betaalbare nieuwbouw nodig om ambities waar te kunnen maken

Deze kwantitatieve mogelijkheden willen we inzetten in woningsegmenten die daadwerkelijk een kwalitatieve toevoeging zijn voor de bestaande woningvoorraad van de gemeente Meerssen. Dit betekent enerzijds verdere inzet op het levensloopbestendige segment om doorstroming op gang te helpen. Daarnaast biedt de Woondeal Limburg en de huidige woningmarkt ook kansen om nieuwe huishoudens aan te trekken. We denken hierbij aan jongere personen en gezinnen uit de regio of elders in Nederland die daar moeilijk een betaalbare woning kunnen vinden. Gemeente Meerssen kan met een hoogstaand voorzieningenniveau Maastricht of andere buurgemeenten op aantrekkelijke wijze ondersteunen bij het realiseren van voldoende aanbod. Nieuwbouw kan hier aan bijdragen. Betaalbare nieuwbouwwoningen zijn namelijk een aantrekkelijk product, welke ook de meeste meerwaarde leveren voor de woningvoorraad in Meerssen. Het aanbod aan betaalbare woningen is nu namelijk beperkt. Door woningen toe te voegen, blijven bijvoorbeeld meer jonge gezinnen in de gemeente wonen en biedt dit kansen voor gezinnen van buiten de gemeente. Deze impuls is nodig voor de instandhouding van de aanwezige voorzieningen, zoals ten aanzien van het verenigingsleven, de scholen en zorg, maar biedt ook een impuls voor het winkelaanbod in de kernen. De leefbaarheid van de gemeente Meerssen kan met deze impuls op kernniveau worden versterkt.

2.3 Woningbouw voldoet aan betaalbaarheidseisen uit de Woondeal Limburg

Aansluitend op de afspraken in de provinciale Woondeal Limburg streven we daarom na om twee derde van ons woningbouwprogramma 'betaalbaar' te bouwen. Hieronder vallen de segmenten sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 390.000. Omdat onze woningvoorraad voor minder dan 30% uit sociale huur bestaat, gaan we ons inzetten om in totaal 30% sociale huur en/of koopwoningen tot € 280.000 op te nemen in ons woningbouwprogramma. 37% van de nieuwe woningen willen we gerealiseerd zien in de categorie middenhuur tot € 1.157,95 en/of betaalbare koop van € 280.000 tot € 390.000. De overige 33% staat ons vrij voor het realiseren van woningen in het vrije segment (koop vanaf € 390.000 en/of huur vanaf € 1.157,95). Deze segmentering passen we toe op ons totale nieuwbouwprogramma. Per project kunnen hierdoor gerichte keuzes of nuances worden aangebracht.

Tabel 2: Segmentering kwalitatief woningbouwprogramma gemeente Meerssen

Prijssegment	% van programma
Sociale huur en/of koop tot € 280.000	30%
Middenhuur tot € 1.157,95 en/of betaalbare koop van € 280.000 tot € 390.000 ¹	37%
Koop vanaf € 390.000 of huur vanaf € 1.157,95 ²	33%

We hanteren hierbij uitgangspunten. Zo dienen zo veel mogelijk woningen in ieder geval levensloopbestendig te zijn. Dit betekent dat één woonkamer, keuken, badkamer, toilet en slaapkamer voor iedereen goed bereikbaar dienen te zijn (gelijkvloers of bijvoorbeeld via een lift). Zo zorgen we ervoor dat nieuwbouw in een kwalitatieve behoefte voorziet.

Voor alle nieuwbouw geldt verder dat we er op toezien dat woninggrootte³ en andere woningkenmerken marktconform zijn en aansluiten bij de wensen van onze doelgroepen zoals starters, ouderen en gezinnen.

2.4 We zetten ook in op flexwoningen

Ook het toevoegen van (eventueel tijdelijk) aanbod stimuleert een betaalbare woningvoorraad. We zetten daarom in op de realisatie van flexwoningen voor huisvesting van urgente woningzoekenden. Denk hierbij aan starters op de woningmarkt, inwoners die in een echtscheidingsprocedure zitten, startershouders, studenten of arbeidsmigranten. De woningbehoefte is dermate groot dat flexwoningen een verlichting van de huidige marktdruk teweeg kan brengen voor heel wat doelgroepen. Ook stimuleren we hiermee de innovatie die de realisatie van transporteerbare modulaire woningen teweeg brengt.

3 Woningbouwlocaties buiten bestaand bebouwd gebied

3.1 Daarnaast oog voor geschikte locaties buiten bestaand bebouwd gebied

De huidige binnenstedelijke harde en zachte plancapaciteit van de gemeente Meerssen bestaat uit circa 600-700 woningen. Tegelijkertijd zijn er ook sloopplannen voor meer dan 110 woningen. De netto uitbreiding bedraagt daarmee op dit moment circa 490-590 woningen. Bijna 500 nieuwbouwwoningen bevinden zich echter nog in de zachte planfase. Deze woningen bevinden zich dus in plannen die nog niet juridisch-planologisch zijn vastgesteld. De ervaring leert dat niet ieder bouwplan uiteindelijk gerealiseerd wordt, waardoor met een planuitval van 30% rekening wordt gehouden⁴. Daarnaast kent een gemiddeld woningbouwproject een lange doorlooptijd, o.a. ook door beroepsprocedures. De gemeente hanteert daarom een uitbreiding van de woningvoorraad naar circa +800-900 woningen. De huidige binnenstedelijke plannen kunnen hier niet aan voldoen. Om ons aandeel in de regionale Woondeal afspraken realiseerbaar te maken, naast de al uitgesproken ambitie in het Bestuursakkoord 2022-2025 voor de realisatie van 500 woningen in deze periode, zijn extra woningbouwlocaties nodig.

Dit zorgt ervoor dat er noodzaak is om extra plannen te maken om onze woningbouwambities te kunnen realiseren. We zien dat hiervoor de locaties binnen bestaand bebouwd gebied steeds beperkter worden. We blijven deze locaties monitoren, waarbij we ook kijken naar transformatiemogelijkheden van bestaand vastgoed. We zien echter dat er onvoldoende binnenstedelijke ruimte is om onze woningbouwambities waar te kunnen maken. Dit heeft voor een gedeelte te maken met de vele ruimtelijke belemmeringen die de gemeente Meerssen bevat, met onder andere de aanwezigheid van luchthaven Maastricht Aachen Airport en de daarbij behorende beperkingen met betrekking tot luchtvaartgeluid. Om deze reden, maar

1) De betaalbaarheidsgrens voor 2024 is vastgesteld op € 390.000 en wordt jaarlijks CPI-geïndexeerd

2) Prijsbepaling voor 2024 conform Wet betaalbare huur

3) Minimale gebruiksoppervlakte van ca. 60 m² met een buitenruimte

4) Overeenkomend met versnellingsafspraken 6.6 in de Woondeal Limburg 2023

ook in het kader van de Limburgse Woondeal, hebben we eveneens zoekgebieden buiten bestaand bebouwd gebied in beeld gebracht.

3.2 Zoekgebieden woningbouw aansluitend op de kernen

Er zijn zeven zoekgebieden aangewezen met een totale grootte van circa 17 hectare. Van deze zeven zoekgebieden zijn twee gebieden aangewezen waarvoor reeds een concreet plan loopt (met concreet woningaantal). We houden bij het aanwijzen van deze zoekgebieden rekening met de fysieke leefomgeving en ruimtelijke ordening van de gemeente Meerssen. De zoeklocaties bevinden zich buiten Natura 2000-gebieden, (toekomstige) waterwingebieden, stroom- en overstromingsrisicogebieden van Maas en Geul, waterbergingsprojecten en ook afstand tot de snelwegen A2 en A79, de spoorlijnen en de regionale luchthaven Maastricht-Aachen-Airport (MAA) wordt gewaarborgd. Daarnaast zijn de aanwezige hoogteverschillen in het Zuid-Limburgse Heuvellandschap van belang bij deze afweging.

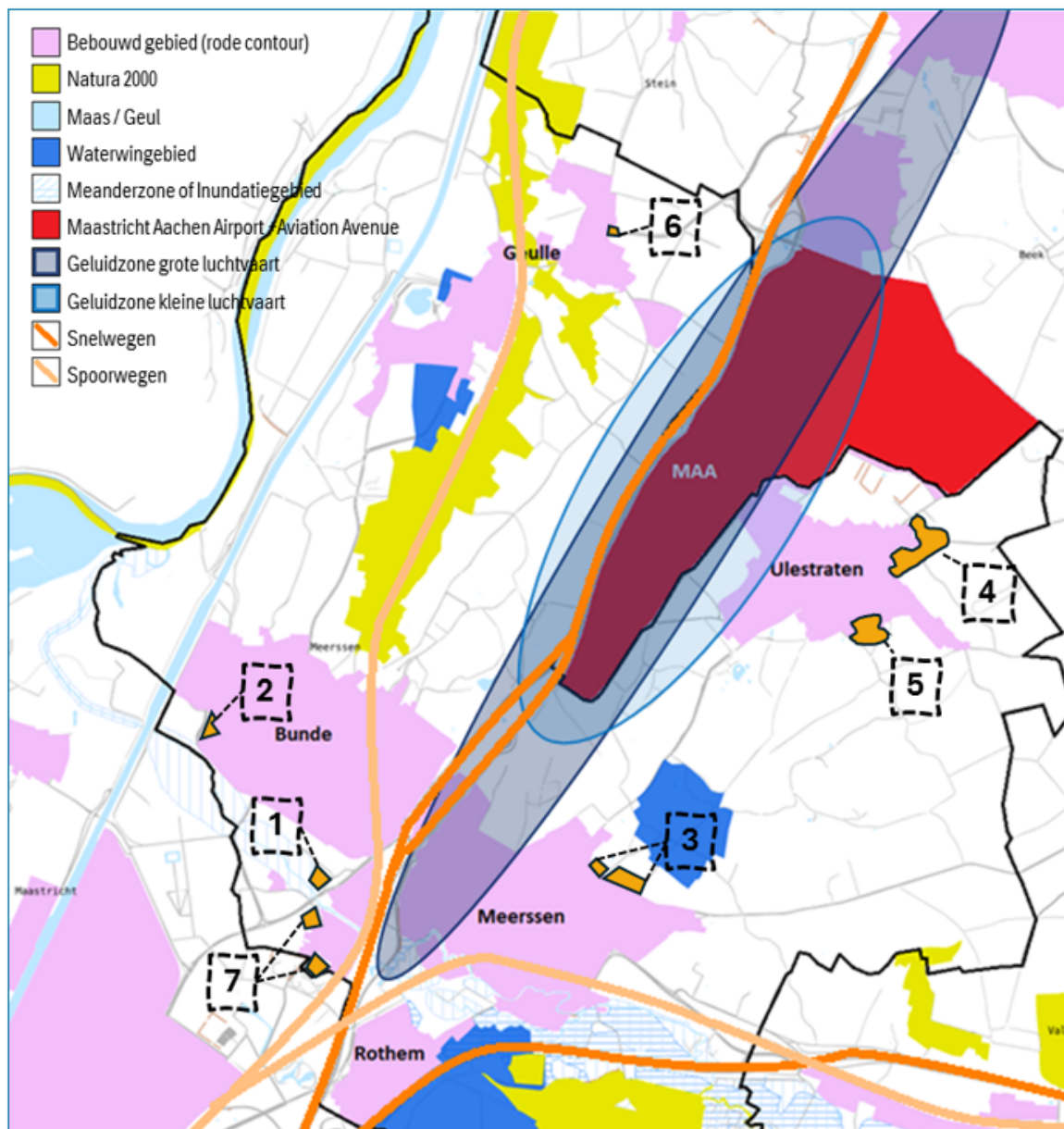
Naast ruimtelijke belemmeringen speelt ook grondeigendom een rol. De gemeente Meerssen heeft weinig grond in bezit en is daarom voor een groot deel afhankelijk van de gronden van derden. Om planuitval zo veel mogelijk te minimaliseren, heeft het eigendom een rol gespeeld in het bepalen van de zoekgebieden. Zo zijn de gronden van de zoekgebieden voor een groot gedeelte reeds in bezit van partijen (o.a. ontwikkelaars en woningcorporaties) waarvan mag worden verwacht dat woningbouw realisatie wordt bereikt.

Het voorgaande in acht genomen, zijn we gekomen tot de volgende zoekgebieden:

Zoekgebieden woningbouw buiten bestaand bebouwd gebied	Kern	M ²
1. Weerterhof	Weert	Ca. 55 woningen*
2. Meerstraat Oost	Bunde	8.000
3. Meerssen Noord (Lange Raarberg & Op de Beukel)	Meerssen	35.000
4. Ulestraten Oost (Danielssteeg & tennisvelden e.o.)	Ulestraten	60.000
5. Ulestraten Zuid (Klein Berghemmerweg)	Ulestraten	30.000
6. Eijkskensweg ong., perceel 47	Geulle	Ca. 3 woningen*
7. Papierfabriek	Weert	35.000

* Concreter plan

Figuur 1: zoekgebieden woningbouw buiten bestaand bebouwd gebied



3.3 Ruimtelijke onderbouwing zoekgebieden woningbouw buiten bestaand bebouwd gebied

Bij het aanwijzen van deze zoekgebieden speelt de fysieke omgeving en ruimtelijke ordening een grote rol. De gemeente Meerssen ligt ruimtelijk gezien namelijk op een bijzondere locatie. Ten eerste ligt de gemeente in het Zuid-Limburgse heuvelland (Nationaal Landschap), dat altijd in ogenschouw moet worden genomen als het gaat om ingrepen in de fysieke leefomgeving. De Geul loopt via het Geuldal richting de westelijk gelegen Maas en zorgt als regionaal beekdal steeds vaker voor problemen tijdens hemelwaterpieken. De regionale luchthaven Maastricht-Aachen-Airport is ingeklemd in de gemeente Meerssen en heeft daarmee veel ruimtelijke, milieukundige maar ook economische impact. Er bevinden zich drie stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de gemeente. Van de tien waterwingebieden in Zuid-Limburg bevinden zich er vier in de gemeente Meerssen. Er lopen twee snelwegen door de gemeente (A2 in noord-zuidelijke richting en A79 in oost-westelijke richting) en twee spoorwegen. Ten slotte speelt netcongestie een rol.

Deze omstandigheden zorgen ervoor dat het niet evident is om buiten het bestaand bebouwd gebied zoekgebieden voor woningbouw aan te wijzen. Per kern zijn er diverse ruimtelijke belemmeringen die het bouwen van woningen bemoeilijkt dan wel onmogelijk maakt.

- In **Geulle** zijn veel belemmeringen, want de kern wordt door een helling in twee bebouwingsdelen 'gesplitst'. Deze helling is onderdeel van stikstofgevoelig Natura 2000-gebied Bunder- en Elsloerbos, waardoor dit voor woningbouw grote belemmeringen met zich meebrengt als het gaat

om externe effecten zoals stikstofdepositie. In Geulle-Beneden zijn twee waterwingebieden aangewezen, waarbinnen geen enkele woningbouwontwikkeling tot stand mag worden gebracht. Ten slotte ligt de Maas ten westen van Geulle die ook een beschermingsregime bevat, en loopt door Geulle de spoorlijn Maastricht-Roermond.

- **Bunde** ligt aan het einde en ten zuiden van het voornoemd Natura 2000-gebied, waardoor ook hier externe effecten van belang zijn. Ten zuiden en ten westen van Bunde is er sprake van water: de Maas en de Geul stromen langs. Met name de Geul heeft grote impact, omdat de meanderzone en inundatiegebieden rondom de Geul steeds vaker moeten worden ingezet om piekbuien op te vangen. In deze zone zijn meerdere waterbergingsprojecten opgestart om deze groeiende klimaatproblematiek op te kunnen vangen. Ten slotte spelen de A2 en spoorlijn Maastricht-Roermond een voorname rol met betrekking tot geluid.
- De kern **Meerssen** is gelegen aan de andere zijde van de A2, waardoor ook hier sprake is van wegverkeerslawaai. Ook bevindt zich in Meerssen een oprit van de A79. De luchtvaartcontour m.b.t. grote luchtvaart is voor een groot gedeelte gelegen over Meerssen-West, waardoor permanente woningbouw buiten bestaand bebouwd gebied hier in principe niet mogelijk is. De luchtvaart, afkomstig van MAA heeft wat betreft geluidgehinderden veel impact op de kern. Meerssen-Zuid heeft te maken met het Geuldal en voornoemde waterproblematiek. Ook is hier de spoorlijn Maastricht-Kerkrade gesitueerd. Ten oosten van Meerssen is bij de Houthemerweg sprake van een archeologische vindplaats (Romeinse villa Herkenberg) die een ruimtelijke belemmering vormt. Ten slotte liggen er twee waterwingebieden rondom Meerssen, zowel ten noorden als ten zuiden van de kern.
- **Rothem**, een kleine kern ten zuiden van Meerssen heeft nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden. De kern ligt ingeklemd tussen de Geul en de snelwegen A2 en A79. Ook is er direct ten oosten van Rothem sprake van een waterwingebied.
- Ten slotte **Ulestraten**. Deze kern heeft de minste ruimtelijke belemmeringen. Vanwege de ligging naast MAA is er sprake van een geluidscontour voor kleine luchtvaart. Deze contour is met name aanwezig in het westen van de kern. Het provinciaal inpassingsplan 'proefdraaien MAA' zorgt echter voor een extra geluidscontour, die voor een groot gedeelte over de kern lijkt te zijn voorzien. Ten slotte is ten noorden van de kern een uitbreiding van het bedrijventerrein Aviation Valley voorzien die voor milieukundige belemmeringen zorgt. Ook wordt er in dit gedeelte een randweg aangelegd. Duidelijk is dat de oost- en zuidzijde van de kern relatief vrij zijn van belemmeringen.

Met inachtneming van het voorgaande en een bijbehorende ruimtelijke analyse, waarbij ook het grondeigendom een rol speelt, zijn de volgende locaties als zoekgebieden aangewezen:

1. Weert 85-87 (Weerterhof)

Weerterhof betreft een Rijksmonumentale carré boerderij die wegens omstandigheden al tientallen jaren niet of nauwelijks in gebruik is. De staat van dit monument is ronduit slecht. Om dit monument nieuw leven in te blazen, is het noodzakelijk een herbestemming tot stand te brengen. In overleg met de eigenaar en belangrijke stakeholders, zoals de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de provincie Limburg en waterschap Limburg, wordt gekeken naar herbestemming met nieuwbouw achter het monument. Deze nieuwbouw is noodzakelijk om de grootschalige restauratie rendabel te maken. Ook behoort landschappelijke inpassing en extra meanderruimte voor de Geul achter de boerderij tot dit project. Enerzijds is er sprake van de meanderzone van de Geul, en anderzijds is er sprake van de groenblauwe mantelzone. Water en bodem sturend is voor dit project van groot belang om tot realisatie te kunnen komen. Ten slotte is er sprake van een milieucirkel ten aanzien van het naastgelegen agrarische bedrijf. Het gaat bij dit project om circa 40-60 woningen.

Figuur 2: zoekgebied Weerterhof



2. Meerstraat (oost), Bunde

Deze locatie aan de Meerstraat-Geulstraat te Bunde is gelegen aan de oostzijde van de Meerstraat. De oostzijde van de Meerstraat is volledig bebouwd met een woonbuurt, met uitzondering van dit gebied. Er ligt een pompgemaal op gedeelte van deze locatie. De locatie leent zich echter goed om te worden uitgewerkt als woongebied, omdat er reeds sprake is van omliggende woningen aan deze zijde van de Meerstraat. Wel zal bij de planvorming integraal naar water(berging) en afronding van de kernrand moeten worden gekeken, evenals naar de beperkingen op woningbouw door de aanwezige bedrijven op bedrijventerrein De Meer.

Figuur 3: zoekgebied Meerstraat (oost), Bunde



3. Op de Beukel & Lange Raarberg, Meerssen

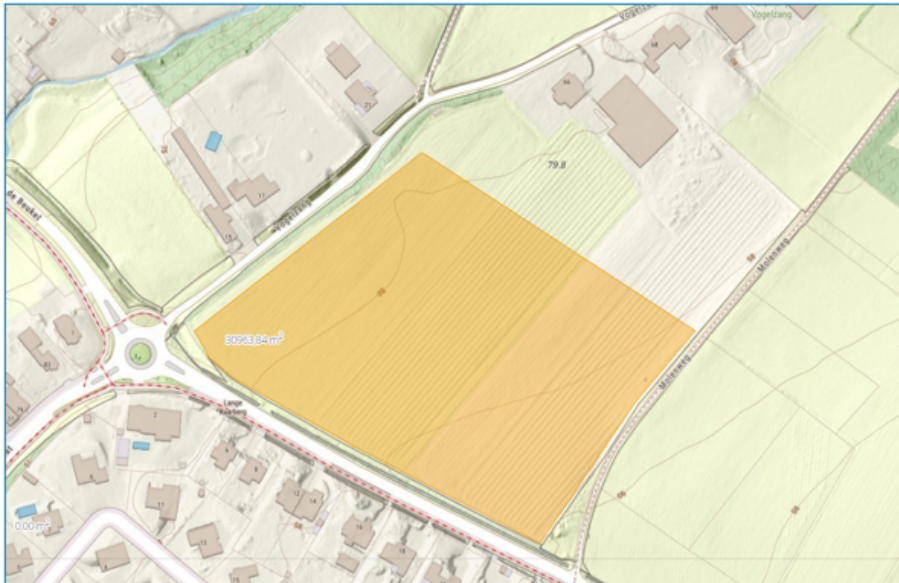
De enige locatie in Meerssen om te zoeken naar uitbreiding is het noordoosten van Meerssen, omdat MAA, archeologische locatie de Herkenberg, het Geuldal en bestaande infrastructuur beperkingen opleggen. Ten noorden van Meerssen is een waterwingebied gesitueerd, te midden van landschappelijk waardevol gebied. Tussen de huidige bebouwingscontour en het waterwingebied liggen twee zoekgebieden voor woningbouw, namelijk Op de Beukel en Lange Raarberg.

Deze zoekgebieden zijn gesitueerd nabij een rotonde, waardoor sprake kan zijn van een goede verkeersontsluiting. Beiden percelen zijn gesitueerd in de groenblauwe mantelzone. Leidend voor een toekomstig stedenbouwkundig plan is een groene onderlegger. Met andere woorden: groen moet de drager van toekomstige plannen zijn, zodat er richting het wandel- en landschapsrijke gebied ten noorden van Meerssen een kwalitatieve overgang gerealiseerd wordt. Beide percelen zijn relatief vlak (m.u.v. het talud richting Watervalderbeek) en het huidige agrarische gebruik kent weinig natuur- of landschapswaarden. In die zin ligt er een kans om de landschappelijke waarde te vergroten in de groenblauwe mantel. Dat kan ook met woningbouw, maar dan met natuurinclusiviteit als belangrijkste thema.

Figuur 4: zoekgebied Op de Beukel, Meerssen



Figuur 5: zoekgebied Lange Raarberg, Meerssen



4. Ulestraten Oost

Wat betreft ruimtelijke belemmeringen zijn er de minste belemmeringen in Ulestraten, met uitzondering van de geluidzone kleine luchtvaart en de (potentieel) nieuwe geluidscontour door toedoen van het proefdraaien van straalmotoren. Ook dient er rekening te worden gehouden met de komst van de nieuwe randweg. We zien hier voldoende mogelijkheden om de grootste zoekgebieden aan te wijzen bij deze kern. De geluidscontouren zijn met name gesitueerd over in het westen en noorden van de kern. Om deze reden zijn zowel ten oosten als ten zuiden van de kern zoekgebieden voor woningbouw aangewezen.

1. Tennisvereniging De Gewannen is opgehouden te bestaan. De voormalige tennisvelden en kantine – in eigendom van gemeente Meerssen – worden daarom voorzien van een nieuwe bestemming. De locatie bevat karakteristieken om in te zetten voor bijvoorbeeld woningbouw, omdat er al be-

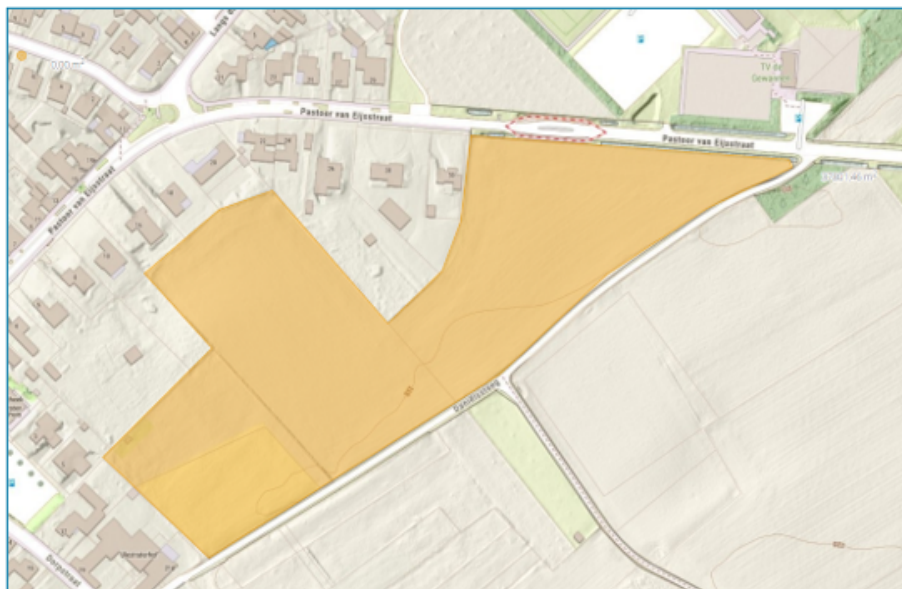
bouwing en verharding aanwezig is, alsook een inrit en dergelijken. In eerste instantie wordt daarom - met hulp van een regionale projectgroep - de haalbaarheid onderzocht voor het realiseren van flexwoningen. Dit zijn woningen die voor het grootste gedeelte in de fabriek worden gemaakt. Het grote voordeel is dat de bouwsnelheid hoog is, waardoor er relatief snel woningen kunnen worden gerealiseerd. Inspiratie kan worden gezocht bij bijvoorbeeld het project Buurtschap Te Veld in Eindhoven. Een deel van het voetbalterrein van RKUVC is in beeld om ook bij deze ontwikkeling te betrekken om het aantal wooneenheden te kunnen verhogen.

2. De Daniëlssteeg ligt ten oosten van de kern. De agrarische gronden ten noordwesten van deze weg sluiten aan bij de kern en zijn grotendeels reeds in bezit van een partij waarvan kan worden aangenomen dat woningbouw realisatie mogelijk is. Dit zoekgebied is reeds ontsloten door wegen die in dit kader mogelijk vernieuwd moeten worden. Ten slotte zou deze locatie dan aansluiten bij het zoekgebied ter plaatse van de voormalige tennisvelden, waardoor daar geen sprake is van een solitaire woonplek.
3. Tussen de voormalige tennislocatie, de genoemde percelen aan de Daniëlsteeg en de bestaande bebouwde kom van Ulestraten bevinden zich ten slotte enkele onbebouwde weilanden die door het kiezen van voornoemde zoekgebieden tevens zijn benoemd als zoekgebied. Het betreffen de percelen ten oosten van Pastoor van Eijsstraat 29. Met deze drie zoekgebieden samen ontstaat een evenwichtige en logische nieuwe bebouwingsrand van de woonkern Ulestraten. In alle gevallen is het van belang zorgvuldig om te gaan met de bestaande woningen en bijbehorende erven in relatie tot nieuwbouw.

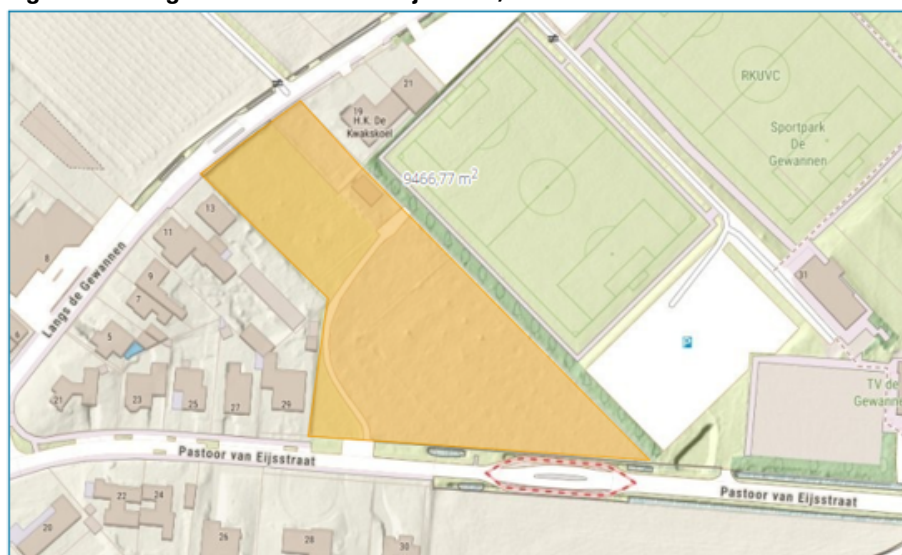
Figuur 6: zoekgebied De Gewannen, Ulestraten



Figuur 7: zoekgebied Daniëlssteeg, Ulestraten



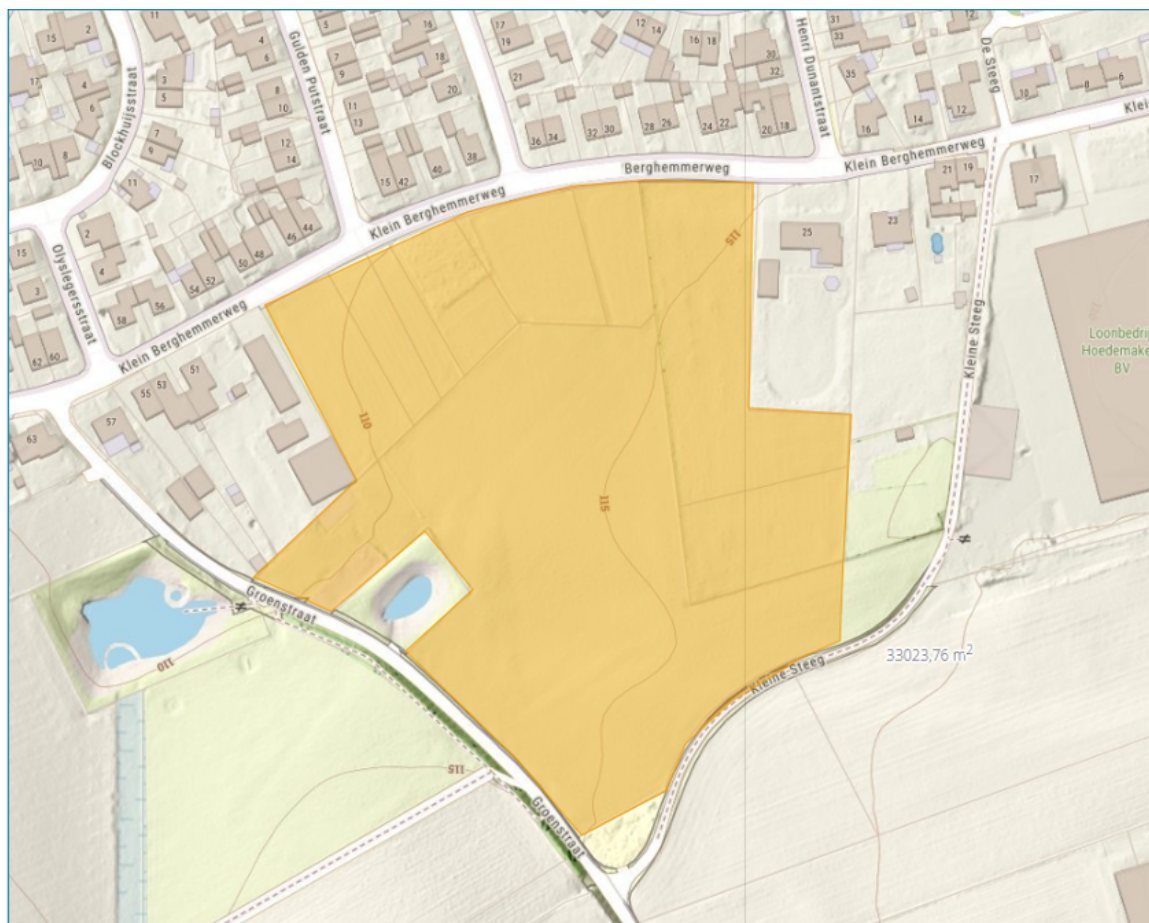
Figuur 8: zoekgebied Pastoor van Eijstrastraat, Ulestraten



5. Ulestraten Zuid

Het andere zoekgebied voor woningbouw in Ulestraten bevindt zich ten zuiden van de kern, aansluitend bij de Klein Berghemmerweg. Deze gronden zijn grotendeels in bezit van één particulier, al zijn er ook gronden in bezit van een partij waarvan kan worden aangenomen dat woningbouw realisatie mogelijk is. Naar het zuiden toe is sprake van een waterbuffer en moestuin. Daarnaast bevindt er zich ook een zone groenblauwe mantel (een strook). Stedenbouwkundig gezien is ook voor deze locatie een zachte overgang gewenst van landschap naar kern, net als bij het zoekgebied Lange Raarberg Meerssen. Ten slotte bevindt zich ten oosten van deze locatie een loonbedrijf, waarmee milieukundig rekening dient te worden gehouden..

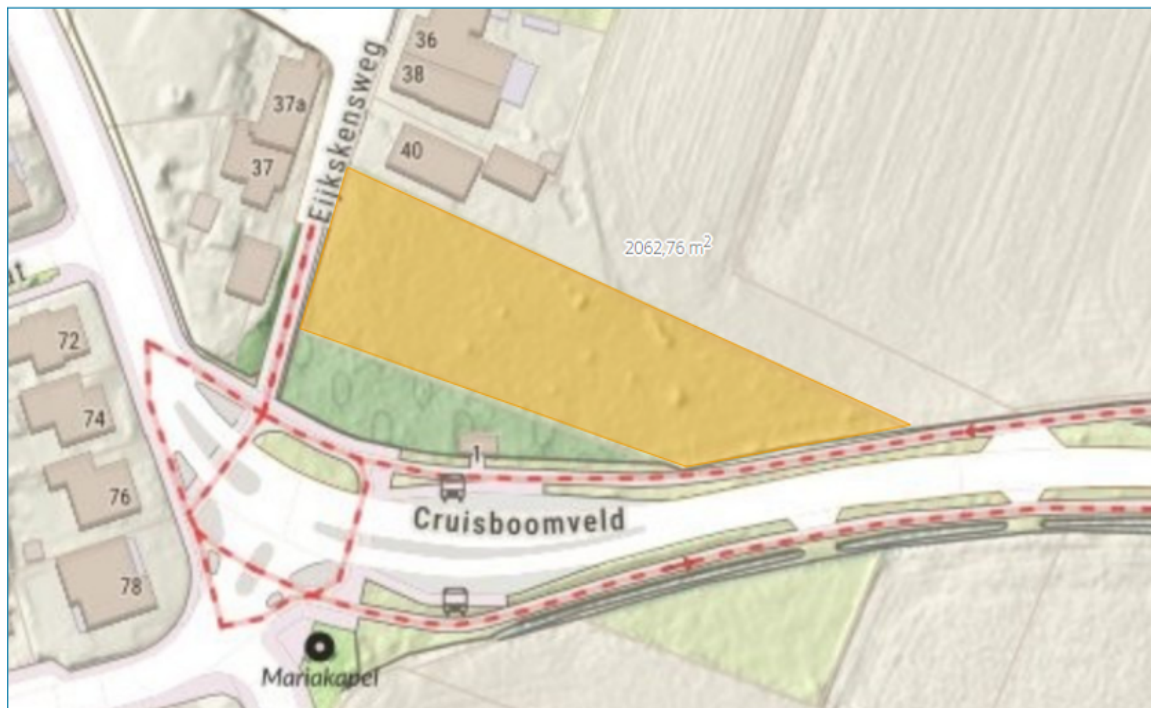
Figuur 9: zoekgebied Ulestraten Zuid



6. Eijkskensweg ong., Geulle

Zoals is toegelicht, bevat Geulle veel ruimtelijke belemmeringen voor woningbouw. Daarnaast zijn in deze kern nog enkele inbreidingslocaties voor handen. Om deze reden is er geen groot zoekgebied aangewezen voor Geulle. Ter hoogte van de weg Hussenbergstraat-Cruisboomveld loopt de Eijkskensweg dood. Op deze randlocatie in het oosten van de kern is een perceel aanwezig dat kan worden ingezet voor de realisatie van enkele levensloopbestendige woningen. Dit betreft een bij de gemeente Meerssen bekend initiatief. Door het toevoegen van dit perceel aan 'te bebouwen gebied' kan deze locatie worden ingezet voor levensloopbestendige woningen.

Figuur 10: zoekgebied Eijkskensweg ong, Geulle



7. Papierfabriek, Weert

Ter plaatse van de voormalige papierfabriek bij Weert is door de gemeente Meerssen een voorbereidingsbesluit genomen. In het kader van de uitvoering van het voorbereidingsbesluit wordt toegewerkt naar een integrale gebiedsvisie en omgevingsplan voor het terrein van de voormalige papierfabriek. De locatie wordt onderzocht voor woningbouw, waarbij twee naastgelegen percelen van de provincie Limburg als zoekgebied worden betrokken in de gebiedsontwikkeling. Op deze wijze ontstaat er een nieuwe toekomst voor woningbouwontwikkeling, waarbij goed gekeken moet worden naar belemmeringszones rondom o.a. de Geul, A2 en spoorlijn. Het gebied vormt onderdeel van de gebiedsvisie Buitengoed Geul en Maas (Landgoederenzone) en het fabrieksterrein vormt een barrière voor de landschapszone in het Geuldal. De locatie heeft daarnaast potentie door haar ligging op korte afstand van de stedelijke gemeente Maastricht.

Op navolgende figuur zijn de twee naastgelegen provinciale percelen met oranje aangeduid (zoekgebieden). Het terrein ter plaatse van de voormalige papierfabriek is aangeduid met paars. Voor het voormalige papierfabrieksterrein geldt dat conform de Omgevingsverordening Limburg reeds sprake is van een werklocatie (bedrijventerrein). In dit geval wordt deze verouderde werklocatie ingezet voor herstructurering naar een nieuwe functie, zodat het ruimtegebruik en de landschappelijke inpassing wordt geoptimaliseerd. De oranje en paarse gebieden vormen daarmee gezamenlijk het zoekgebied papierfabriek Weert.

Figuur 11: zoekgebied Papierfabriek, Weert



3.4 Mogelijke vestiging van voorkeursrecht op zoekgebieden

Niet alle zoekgebieden zijn in bezit van partijen waarvan zonder meer vooraf verwacht mag worden dat woningbouw ook wordt bereikt. Bij deze zoekgebieden gaat de gemeente Meerssen een actief grondbeleid voeren middels het vestigen van een voorkeursrecht. Dit middel biedt ons de mogelijkheid om in een zoekgebied een actieve en regisserende rol te spelen in de invulling van plannen. Door de vestiging van een voorkeursrecht zijn eigenaren verplicht om, wanneer zij hun gronden wensen te verkopen, deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. De mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht moet dan ook worden gezien als een instrument om als gemeente positie op de grondmarkt in te nemen, indien de betreffende eigenaar overgaat tot verkoop van de grond(en) t.b.v. woningbouwontwikkeling. Een aanwijzing maakt het mogelijk om preventief te acteren, anticiperend op eventuele grondtransacties in het gebied. De inschatting is dat commerciële grondtransacties in de zoekgebieden tot verlies van de gewenste gemeentelijke regie over de toekomstige planrealisatie en/of tot prijsopdrijving van de in dat gebied gelegen gronden zouden kunnen leiden. Om betaalbare woningen te kunnen realiseren achten we het daarom noodzakelijk een voorkeursrecht te vestigen om daarmee ongewenste vervreemdingen tegen te gaan die grondprijzen kunnen opdrijven. Zonder hiermee te willen pretenderen dat grondbezitters bewust een ander doel zouden nastreven.

Het vestigen van een voorkeursrecht is een raadsbevoegdheid, maar wordt voorafgegaan door een voorlopige voorkeursrechtbeschikking die genomen wordt door het college van B&W. Het raadsbesluit wordt gelijktijdig genomen met de vaststelling van dit Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2024.

Disclaimer

Met dit Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2024 wordt richting gegeven aan een visie op de toekomst voor de kernen in de gemeente Meerssen. Vooruitlopend op de Omgevingsvisie is in dit geactualiseerde Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2024 het beleid uitgezet als het gaat om woningbouwplannen buiten de provinciale zone 'Landelijke kern' (Omgevingsverordening Limburg). Dit Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2024 wordt vervolgens als bouwsteen toegepast in de Omgevingsvisie 2035 om dit beleid voor een langere horizon te bestendigen, en ook om het voorkeursrecht te kunnen verlengen.

4 Sturingselementen

4.1 Betaalbare nieuwbouw door inzet sturingsinstrumenten

In de gemeente Meerssen hebben we te maken met een betaalbaarheidsopgave voor huishoudens met een laag of middeninkomen (bron: woonbehoefteonderzoek gemeente Meerssen, 2023). Het gaat om woningzoekenden in de sociale huursector alsook om starters die de koopmarkt willen betreden, zonder overwaarde vanuit een huidige woning. Er is daarom behoefte aan sociale huur- en middenhuurwoningen

en betaalbare koopwoningen in alle kernen binnen onze gemeente. Met het betaalbaar maken van de woningvoorraad sluiten we aan bij Rijksbeleid; specifiek de getekende Woondeal Limburg en het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv). Twee derde van de nieuwbouw willen we in het betaalbare segment realiseren, waarvan tenminste 30% in de sociale huur. Ook geven we uitvoering aan regionale afspraken.

Dit doen we door een uitvoerende en stimulerende rol in te nemen als gemeente. Zo bieden we koopstarters een Starterslening aan. Voor deze Starterslening geldt een maximale transactieprijs van € 280.000. Deze sluit aan op onze eisen in het woningbouwprogramma waardoor ook een deel van de nieuwbouwwoningen (naast bestaande betaalbare koopwoningen) met een Starterslening kan worden gekocht.

Daarnaast gaan we andere betaal- en beschikbaarheidsinstrumenten onderzoeken. We vinden het namelijk belangrijk dat woningen niet alleen voor de eerste koper betaalbaar zijn, maar ook betaalbaar gehouden worden na eventuele transacties. We doen dit door het onderzoeken van en toepassing te geven aan de volgende instrumenten:

- percentages per prijssegment opnemen in het Omgevingsplan voor planologische borging;
- vereveningsfonds;
- woningbouwprogrammering opnemen in anterieure overeenkomsten;
- actief grondbeleid en erfpacht.

4.2 Opgaven in bestaande woningvoorraad

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is belangrijk voor de toekomstbestendigheid ervan. Circa 90% van de benodigde woningen in de toekomst staat er immers al. Op basis van het woningbehoefteonderzoek (2023) blijkt echter dat lang niet iedereen in de meest geschikte of gewenste woning woont naar omvang, prijsklasse en/of type. We stimuleren daarom voldoende spreiding, differentiatie en balans in de bestaande woningvoorraad. Als gemeente nemen we hiervoor een faciliterende rol in. De woningeigenaar is namelijk in essentie aan zet. Faciliterend beleid om de bestaande woningvoorraad beter te benutten is bijvoorbeeld het faciliteren van woningsplitsing. Nu is dit beleidsmatig niet mogelijk, enkel met een goede ruimtelijke onderbouwing wordt daarvan afgeweken. Woningssplitsen heeft als groot voordeel dat een klein huishouden in een ruime woning ruimte kan bieden aan een tweede huishouden. Dit kan bijdragen aan het levensloopgeschikt maken van woningen, delen van (woon)lasten, en het vergroten van het aantal woningen voor bijvoorbeeld starters. We onderzoeken of we kaders voor woningsplitsen willen opnemen om woningsplitsing verder te faciliteren. Ook brengen we transformatiemogelijkheden op kansrijke locaties in kaart.

4.3 Monitoring en evaluatie

Voor een succesvolle en gecontroleerde uitvoering van de woningmarktstrategie is een terugkerende en goede integrale monitoring van cruciaal belang. We monitoren daarom jaarlijks de volgende aspecten:

- De feitelijke ontwikkeling van het aantal inwoners/huishoudens, en geactualiseerde verwachting;
- De bestaande harde plancapaciteit in de gemeente (aantal directe bouwtitels, aantal geschrapt);
- De hoeveelheid woningen in nieuwe initiatieven waar de gemeente medewerking aan verleent;
- De omvang van de woningvoorraad, het aantal toevoegingen en aantal onttrekkingen;
- De feitelijke ontwikkeling van de leegstand;
- De gemiddelde waardeontwikkeling (WOZ) van de woningvoorraad.

Per aspect wordt in de monitoringssystematiek onderscheid gemaakt naar kernen en naar type Product Markt Combinatie (PMC). Op die manier kan regelmatig worden beoordeeld welk type woningen op welke plekken zijn/worden toegevoegd, en hoe de woningvoorraad en leegstand zich ontwikkelen binnen verschillende segmenten en type kernen. Op die manier kan aan de hand van de uitkomsten worden beoordeeld in welke kernen, op welke plekken en in welke segmenten de nieuwbouwopgave en sloopopgave op de (middel)lange termijn gericht moet worden.

Jaarlijks wordt geëvalueerd in hoeverre de gemeente op schema ligt met de acties en beleidsdoelen zoals genoemd in de Woonvisie en dit Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2024. Bovendien wordt op basis van de uitkomsten van de monitoring bekeken in hoeverre aanpassing of herijking van de Woonvisie wenselijk is.

Bijlage A: Begrippenlijst

Bestaand bebouwd gebied: als bestaand bebouwd gebied wordt de bestaande of de bij een- op het moment van inwerkingtreding van de verordening- geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen.

Betaalbaarheidsgrens: de betaalbaarheidsgrens voor 2024 is vastgesteld op € 390.000 en wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Tot 2023 gold de NHG-grens als maatstaf voor wat als betaalbare koopwoningen gold. Door de sterke stijging van de NHG-grens is deze vanaf 2023 losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens.

Flexwoningen: woningen die snel en fabrieksmatig/conceptueel gerealiseerd worden.

Harde plancapaciteit: een bestemmingsplan of omgevingsvergunning met een onherroepelijke of vastgestelde status.

Kwalitatieve behoefte: hier kan bij woningen gedacht worden aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Kwantitatieve behoefte: dit wordt bepaald door de ontwikkeling af te zetten tegen het bestaande aanbod (cijfermatig inzicht).

Levensloopbestendige woningen: woningen waarbij vanuit de voordeur de straat, woonkamer, keuken, toilet, badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen bereikbaar zijn.

Middenhuur: een maximale (kale) huurprijs van € 1.157,95 in 2024, waarbij het huurcontract is afgesloten op of na 1 juli 2024 (Wet betaalbare huur).

Migratiesaldo: het aantal personen dat zich in Nederland vestigt min het aantal inwoners dat Nederland verlaat om zich buiten Nederland te vestigen.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG): een hypotheek met NHG beperkt de financiële risico's van een eigen koopwoning voor de consument. Het biedt een vangnet bij scheiding, arbeidsongeschiktheid, werkloosheid en het overlijden van een partner. Tegelijk krijgt de kredietverstrekker zekerheid als de consument niet meer aan zijn/haar verplichtingen kan voldoen, en de woning gedwongen met een restschuld moet worden verkocht.

NHG-grens: in 2024 kunnen mensen gebruikmaken van NHG wanneer zij een woning kopen met een maximale waarde van € 435.000. Bij een hypotheek waarbij aanvullende energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd is de NHG-grens 6% hoger, namelijk € 461.100.

Product Markt Combinatie (PMC): de Woonstandaard onderscheidt een aantal te huisvesten woningtypes en huurklassen. De combinatie type woning en klasse wordt Product Markt Combinatie (PMC) genoemd. In De Woonstandaard zijn basiseisen per PMC terug te vinden die van belang zijn voor concepten van grondgebonden, gestapelde, flexibel en onzelfstandige woningen binnen Nederland.

Sociale huur: een maximale (kale) huurprijs van € 879,66 in 2024 (liberalisatiegrens).

Vereveningsfonds: het vereveningsfonds is een instrument tot stimulering van de sociale woningbouw-opgave. Bouwt een projectontwikkelaar bijvoorbeeld minder sociale huurwoningen, dan moet de projectontwikkelaar geld storten in het vereveningsfonds. Bouwt een projectontwikkelaar meer sociale huurwoningen, dan krijgt de projectontwikkelaar subsidie uit het vereveningsfonds.

Wet betaalbare huur: de Wet betaalbare huur is op 1 juli 2024 ingegaan. De wet zorgt ervoor dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning. Zo regelt de wet dat het gemoderniseerde woningwaarderingsstelsel (WWS) geldt voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten.

Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting: dit wetsvoorstel heeft als doel dat de regie op de volkshuisvesting door overheden wordt hernomen en biedt de bestuurlijke instrumenten die daarvoor nodig zijn. Daarbij gaat het om regie op aantallen woningen en locaties, op betaalbare woningen en een evenredige verdeling daarvan en om het verstevigen van lokale prestatieafspraken. Daarnaast wordt voorzien in versnelde behandeling van beroepen tegen besluiten van zwaarwegend maatschappelijk belang door de bestuursrechter.

Woningwaarderingsstelsel (WWS): ook wel bekend als het puntensysteem, is een systeem om de maximale huurprijs vast te stellen op basis van punten voor de kwaliteit van de woning.

Zachte plancapaciteit: alle potentiële woningbouwplannen met reeds een visie of slechts met een eerste idee, alle woningbouwplannen in voorbereiding.

Bijlage B: Woonbehoefteonderzoek gemeente Meerssen 2023

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

We hebben begin dit jaar een actueel woonbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de subregio Maastricht Heuvelland. In dit onderzoek besteedden we aandacht aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de regio en de zes daartoe behorende gemeenten. Ook de gemeente Meerssen behoort daartoe.

Naar aanleiding daarvan heeft u ons gevraagd om de uitkomsten en methodiek van ons subregionale onderzoek ook toe te passen op gemeentelijk niveau met onderscheid naar de diverse kernen in de gemeente. Hiermee beschikt u op kernniveau over een onderbouwing voor nieuwe plannen en ziet u kwalitatief aan welk type woningen nog onvoldoende nieuwbouwprogramma bestaat. U kunt hiermee gericht te werk gaan om aan de afspraken in de regionale woondeals te voldoen.

We sluiten met dit onderzoek zo goed als mogelijk aan op de methoden uit onze (sub)regionale en provinciale onderzoeken in Limburg. Zo beschikt u over uitkomsten waarmee u goed regionale en provinciale afstemming kan zoeken.

1.2 Onderzoekresultaten: gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

We geven in dit onderzoek op gemeenteniveau de uitkomsten uit ons subregionale onderzoek weer. Vervolgens hebben we per kern het volgende in beeld gebracht:

- Historische demografische ontwikkelingen
- Huidige woningmarkt
- Verwachte huishoudensontwikkeling
- Kwalitatieve woningbehoefte
- Confrontatie met plancapaciteit

We maken hierbij geregeld de vergelijking met de gemeentelijke situatie. Op deze manier heeft u duidelijk in beeld waarin de kernen van elkaar verschillen en welke effecten dit heeft voor de kwalitatieve woningbehoefte per kern.

Migratie onzekere factor: twee scenario's op basis van historische cijfers

Net als op het niveau van de subregio Maastricht Heuvelland werken we in dit onderzoek voor de gemeente Meerssen met twee scenario's. Huishoudensprognoses zijn namelijk omgeven met enige mate van onzekerheid. Natuurlijke groei of krimp (geboorte minus sterfte) is goed te voorspellen aan de hand van de leeftijdsopbouw. Migratie is daarentegen een onzekere factor. Economische ontwikkelingen en (boven)gemeentelijk beleid spelen hierin een belangrijke rol. Om een zo robuust mogelijk beeld te geven van de huishoudensontwikkeling tot 2033, en de invloed van migratietrends daarop, houden we in onze analyse rekening met twee scenario's. Samen vormen deze scenario's de bandbreedte voor de verwachte huishoudensontwikkeling:

- Scenario 'migratie normaal': in dit scenario sluiten we aan bij de migratieverwachting in de Prognose 2021 prognose. In deze prognose wordt gebruik gemaakt van migratiecijfers uit de periode 2008-2020 om het toekomstige migratiesaldo te kunnen voorspellen. Recentere jaren kennen hierin een zwaarder gewicht dan eerdere jaren. Het migratiesaldo uit 2020 telt dus meer mee in de migratieverwachting dan het saldo van bijvoorbeeld 2008.
- Scenario 'migratie hoog': we zien dat in de laatste jaren in de meeste gemeenten een omslag plaatsvond wat betreft migratie, zowel binnenlands als buitenlands. Waar dit saldo in het verleden vaak negatief was, zien we de laatste jaren een positiever beeld. In ons tweede scenario onderzoeken we wat de invloed is op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte als deze huidige migratietrend zich de komende tien jaar doorzet. In de basis gaan we daarvoor uit van de migratiecijfers uit de periode 2018-2022. Dit betekent dat de meest recente jaren met een hoog positief migratiesaldo zwaarder meetellen in de migratieverwachting. Het verschil in het gemiddelde migratiesaldo van de perioden 2008-2020 en 2018-2022 wordt bovenop het basisscenario gelegd. Hierdoor ontstaat elk jaar een 'plus' op de verwachte huishoudensontwikkeling.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u onze belangrijkste conclusies en adviezen. We benoemen de trends en ontwikkelingen die we op kernniveau zien en maken de vertaalslag naar adviezen waarmee u in uw woonbeleid en programmering aan de slag kan. Hierna geven we in hoofdstuk 3 onze uitkomsten op gemeenteniveau. Deze zijn afkomstig uit ons subregionale onderzoek en verrijkt met cijfers over de huidige woningmarkt in de gemeente Meerssen. Vervolgens maken we de vertaalslag naar de verschillende kernen in de

gemeente in de hoofdstukken daarna. Per kern gaan we in op historische ontwikkelingen (onder andere op basis van BRP-gegevens), de huidige situatie en verwachtingen richting de toekomst. Op basis daarvan kunnen we ook op kernniveau een kwalitatieve woningbehoefte in beeld brengen naar woningtypen en prijssegmenten. Deze confronteren we vervolgens met uw huidige woningbouwprogrammering.

Onderscheid reguliere grondgebonden woningen en nultredenwoningen

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

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

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

Voorbeelden verschijningsvormen nultredenwoningen



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

2 Conclusies en aanbevelingen

2.1 Conclusie: mogelijk lichte huishoudenskrimp in alle kernen tot 2033, maar kwantitatieve opgave is beperkt

Dit woningbehoefteonderzoek toont aan dat de kwantitatieve woningbehoefte relatief beperkt is in Meerssen. Op basis van de twee scenario's verwachten we een licht dalende huishoudensontwikkeling voor de gemeente Meerssen tot 2033 (-355 tot -105 huishoudens). Dit betekent dat de gemeente Meerssen licht in huishoudens krimpt, wanneer het de hoge migratie-instroom uit de laatste paar jaar vasthoudt.

De verschillen tussen de kernen zijn relatief klein. In alle kernen wordt een negatieve huishoudensontwikkeling verwacht in het basisscenario en in het migratiescenario. Over het algemeen geldt echter dat in het migratiescenario in alle kernen de verwachte huishoudensontwikkeling redelijk stabiel blijft. De kwantitatieve woningbouwopgave is daarmee relatief beperkt in alle kernen.

2.2 Conclusie: hogere migratie-instroom kan leiden tot extra kwantitatieve woningbehoefte, afhankelijk van sociaaleconomische ontwikkelingen

In bijlage B en C benoemen we een extra woningbehoefte die zich door nieuwe ontwikkelingen kan voordoen. Zo kunnen nieuwe economische ontwikkelingen (Brightlands Campus en Einstein Telescope) leiden tot een extra vraag naar reguliere woningen en kan een hogere instroom van vluchtelingen, statushouders en arbeidsmigranten leiden tot een behoefte aan betaalbare (tijdelijke) woningen. Inspelen op deze ontwikkelingen kan, maar monitor dit goed.

2.3 Conclusie: ontgroening en vergrijzing onderliggend aan huishoudensontwikkeling



De verwachte huishoudensontwikkeling hebben we uitgesplitst naar doelgroepen. Het valt op dat in alle kernen sprake is van een sterke ontgroening (minder huishoudens in de jongere doelgroepen) en een sterke vergrijzing (meer huishoudens in de oudere doelgroepen). De absolute afname van huishoudens jonger dan 65 jaar (circa -590 huishoudens) is volgens het hoge migratiescenario in de meeste kernen op lange termijn iets sterker dan de toename van het aantal ouderen (circa +470 huishoudens). Dit komt met name doordat de huishoudens die nu al in gemeente wonen simpelweg ouder worden en dus doorschuiven naar de 65-plus doelgroep. Deze grote verschuivingen in de komende tien jaar leiden ertoe dat we wel een sterke kwalitatieve woningbehoefte (en dus transformatieopgave) verwachten.

2.4 Conclusie: huishoudensontwikkeling leidt tot behoefte aan nultredenwoningen en overschotten in het reguliere grondgebonden koopsegment

De sterke vergrijzing heeft tot gevolg dat we in alle kernen een kwalitatieve behoefte zien aan meer nultredenwoningen. Tegelijkertijd zien we dat er een theoretisch overschot ontstaat aan reguliere grondgebonden koopwoningen in alle kernen. Dit is het type woning waar nu het grootste deel van de woningvoorraad uit bestaat. Een deel van deze bestaande voorraad kan worden aangepast. Bijvoorbeeld door het installeren van een traplift en het verwijderen van drempels uit huis. Hierdoor kunnen overschotten in het reguliere segment worden teruggedrongen en kan tegelijkertijd worden voorzien in de behoefte aan nultredenwoningen. Logischerwijs zal een deel van de behoefte echter opgevangen moeten worden door nieuwbouw en sloop. Op dit moment voorziet de gemeente al in kwalitatief sterke nieuwbouw. Risico's in de bestaande bouw blijven tot nu toe echter bestaan.

2.5 Conclusie: aanvullend extra vraag naar betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens

We zien naast een woningbehoefte ingegeven door demografische ontwikkelingen (vergrijzing en ontgroening) ook een behoefte aan meer betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens. Dit wordt met name veroorzaakt door de ontwikkeling van woningprijzen op de koopwoningmarkt. Hierdoor is dit segment nauwelijks nog betaalbaar voor huishoudens met een laag of middeninkomen die hooguit een hypotheek voor een woning van € 240.000 kunnen krijgen. Zeker wanneer zij de koopwoningmarkt willen betreden, en dus geen overwaarde hebben op een huidige woning, vormt dit een probleem. Om die reden zien we in alle kernen een behoefte aan sociale huur- en middenhuurwoningen terug. Het toevoegen van koopwoningen die wel betaalbaar zijn voor lage- en middeninkomens (dus tot € 240.000) kan echter in een deel van deze behoefte voorzien. Daarnaast is het belangrijk (prijs)ontwikkelingen op de koopwoningmarkt goed te monitoren.

De woningbehoefte die we in dit onderzoek zien sluit aan op de betaalbaarheidseisen in de Woondeal van de provincie Limburg, waarin gestuurd wordt op 2/3^{de} betaalbaar (sociale huur, middenhuur of koop tot € 355.000). Enkel aan betaalbare woningen bestaat namelijk een behoefte. We zien dat in de huidige plannen hier ook al grotendeels op gestuurd wordt. 77% van de woningen in de huidige plannen zijn namelijk volgens de landelijke criteria betaalbaar. We adviseren dit ook in de plannen waarin het prijssegment nog onbekend is door te voeren. Zo voldoet u aan de eisen vanuit de Woondeal en geeft u optimaal invulling aan de woningbehoefte die we in dit onderzoek signaleren.

2.6 Advies: vorm gemeentebrede visie op kernen als vertrekpunt voor programmering

De cijfers in deze rapportage moeten nadrukkelijk als richtinggevend worden beschouwd, ze zijn geen blauwdruk. Enerzijds heeft dit te maken met de (methodologisch) afnemende betrouwbaarheid wanneer bij prognoses wordt ingezoomd op een steeds lager schaalniveau, zoals het niveau van een kleine kern. De keuzes van individuele huishoudens hebben namelijk op een lager schaalniveau een relatief grotere invloed op de gehele ontwikkeling. Anderzijds versterken prognoses op dit lage schaalniveau zichzelf deels wanneer ze letterlijk worden aangehouden: de locaties van toekomstige nieuwbouwontwikkelingen binnen de gemeente zijn immers van invloed op de ontwikkeling van het aantal huishoudens per kern. Ontwikkel daarom een sterke visie op de toekomst van de verschillende kernen binnen de gemeente Meerssen. Uitkomsten op kernniveau zijn daarbij deels onderbouwd uitwisselbaar door een hoge mate van verhuisdynamiek tussen de kernen. Hanteer wel de uitkomsten van dit onderzoek als uitgangspunt bij de actualisatie van het uitvoeringsprogramma.

2.7 Advies: ga bij nieuwbouw voor 'no-regret' invulling en breng zo doorstroming op gang waarmee ontgroening voorkomen kan worden

Indien wordt gekozen voor nieuwbouw in de kernen (en zeker in de kleinere kernen met een beperkt voorzieningenniveau), adviseren we om hier invulling aan te geven met 'no-regret' oplossingen. In de gemeente Meerssen raden we kortweg het adagium 'bouwen voor oud, is nooit fout' aan. De toevoeging van nultredenwoningen worden de woonwensen van ouderen vervuld en kan doorstroming op gang komen waarmee jonge huishoudens zoals gezinnen in de bestaande woningvoorraad bediend kunnen worden. Veel van de bestaande woningen in de gemeente Meerssen voldoen namelijk al aan hun wensen. Ze komen echter slechts zeer beperkt beschikbaar.

Zo heeft het toevoegen van nieuwbouw een minder nadelige invloed op de minst courante delen van de woningvoorraad. De levensloopgeschikte woningen die worden toegevoegd kunnen later ook door andere doelgroepen worden bewoond (terwijl ouderen meestal niet in niet-levensloopgeschikte woningen kunnen wonen). Zo bouwt u complementair en toekomstbestendig. Op dit moment liggen er al veel plannen voor woningen in het appartementen/ nultredensegment. Prioriteit ligt daarom nu bij het realiseren van deze plannen en het faciliteren van doorstroming naar deze woningen en bestaande woningen die ook aan deze eisen voldoen.



levensloopgeschikt bouwen en doorstroming in Meerssen

Ter illustratie: nieuwbouwwoningen voor ouderen kunnen tot wel vijf verhuizingen leiden. Een starterswoning in de regel tot maximaal één. Bij een gemiddelde verhuisketen van circa 2,5 verhuisbeweging die op gang komt als gevolg van het toevoegen van één nieuwbouwwoning, is de impuls die het bijbouwen van levensloopgeschikte woningen in de woningmarkt geeft dubbel keer zo groot als wanneer een rijwoning wordt toegevoegd. Bovendien zit aan het einde van iedere verhuisketen weer een starterswoning. De impuls van levensloopgeschikte woningen toevoegen is dan ook kwantitatief en kwalitatief het meest gewenst.

2.8 Advies: ga voor het vormen van visie op kernen in gesprek met zorgpartij(en)

De extramurale zorgbehoefte neemt naar verwachting toe de komende jaren. Daarom is het voor passend zelfstandig wonen met zorg op afroep van groot belang dat die zorg ook geleverd kan worden, zowel in benodigde kwaliteit als frequentie. Met name de kwalitatieve opgave vraagt aandacht. Met andere woorden: is sprake van passende spreiding van woningen in combinatie met (zorg) voorzieningen? Dit dient op kernniveau verder worden onderzocht met corporaties en zorgaanbieders. We zien in gebieden met verspreide kernen en sterke vergrijzing de trend dat zorgpartijen inzetten op clustering om de gewenste kwaliteit te kunnen blijven bieden en de zorg betaalbaar te houden. Blijf in gesprek met zorgpartijen om te komen tot optimale afstemming over welke producten op welke locaties passend zijn.



2.9 Advies: leg bij eventuele nieuwe plannen nadrukkelijk de koppeling met bestaande voorraad én bestaande plancapaciteit

Leg bij het ontwikkelen van eventuele nieuwe plannen nadrukkelijk de koppeling met de al liggende plancapaciteit. Op gemeenteniveau liggen er al veel woningbouwplannen, meer dan waar in de toekomst kwantitatief behoefte aan is. Gebruik daarom voorliggende rapportage enerzijds om te kijken of al bestaande plannen wel optimaal zijn of dat er optimalisatie-kansen bestaan. Anderzijds kan de rapportage aanleiding zijn om te kijken of er nog kansrijkere locaties of woningtypen zijn die beter aansluiten bij de behoefte dan (woningtypen in) de huidige plannen.



Minstens zo belangrijk: leg zoveel mogelijk de koppeling met de bestaande woningvoorraad. We benadrukken dat nieuwbouw leidt tot vergroting van de risico's in de bestaande voorraad. De nieuwbouwwoningen zijn vanwege hun bouwkwiteit aantrekkelijk en worden in veel gevallen dus goed afgezet. De kwetsbaarheden ontstaan echter in de minder aantrekkelijke delen in de bestaande voorraad. Deze woningen worden relatief minder aantrekkelijk als gevolg van nieuwbouw en een woningmarkt die door natuurlijke krimp ruimer wordt. Hierdoor ontstaan zonder ingrijpen op termijn risico's op waarde-daling en mogelijk verloedering. De opgave in uw woningmarkt is dus net zo goed transformatie van de bestaande woningvoorraad als enkel focus op nieuwbouw

2.10 Advies: zet flexibele woonvormen in om tijdelijke schaarste op te vangen

Op het moment is de woningmarkt zeer gespannen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad en daarmee voor de kansen van huishoudens met minder bestedingskracht, waaronder starters. Flexibele woonvormen kunnen helpen om huishoudens die moeilijk hun plek kunnen vinden op de woningmarkt toch te bedienen, zonder dat hiermee de risico's voor de kwetsbare bestaande voorraad vergroot worden. We zien een behoefte van in potentie circa 185 flexibele woningen in Meerssen als geheel, die zowel voor starters, woonurgenten als arbeidsmigranten benut kan worden. De relatieve snelheid, betaalbaarheid en het tijdelijke karakter van deze woonvormen dragen hieraan bij. We raden aan binnen de gemeente deze woningen op ruimtelijk passende plekken te realiseren (en daarin niet persé een kerngerichte strategie te volgen). Deze woningen zijn veelal compact en daardoor betaalbaar aan te bieden. Hierdoor kunnen ze ook invulling geven aan de behoefte aan betaalbare woningen voor koopstarters met een laag of middeninkomen die de woningmarkt op dit moment lastig kunnen betreden.



2.11 Advies: benut beleidsvrijheid door Woondeals om extra in kwalitatieve woningbehoefte te voorzien

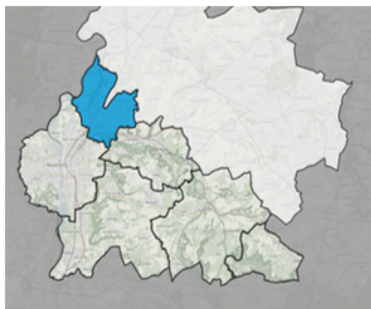
We zien dat in de regionale Woondeals vaak hogere bouwambities worden uitgesproken daar waar volgens de beleidsneutrale woningbehoefteonderzoeken vraag naar is. Dit komt doordat gemeenten los van hun eigen behoefte ook dienen bij te dragen aan de huidige landelijke woningnood. Ook voor de gemeente Meerssen geldt dit. In het bestuursakkoord wordt bijvoorbeeld de ambitie uitgesproken om 150 tot 500 woningen bij te bouwen tot en met 2030 en in de Woondeal van 83 extra woningen tot 2025.

We zien dat de Woondeals in Nederland steeds vaker de grondslag bieden om extra te mogen bouwen. Hier zijn echter wel risico's aan verbonden. De huishoudensprognoses zoals ze ook in dit onderzoek zijn opgenomen, voorspellen namelijk een krimp. Enkel wanneer de gemeente Meerssen erin weet te slagen meer huishoudens naar haar gemeente te trekken, kan het dit voorkomen. Aangezien ook andere gemeenten in de regio door de Woondeal meer plannen maken dan waar ze een eigen behoefte aan hebben, is het waarmaken van deze ambities nog geen uitgemaakte zaak.

We adviseren daarom deze forse bouwambities met name in te zetten op de segmenten waaraan kwalitatief een behoefte bestaat op gemeentelijk en regionaal niveau. Dit zijn de segmenten die we hiervoor al hebben benoemd: levensloopgeschikte woningen in diverse prijssegmenten voor het toenemend aantal ouderen en zeer betaalbare woningen voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Dit laatste kan zowel bewerkstelligd worden in permanente reguliere woningbouw als in tijdelijke flexibele woningbouw.

3 Gemeente Meerssen

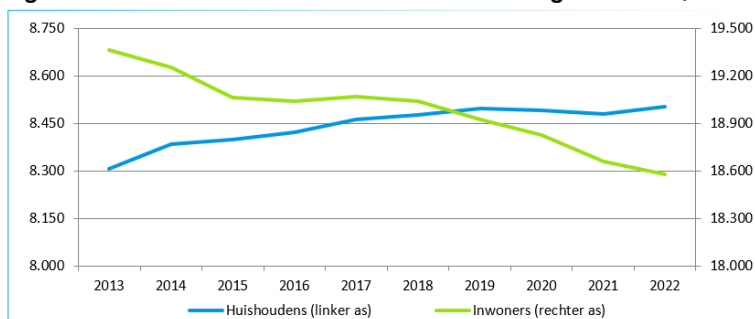
In dit hoofdstuk bespreken we de verwachte woningbehoefte van de gehele gemeente Meerssen. Ter ondersteuning van deze behoefte brengen we eerst de demografische ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar in de gemeente in beeld en zoomen we in op de huidige woningvoorraad en woningmarktdynamiek. Hierna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



3.1 Historische demografische ontwikkelingen

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

Figuur 1: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Meerssen, 2013-2022

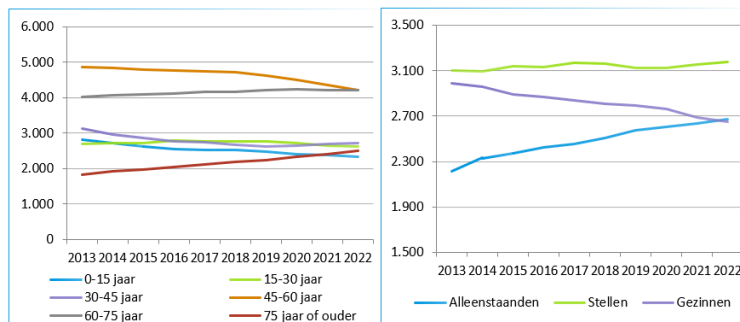


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en huishoudensverdunding duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

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

Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Meerssen, 2013-2022

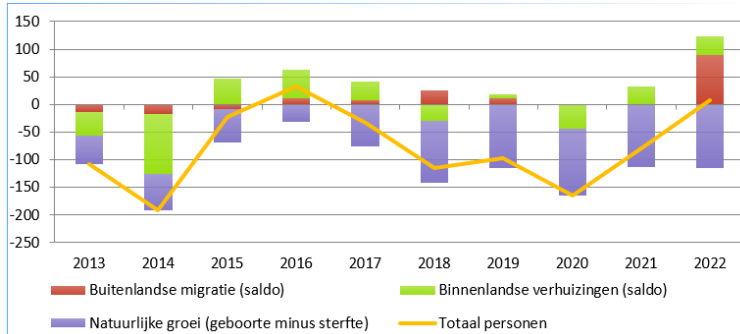


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Sterk positief binnenlands migratiesaldo en slechts beperkte natuurlijke krimp

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

Figuur 3: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in Meerssen, 2013-2022

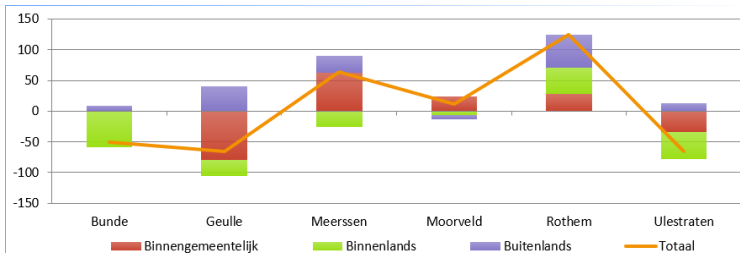


Bron: CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Met name positief migratiesaldo in Meerssen en Rothem

In verdiepend onderzoek hebben we via het BRP-register van de gemeente Meerssen ook op kernniveau migratiestromen inzichtelijk gemaakt. Op basis hiervan zien we dat met name in de kernen Meerssen en Rothem sprake is van een positief migratiesaldo. In de kern Meerssen wordt dit hoofdzakelijk veroorzaakt door instroom vanuit andere kernen in de gemeente. In de kern Rothem is met name ook veel instroom van huishoudens uit andere gemeenten in Nederland.

Figuur 4: Migratiesaldo per kern in de gemeente Meerssen, 2018-2023

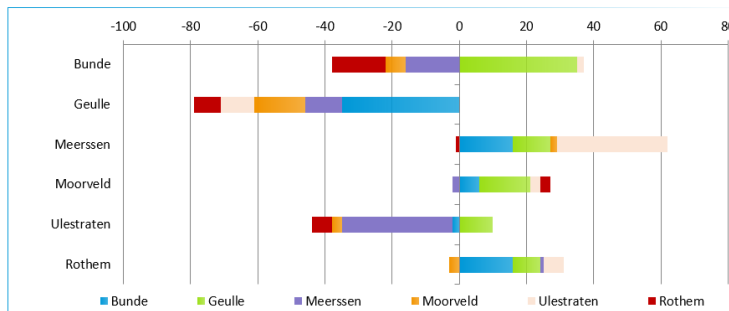


Bron: BRP-register gemeente Meerssen (2023).

Alle kernen kennen negatief migratiesaldo met de kern Meerssen

Wanneer we vervolgens inzoomen op de binnengemeentelijke verhuizingen dan valt op dat alle kernen een negatief migratiesaldo kennen met de kern Meerssen. Dit betekent dat er meer personen uit de andere kernen naar Meerssen trekken dan andersom. Mogelijk vinden huishoudens hier een woning die ze niet in de eigen kern kunnen vinden of trekt het hogere voorzieningenniveau van Meerssen hen aan. De kernen Geulle en Ulestraten kennen een negatief verhuissaldo met (bijna) alle kernen in de gemeente. Huishoudens uit deze kernen vestigen zich dus vaker elders in de gemeente dan dat er huishoudens van elders naar deze kernen toe verhuizen.

Figuur 5: Interne migratiesaldi tussen kernen in de gemeente Meerssen, 2018-2023*

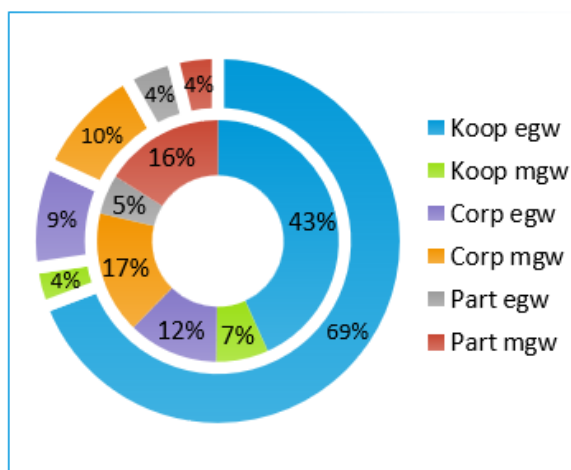


Bron: BRP-register gemeente Meerssen (2023). *Positief getal betekent positief instroomsaldo uit de kern met de desbetreffende kleur.

3.2 Huidige woningmarkt

De reguliere woningvoorraad van Meerssen bestaat in totaal uit circa 8.675 woningen (CBS, 2022), iets meer dan de huishoudensomvang. Dit betekent dat circa 2% van de voorraad leeg staat, gelijk aan de gewenste frictieleegstand. Circa 69% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief veel in vergelijking met de regio Maastricht Heuvelland als geheel. Met name de particuliere huurwoningvoorraad is daarentegen juist relatief klein. Slechts 8% van de woningvoorraad is in bezit van particuliere verhuurders. Dit is 21% in de gehele regio. Ook het aandeel meergezinswoningen is relatief klein (18%). In de gehele regio is dit 40%.

Figuur 6: Woningvoorraad Meerssen (buitenste ring) vergeleken met Maastricht-Heuvelland (binnenste ring)



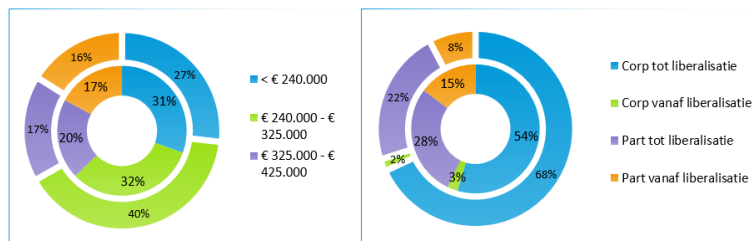
Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Koopwoningvoorraad vergelijkbaar met regio, particuliere huur relatief goedkoop

Wanneer we de woningvoorraad vervolgens uitsplitsen naar prijsklassen valt op dat de koopwoningvoorraad vergelijkbaar is met de gehele regio Maastricht Heuvelland¹. Wel zijn er relatief veel koopwoningen met een WOZ-waarde tussen de € 240.000 en € 325.000 (peildatum 1 januari 2021). In het huursegment valt op dat binnen de particuliere huurwoningvoorraad relatief veel woningen worden aangeboden tot de liberalisatiegrens. Dit zorgt ervoor dat het vrijesectorhuursegment relatief klein is in Meerssen.

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

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

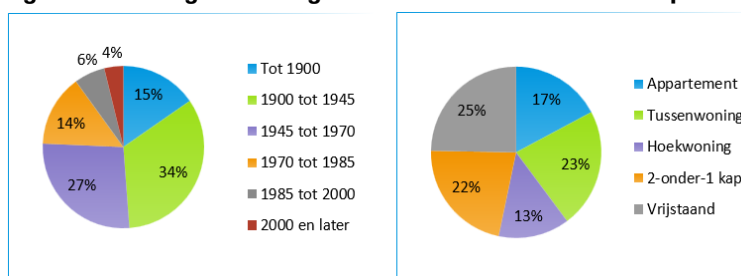


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Woningvoorraad is voor circa 60% afkomstig uit 1945-1985 en voor 47% een tweekapper of vrijstaand

We hebben de woningvoorraad van de gemeente Meerssen opgesplitst op basis van bouwperiodes en woningtypen. Hieruit valt op dat een groot deel van de woningvoorraad afkomstig is uit de naoorlogse periode 1945-1985 (41%). Circa 4% van de woningvoorraad is gebouwd na 2000 en daarmee relatief nieuw. Wat betreft woningtypen zien we dat er veel 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen staan. 47% van de woningvoorraad bestaat uit één van deze twee typen.

Figuur 8: Woningvoorraad gemeente Meerssen naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts)



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

63% van huidig aanbod heeft vraagprijs hoger dan € 300.000, slechts 11% verkocht met vraagprijs lager dan € 245.000 in afgelopen jaar (april 2022 – april 2023)

Vervolgens hebben we de huidige dynamiek op de woningmarkt in beeld gebracht. Zo zien we op basis van het huidige aanbod en de verkochte woningen op Funda.nl in welk prijssegment met name woningen aangeboden of verkocht worden. Hieruit valt op dat slechts een zeer klein deel van de verkochte woningen op Funda.nl een lagere vraagprijs had dan € 245.000 in het afgelopen jaar (11%). Binnen het huidige aanbod is dit aandeel zelfs nog beduidend lager (5%). We zien daarentegen juist een ruim aanbod aan het aantal verkochte woningen boven de prijs van € 300.000. Maar liefst 63% van het huidige aanbod heeft een vraagprijs hoger dan € 300.000. Binnen het aantal verkochte woningen is dit aandeel lager, maar nog steeds 50%. Dit is het gevolg van de vaak langere verkoopsnelheid van duurdere woningen. Dit komt door de relatief grotere krapte op de goedkope koopwoningmarkt. In totaal zijn er 261 woningen het afgelopen jaar aangeboden of verkocht op Funda.nl in de gemeente Meerssen. Circa 44% daarvan had een vraagprijs hoger dan € 355.000.

Tabel 1: Aanbodgegevens gemeente Meerssen, april 2022 - april 2023

Prijsklassen (€)	Te koop april 2023 (#)	Te koop april 2023 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/ verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio (%)*
Tot € 210.000	3	4%	9	5%	12	5%	33%
€ 210.000 tot € 245.000	1	1%	11	6%	12	5%	10%
€ 245.000 tot € 300.000	15	21%	39	21%	54	21%	38%
€ 300.000 tot € 355.000	21	29%	32	17%	53	20%	40%
€ 355.000 tot € 500.000	18	25%	49	26%	67	26%	27%
Meer dan € 500.000	14	19%	32	17%	46	18%	30%
Onbekend	1	1%	16	9%	17	7%	6%
Totaal	73	100%	188	100%	261	100%	28%

Bron: Funda.nl (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Aantal te koop staande woningen gedeeld door aantal verkochte woningen.

Gemiddelde transactieprijs lag afgelopen jaar op circa € 375.000

Daarnaast hebben we ook de transactiegegevens van het afgelopen jaar verder onderzocht op basis van NVM-gegevens. Hieruit blijkt dat het afgelopen jaar (april 2022 – april 2023) de gemiddelde transactieprijs circa € 375.700 was. De gemiddelde transactieprijs was het laagst voor tussenwoningen (€ 272.700). Ook voor dit woningtype geldt echter dat de gemiddelde prijs hoger ligt dan de hypotheek die koopstarters met een laag of middeninkomen kunnen krijgen (tot circa € 240.000).

Tabel 2: Transactiegegevens gemeente Meerssen, april 2022 – april 2023

Woningtypen	Transacties	Gemiddelde transactieprijs	Transactieprijs per m ²	Verkooptijd in dagen	Woonopp.	Perceelopp.
Tussenwoning	23	€ 272.700	€ 2.310	20	121 m ²	187 m ²
Hoekwoning	11	€ 367.800	€ 2.705	49	129 m ²	357 m ²
2-onder-1-kap	86	€ 327.900	€ 2.890	30	117 m ²	293 m ²
Vrijstaand	63	€ 490.400	€ 3.060	42	153 m ²	689 m ²
Appartement t/m 80 m ²	1	€ 290.000	€ 3.865	76	75 m ²	0
Appartement > 80 m ²	8	€ 302.500	€ 3.020	32	146 m ²	0
Totaal	192	€ 375.700	€ 2.875	34	131 m²	420 m²

Bron: NVM (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

3.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

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

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa -355 huishoudens in Meerssen (-4%). Het migratiescenario (wat een variant is van de actuele Progneff 2021 prognose) kent een beduidend positievere ontwikkeling. Dit komt met name doordat 2022, met een positieve bevolkingsontwikkeling, hierin is meegewogen. Wel zien we ook in dit scenario een afname van -105 huishoudens tot 2033 terug. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in Meerssen is daarmee -355 tot -105 huishoudens tussen 2023 en 2033. Zie onderstaande tabel.

Tabel 3: Huishoudensontwikkeling 2023-2033 op basis van twee scenario's

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

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

In beide scenario's is sprake van ontgroening en vergrijzing

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

Tabel 4: Huishoudensontwikkeling Meerssen tot 2033

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

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

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

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

Tabel 5: Doelgroepenontwikkeling Meerssen tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling ²	Inkomen	Woonmilieu	2023*	Ontw. 2023-2033 BASIS	Ontw. 2023-2033 MIGRATIE
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	170	-20	-15
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		240	-30	-20
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		445	-35	-20
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		1440	-110	-70
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		470	-100	-90
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		970	-210	-185
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		1415	+165	+215
Ruim(t)e genietters	A&S 65+	Midden en hoog		980	+115	+150
JOLO (JOnge LOkaalgebonden)	A&S < 35 jaar	Laag	Landelijk	90	-10	-10
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		125	-15	-10
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag		140	-10	-5
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		655	-50	-30
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag		195	-40	-35
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		400	-85	-75
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag		405	+50	+60
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog		295	+35	+45
Totaal				8.435	-355	-110

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

3.4 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

2) De afkorting A&S staat voor Alleenstaanden en Stellen

Behoeftte komende tien jaar gaat vooral uit naar nultredenwoningen

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

Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

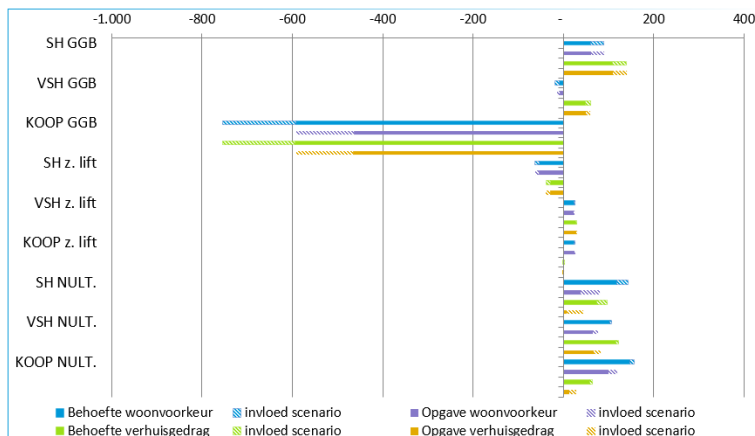
- De behoefte aan **sociale huur** is relatief groot. Deze landt zowel in het reguliere grondgebonden als het nultredensegment. Dit komt met name doordat de huidige woningvoorraad van Meerssen nog relatief weinig uit dit type woning bestaat. Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt kunnen de behoefte aan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

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

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

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

Figuur 9: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 op basis van Stec-doorstroommodel



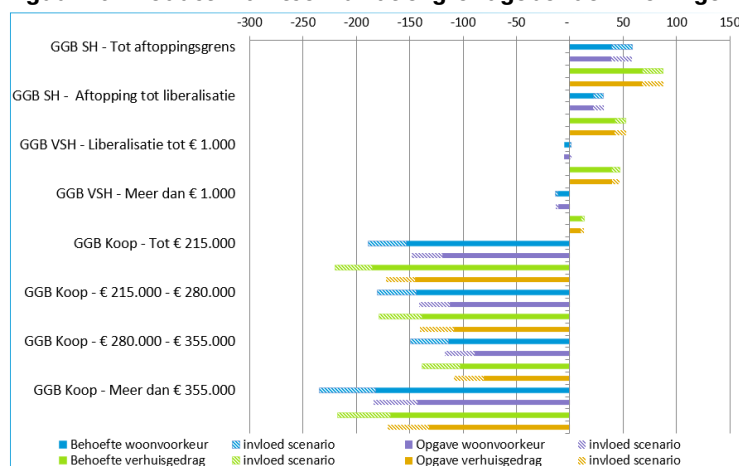
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

3.5 Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in koopsegment

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

Figuur 10: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)



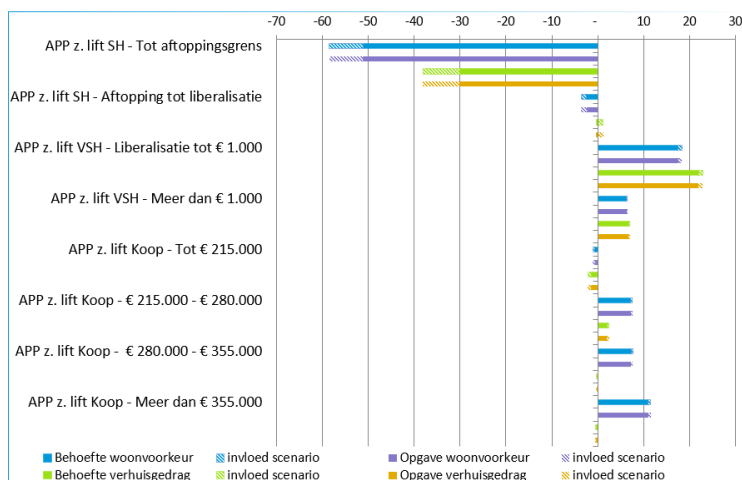
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Vooraf overschotten in goedkopere sociale huur appartementen (niet levensloopgeschikt)

- Er ontstaan naar verwachting overschotten aan **sociale huurappartementen** zonder lift. Dit heeft twee oorzaken. Enerzijds neemt het aantal huishoudens dat in dit type woning wil wonen/woont af. Dit zijn namelijk vaak jongere huishoudens (<65 jaar) met een laag inkomen. Anderzijds neemt het aantal ouderen toe. Zij willen liever in een ander type woning wonen. Appartementen zonder lift zijn namelijk ook zeer lastig aan te passen naar de woonwensen van ouderen.
- Naar **overige appartemententypen zonder lift** zien we slechts een beperkt overschot/behoefte terug. Op dit moment komen deze woningtypen relatief weinig voor in de gemeente en ook de behoefte naar dit type is beperkt. We adviseren dan ook niet primair in te zetten op deze segmenten.

Wel kan in het geval van transformatieprojecten (zoals herinvulling van andere functies) dit type soms uitkomst bieden. Wees er dan wel van bewust dat dit mogelijk elders op de woningmarkt kan zorgen voor overschotten, met name in de meer incourante voorraad.

Figuur 11: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)

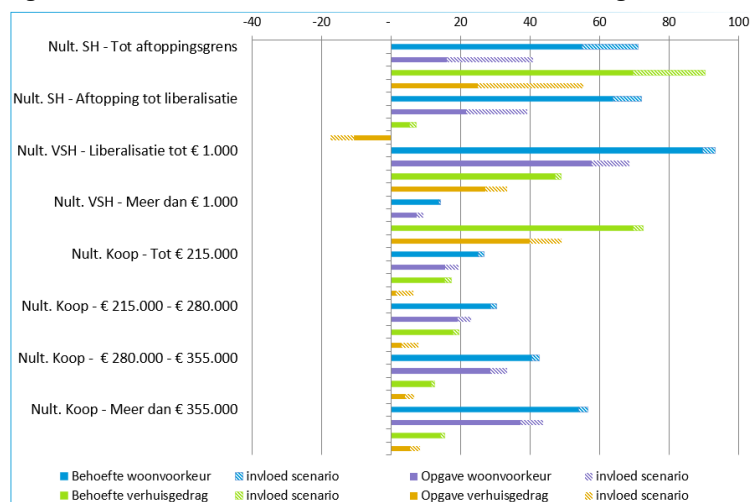


Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Behoeftes aan nultredenwoningen is zeer divers

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

Figuur 12: Product-marktcombinatie: nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



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

3.6 Confrontatie met plan capaciteit

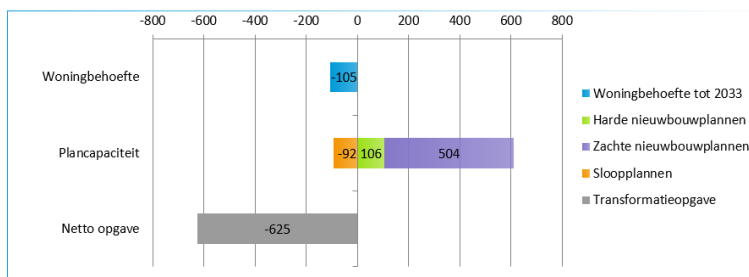
We hebben de woningbehoefte volgens het migratiescenario en de woonvoorkeuren van huishoudens (het scenario dat wij als uitgangspunt adviseren) geconfronteerd met de bestaande plannen in de gemeente. Dit doen we zowel kwantitatief als kwalitatief.

Kwantitatief meer nieuwbouw dan waar behoefte aan is

Tot 2033 wordt een theoretisch overschot aan 105 woningen verwacht. De huidige plancapaciteit bevat volgens de gemeentelijke planlijst van april 2023 een netto toevoeging (bouw minus sloop) van 520 woningen. Daarmee vergroten de huidige plannen het verwachte overschot. Er ontstaat daardoor een grotere transformatieopgave. Bij doorgang van alle huidige plannen is de transformatieopgave -625 woningen. Hierin kan bijvoorbeeld door sloop invulling aan gegeven worden.

Ook zien we dat door de huidige landelijke woningnood de gemeente Meerssen ruimte kunnen geven aan aanvullende kwantitatieve bouwambities via de Woondeal van de provincie Limburg. We adviseren daarbij wel goed demografische- en woningmarktontwikkelingen te monitoren en kwalitatief goed aan te sluiten bij de uitkomsten van dit onderzoek. Houdt er verder rekening mee dat de gemeentelijke planlijst een dynamisch document is. Dit betekent dat zich hier continu wijzigingen in kunnen voordoen.

Figuur 13: Kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 in de gemeente Meerssen

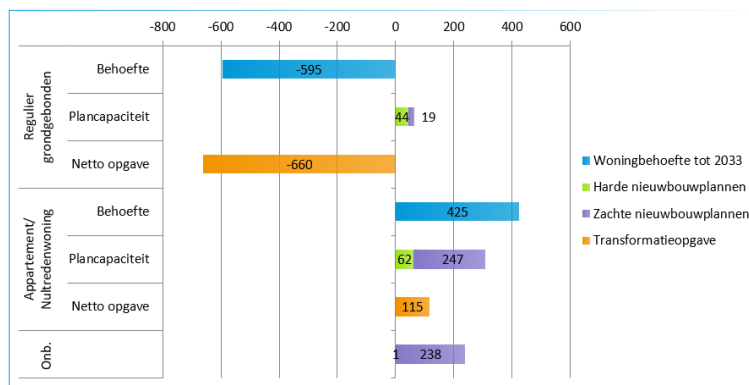


Bron: Plan capaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Kwalitatief goede aansluiting plannen op behoefte aan nultredenwoningen

Wanneer we vervolgens de plan capaciteit van de gemeente Meerssen kwalitatief confronteren op basis van het woningtype valt op de nieuwbouwplannen met name voorzien in de bouw van appartementen en grondgebonden nultredenwoningen. Dit sluit goed aan op de behoefte aan 425 woningen van dit type tot 2033, met name veroorzaakt door de vergrijzing. Tegelijkertijd zien we wel dat een groot deel van de plannen nog zacht is. Daarnaast is er ook indien al deze plannen hard worden gemaakt en worden gerealiseerd nog een aanvullende opgave in dit segment. Mogelijk kan een deel van de plannen waarvan het woningtype nu nog onbekend is ook worden ingezet in dit segment. In het reguliere grondgebonden segment zien we een groot overschot ontstaan. Het aantal nieuwbouwplannen in dit segment is echter beperkt. Ook een deel van de sloopplannen wordt in dit segment uitgevoerd. Desondanks zal er een blijvend theoretisch overschot bestaan.

Figuur 14: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van woningtypen*

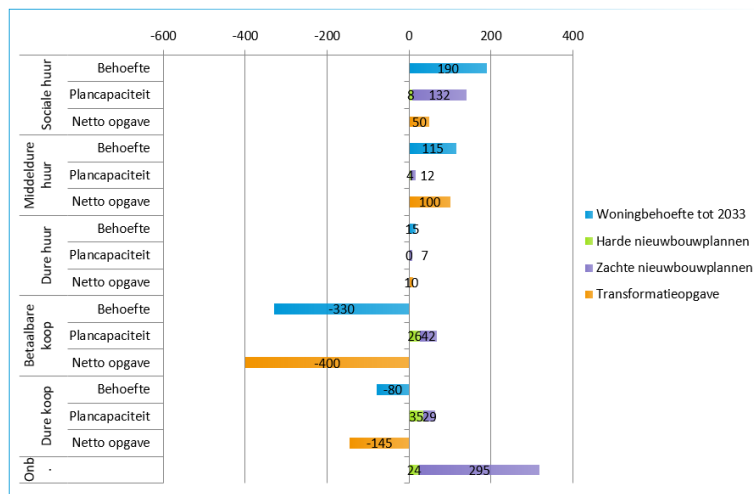


Bron: Plan capaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *De behoefte is gebaseerd op basis van een optelling van de uitkomsten van zowel huur als koop in deze woningsegmenten. Ook de uitkomsten van appartementen zonder lift en levensloopgeschikte woningen zijn bij elkaar opgeteld, omdat hier de planlijst onvoldoende inzicht in geeft.

Met name aanvullende behoefte aan huurwoningen in plannen, blijvend overschot aan koopwoningen

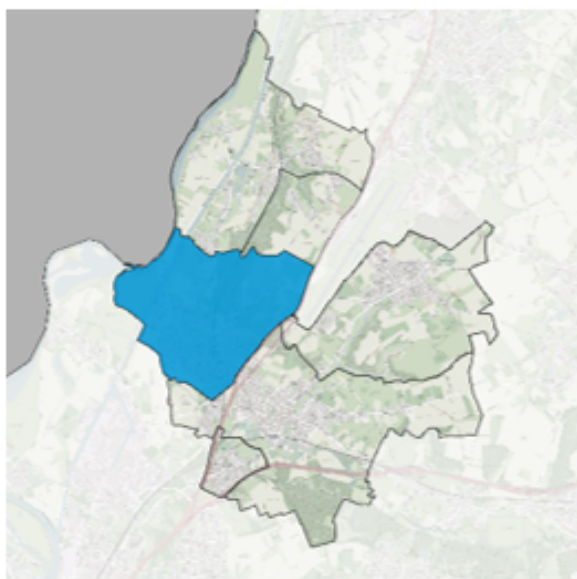
Wanneer we een zelfde kwalitatieve confrontatie uitvoeren op basis van prijssegmenten valt op dat er met name een woningbehoefte is aan sociale huur en middenhuur. Een groot deel van de huidige plannen voorzien hier ook in. Ondanks dat zien we ook bij het invullen van alle plannen nog een blijvend netto opgave, met name in het middenhuursegment. Mogelijk kan een deel van de plannen waarvan de prijs nu nog onbekend is hiervoor ingezet worden. In het koopsegment zien we een overschot ontstaan. De huidige plannen geven onvoldoende invulling om dit terug te dringen.

Figuur 15: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van prijssegmenten*



Bron: Plan capaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Dit bevat de optelling van de behoefte aan de prijssegmenten volgens de verschillende woningtypen. Zo bevat sociale huur zowel de behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen als sociale huurappartementen.

4 Bunde



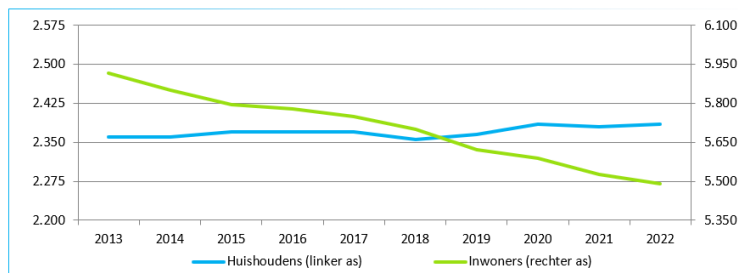
In dit hoofdstuk bespreken we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de kern Bunde. Op kernniveau bespreken we de demografische ontwikkelingen die Bunde in de afgelopen tien jaar heeft doorgemaakt. Vervolgens brengen we de huidige situatie in beeld. Dit doen we op basis van de huidige woningvoorraad, de woningmarktdynamiek en huidige indeling naar doelgroepen. Deze vergelijken we telkens met de gemeentelijke verdelingen. Voorgaande analyses vormen de input voor de verwachte demografische ontwikkelingen tot 2033. We brengen eerst de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld naar onze Stec-Doelgroepenindeling en gebruiken dit vervolgens om de kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Bunde te bepalen. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Deze confronteren we tenslotte met de huidige woningbouwprogrammering om de resterende opgaven voor Bunde in beeld te brengen.

4.1 Historische demografische ontwikkelingen

De kern Bunde telde in 2022 circa 5.490 inwoners, verdeeld over 2.385 huishoudens (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar licht is toegenomen. In 2013 woonden er namelijk nog circa 2.360 huishoudens in de kern. Dit betekent dat er sprake is geweest van een toename van +25 huishoudens (+1%) tot 2022. Tegelijkertijd zien we dat het aantal inwoners

juist is afgenomen. In totaal bedraagt de afname -425 inwoners vanaf 2013 (-7%). Dit duidt op een huishoudensverdunding in Bunde. De belangrijkste oorzaak hiervan lijkt vergrijzing te zijn.

Figuur 16: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Bunde, 2013-2022

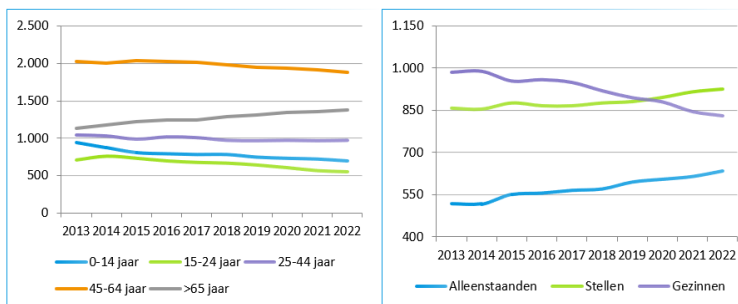


Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en huishoudensverdunding duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wanneer we vervolgens de bevolkingsontwikkeling uitsplitsen naar leeftijd en de huishoudensontwikkeling naar huishoudenssamenstelling, vallen er twee zaken op. Binnen de bevolkingsontwikkeling zien we dat enkel het aantal inwoners boven de 65 jaar in aantal toeneemt (+21%). Tegelijkertijd nemen alle overige leeftijdsgroepen in omvang af. Relatief is dit het sterkst bij het aantal 0 tot 15 jarigen (-26%) en het aantal 15 tot 25 jarigen (-22%). Tezamen zorgt dit voor een vergrijzing van Bunde. Deze ontwikkelingen zien we ook terug in de huishoudenssamenstellingen. Het aantal alleenstaanden (+23%) en het aantal stellen (+8%) is de afgelopen tien jaar nog fors gestegen in Bunde. Het aantal gezinnen is daarentegen fors afgenomen (-16%). Dit leidt tot een huishoudensverdunding van de kern.

Figuur 17: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Bunde, 2013-2022

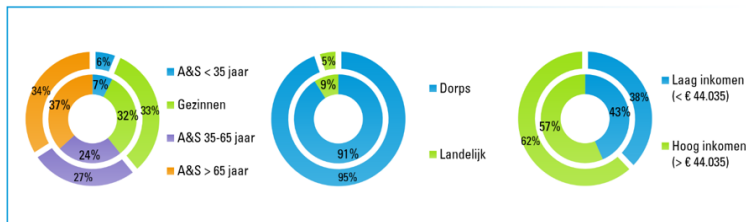


Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

In Bunde wonen relatief veel 35 tot 65 jarigen en huishoudens met een hoog inkomen

De historische demografische ontwikkelingen leiden tot de huidige doelgroepenverdeling van Bunde. We maken hierin onderscheid naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, woonmilieu en inkomen. We vergelijken de doelgroepenverdeling van de kern Bunde met de gemeentelijke verdeling. Ten eerste valt op dat in Bunde relatief veel alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar en gezinnen wonen. Ook zie we dat de huishoudens in Bunde relatief vaak een hoger inkomen hebben (62%) in vergelijking met het aandeel in de gemeente als geheel (57%). We zien vaker dat deze twee huishoudensgroepen een hoger inkomen hebben. Mogelijk sluit het hoge aandeel koopwoningen goed aan op hun woonwensen.

Figuur 18: Doelgroepenverdeling Bunde (buitenste ring) vergeleken met gemeente Meerssen (binnenste ring)

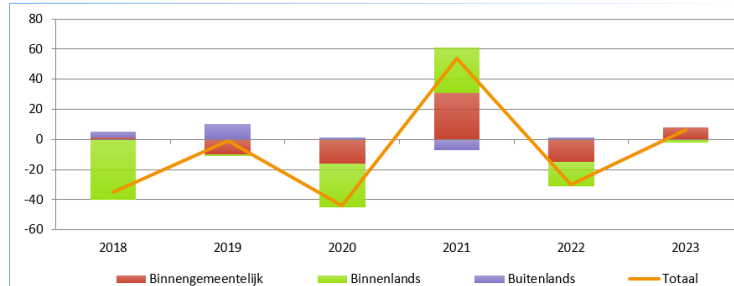


Bron: Progneff (2021). CBS (2023). ABF (2021). LMW (31 december 2020).

Over het algemeen negatief migratiesaldo in Bunde, in 2021 wel positief beeld

We zien op basis van het BRP-register van de gemeente Meerssen dat het migratiesaldo richting de kern Bunde over het algemeen negatief was in de afgelopen paar jaar. Enkel in 2021 was sprake van een positief migratiesaldo. Met name het binnenlandse migratiesaldo is in de meeste jaren negatief. Het buitenlandse migratiesaldo is daarentegen juist vaak positief. Deze invloed is echter vrij beperkt in Bunde.

Figuur 19: Migratiesaldo Bunde per jaar, 2018-2023

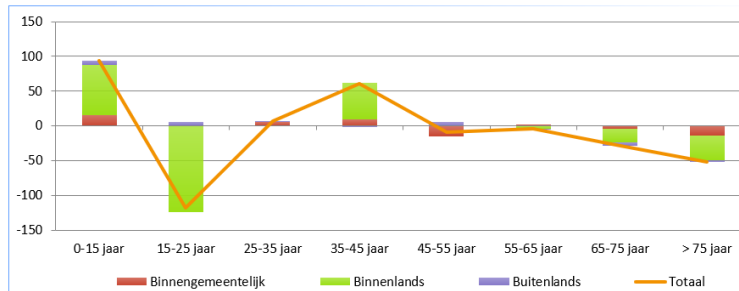


Bron: BRP-register gemeente Meerssen (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Met name 15 tot 25 jarigen verhuizen vaak uit Bunde, positieve instroom van gezinnen

Verdeeld naar leeftijdsklassen zien we dat met name 15 tot 25 jarigen veel wegtrekken uit de kern Bunde. Dit zijn bijvoorbeeld studenten, maar ook starters die er moeilijk een woning kunnen vinden. Over het algemeen verhuizen zij over de gemeentegrenzen heen (binnenlands). Ook ouderen verhuizen relatief vaak uit de kern. Zij kiezen er mogelijk voor om dichterbij (zorg)voorzieningen te gaan wonen, bijvoorbeeld in Maastricht (binnenlands) of Meerssen (binnengemeentelijk). Gezinnen verhuizen relatief vaak richting Bunde. Dit zien we aan het positieve migratiesaldo van 0-15 jarigen en 35 tot 45 jarigen. Zij komen veelal uit andere gemeenten (binnenlands).

Figuur 20: Migratiesaldo Bunde per leeftijdsklasse, 2018-2023

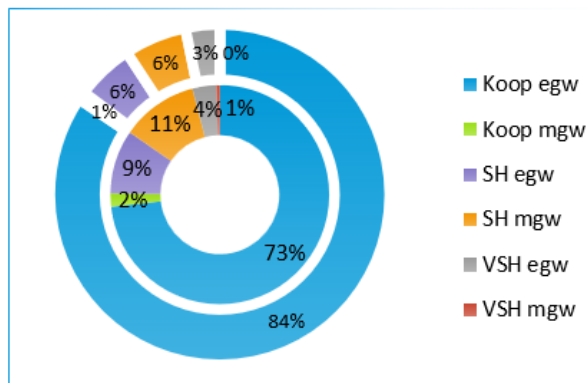


Bron: BRP-register gemeente Meerssen (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

4.2 Huidige woningmarkt

De reguliere woningvoorraad van Bunde bestaat in totaal uit circa 2.315 woningen (CBS, 2022). Circa 84% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief veel in vergelijking met de gemeentelijke woningvoorraad als geheel (73%). Dit zorgt er voor dat overige woningtypen relatief weinig in de kern aanwezig zijn. Ook heeft de woningvoorraad van Bunde hierdoor een vrij eenzijdig karakter.

Figuur 21: Woningvoorraad Bunde (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Meerssen (binnenste ring)

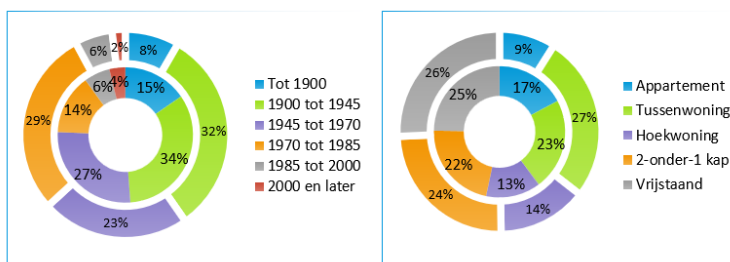


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Relatief veel woningen uit periode 1970 tot 1985 in Bunde, daarnaast weinig appartementen

We hebben de woningvoorraad van de kern Bunde opgesplitst op basis van bouwperiodes en woningtypen en vergeleken met de gemeente als geheel. Hieruit valt op dat een relatief groot deel van de woningvoorraad in Bunde gebouwd is in de periode 1970 tot 1985 (29%) ten opzichte van het gemeentelijke aandeel (14%). Daarentegen staan er juist relatief weinig woningen uit de overige bouwperiodes. Wat betreft woningtypen zien we dat er in Bunde relatief weinig appartementen staan (8%). Zeker in dorpse woonmilieus (ten opzichte van landelijke woonmilieus) ligt dit aandeel vaak hoger. We zien daarentegen dat de voorraad aan rijwoningen juist relatief groot is. Ook bestaat 50% van de voorraad uit 2-onder-1-kappers of vrijstaande woningen. Dat is iets meer dan het gemeentelijke aandeel (47%).

Figuur 22: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts) in Bunde (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Meerssen (binnenste ring)



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

Circa 55% van woningen is het afgelopen jaar aangeboden of verkocht in het dure segment

Vervolgens hebben we de huidige dynamiek op de woningmarkt in beeld gebracht. Zo zien we op basis van het huidige aanbod en de verkochte woningen op Funda.nl in welk prijssegment met name woningen aangeboden of verkocht worden. Opvallend is dat het afgelopen jaar geen enkele woning verkocht is in het segment tot € 245.000. Het woningsegment dat nog enigszins betaalbaar is voor lage- en middeninkomens. Tegelijkertijd zien we dat maar liefst 57% van de woningen het afgelopen jaar is aangeboden of verkocht in het dure segment boven de € 355.000. Het huidige aanbod aan woningen is wel relatief groot ten opzichte van het aantal verkochte woningen. De markt lijkt daarmee op het moment (april 2023) relatief ruim.

Tabel 7: Aanbodgegevens Bunde, april 2022- april 2023

Prijsklassen (€)	Te koop april 2023 (#)	Te koop april 2023 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/ verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio (%)*
Tot € 210.000	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 210.000 tot € 245.000	1	5%	0	0%	1	2%	100%
€ 245.000 tot € 300.000	3	14%	7	16%	10	15%	43%
€ 300.000 tot € 355.000	4	19%	8	18%	12	18%	50%

€ 355.000 tot € 500.000	9	43%	19	42%	28	42%	47%
Meer dan € 500.000	4	19%	6	13%	10	15%	67%
Onbekend	0	0%	5	11%	5	8%	0%
Totaal	21	100%	45	100%	66	100%	47%

Bron: Funda.nl (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Aantal te koop staande woningen gedeeld door aantal verkochte woningen.

Gemiddelde transactieprijs lag afgelopen jaar op circa € 395.000

Daarnaast hebben we ook de transactiegegevens van het afgelopen jaar verder onderzocht op basis van NVM-gegevens. Hieruit blijkt dat het afgelopen jaar (april 2022 – april 2023) de gemiddelde transactieprijs circa € 395.000 was. Dit is relatief hoog ten opzichte van de gemeente als geheel. Dit komt doordat veruit het merendeel van de verkochte woningen een 2-onder-1-kapwoning of vrijstaande woning was. Deze woningen hebben over het algemeen een hogere transactieprijs. De gemiddelde transactieprijs was het laagst voor tussenwoningen (€ 286.000). Ook voor dit woningtype geldt echter dat de gemiddelde prijs hoger ligt dan de hypotheek die koopstarters met een laag of middeninkomen kunnen krijgen (tot circa € 240.000).

Tabel 8: Transactiegegevens Bunde, april 2022 – april 2023

Woningtypen	Transac-ties	Gemiddelde transactieprijs	Transactie-prijs per m ²	Verkoop-tijd in da-gen	Woonopp.	Perceelopp.
Tussenwoning	2	€ 286.000	€ 2.315	19	127 m ²	171 m ²
Hoekwoning	4	€ 425.800	€ 3.250	63	131 m ²	284 m ²
2-onder-1-kap	29	€ 363.000	€ 3.005	28	127 m ²	298 m ²
Vrijstaand	15	€ 460.000	€ 3.070	51	149 m ²	565 m ²
Appartement t/m 80 m ²	0	-	-	-	-	-
Appartement > 80 m ²	0	-	-	-	-	-
Totaal	50	€ 394.000	€ 3.015	37	134 m²	372 m²

Bron: NVM (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

4.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

De kern Bunde hebben we verdeeld naar 16 doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. We hebben vervolgens voor deze doelgroepen de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2033 bepaald volgens het basis- en migratiescenario.

Ontgroening en vergrijzing in Bunde, resulterend in verwachte huishoudensafname

Circa 24% van de huishoudens in Bunde bestaat uit gezinnen, wonend in een dorps woonmilieu met een hoog inkomen (zie tabel op volgende pagina). Dit is daarmee veruit de grootste doelgroep in de kern. Deze doelgroep neemt naar verwachting de komende jaren echter in aantal af (-55 tot -40 huishoudens). Tegelijkertijd zal juist met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar fors toenemen in Bunde. Dit zorgt ervoor dat in 2033 naar verwachting juist alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar met een laag inkomen de grootste doelgroep is. Volgens de prognoses neemt deze doelgroep met +85 tot +100 huishoudens toe tot 2033. In totaal omvat deze doelgroep dan 545 tot 560 huishoudens.

Tabel 9: Doelgroepenontwikkeling Bunde tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling	Inkomen	Woon-milieu	2023*	Ontw. 2023-2033	Stand 2033
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	50 (2%)	-5 tot -5	45 tot 45
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		85 (4%)	-10 tot -10	75 tot 80

Familie doorzon	Gezinnen	Laag		165 (7%)	-15 tot -10	150 tot 155
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		575 (24%)	-55 tot -40	520 tot 535
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		175 (7%)	-45 tot -40	130 tot 135
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		445 (19%)	-110 tot -100	335 tot 345
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		460 (19%)	+85 tot +100	545 tot 560
Ruim(t)e genietters	A&S 65+	Midden en hoog		300 (13%)	+55 tot +65	350 tot 360
JOLO (JOnge LOkaal-gebonden)	A&S < 35 jaar	Laag	Landelijk	5 (0%)	0 tot 0	5 tot 5
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		5 (0%)	0 tot 0	5 tot 5
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag		5 (0%)	0 tot 0	5 tot 5
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		35 (1%)	-5 tot 0	30 tot 30
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag		5 (0%)	0 tot 0	5 tot 5
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		20 (1%)	-5 tot -5	15 tot 15
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag		30 (1%)	+5 tot +5	35 tot 35
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog		20 (1%)	+5 tot +5	20 tot 25
Totaal				2.380	-110 tot -40	2.270 tot 2.340

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

4.4 Kwalitatieve woningbehoefte

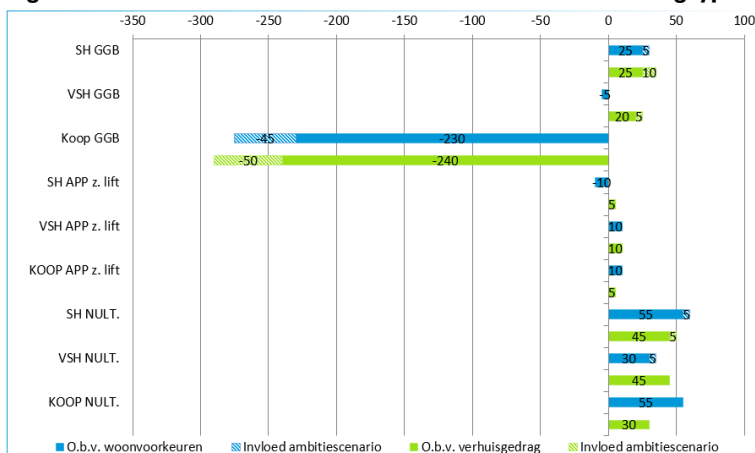
Overschotten verwacht aan grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de gestreepte arcering erbij, in het geval van een overschot valt de gestreepte arcering eraf. De invloed van de arcering (migratiescenario) is daarmee altijd positief. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** zien we een overschot ontstaan aan sociale huurappartementen zonder lift en met name een behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen. Dit komt doordat de sociale huursector in Bunde op dit moment voor een relatief groot deel uit meergezinswoningen bestaat. Dit terwijl een groot deel van de jongere huishoudens met een laag inkomen graag in een grondgebonden woning woont. We zien daarnaast een duidelijke behoefte aan nultredenwoningen in het sociale huursegment. Deze behoefte komt voort vanuit de toenemende oudere doelgroep.
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich vanuit woonwensen met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan overige woningtypen zien we ook een lichte behoefte terug. De vrijesectorhuur is daarentegen ook een goed product om tijdelijk huishoudens van woonruimte mee te voorzien die nu bijvoorbeeld te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar nog lastig een koopwoning kunnen betalen.
- In de **koopsector** zien we een groot overschot aan reguliere grondgebonden woningen ontstaan. De mate waarin is wel sterk afhankelijk van migratie. Dit komt doordat de huidige woningvoorraad op dit moment voor een zeer groot deel uit dit woningtype bestaat. Door demografische ontwikkelingen (ontgroening en vergrijzing) zien we echter veranderende woonwensen. Ook de betaalbaarheid van de koopsector staat sterk onder druk. Hierdoor kunnen koopstarters minder makkelijk toetreden tot de koopwoningmarkt, waardoor ze zijn aangewezen op een huurwoning. Hierdoor

is de behoefte aan nultredenwoningen in het koopsegment kleiner dan het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen.

Figuur 23: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar woningtypen



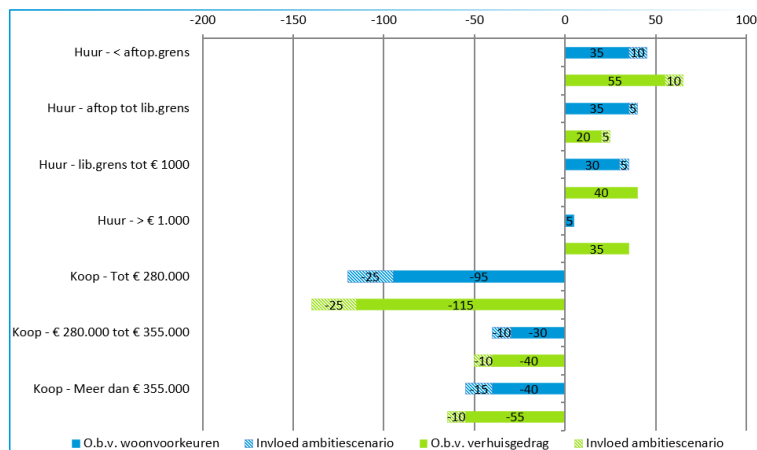
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Meer behoefte aan huurwoningen door verminderde betaalbaarheid koopwoningmarkt

In onderstaand figuur is de kwalitatieve behoefte aan verschillende prijssegmenten weergegeven voor de komende tien jaar. Dit geeft naast woningtypen een inzicht in de segmenten waarnaar met name een aanvullende behoefte is. Ook voor dit figuur geldt dat er inzichtelijk is gemaakt wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** is er een duidelijke behoefte aan woningen. Deze extra behoefte komt voor een deel voort uit huishoudens die het liefst in een koopwoning zouden wonen, maar hier door de verminderde betaalbaarheid van de koopwoningmarkt niet in terecht kunnen. Zij zijn daardoor (langer) aangewezen op een sociale huurwoning.
- In het **vrijesectorhuursegment** zien we hoofdzakelijk vanuit woonwensen een behoefte aan middenhuurwoningen. We zien in dit segment een vergelijkbare ontwikkeling terug als in de sociale huur. Ook deze behoefte ontstaat voor een deel door starters en huurders die eigenlijk willen kopen, maar hiervoor nu (nog) niet de middelen hebben. Wanneer zij ook teveel verdienen voor de sociale huur zijn zij aangewezen op een middenhuurwoning.
- Opvallend is het verwachte overschot in het **koopwoningsegment** tot € 280.000. De doelgroep die graag in een betaalbare koopwoning zou willen wonen, koopstarters met een laag of middeninkomen, kunnen door de sterk gestegen woningprijzen en hypotheekrente nauwelijks meer een koopwoning betalen. Hierdoor zijn zij aangewezen op een huurwoning en ontstaat er dus een theoretisch overschot in het koopsegment. Daarnaast zijn dit vaak reguliere grondgebonden woningen of appartementen zonder lift en daarmee niet geschikt voor ouderen. Wanneer koopwoningen aan de markt worden toegevoegd die wel bereikbaar zijn voor lage- en middeninkomens of wanneer de prijzen op de koopwoningmarkt aanzienlijk dalen, dan zal dit in een deel van de vraag naar huurwoningen kunnen voorzien. In de andere prijssegmenten zien we een minder groot overschot ontstaan. Ook in de duurdere prijssegmenten zien we een overschot ontstaan. Dit komt ook deels door het zeer hoge aandeel woningen van deze typen. Dit terwijl de huishoudensomvang naar verwachting afneemt.

Figuur 24: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar prijssegmenten



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

4.5 Confrontatie met plancapaciteit

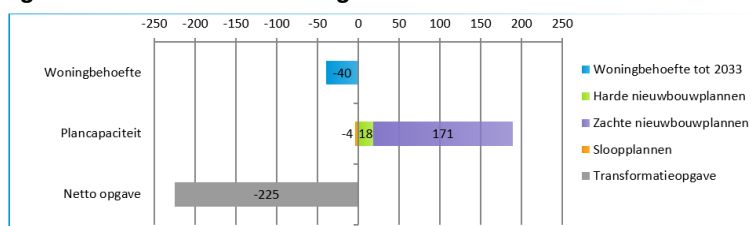
We hebben de woningbehoefte volgens het migratiescenario en de woonvoorkeuren van huishoudens (het scenario dat wij als uitgangspunt adviseren) geconfronteerd met de bestaande plannen in Bunde. Dit doen we zowel kwantitatief als kwalitatief.

Kwantitatief meer nieuwbouw dan waar behoefte aan is

Tot 2033 bedraagt het overschot in Bunde naar verwachting -40 woningen. De huidige plancapaciteit bevat volgens de gemeentelijke planlijst van april 2023 een netto toevoeging (bouw minus sloop) van 185 woningen, waarvan het merendeel onderdeel is van zachte plannen. Daarmee vergroten de huidige plannen het theoretisch overschot aan woningen. Er bestaat daardoor nog met name een transformatie-opgave. Bij doorgang van alle huidige plannen is de transformatieopgave -225 woningen.

Ook zien we dat door de huidige landelijke woningnood de gemeente Meerssen ruimte kunnen geven aan aanvullende kwantitatieve bouwambities via de Woondeal van de provincie Limburg. We adviseren daarbij wel goed demografische- en woningmarktontwikkelingen te monitoren en kwalitatief goed aan te sluiten bij de uitkomsten van dit onderzoek. Houdt er verder rekening mee dat de gemeentelijke planlijst een dynamisch document is. Dit betekent dat zich hier continu wijzigingen in kunnen voordoen.

Figuur 25: Kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 in Bunde

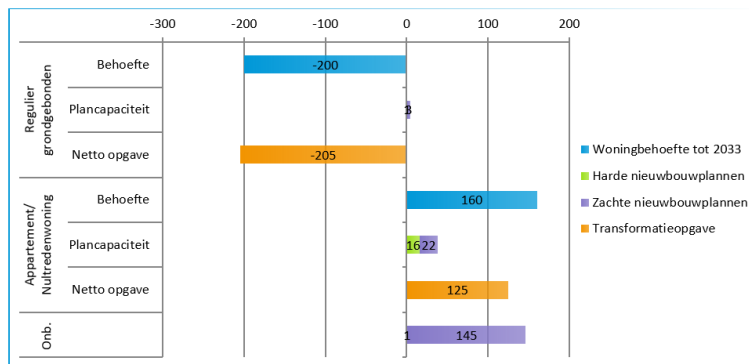


Bron: Plan capaciteit gemeente Meerssen (april 2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Kwalitatief is segmentering nog onbekend, sturing op bouw in nultredensegment gewenst

Wanneer we vervolgens de plancapaciteit van Bunde kwalitatief confronteren op basis van het woningtype valt op dat het woningtype van de huidige plannen voor een groot deel nog onbekend is. Op basis van de woningbehoefte adviseren we om deze plannen met name in het nultredensegment te realiseren. Daar zien we immers nog een duidelijke behoefte naar in de komende jaren. Naar reguliere grondgebonden woningen ontstaat juist een theoretisch overschot.

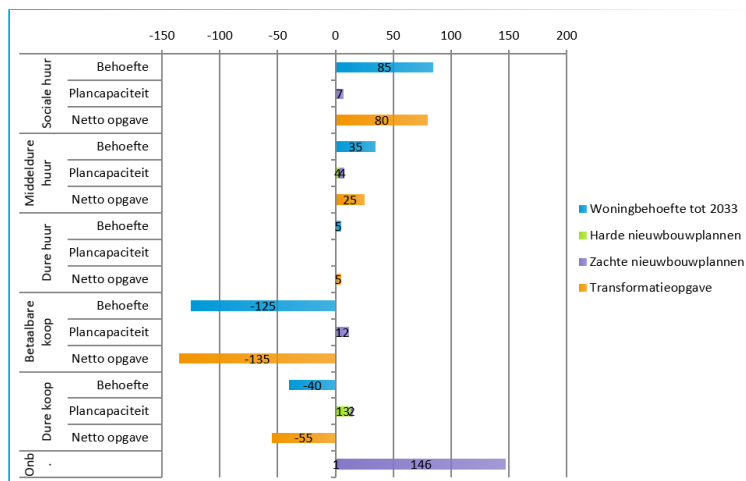
Figuur 26: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van woningtypen*



Bron: Plan capaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *De behoefte is gebaseerd op basis van een optelling van de uitkomsten van zowel huur als koop in deze woningsegmenten. Ook de uitkomsten van appartementen zonder lift en levensloopgeschikte woningen zijn bij elkaar opgeteld, omdat hier de planlijst onvoldoende inzicht in geeft.

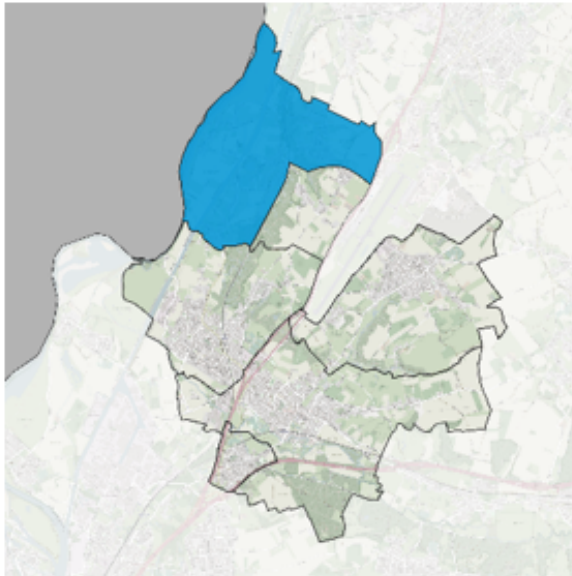
Met name aanvullende behoefte aan huurwoningen in plannen, blijvend overschot aan koopwoningen
Wanneer we een zelfde kwalitatieve confrontatie uitvoeren op basis van prijssegmenten valt op dat ook deze segmentering nog grotendeels onbekend is. Op basis van de woningbehoefte adviseren we deze plannen met name te sturen richting de bouw van huurwoningen. Daar bestaat immers naar verwachting nog een behoefte naar. Naar koopwoningen zien we juist een theoretisch overschot ontstaan. Op termijn kan dit leiden tot ongewenste leegstand of sterke prijsdalingen.

Figuur 27: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van prijssegmenten*



Bron: Plan capaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Dit bevat de optelling van de behoefte aan de prijssegmenten volgens de verschillende woningtypen. Zo bevat sociale huur zowel de behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen als sociale huurappartementen.

5 Geulle

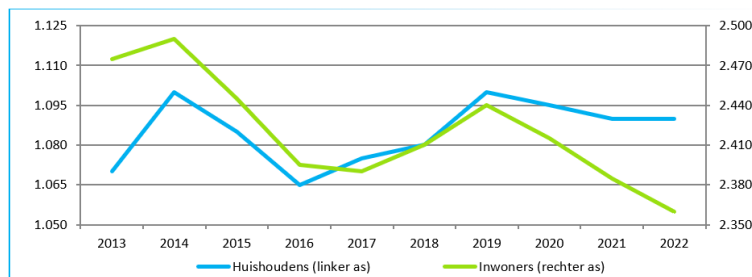


In dit hoofdstuk bespreken we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de kern Geulle. Op kernniveau bespreken we de demografische ontwikkelingen die Geulle in de afgelopen tien jaar heeft doorgemaakt. Vervolgens brengen we de huidige situatie in beeld. Dit doen we op basis van de huidige woningvoorraad, de woningmarktdynamiek en huidige indeling naar doelgroepen. Deze vergelijken we telkens met de gemeentelijk verdelingen. Voorgaande analyses vormen de input voor de verwachte demografische ontwikkelingen tot 2033. We brengen eerst de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld naar onze Stec-Doelgroepenindeling en gebruiken dit vervolgens om de kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Geulle te bepalen. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Deze confronteren we tenslotte met de huidige woningbouwprogrammering om de resterende opgaven voor Geulle in beeld te brengen.

5.1 Historische demografische ontwikkelingen

De kern Geulle telde in 2022 circa 2.360 inwoners, verdeeld over 1.090 huishoudens (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar licht is toegenomen. In 2013 woonden er namelijk nog circa 1.070 huishoudens in de kern. Dit betekent dat er sprake is geweest van een toename van +20 huishoudens (+2%) tot 2022. Tegelijkertijd zien we dat het aantal inwoners juist is afgenomen. In totaal bedraagt de afname -115 inwoners vanaf 2013 (-5%). Dit duidt op een huishoudensverdunding in Geulle. De belangrijkste oorzaak hiervan lijkt vergrijzing te zijn.

Figuur 28: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Geulle, 2013-2022

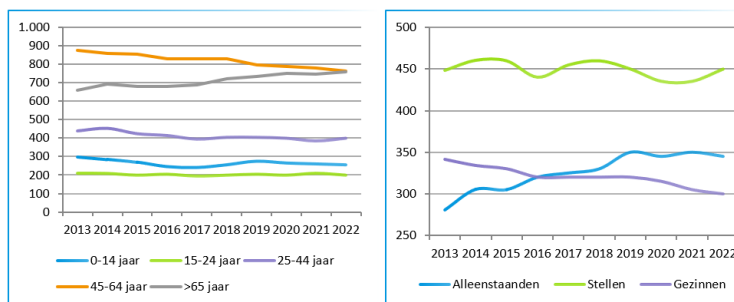


Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en huishoudensverdunding duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wanneer we vervolgens de bevolkingsontwikkeling uitsplitsen naar leeftijd en de huishoudensontwikkeling naar huishoudenssamenstelling, vallen er twee zaken op. Binnen de bevolkingsontwikkeling zien we dat enkel het aantal inwoners boven de 65 jaar in aantal toeneemt (+15%). Tegelijkertijd nemen alle overige leeftijdsgroepen in omvang af. Relatief is dit het sterkst bij het aantal 0 tot 15 jarigen (-15%) en het aantal 45 tot 65 jarigen (-13%). Dit zorgt voor een vergrijzing van Geulle. Deze ontwikkelingen zien we ook terug in de huishoudenssamenstellingen. Het aantal alleenstaanden is toegenomen (+23%), het aantal stellen is stabiel gebleven (+8%) en het aantal gezinnen is juist fors afgenomen (-12%). Dit leidt tot een huishoudensverdunding van de kern.

Figuur 29: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Geulle, 2013-2022

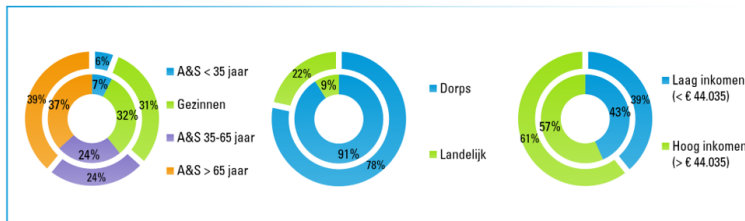


Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

In Geulle wonen relatief veel ouderen, landelijk wonenden en huishoudens met een hoog inkomen

De historische demografische ontwikkelingen leiden tot de huidige doelgroepenverdeling van Geulle. We maken hierin onderscheid naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, woonmilieu en inkomen. We vergelijken de doelgroepenverdeling van de kern Geulle met de gemeentelijke verdeling. Ten eerste valt op dat in Geulle relatief veel ouderen wonen (39%). Verder zien we dat relatief veel huishoudens in Geulle in een landelijk woonmilieu wonen. Dit komt doordat we ook de landelijke omgeving rond Geulle tot de kern rekenen. Tenslotte zien we dat de huishoudens in Geulle relatief vaak een hoger inkomen hebben (61%) in vergelijking met het aandeel in de gemeente als geheel (57%).

Figuur 30: Doelgroepenverdeling Geulle (buitenste ring) vergeleken met gemeente Meerssen (binnenste ring)

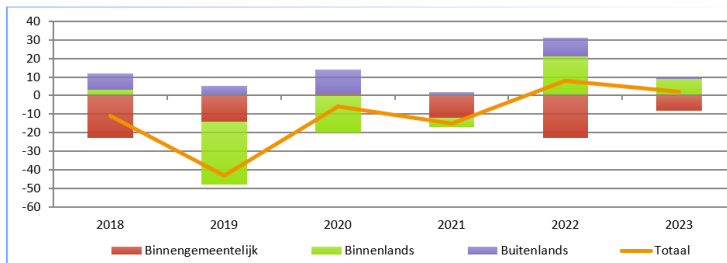


Bron: Progneff (2021). CBS (2023). ABF (2021). LMW (31 december 2020).

Over het algemeen negatief migratiesaldo in Geulle, in 2022 wel positief beeld

We zien op basis van het BRP-register van de gemeente Meerssen dat het migratiesaldo richting de kern Geulle over het algemeen negatief was in de afgelopen paar jaar. Enkel in 2022 (en in het eerste kwartaal van 2023) was sprake van een positief migratiesaldo. Met name het binnengemeentelijke verhuissaldo is in de meeste jaren negatief. Dit komt met name door een verhuisbeweging richting de kern Bunde. Wat betreft binnenlandse migratie zien we in 2022 een omslag terug. Dat jaar was deze namelijk sterk positief, in tegenstelling tot eerdere jaren. Het buitenlandse verhuissaldo was in de afgelopen jaren telkens positief.

Figuur 31: Migratiesaldo Geulle per jaar, 2018-2023



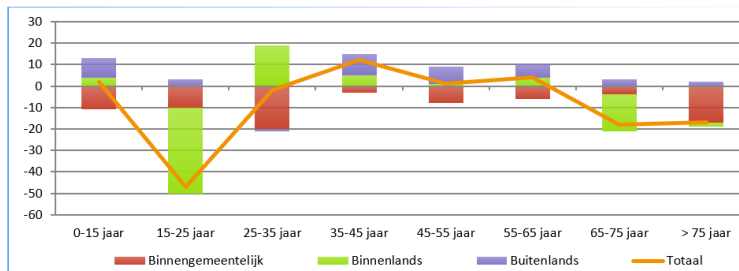
Bron: BRP-register gemeente Meerssen (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Met name 15 tot 25 jarigen verhuizen vaak uit Geulle, positieve instroom van gezinnen

Verdeeld naar leeftijdsklassen zien we dat met name 15 tot 25 jarigen veel wegtrekken uit de kern Geulle. Dit zijn bijvoorbeeld studenten, maar ook starters die er moeilijk een woning kunnen vinden. Over het algemeen verhuizen zij over de gemeentegrenzen heen (binnenlands). Ook ouderen verhuizen relatief vaak uit de kern. Zij kiezen er mogelijk voor om dichterbij (zorg)voorzieningen te gaan wonen, bijvoorbeeld in Maastricht (binnenlands) of Meerssen (binnengemeentelijk). Gezinnen verhuizen relatief

vaak richting Geulle. Dit zien we aan het positieve migratiesaldo van 0-15 jarigen en 35 tot 45 jarigen. Zij komen veelal ook uit het buitenland of elders uit Nederland.

Figuur 32: Migratiesaldo Geulle per leeftijdsklasse, 2018-2023

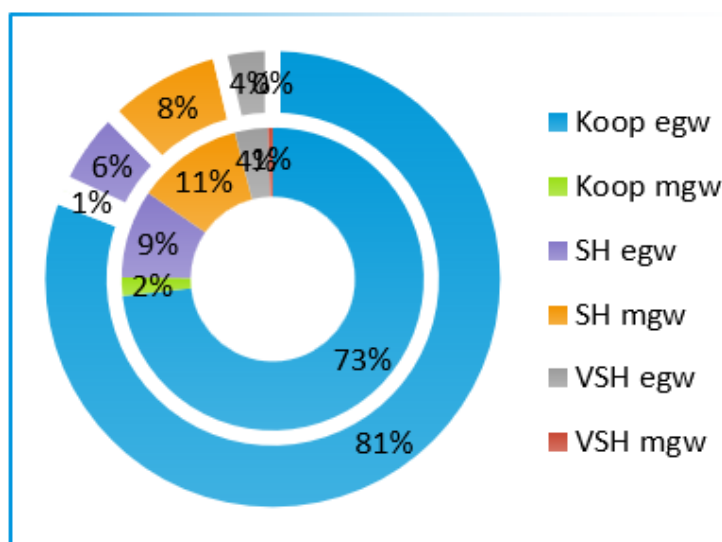


Bron: BRP-register gemeente Meerssen (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

5.2 Huidige woningmarkt

De reguliere woningvoorraad van Geulle bestaat in totaal uit circa 1.065 woningen (CBS, 2022). Circa 81% daarvan bestaat uit eengezinswoningen. Dit is relatief veel in vergelijking met de gemeentelijke woningvoorraad als geheel (73%). Dit zorgt er voor dat overige woningtypen relatief weinig in de kern aanwezig zijn. Ook heeft de woningvoorraad van Geulle hierdoor een vrij eenzijdig karakter.

Figuur 33: Woningvoorraad Geulle (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Meerssen (binnenste ring)

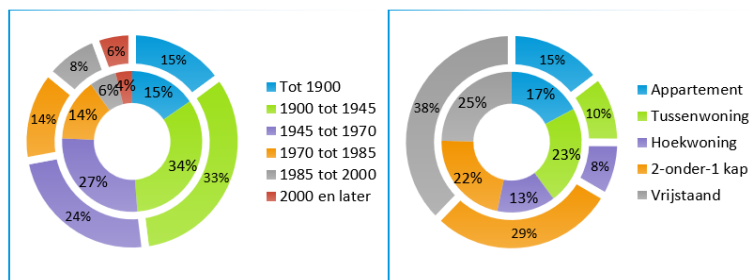


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Circa helft woningen Geulle is vooroorlogs, daarnaast veel tweekappers en vrijstaande woningen

We hebben de woningvoorraad van de kern Geulle opgesplitst op basis van bouwperiodes en woningtypen en vergeleken met de gemeente als geheel. Hieruit valt op dat een groot deel van de woningvoorraad in Geulle gebouwd is in de vooroorlogse periode (48%). Dit is vergelijkbaar met het gemeentelijke aandeel. Wat betreft woningtypen zien we dat er in Geulle relatief weinig rijwoningen staan (18%). Zeker in dorpse woonmilieus (ten opzichte van landelijke woonmilieus) ligt dit aandeel vaak hoger. We zien daarentegen dat de voorraad aan 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen juist relatief groot is (67%). Dat is beduidend meer dan het gemeentelijke aandeel (47%).

Figuur 34: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts) in Geulle (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Meerssen (binnenste ring)



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

Circa 31% van woningen is het afgelopen jaar aangeboden of verkocht in het dure segment

Vervolgens hebben we de huidige dynamiek op de woningmarkt in beeld gebracht. Zo zien we op basis van het huidige aanbod en de verkochte woningen op Funda.nl in welk prijssegment met name woningen aangeboden of verkocht worden. Opvallend is dat in Geulle slechts 31% van de woningen het afgelopen jaar is aangeboden of verkocht in het dure segment vanaf € 355.000. Dit is beduidend minder dan in de meeste overige kernen in de gemeente Meerssen. Ook zien we dat nog 41% een lagere vraagprijs had dan € 300.000.

Tabel 10: Aanbodgegevens Geulle, april 2022- april 2023

Prijsklassen (€)	Te koop april 2023 (#)	Te koop april 2023 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/ verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio (%)*
Tot € 210.000	0	0%	3	13%	3	10%	0%
€ 210.000 tot € 245.000	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 245.000 tot € 300.000	2	33%	7	30%	9	31%	29%
€ 300.000 tot € 355.000	0	0%	6	26%	6	21%	0%
€ 355.000 tot € 500.000	2	33%	3	13%	5	17%	67%
Meer dan € 500.000	2	33%	2	9%	4	14%	100%
Onbekend	0	0%	2	9%	2	7%	0%
Totaal	6	100%	23	100%	29	100%	26%

Bron: Funda.nl (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Aantal te koop staande woningen gedeeld door aantal verkochte woningen.

Gemiddelde transactieprijs lag afgelopen jaar op circa € 318.000

Daarnaast hebben we ook de transactiegegevens van het afgelopen jaar verder onderzocht op basis van NVM-gegevens. Hieruit blijkt dat het afgelopen jaar (april 2022 – april 2023) de gemiddelde transactieprijs circa € 317.600 was. Dit is relatief laag ten opzichte van de gemeente als geheel. Dit ondanks het feit dat enkel 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen verkocht zijn. De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter lag dan ook relatief laag.

Tabel 11: Transactiegegevens Geulle, april 2022 - april 2023

Woningtypen	Transacties	Gemiddelde transactieprijs	Transactieprijs per m ²	Verkooptijd in dagen	Woonopp.	Perceelopp.
Tussenwoning	0	-	-	-	-	-
Hoekwoning	0	-	-	-	-	-
2-onder-1-kap	14	€ 300.000	€ 2.460	47	116 m ²	376 m ²
Vrijstaand	9	€ 345.000	€ 2.805	75	125 m ²	698 m ²
Appartement t/m 80 m ²	0	-	-	-	-	-

Appartement > 80 m ²	0	-	-	-	-	-
Totaal	23	€ 317.600	€ 2.595	58	120 m²	502 m²

Bron: NVM (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

5.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

De kern Geulle hebben we verdeeld naar 16 doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. We hebben vervolgens voor deze doelgroepen de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2033 bepaald volgens het basis- en migratiescenario.

Ontgroening en vergrijzing in Geulle, resulterend in verwachte huishoudensafname

Naar verwachting neemt het aantal huishoudens in de kern Geulle tot 2033 af met circa -50 tot -20 huishoudens, waarvan we het positieve migratiescenario het meest waarschijnlijk achten. Onderliggend zien we echter grotere verschuivingen. Circa 19% van de huishoudens in Geulle bestaat uit ouderen, wonend in een dorps woonmilieu met een laag inkomen (zie tabel op volgende pagina). Dit is daarmee de grootste doelgroep in de kern. Deze doelgroep neemt naar verwachting de komende jaren ook het sterkst in aantal toe. Tegelijkertijd nemen jongere doelgroepen juist naar verwachting in aantal af. Dit zorgt ervoor dat in 2033 ouderen met een laag inkomen nog sterker vertegenwoordigd zijn in Geulle. Volgens de prognoses neemt deze doelgroep met +20 tot +30 huishoudens toe tot 2033. In totaal omvat deze doelgroep dan 225 tot 230 huishoudens.

Tabel 12: Doelgroepenontwikkeling Geulle tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling	Inkomen	Woonmilieu	2023*	Ontw. 2023-2033	Stand 2033
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	20 (2%)	0 tot 0	15 tot 15
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		30 (3%)	-5 tot -5	25 tot 25
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		55 (5%)	-5 tot -5	50 tot 55
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		195 (18%)	-15 tot -10	180 tot 185
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		60 (6%)	-15 tot -10	45 tot 45
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		150 (14%)	-35 tot -30	115 tot 120
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		205 (19%)	+20 tot +30	225 tot 230
Ruim(t)e genietters	A&S 65+	Midden en hoog		130 (12%)	+15 tot +20	145 tot 150
JOLO (JOng LOkaal-gebonden)	A&S < 35 jaar	Laag	Landelijk	5 (0%)	0 tot 0	5 tot 5
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		10 (1%)	0 tot 0	10 tot 10
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag		15 (1%)	0 tot 0	10 tot 15
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		65 (6%)	-5 tot -5	60 tot 65
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag		15 (1%)	-5 tot -5	10 tot 10
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		40 (4%)	-10 tot -10	30 tot 30
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag		50 (5%)	+5 tot +5	55 tot 60
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog		35 (3%)	+5 tot +5	35 tot 40
Totaal				1.080	-50 tot -20	1.030 tot 1.060

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

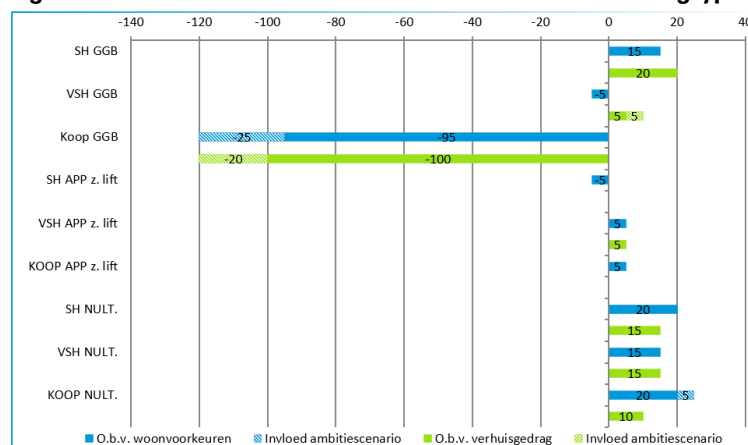
5.4 Kwalitatieve woningbehoefte

Overschotten verwacht aan grondgebonden koopwoningen, behoefte aan nultredensegment

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de gestreepte arcering erbij, in het geval van een overschot valt de gestreepte arcering eraf. De invloed van de arcering (migratiescenario) is daarmee altijd positief. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** zien we een klein overschot ontstaan aan sociale huurappartementen zonder lift en een behoefte aan grondgebonden en nultreden sociale huurwoningen. Dit komt doordat de sociale huursector in Geulle op dit moment relatief klein is. Dit terwijl een groot deel van de huishoudens met een laag inkomen graag in een sociale huurwoning woont of hier noodgedwongen door de sterk gestegen koopwoningprijzen op is aangewezen. Daarnaast zien we dat de oudere doelgroep graag voor een deel een reguliere grondgebonden woning inwisselt voor een nultredewoning. Een deel van hen is op zoek naar een sociale huurwoning in het nultredensegment.
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich vanuit woonwensen met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan overige woningtypen zien we weinig overschot of behoefte terug. De vrijesectorhuur is echter wel een goed product om tijdelijk huishoudens van woonruimte mee te voorzien die nu bijvoorbeeld te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar nog lastig een koopwoning kunnen betalen.
- In de **koopsector** zien we een groot overschot aan reguliere grondgebonden woningen ontstaan. De mate waarin is wel sterk afhankelijk van migratie. Dit komt doordat de huidige woningvoorraad op dit moment voor een zeer groot deel uit dit woningtype bestaat. Door demografische ontwikkelingen (ontgroening en vergrijzing) zien we echter veranderende woonwensen. Ook de betaalbaarheid van de koopsector staat sterk onder druk. Hierdoor kunnen koopstarters minder makkelijk toetreden tot de koopwoningmarkt, waardoor ze zijn aangewezen op een huurwoning. Hierdoor is de behoefte aan nultredewoningen in het koopsegment kleiner dan het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen.

Figuur 35: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar woningtypen



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

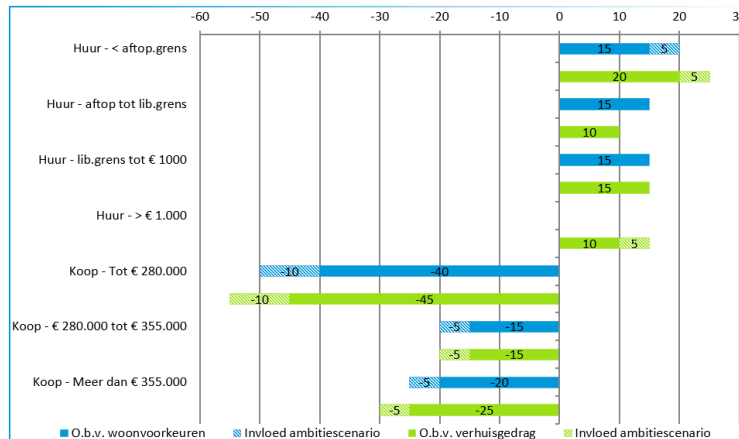
Meer behoefte aan huurwoningen door verminderde betaalbaarheid koopwoningmarkt

In onderstaand figuur is de kwalitatieve behoefte aan verschillende prijssegmenten weergegeven voor de komende tien jaar. Dit geeft naast woningtypen een inzicht in de segmenten waarnaar met name een aanvullende behoefte is. Ook voor dit figuur geldt dat er inzichtelijk is gemaakt wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** is er een duidelijke behoefte aan woningen. Deze extra behoefte komt voor een deel voort uit huishoudens die het liefst in een koopwoning zouden wonen, maar hier

- door de verminderde betaalbaarheid van de koopwoningmarkt niet in terecht kunnen. Zij zijn daardoor (langer) aangewezen op een sociale huurwoning.
- In het **vrijesectorhuursegment** zien we hoofdzakelijk vanuit woonwensen een behoefte aan middenhuurwoningen. We zien in dit segment een vergelijkbare ontwikkeling terug als in de sociale huur. Ook deze behoefte ontstaat voor een deel door starters en huurders die eigenlijk willen kopen, maar hiervoor nu (nog) niet de middelen hebben. Wanneer zij ook teveel verdienen voor de sociale huur zijn zij aangewezen op een middenhuurwoning.
 - Opvallend is het verwachte overschot in het **koopwoningsegment** tot € 280.000. De doelgroep die graag in een betaalbare koopwoning zou willen wonen, koopstarters met een laag of middeninkomen, kunnen door de sterk gestegen woningprijzen en hypotheekrente nauwelijks meer een koopwoning betalen. Hierdoor zijn zij aangewezen op een huurwoning en ontstaat er dus een theoretisch overschot in het koopsegment. Daarnaast zijn dit vaak reguliere grondgebonden woningen of appartementen zonder lift en daarmee niet geschikt voor ouderen. Wanneer koopwoningen aan de markt worden toegevoegd die wel bereikbaar zijn voor lage- en middeninkomens of wanneer de prijzen op de koopwoningmarkt aanzienlijk dalen, dan zal dit in een deel van de vraag naar huurwoningen kunnen voorzien. In de andere prijssegmenten zien we een minder groot overschot ontstaan. Ook in de duurdere prijssegmenten zien we een overschot ontstaan. Dit komt ook deels door het zeer hoge aandeel woningen van deze typen. Dit terwijl de huishoudensomvang naar verwachting afneemt.

Figuur 36: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar prijssegmenten



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

5.5 Confrontatie met plancapaciteit

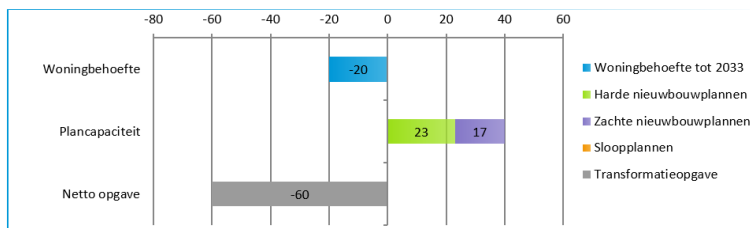
We hebben de woningbehoefte volgens het migratiescenario en de woonvoorkeuren van huishoudens (het scenario dat wij als uitgangspunt adviseren) geconfronteerd met de bestaande plannen in Geulle. Dit doen we zowel kwantitatief als kwalitatief.

Kwantitatief meer nieuwbouw dan waar behoefte aan is

Tot 2033 bedraagt het overschot in Geulle naar verwachting -20 woningen. De huidige plancapaciteit bevat volgens de gemeentelijke planlijst van april 2023 een netto toevoeging (bouw minus sloop) van 40 woningen, waarvan circa de helft onderdeel is van zachte plannen. Daarmee vergroten de huidige plannen het theoretisch overschot aan woningen. Er bestaat daardoor nog met name een transformatieopgave. Bij doorgang van alle huidige plannen is de transformatieopgave -60 woningen.

Ook zien we dat door de huidige landelijke woningnood de gemeente Meerssen ruimte kunnen geven aan aanvullende kwantitatieve bouwambities via de Woondeal van de provincie Limburg. We adviseren daarbij wel goed demografische- en woningmarktontwikkelingen te monitoren en kwalitatief goed aan te sluiten bij de uitkomsten van dit onderzoek. Houdt er verder rekening mee dat de gemeentelijke planlijst een dynamisch document is. Dit betekent dat zich hier continu wijzigingen in kunnen voordoen.

Figuur 37: Kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 in Geulle

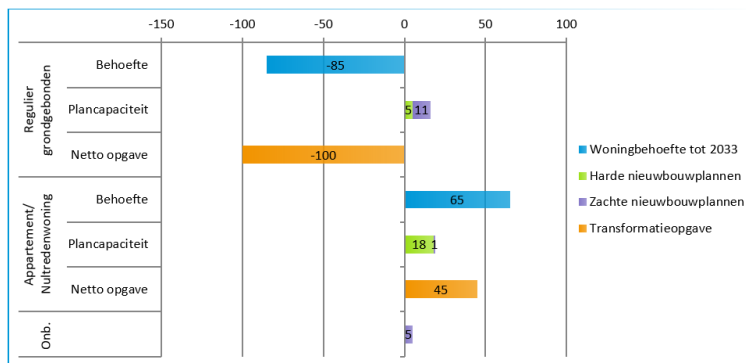


Bron: Plan capaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Kwalitatief zowel bouw van reguliere grondgebonden woningen als nultredenwoningen gepland, behoefte landt met name in nultredensegment

Wanneer we vervolgens de plan capaciteit van Geulle kwalitatief confronteren op basis van het woningtype valt op dat zowel reguliere grondgebonden woningen als nultredenwoningen gepland staan om bij te bouwen. Op basis van de woningbehoefte adviseren we om met name in te zetten op extra woningen in het nultredensegment. Op basis van demografische ontwikkelingen en woonwensen verwachten we namelijk een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden woningen.

Figuur 38: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van woningtypen*

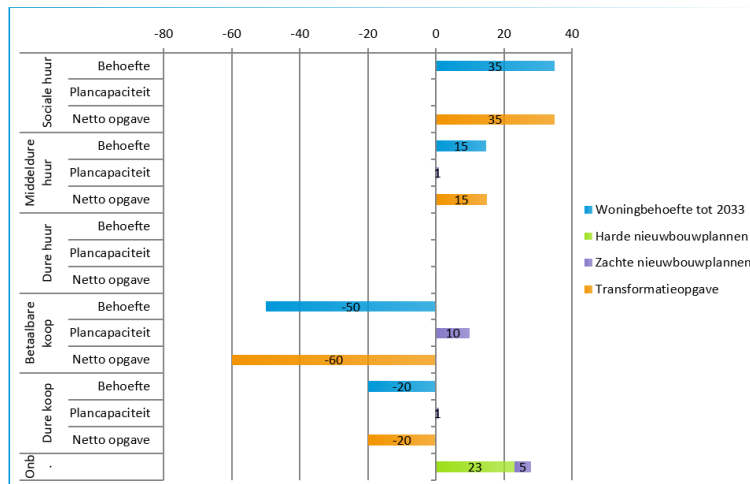


Bron: Plan capaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *De behoefte is gebaseerd op basis van een optelling van de uitkomsten van zowel huur als koop in deze woningsegmenten. Ook de uitkomsten van appartementen zonder lift en levensloopgeschikte woningen zijn bij elkaar opgeteld, omdat hier de planlijst onvoldoende inzicht in geeft.

Prijssegment nog grotendeels onbekend, met name toevoeging in huursegment gewenst

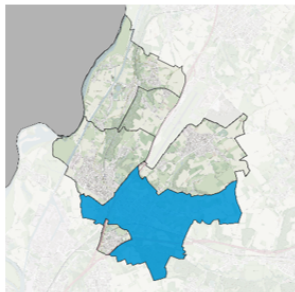
Wanneer we een zelfde kwalitatieve confrontatie uitvoeren op basis van prijssegmenten valt op dat deze segmentering nog grotendeels onbekend is. Op basis van de woningbehoefte adviseren we deze plannen met name te sturen richting de bouw van huurwoningen. Daar bestaat immers naar verwachting nog een behoefte naar. Naar koopwoningen zien we juist een theoretisch overschot ontstaan. Op termijn kan dit leiden tot ongewenste leegstand of sterke prijsdalingen.

Figuur 39: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van prijssegmenten*



Bron: Plancapaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Dit bevat de optelling van de behoefte aan de prijssegmenten volgens de verschillende woningtypen. Zo bevat sociale huur zowel de behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen als sociale huurappartementen.

6 Meerssen

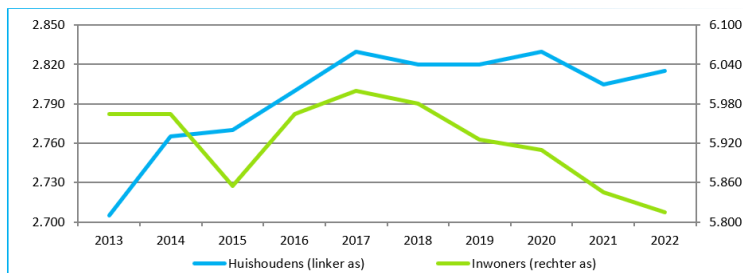


In dit hoofdstuk bespreken we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de kern Meerssen. Op kernniveau bespreken we de demografische ontwikkelingen die Meerssen in de afgelopen tien jaar heeft doorgeemaakt. Vervolgens brengen we de huidige situatie in beeld. Dit doen we op basis van de huidige woningvoorraad, de woningmarktdynamiek en huidige indeling naar doelgroepen. Deze vergelijken we telkens met de gemeentelijk verdelingen. Voorgaande analyses vormen de input voor de verwachte demografische ontwikkelingen tot 2033. We brengen eerst de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld naar onze Stec-Doelgroepenindeling en gebruiken dit vervolgens om de kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Meerssen te bepalen. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Deze confronteren we tenslotte met de huidige woningbouwprogrammering om de resterende opgaven voor Meerssen in beeld te brengen.

6.1 Historische demografische ontwikkelingen

De kern Meerssen telde in 2022 circa 5.815 inwoners, verdeeld over 2.815 huishoudens (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar licht is toegenomen. In 2013 woonden er namelijk nog circa 2.706 huishoudens in de kern. Dit betekent dat er sprake is geweest van een toename van +110 huishoudens (+4%) tot 2022. Deze ontwikkeling is positiever dan in de meeste andere kernen. Tegelijkertijd zien we dat het aantal inwoners juist is afgenomen. In totaal bedraagt de afname -150 inwoners vanaf 2013 (-3%). Dit duidt op een huishoudensverdunding in Meerssen. De belangrijkste oorzaak hiervan lijkt vergrijzing te zijn.

Figuur 40: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Meerssen, 2013-2022

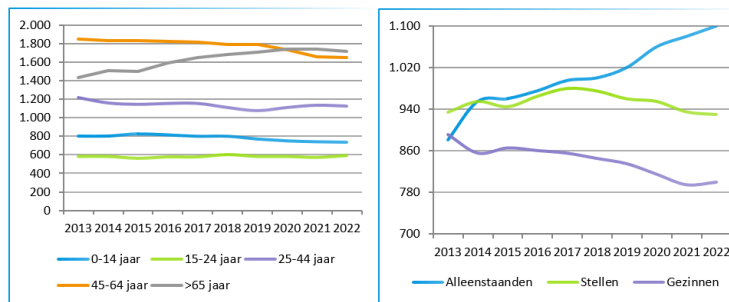


Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en huishoudensverdunding duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wanneer we vervolgens de bevolkingsontwikkeling uitsplitsen naar leeftijd en de huishoudensontwikkeling naar huishoudenssamenstelling, vallen er twee zaken op. Binnen de bevolkingsontwikkeling zien we dat het aantal inwoners boven de 65 jaar het sterkst in aantal toeneemt (+19%). Tegelijkertijd nemen alle overige leeftijdsgroepen, met uitzondering van het aantal 15 tot 25 jarigen, in omvang af. Relatief is dit het sterkst bij het aantal 45 tot 65 jarigen. Deze ontwikkelingen zorgen voor een vergrijzing van de kern Meerssen. Dit zien we ook terug in de huishoudenssamenstellingen. Het aantal alleenstaanden is toegenomen (+25%), het aantal stellen is stabiel gebleven (0%) en het aantal gezinnen is juist fors afgenomen (-15%). Dit leidt tot een huishoudensverdunding van de kern.

Figuur 41: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Meerssen, 2013-2022

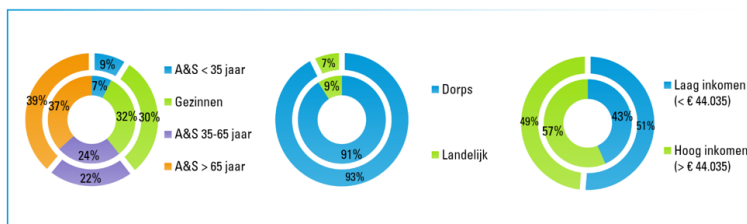


Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

In Meerssen wonen relatief veel jongeren en ouderen en huishoudens met een laag inkomen

De historische demografische ontwikkelingen leiden tot de huidige doelgroepenverdeling van Meerssen. We maken hierin onderscheid naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, woonmilieu en inkomen. We vergelijken de doelgroepenverdeling van de kern Meerssen met de gemeentelijke verdeling. Ten eerste valt op dat in Meerssen relatief veel alleenstaanden en stellen jonger dan 35 en ouder dan 65 jaar wonen. Ook zie we dat de huishoudens in Meerssen relatief vaak een lager inkomen hebben (51%) in vergelijking met het aandeel in de gemeente als geheel (43%). We zien vaker dat deze twee huishoudensgroepen een lager inkomen hebben. Mogelijk sluit het hoge aandeel huurwoningen en goedkopere koopwoningen goed aan op hun woonwensen.

Figuur 42: Doelgroepenverdeling Meerssen (buitenste ring) vergeleken met gemeente Meerssen (binnenste ring)

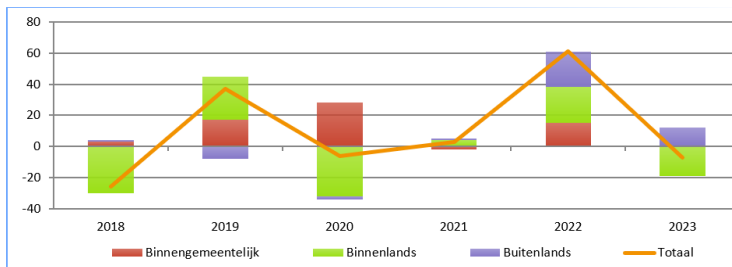


Bron: Progneff (2021). CBS (2023). ABF (2021). LMW (31 december 2020).

Over het algemeen positief migratiesaldo in Meerssen, zowel binnen- als buitengemeentelijk

We zien op basis van het BRP-register van de gemeente Meerssen dat het migratiesaldo richting de kern Meerssen over het algemeen positief was in de afgelopen paar jaar. Enkel in 2018, 2020 en het eerste kwartaal van 2023 was sprake van een negatief migratiesaldo. Dit komt met name ook door een positieve instroom vanuit de overige kernen in de gemeenten. Bijna in alle afgelopen jaren was dit saldo positief. Zowel het binnenlandse als het buitenlandse verhuissaldo verschilt sterker per jaar.

Figuur 43: Migratiesaldo Meerssen per jaar, 2018-2023

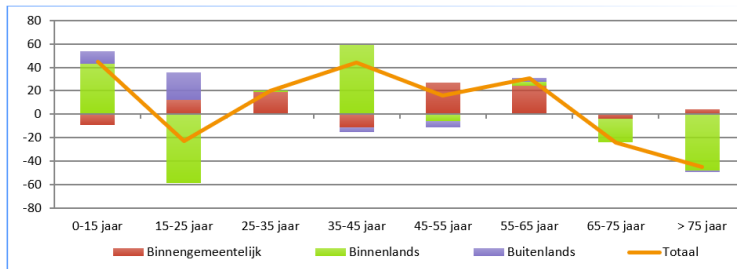


Bron: BRP-register gemeente Meerssen (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Met name 15 tot 25 jarigen verhuizen vaak uit Meerssen, wel minder sterk dan uit overige kernen

Verdeeld naar leeftijdsklassen zien we dat met name 15 tot 25 jarigen veel wegtrekken uit de kern Meerssen. Dit zijn bijvoorbeeld studenten, maar ook starters die er moeilijk een woning kunnen vinden. Over het algemeen verhuizen zij over de gemeentegrenzen heen (binnenlands). We zien dat het saldo echter minder negatief is dan voor de overige kernen. Verder valt op dat met name veel gezinnen uit andere gemeenten in Nederland naar de kern Meerssen trekken. Dit kunnen bijvoorbeeld huishoudens uit Maastricht zijn die daar geen gewenste woning kunnen vinden. Tenslotte zien we dat ouderen juist vaak wegtrekken uit de kern Meerssen. Zij verhuizen vaak naar een andere gemeente. Bijvoorbeeld omdat daar het (zorg)voorzieningenniveau hoger is en woningen beter aansluiten op hun woonwensen.

Figuur 44: Migratiesaldo Meerssen per leeftijdsklasse, 2018-2023

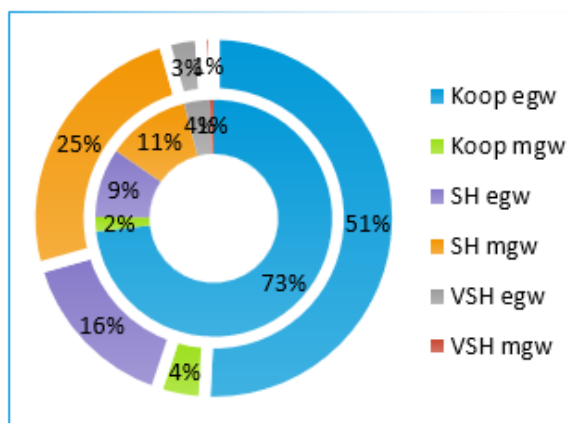


Bron: BRP-register gemeente Meerssen (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

6.2 Huidige woningmarkt

De reguliere woningvoorraad van Meerssen bestaat in totaal uit circa 1.910 woningen (CBS, 2022). Circa 51% daarvan bestaat uit eengezinswoningen. Dit is relatief weinig in vergelijking met de gemeentelijke woningvoorraad als geheel (73%). Daarentegen zien we dat de sociale huurwoningvoorraad van Meerssen juist relatief groot is. Zowel wat betreft eengezins- als meergezinswoningen.

Figuur 45: Woningvoorraad Meerssen (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Meerssen (binnenste ring)

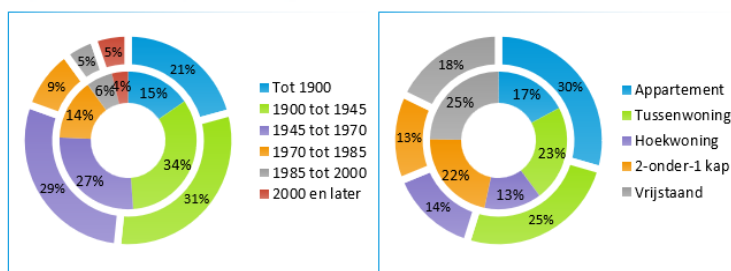


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Relatief veel woningen uit periode tot 1900 en tussen 1945 en 1970 in Meerssen, daarnaast veel appartementen

We hebben de woningvoorraad van de kern Meerssen opgesplitst op basis van bouwperiodes en woningtypen en vergeleken met de gemeente als geheel. Hieruit valt op dat een relatief groot deel van de woningvoorraad in Meerssen gebouwd is in de periode tot 1900 (21%) ten opzichte van het gemeentelijke aandeel (15%). Daarentegen staan er juist relatief weinig woningen uit de periode 1970 tot 1985 (9%). Wat betreft woningtypen zien we dat er in Meerssen relatief veel appartementen staan (30%). Ook het aandeel rijwoningen is relatief groot. Dit duidt op meer kleine en dus goedkopere woningen. Deze woningtypen sluiten aan op het meer centrum-dorpse karakter van de kern Meerssen.

Figuur 46: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts) in Meerssen (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Meerssen (binnenste ring)



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

Circa 39% van woningen is het afgelopen jaar aangeboden of verkocht in het dure segment

Vervolgens hebben we de huidige dynamiek op de woningmarkt in beeld gebracht. Zo zien we op basis van het huidige aanbod en de verkochte woningen op Funda.nl in welk prijssegment met name woningen aangeboden of verkocht worden. Zeer weinig woningen zijn aangeboden of verkocht in het segment tot € 245.000. Het woningsegment dat nog enigszins betaalbaar is voor lage- en middeninkomens. Tegelijkertijd zien we dat 39% van de woningen het afgelopen jaar is aangeboden of verkocht in het dure segment boven de € 355.000. Het aanbod is echter het grootst in het segment tussen de € 245.000 en € 355.000.

Tabel 13: Aanbodgegevens Meerssen, april 2022 - april 2023

Prijsklassen (€)	Te koop april 2023 (#)	Te koop april 2023 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio (%)*
Tot € 210.000	2	9%	2	4%	4	5%	0%
€ 210.000 tot € 245.000	0	0%	5	9%	5	6%	0%
€ 245.000 tot € 300.000	5	22%	12	21%	17	21%	42%
€ 300.000 tot € 355.000	7	30%	9	16%	16	20%	78%
€ 355.000 tot € 500.000	5	22%	9	16%	14	18%	56%
Meer dan € 500.000	3	13%	14	25%	17	21%	21%
Onbekend	1	4%	6	11%	7	9%	17%
Totaal	23	100%	57	100%	80	100%	40%

Bron: Funda.nl (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Aantal te koop staande woningen gedeeld door aantal verkochte woningen.

Gemiddelde transactieprijs lag afgelopen jaar op circa € 398.000

Daarnaast hebben we ook de transactiegegevens van het afgelopen jaar verder onderzocht op basis van NVM-gegevens. Hieruit blijkt dat het afgelopen jaar (april 2022 – april 2023) de gemiddelde transactieprijs circa € 398.100 was. Dit is relatief hoog ten opzichte van de gemeente als geheel. Dit komt met name doordat de vrijstaande woningen een zeer hoge gemiddelde transactieprijs hadden. Tegelijkertijd worden er immers ook relatief veel rijwoningen en appartementen verkocht in Meerssen. De gemiddelde transactieprijs van deze woningtypen ligt overigens ook fors hoger dan wat betaalbaar is voor lage- en middeninkomens die de koopwoningmarkt willen betreden.

Tabel 14: Transactiegegevens Meerssen, april 2022 - april 2023

Woningtypen	Transacties	Gemiddelde transactieprijs	Transactieprijs per m ²	Verkooptijd in dagen	Woonopp.	Perceelopp.
Tussenwoning	15	€ 278.000	€ 2.220	19	128 m ²	179 m ²
Hoekwoning	3	€ 391.000	€ 2.335	21	136 m ²	368 m ²
2-onder-1-kap	19	€ 330.000	€ 2.875	29	118 m ²	275 m ²
Vrijstaand	13	€ 705.000	€ 3.370	30	200 m ²	778 m ²
Appartement t/m 80 m ²	1	€ 290.000	€ 3.865	76	75 m ²	-
Appartement > 80 m ²	8	€ 302.500	€ 3.020	32	146 m ²	-
Totaal	59	€ 398.100	€ 2.825	27	143 m²	383 m²

Bron: NVM (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

6.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

De kern Meerssen hebben we verdeeld naar 16 doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. We hebben vervolgens voor deze doelgroepen de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2033 bepaald volgens het basis- en migratiescenario.

Ontgroening en vergrijzing in Meerssen, resulterend in verwachte huishoudensafname

Naar verwachting neemt het aantal huishoudens in de kern Meerssen tot 2033 af met circa -95 tot -15 huishoudens, waarvan we het positieve migratiescenario het meest waarschijnlijk achten. Onderliggend zien we echter grotere verschuivingen. Circa 24% van de huishoudens in Meerssen bestaat uit ouderen, wonend in een dorps woonmilieu met een laag inkomen (zie tabel op volgende pagina). Dit is daarmee de grootste doelgroep in de kern. Deze doelgroep neemt naar verwachting de komende jaren ook het sterkst in aantal toe. Tegelijkertijd nemen jongere doelgroepen juist naar verwachting in aantal af. Dit zorgt ervoor dat in 2033 ouderen met een laag inkomen nog sterker vertegenwoordigd zijn in Meerssen. Volgens de prognoses neemt deze doelgroep met +65 tot +85 huishoudens toe tot 2033. In totaal omvat deze doelgroep dan 735 tot 760 huishoudens.

Tabel 15: Doelgroepenontwikkeling Meerssen tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling	Inkomen	Woonmilieu	2023*	Ontw. 2023-2033	Stand 2033
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	130 (5%)	-15 tot -10	115 tot 120
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		105 (4%)	-10 tot -10	95 tot 100
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		275 (10%)	-15 tot -10	260 tot 265
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		495 (18%)	-30 tot -15	465 tot 480
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		255 (9%)	-50 tot -45	205 tot 215
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		310 (11%)	-60 tot -50	250 tot 260
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		675 (24%)	65 tot 85	735 tot 760
Ruim(t)e genieters	A&S 65+	Midden en hoog		340 (12%)	30 tot 45	375 tot 385
JOLO (JOng LOkaal-gebonden)	A&S < 35 jaar	Laag	Landelijk	5 (0%)	0 tot 0	5 tot 5
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		5 (0%)	0 tot 0	5 tot 5
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag		25 (1%)	0 tot 0	20 tot 20
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		55 (2%)	-5 tot 0	55 tot 55
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag		15 (1%)	-5 tot -5	15 tot 15
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		20 (1%)	-5 tot -5	15 tot 20
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag		50 (2%)	5 tot 5	55 tot 55
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog		25 (1%)	0 tot 5	25 tot 30
Totaal				2.795	-95 tot -15	2.700 tot 2.780

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

6.4 Kwalitatieve woningbehoefte

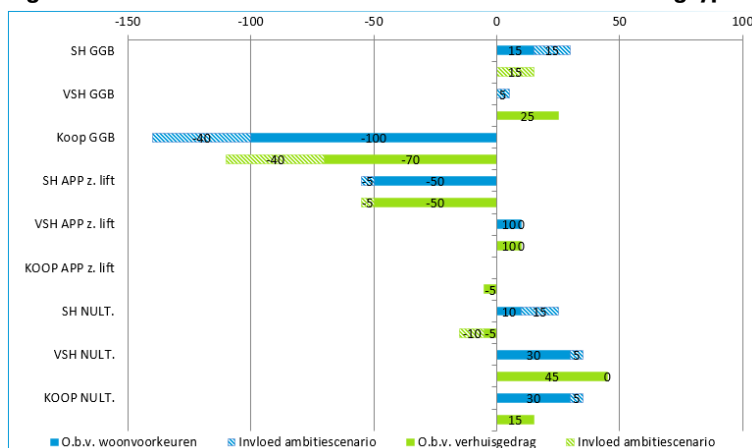
Overschotten verwacht aan grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een be-

hoeft de gestreepte arcering erbij, in het geval van een overschot valt de gestreepte arcering eraf. De invloed van de arcering (migratiescenario) is daarmee altijd positief. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** zien we een overschot ontstaan aan sociale huurappartementen zonder lift en met name een behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen. Dit komt doordat de sociale huursector in Meerssen op dit moment voor een relatief groot deel uit meer-gezinswoningen bestaat. Dit terwijl een groot deel van de jongere huishoudens met een laag inkomen graag in een grondgebonden woning woont. We zien daarnaast een duidelijke behoefte aan nultredewoningen in het sociale huursegment. Deze behoefte komt voort vanuit de toenemende oudere doelgroep.
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich vanuit woonwensen met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan overige woningtypen zien we ook een lichte behoefte terug. De vrijesectorhuur is echter ook een goed product om tijdelijk huishoudens van woonruimte mee te voorzien die nu bijvoorbeeld te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar nog lastig een koopwoning kunnen betalen.
- In de **koopsector** zien we een groot overschot aan reguliere grondgebonden woningen ontstaan. De mate waarin is wel sterk afhankelijk van migratie. Dit komt doordat de huidige woningvoorraad op dit moment voor een groot deel uit dit woningtype bestaat. Wel is dit aandeel kleiner dan in de overige kernen. Door demografische ontwikkelingen (ontgroening en vergrijzing) zien we echter veranderende woonwensen. Ook de betaalbaarheid van de koopsector staat sterk onder druk. Hierdoor kunnen koopstarters minder makkelijk toetreden tot de koopwoningmarkt, waardoor ze zijn aangewezen op een huurwoning, ook in de kern Meerssen. Hierdoor is de behoefte aan nultredewoningen in het koopsegment kleiner dan het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen.

Figuur 47: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar woningtypen



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

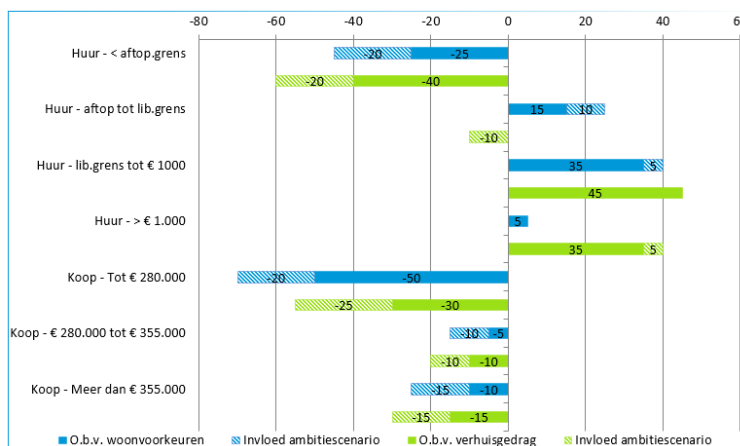
Behoeft aan middenhuurwoningen door verminderde betaalbaarheid koopwoningmarkt

In onderstaand figuur is de kwalitatieve behoefte aan verschillende prijssegmenten weergegeven voor de komende tien jaar. Dit geeft naast woningtypen een inzicht in de segmenten waarnaar met name een aanvullende behoefte is. Ook voor dit figuur geldt dat er inzichtelijk is gemaakt wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** zien we een overschot aan woningen ontstaan. Dit beeld wijkt af van de overige kernen in de gemeente Meerssen. Dit komt met name doordat de huidige sociale huurwoningvoorraad in Meerssen al relatief groot is. Daarnaast verwachten we dat veel jongere huishoudens met een laag inkomen in aantal afnemen.
- In het **vrijesectorhuursegment** zien we hoofdzakelijk vanuit woonwensen een behoefte aan middenhuurwoningen. Deze behoefte ontstaat voor een deel door starters en huurders die eigenlijk willen kopen, maar hiervoor nu (nog) niet de middelen hebben. Wanneer zij ook teveel verdienen voor de sociale huur zijn zij aangewezen op een middenhuurwoning. Vanuit verhuisgedrag zien we ook een behoefte terug naar dure huurwoningen. Deze huishoudens geven echter vaker de voorkeur aan een goedkopere huurwoning of een koopwoning volgens hun woonwensen.
- Opvallend is het verwachte overschot in het **koopwoningsegment** tot € 280.000. De doelgroep die graag in een betaalbare koopwoning zou willen wonen, koopstarters met een laag of midden-inkomen, kunnen door de sterk gestegen woningprijzen en hypotheekrente nauwelijks meer een

koopwoning betalen. Hierdoor zijn zij aangewezen op een huurwoning en ontstaat er dus een theoretisch overschot in het koopsegment. Daarnaast zijn dit vaak reguliere grondgebonden woningen of appartementen zonder lift en daarmee niet geschikt voor ouderen. Wanneer koopwoningen aan de markt worden toegevoegd die wel bereikbaar zijn voor lage- en middeninkomens of wanneer de prijzen op de koopwoningmarkt aanzienlijk dalen, dan zal dit in een deel van de vraag naar huurwoningen kunnen voorzien. In de andere prijssegmenten zien we een minder groot overschot ontstaan. Ook in de duurdere prijssegmenten zien we een overschot ontstaan. Dit komt ook deels door het zeer hoge aandeel woningen van deze typen. Dit terwijl de huishoudensomvang naar verwachting afneemt.

Figuur 48: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar prijssegmenten



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

6.5 Confrontatie met plancapaciteit

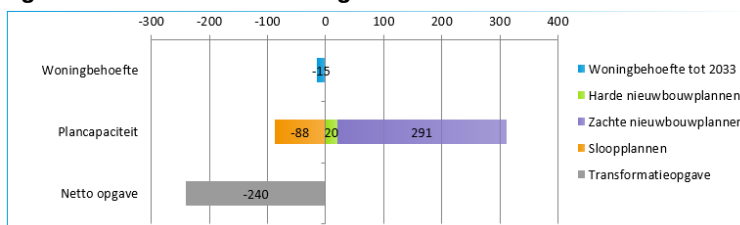
We hebben de woningbehoefte volgens het migratiescenario en de woonvoorkeuren van huishoudens (het scenario dat wij als uitgangspunt adviseren) geconfronteerd met de bestaande plannen in Meerssen. Dit doen we zowel kwantitatief als kwalitatief.

Kwantitatief meer nieuwbouw dan waar behoefte aan is

Tot 2033 bedraagt het overschot in Meerssen naar verwachting -15 woningen. De huidige plancapaciteit bevat volgens de gemeentelijke planlijst van april 2023 een netto toevoeging (bouw minus sloop) van circa 225 woningen, waarvan het merendeel onderdeel is van zachte plannen. Daarmee vergroten de huidige plannen het theoretisch overschot aan woningen. Er bestaat daardoor nog met name een transformatieopgave. Bij doorgang van alle huidige plannen is de transformatieopgave -240 woningen.

Ook zien we dat door de huidige landelijke woningnood de gemeente Meerssen ruimte kunnen geven aan aanvullende kwantitatieve bouwambities via de Woondeal van de provincie Limburg. We adviseren daarbij wel goed demografische- en woningmarktontwikkelingen te monitoren en kwalitatief goed aan te sluiten bij de uitkomsten van dit onderzoek. Houdt er verder rekening mee dat de gemeentelijke planlijst een dynamisch document is. Dit betekent dat zich hier continu wijzigingen in kunnen voordoen.

Figuur 49: Kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 in Meerssen



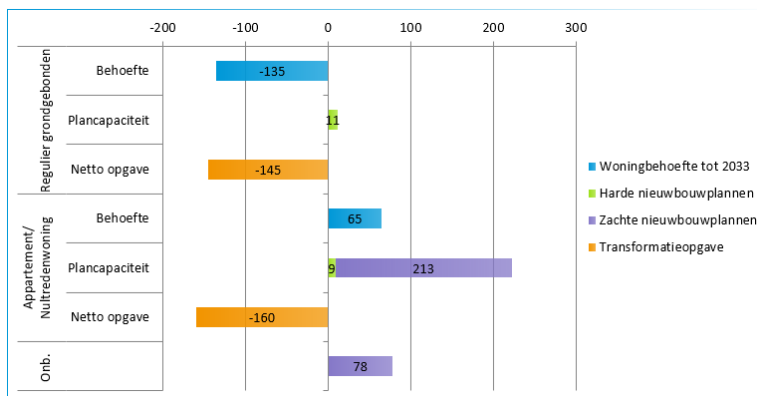
Bron: Plan capaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Kwalitatief met name plannen voor nultredenwoning aansluitend op woningbehoefte

Wanneer we vervolgens de plan capaciteit van Meerssen kwalitatief confronteren op basis van het woningtype valt op dat er met name plannen liggen voor de bouw van nultredenwoningen. Dit sluit goed aan op waar de komende jaren naar verwachting behoefte aan is. Deze woningen bevinden zich op dit moment grotendeels nog wel in zachte nieuwbouwplannen. Dit betekent dat het de gemeente de ko-

mende tijd aan gelegen is deze plannen hard te maken om ook daadwerkelijk in deze behoefte te kunnen voorzien.

Figuur 50: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van woningtypen*

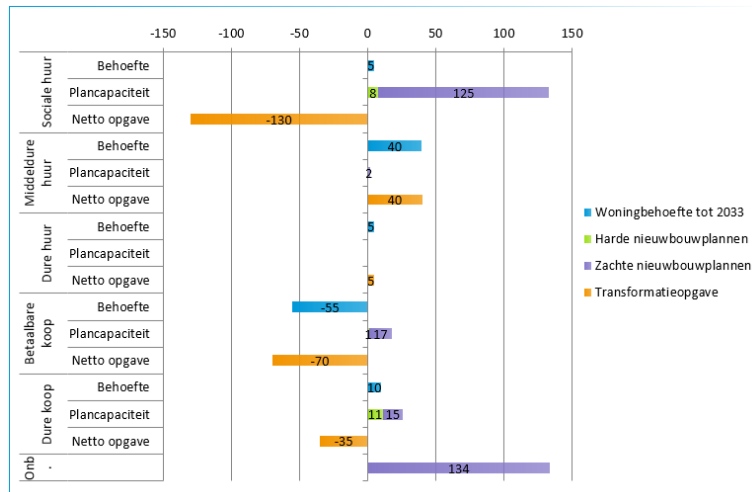


Bron: Plancapaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *De behoefte is gebaseerd op basis van een optelling van de uitkomsten van zowel huur als koop in deze woningsegmenten. Ook de uitkomsten van appartementen zonder lift en levensloopgeschikte woningen zijn bij elkaar opgeteld, omdat hier de planlijst onvoldoende inzicht in geeft.

Met name aanvullende behoefte aan huurwoningen in plannen, blijvend overschot aan koopwoningen

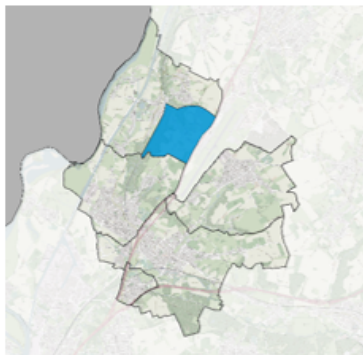
Wanneer we een zelfde kwalitatieve confrontatie uitvoeren op basis van prijssegmenten valt op dat deze met name gepland zijn in het sociale huursegment. Aan dit segment bestaat nog een lichte behoefte. Wel kan verdere segmentering van de nultredenwoningen gewenst zijn om ook aan te sluiten op de woonwensen van ouderen met een hoger inkomen.

Figuur 51: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van prijssegmenten*



Bron: Plancapaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Dit bevat de optelling van de behoefte aan de prijssegmenten volgens de verschillende woningtypen. Zo bevat sociale huur zowel de behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen als sociale huurappartementen.

7 Moorveld

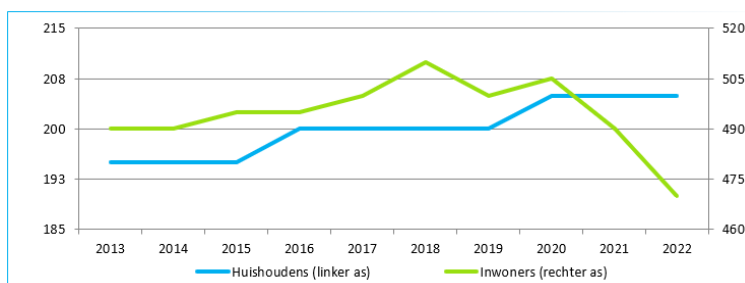


In dit hoofdstuk bespreken we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de kern Moortveld. Op kernniveau bespreken we de demografische ontwikkelingen die Moortveld in de afgelopen tien jaar heeft doorgemaakt. Vervolgens brengen we de huidige situatie in beeld. Dit doen we op basis van de huidige woningvoorraad, de woningmarktdynamiek en huidige indeling naar doelgroepen. Deze vergelijken we telkens met de gemeentelijk verdelingen. Voorgaande analyses vormen de input voor de verwachte demografische ontwikkelingen tot 2033. We brengen eerst de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld naar onze Stec-Doelgroepenindeling en gebruiken dit vervolgens om de kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Moortveld te bepalen. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Deze confronteren we tenslotte met de huidige woningbouwprogrammering om de resterende opgaven voor Moortveld in beeld te brengen.

7.1 Historische demografische ontwikkelingen

De kern Moortveld telde in 2022 circa 470 inwoners, verdeeld over 205 huishoudens (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar licht is toegenomen. In 2013 woonden er namelijk nog circa 460 huishoudens in de kern. Dit betekent dat er sprake is geweest van een toename van +10 huishoudens (+5%) tot 2022. Tegelijkertijd zien we dat het aantal inwoners juist is afgenomen. In totaal bedraagt de afname -20 inwoners vanaf 2013 (-4%). Dit duidt op een huishoudensverdunding in Moortveld.

Figuur 52: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Moortveld, 2013-2022

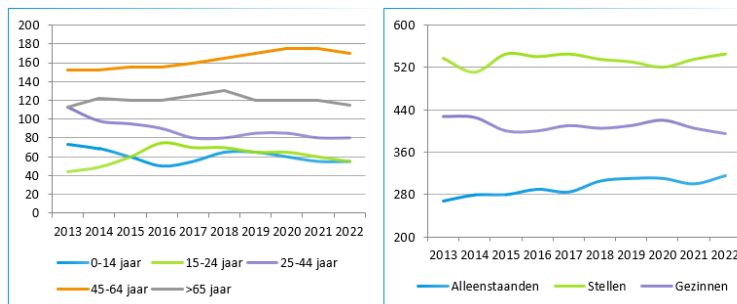


Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing minder zichtbaar in bevolkingsontwikkeling Moortveld, wel huishoudensverdunding

Wanneer we vervolgens de bevolkingsontwikkeling uitsplitsen naar leeftijd en de huishoudensontwikkeling naar huishoudenssamenstelling valt op dat meerdere leeftijdsklassen in omvang toenemen. Opvallend genoeg is in tegenstelling tot de overige kernen de toename van inwoners ouder dan 65 jaar relatief klein (+2%). Met name het aantal 15 tot 25 jarige is daarentegen juist fors toegenomen (+25%). De relatief beperkte omvang van de kern kan echter wel zorgen voor een vertekend beeld. Binnen de huishoudensontwikkeling zien we wel dat er sprake is van huishoudensverdunding. Met name het aantal alleenstaanden is fors toegenomen (+17%), terwijl het aantal gezinnen is afgenomen (-7%).

Figuur 53: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Moortveld, 2013-2022

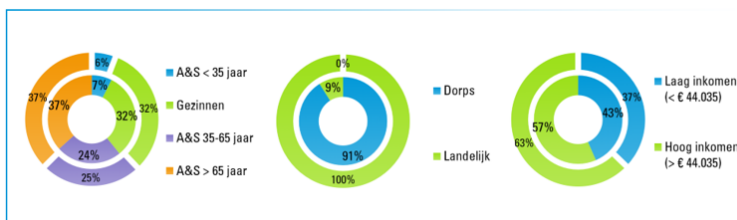


Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

In Moorveld wonen huishoudens in een landelijk woonmilieu met relatief vaak een hoog inkomen

De historische demografische ontwikkelingen leiden tot de huidige doelgroepenverdeling van Moorveld. We maken hierin onderscheid naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, woonmilieu en inkomen. We vergelijken de doelgroepenverdeling van de kern Moorveld met de gemeentelijke verdeling. Hieruit blijkt dat de indeling daar huishoudentypen vergelijkbaar is met de gemeente als geheel. Wel wonen huishoudens in Moorveld in een landelijk woonmilieu, de kern is immers relatief klein met weinig voorzieningen. Verder valt op dat een relatief groot aandeel van de huishoudens in Moorveld een hoog inkomen heeft (63%).

Figuur 54: Doelgroepenverdeling Moorveld (buitenste ring) vergeleken met gemeente Meerssen (binnenste ring)

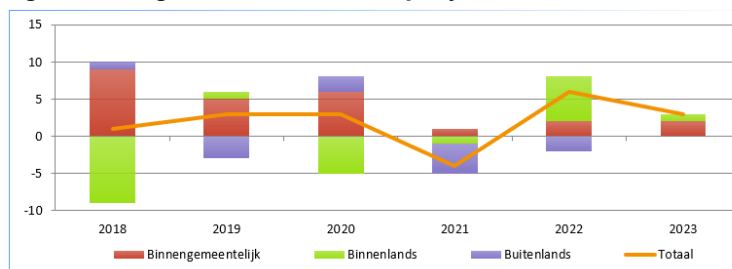


Bron: Progneff (2021). CBS (2023). ABF (2021). LMW (31 december 2020).

Over het algemeen positief migratiesaldo in Moorveld, voornamelijk door binnengemeentelijke verhuizingen

We zien op basis van het BRP-register van de gemeente Meerssen dat het migratiesaldo richting de kern Moorveld over het algemeen positief was in de afgelopen paar jaar. Enkel in 2021 was sprake van een negatief migratiesaldo. Met name het binnengemeentelijke migratiesaldo zorgde hiervoor. Deze was in alle jaren positief.

Figuur 55: Migratiesaldo Moorveld per jaar, 2018-2023

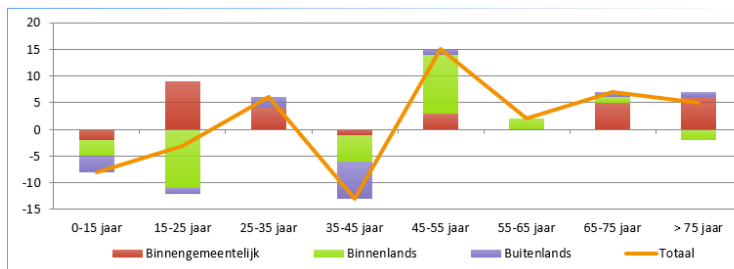


Bron: BRP-register gemeente Meerssen (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Zowel uitstroom van jongeren als gezinnen uit Moorveld, juist instroom van oudere doelgroepen

Verdeeld naar leeftijdsklassen zien we dat zowel jongeren als gezinnen wegtrokken uit Moorveld. Daar staat juist tegenover dat de instroom van oudere leeftijdsgroepen positief was. De positiefste instroom zien we vanuit de leeftijdsgroep 45 tot 55 jaar. Zij komen voornamelijk vanuit een andere gemeente in Nederland. Mogelijk waren zij op zoek naar een woning in een landelijke woonmilieu.

Figuur 56: Migratiesaldo Moorveld per leeftijdsklasse, 2018-2023

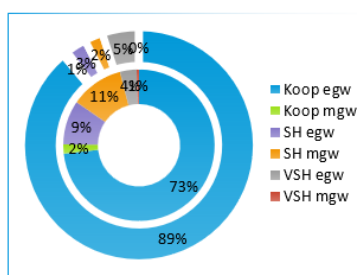


Bron: BRP-register gemeente Meerssen (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

7.2 Huidige woningmarkt

De reguliere woningvoorraad van Moorsveld bestaat in totaal uit circa 200 woningen (CBS, 2022). Circa 89% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief veel in vergelijking met de gemeentelijke woningvoorraad als geheel (73%). Dit zorgt er voor dat overige woningtypen relatief weinig in de kern aanwezig zijn. Ook heeft de woningvoorraad van Moorsveld hierdoor een vrij eenzijdig karakter.

Figuur 57: Woningvoorraad Moorsveld (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Meerssen (binnenste ring)

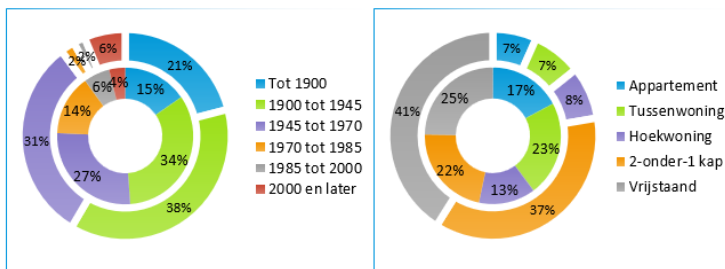


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Relatief veel woningen uit periode tot 1970 in Moorsveld, daarnaast weinig appartementen en rijwoningen

We hebben de woningvoorraad van de kern Moorsveld opgesplitst op basis van bouwperiodes en woningtypen en vergeleken met de gemeente als geheel. Hieruit valt op dat een relatief groot deel van de woningvoorraad in Moorsveld gebouwd is in de periode tot 1970 (90%) ten opzichte van het gemeentelijke aandeel (76%). Er staan dus relatief weinig nieuwere woningen. Wat betreft woningtypen zien we dat er in Moorsveld relatief weinig appartementen (7%) en rijwoningen staan (15%). Dit sluit aan op het landelijke woonmilieu van de kern en omgeving. Er staan daarentegen juist zeer veel 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen (78%).

Figuur 58: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts) in Moorsveld (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Meerssen (binnenste ring)



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

Circa 72% van woningen is het afgelopen jaar aangeboden of verkocht in het dure segment

Vervolgens hebben we de huidige dynamiek op de woningmarkt in beeld gebracht. Zo zien we op basis van het huidige aanbod en de verkochte woningen op Funda.nl in welk prijssegment met name woningen aangeboden of verkocht worden. Opvallend is dat het afgelopen jaar geen enkele woning verkocht is in het segment tot € 245.000. Het woningsegment dat nog enigszins betaalbaar is voor lage- en middeninkomens. Tegelijkertijd zien we dat maar liefst 72% van de woningen het afgelopen jaar is aangeboden

of verkocht in het dure segment boven de € 355.000. Dit zorgt ervoor dat de kansen voor huishoudens met een lager inkomen, die de koopwoningmarkt willen betreden, zeer beperkt zijn in Moorveld.

Tabel 16: Aanbodgegevens Moorveld, april 2022 - april 2023

Prijsklassen (€)	Te koop april 2023 (#)	Te koop april 2023 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/ verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio (%)*
Tot € 210.000	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 210.000 tot € 245.000	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 245.000 tot € 300.000	0	0%	1	14%	1	9%	0%
€ 300.000 tot € 355.000	2	50%	0	0%	2	18%	100%
€ 355.000 tot € 500.000	0	0%	5	71%	5	45%	0%
Meer dan € 500.000	2	50%	1	14%	3	27%	200%
Onbekend	0	0%	0	0%	0	0%	0%
Totaal	4	100%	7	100%	11	100%	57%

Bron: Funda.nl (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Aantal te koop staande woningen gedeeld door aantal verkochte woningen.

Gemiddelde transactieprijs lag afgelopen jaar op circa € 411.000

Daarnaast hebben we ook de transactiegegevens van het afgelopen jaar verder onderzocht op basis van NVM-gegevens. Hieruit blijkt dat het afgelopen jaar (april 2022 – april 2023) de gemiddelde transactieprijs circa € 410.800 was. Dit is relatief hoog ten opzichte van de gemeente als geheel. Dit komt doordat alle verkochte woningen een 2-onder-1-kapwoning of vrijstaande woning waren. Deze woningen hebben over het algemeen een hogere transactieprijs.

Tabel 17: Transactiegegevens Moorveld, april 2022 - april 2023

Woningtypen	Transacties	Gemiddelde transactieprijs	Transactieprijs per m ²	Verkooptijd in dagen	Woonopp.	Perceelopp.
Tussenwoning	0	-	-	-	-	-
Hoekwoning	0	-	-	-	-	-
2-onder-1-kap	2	€ 297.500	€ 2.725	48	114 m ²	266 m ²
Vrijstaand	4	€ 467.500	€ 3.000	30	176 m ²	1.222 m ²
Appartement t/m 80 m ²	0	-	-	-	-	-
Appartement > 80 m ²	0	-	-	-	-	-
Totaal	6	€ 410.800	€ 2.905	36	155 m²	903 m²

Bron: NVM (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

7.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

De kern Moorveld hebben we verdeeld naar 8 doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. We hebben vervolgens voor deze doelgroepen de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2033 bepaald volgens het basis- en migratiescenario.

Ontgroening en vergrijzing in Moorveld, resulterend in verwachte huishoudensafname

Naar verwachting neemt het aantal huishoudens in de kern Moorveld tot 2033 af met circa -10 tot -5 huishoudens, waarvan we het positieve migratiescenario het meest waarschijnlijk achten. Onderliggend zien we echter grotere verschuivingen. Circa 28% van de huishoudens in Moorveld bestaat uit gezinnen,

wonend in een landelijk woonmilieu met een hoog inkomen (zie de tabel op de volgende pagina). Dit is daarmee de grootste doelgroep in de kern. Deze doelgroep neemt naar verwachting de komende jaren echter in aantal af of blijft stabiel (-5 tot 0 huishoudens). Tegelijkertijd zal juist met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar fors toenemen in Moorveld. Dit zorgt ervoor dat in 2033 naar verwachting alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar met een laag inkomen vergelijkbaar zijn wat betreft grootte als gezinnen met een hoog inkomen. Volgens de prognoses neemt deze doelgroep met +5 huishoudens toe tot 2033. In totaal omvat deze doelgroep dan ook circa 50 huishoudens.

Tabel 18: Doelgroepenontwikkeling Moorveld tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling	Inkomen	Woonmilieu	2023*	Ontw. 2023-2033	Stand 2033
JOLO (JOng LOkaal-gebonden)	A&S < 35 jaar	Laag	Landelijk	5 (3%)	0 tot 0	5 tot 5
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		5 (3%)	0 tot 0	5 tot 5
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag		10 (5%)	0 tot 0	10 tot 10
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		55 (28%)	-5 tot 0	50 tot 50
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag		15 (8%)	-5 tot -5	10 tot 10
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		35 (18%)	-10 tot -5	25 tot 30
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag		45 (23%)	+5 tot +5	50 tot 50
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog		30 (15%)	+5 tot +5	30 tot 35
Totaal				195	-10 tot -5	185 tot 195

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

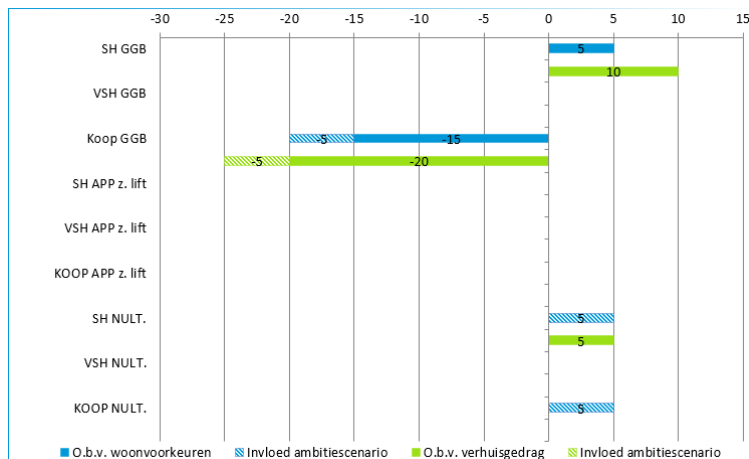
7.4 Kwalitatieve woningbehoefte

Overschotten verwacht aan grondgebonden koopwoningen, behoefte aan nultredenwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de gestreepte arcering erbij, in het geval van een overschot valt de gestreepte arcering eraf. De invloed van de arcering (migratiescenario) is daarmee altijd positief. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** zien we een behoefte ontstaan aan reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en nultredenwoningen. Dit eerst komt doordat de sociale huursector in Moorveld op dit moment zeer klein is. Dit terwijl een deel van de jongere huishoudens met een laag inkomen graag in een grondgebonden sociale huurwoning woont of hier noodgedwongen door de hoge koopprijzen op is aangewezen. We zien daarnaast een behoefte aan nultredenwoningen in het sociale huursegment. Deze behoefte komt voort vanuit de toenemende oudere doelgroep.
- We zien geen behoefte aan **vrijesectorhuur**, ondanks dat deze op dit moment nauwelijks aanwezig is in de kern. Dit komt voornamelijk doordat huishoudens in een landelijk woonmilieu niet vaak de voorkeur geven aan dit type woning. Wel kan dit woningtype mogelijk invulling geven aan woningbehoefte elders in de gemeente of regio. Houdt er dan wel rekening mee dat deze kern een beperkt (zorg)voorzieningenaanbod heeft en daarmee niet voor alle doelgroepen geschikt is.
- In de **koopsector** zien we een groot overschot aan reguliere grondgebonden woningen ontstaan. De mate waarin is wel sterk afhankelijk van migratie. Dit komt doordat de huidige woningvoorraad op dit moment voor een zeer groot deel uit dit woningtype bestaat. Door demografische ontwikkelingen (ontgroening en vergrijzing) zien we echter veranderende woonwensen. Ook de betaalbaarheid van de koopsector staat sterk onder druk. Hierdoor kunnen koopstarters minder makkelijk toetreden tot de koopwoningmarkt, waardoor ze zijn aangewezen op een huurwoning. Hierdoor is de behoefte aan nultredenwoningen in het koopsegment kleiner dan het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen.

Figuur 59: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar woningtypen



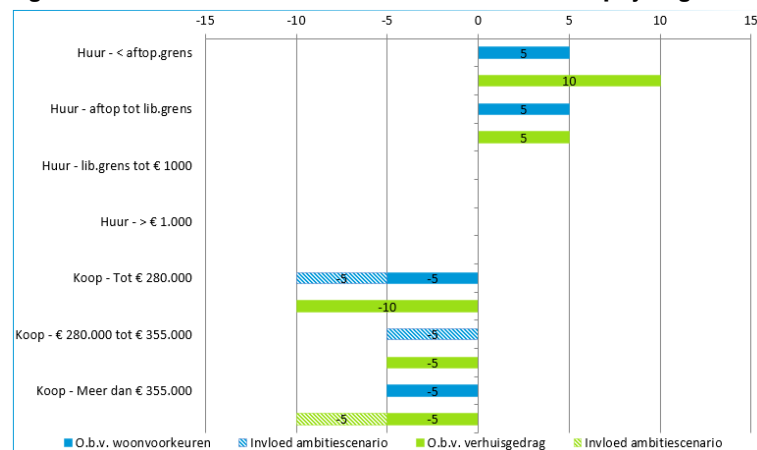
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Meer behoefte aan sociale huurwoningen door verminderde betaalbaarheid koopwoningmarkt

In onderstaand figuur is de kwalitatieve behoefte aan verschillende prijssegmenten weergegeven voor de komende tien jaar. Dit geeft naast woningtypen een inzicht in de segmenten waarnaar met name een aanvullende behoefte is. Ook voor dit figuur geldt dat er inzichtelijk is gemaakt wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** is er een behoefte aan woningen. Deze extra behoefte komt voor een deel voort uit huishoudens die het liefst in een koopwoning zouden wonen, maar hier door de verminderde betaalbaarheid van de koopwoningmarkt niet in terecht kunnen. Zij zijn daardoor (langer) aangewezen op een sociale huurwoning.
- In het **vrijesectorhuursegment** zien we geen behoefte ontstaan. Zowel niet naar middenhuur- als dure huurwoningen. Indien gewenst, zou de kern wel kunnen voorzien in de behoefte aan middenhuur die we in de overige kernen van de gemeente terugzien.
- Opvallend is het verwachte overschot in het **koopwoningsegment** tot € 280.000. De doelgroep die graag in een betaalbare koopwoning zou willen wonen, koopstarters met een laag of middeninkomen, kunnen door de sterk gestegen woningprijzen en hypotheekrente nauwelijks meer een koopwoning betalen. Hierdoor zijn zij aangewezen op een huurwoning en ontstaat er dus een theoretisch overschot in het koopsegment. Daarnaast zijn dit vaak reguliere grondgebonden woningen en daarmee niet geschikt voor ouderen. Wanneer koopwoningen aan de markt worden toegevoegd die wel bereikbaar zijn voor lage- en middeninkomens of wanneer de prijzen op de koopwoningmarkt aanzienlijk dalen, dan zal dit in een deel van de vraag naar huurwoningen kunnen voorzien. In de andere prijssegmenten zien we een minder groot overschot ontstaan. Ook in de duurdere prijssegmenten zien we een overschot ontstaan. Dit komt ook deels door het zeer hoge aandeel woningen van deze typen. Dit terwijl de huishoudensomvang naar verwachting afneemt.

Figuur 60: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar prijssegmenten



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

7.5 Confrontatie met plancapaciteit

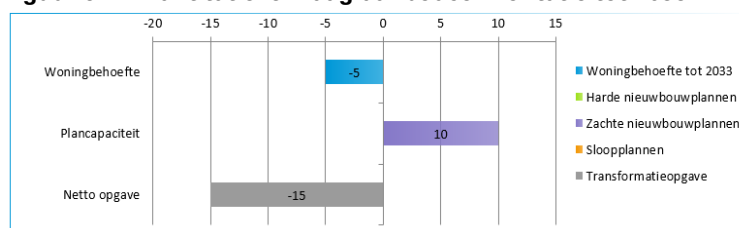
We hebben de woningbehoefte volgens het migratiescenario en de woonvoorkeuren van huishoudens (het scenario dat wij als uitgangspunt adviseren) geconfronteerd met de bestaande plannen in Moorsveld. Dit doen we zowel kwantitatief als kwalitatief.

Kwantitatief meer nieuwbouw dan waar behoefte aan is

Tot 2033 bedraagt het overschot in Moorsveld naar verwachting -5 woningen. De huidige plancapaciteit bevat volgens de gemeentelijke planlijst van april 2023 een netto toevoeging (bouw minus sloop) van 10 woningen, welke allen onderdeel zijn van zachte plannen. Daarmee vergroten de huidige plannen het theoretisch overschot aan woningen. Er bestaat daardoor nog met name een transformatieopgave. Bij doorgang van alle huidige plannen is de transformatieopgave -15 woningen.

Ook zien we dat door de huidige landelijke woningnood de gemeente Meerssen ruimte kunnen geven aan aanvullende kwantitatieve bouwambities via de Woondeal van de provincie Limburg. We adviseren daarbij wel goed demografische- en woningmarktontwikkelingen te monitoren en kwalitatief goed aan te sluiten bij de uitkomsten van dit onderzoek. Houdt er verder rekening mee dat de gemeentelijke planlijst een dynamisch document is. Dit betekent dat zich hier continu wijzigingen in kunnen voordoen.

Figuur 61: Kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 in Moorsveld

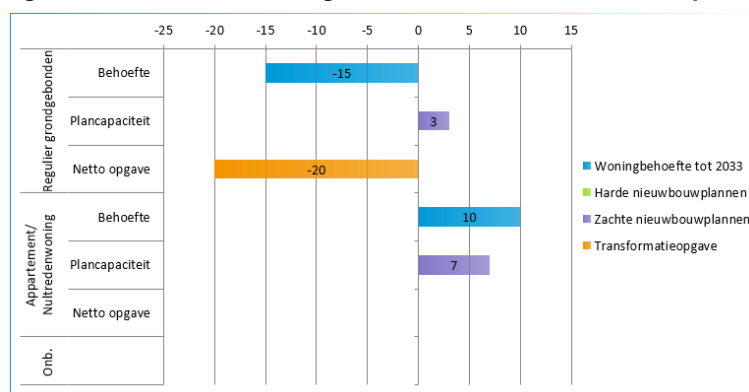


Bron: Plan capaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Kwalitatief met name toevoeging van nultredenwoning, aansluitend op behoefte

Wanneer we vervolgens de plan capaciteit van Moorsveld kwalitatief confronteren op basis van het woningtype valt op dat er met name plannen liggen voor de bouw van nultredenwoningen. Dit sluit goed aan op waar de komende jaren naar verwachting behoefte aan is. Deze woningen bevinden zich op dit moment grotendeels nog wel in zachte nieuwbouwplannen. Dit betekent dat het de gemeente de komende tijd aan gelegen is deze plannen hard te maken om ook daadwerkelijk in de behoefte van deze kern te kunnen voorzien.

Figuur 62: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van woningtypen

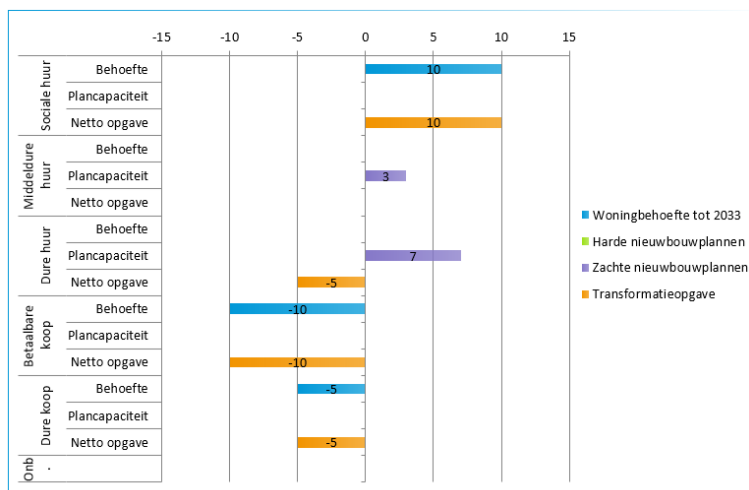


Bron: Plan capaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *De behoefte is gebaseerd op basis van een optelling van de uitkomsten van zowel huur als koop in deze woningsegmenten. Ook de uitkomsten van appartementen zonder lift en levensloopgeschikte woningen zijn bij elkaar opgeteld, omdat hier de planlijst onvoldoende inzicht in geeft.

Met name aanvullende behoefte aan huurwoningen in plannen, blijvend overschot aan koopwoningen

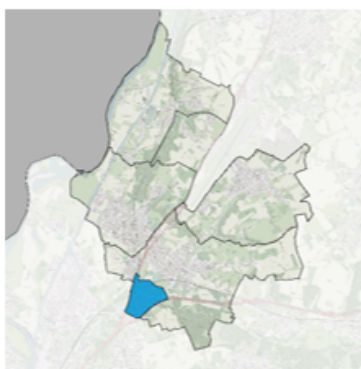
Wanneer we een zelfde kwalitatieve confrontatie uitvoeren op basis van prijssegmenten valt op dat het merendeel van de woningen als dure huurwoning in de planlijst staan. Op dit moment zien we geen behoefte aan dit woningtype in Moorsveld. Ook aan middenhuur zien we plannen, terwijl hier geen behoefte aan is. Wat dit laatste type betreft kan de kern Moorsveld echter wel in behoefte uit andere kernen voorzien. Daar zien we namelijk wel een behoefte aan middenhuurwoningen.

Figuur 63: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van prijssegmenten*



Bron: Plancapaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Dit bevat de optelling van de behoefte aan de prijssegmenten volgens de verschillende woningtypen. Zo bevat sociale huur zowel de behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen als sociale huurappartementen.

8 Rothem

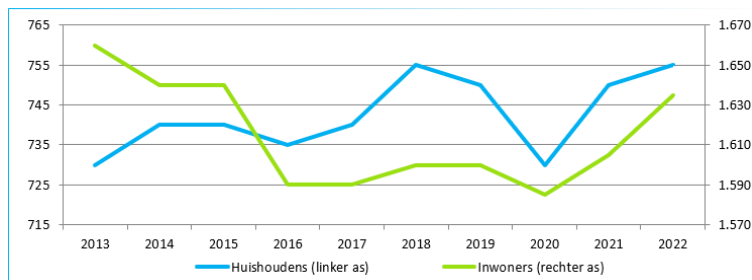


In dit hoofdstuk bespreken we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de kern Rothem. Op kernniveau bespreken we de demografische ontwikkelingen die Rothem in de afgelopen tien jaar heeft doorgeemaakt. Vervolgens brengen we de huidige situatie in beeld. Dit doen we op basis van de huidige woningvoorraad, de woningmarktdynamiek en huidige indeling naar doelgroepen. Deze vergelijken we telkens met de gemeentelijk verdelingen. Voorgaande analyses vormen de input voor de verwachte demografische ontwikkelingen tot 2033. We brengen eerst de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld naar onze Stec-Doelgroepenindeling en gebruiken dit vervolgens om de kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Rothem te bepalen. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Deze confronteren we tenslotte met de huidige woningbouwprogrammering om de resterende opgaven voor Rothem in beeld te brengen.

8.1 Historische demografische ontwikkelingen

De kern Rothem telde in 2022 circa 1.635 inwoners, verdeeld over 755 huishoudens (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar licht is toegenomen. In 2013 woonden er namelijk nog circa 730 huishoudens in de kern. Dit betekent dat er sprake is geweest van een toename van +25 huishoudens (+3%) tot 2022. Tegelijkertijd zien we dat het aantal inwoners juist is afgenomen. In totaal bedraagt de afname -25 inwoners vanaf 2013 (-2%). Dit duidt op een huishoudensverdunding in Rothem. De belangrijkste oorzaak hiervan lijkt vergrijzing te zijn.

Figuur 64: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Rothem, 2013-2022

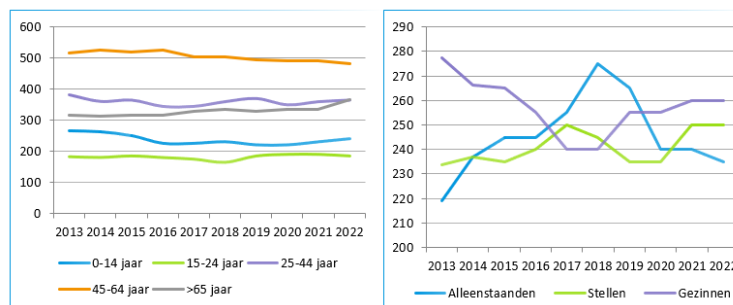


Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en huishoudensverdunding duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wanneer we vervolgens de bevolkingsontwikkeling uitsplitsen naar leeftijd en de huishoudensontwikkeling naar huishoudenssamenstelling, vallen er twee zaken op. Binnen de bevolkingsontwikkeling zien we dat met name het aantal inwoners boven de 65 jaar in aantal toeneemt (+16%). Tegelijkertijd nemen alle overige leeftijdsgroepen, met uitzondering van het aantal 15 tot 25 jarigen, in omvang af. Relatief is dit het sterkst bij het aantal 0 tot 15 jarigen (-10%) en het aantal 45 tot 65 jarigen (-7%). Dit zorgt voor een vergrijzing van Rothem. Deze ontwikkelingen zien we ook terug in de huishoudenssamenstellingen. Het aantal alleenstaanden (+7%) en het aantal stellen (+7%) is de afgelopen tien jaar nog fors gestegen in Rothem. Het aantal gezinnen is daarentegen fors afgenomen (-16%). Dit leidt tot een huishoudensverdunding van de kern. Deze ontwikkelingen zijn echter wel minder sterk als die we in andere kernen zien.

Figuur 65: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Rothem, 2013-2022

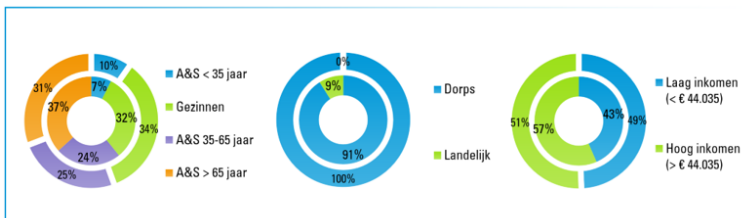


Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

In Rothem wonen relatief weinig ouderen en huishoudens met een hoog inkomen

De historische demografische ontwikkelingen leiden tot de huidige doelgroepenverdeling van Rothem. We maken hierin onderscheid naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, woonmilieu en inkomen. We vergelijken de doelgroepenverdeling van de kern Rothem met de gemeentelijke verdeling. Ten eerste valt op dat in Rothem relatief weinig ouderen wonen (31%). Overige huishoudenstypen komen juist relatief vaak voor. Verder zien we dat een relatief groot deel van de huishoudens van Rothem een laag inkomen heeft (49%) in vergelijking met de gemeente als geheel (43%). Dit komt waarschijnlijk onder meer door de relatief grote sociale huurwoningvoorraad.

Figuur 66: Doelgroepenverdeling Rothem (buitenste ring) vergeleken met gemeente Meerssen (binnenste ring)



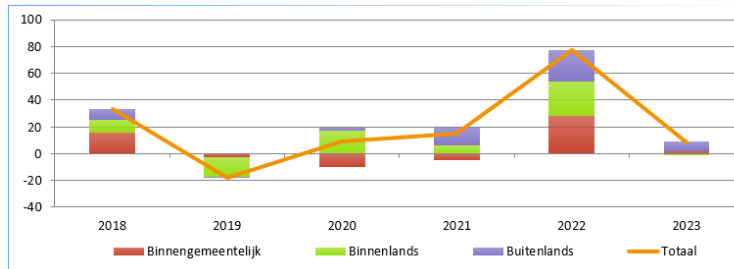
Bron: Progneff (2021). CBS (2023). ABF (2021). LMW (31 december 2020).

Over het algemeen positief migratiesaldo in Rothem, met name in 2022

We zien op basis van het BRP-register van de gemeente Meerssen dat het migratiesaldo richting de kern Rothem over het algemeen positief was in de afgelopen paar jaar. Enkel in 2019 was sprake van een negatief migratiesaldo. Met name in 2022 was sprake van een positieve instroom, zowel veroorzaakt

door binnen- als buitengemeentelijke verhuizingen. In alle jaren zien we in ieder geval een positieve instroom van buitenlandse migranten terug. De binnenlandse en binnengemeentelijke verhuizingen wisselen sterker.

Figuur 67: Migratiesaldo Rothem per jaar, 2018-2023

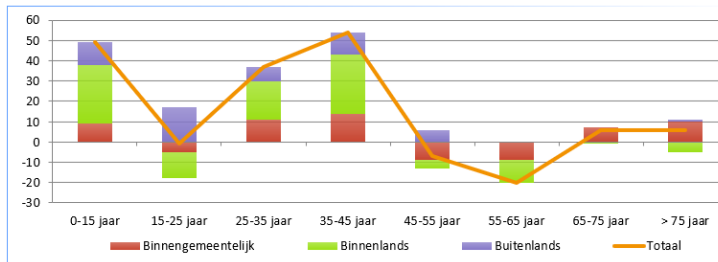


Bron: BRP-register gemeente Meerssen (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Met name instroom van jonge doelgroepen richting Rothem

Verdeeld naar leeftijdsklassen zien we dat met name jongere doelgroepen veel naar Rothem trekken. Alle leeftijdsklassen tot 45 jaar (met uitzondering van jongeren tussen de 15 en 25 jaar) nemen fors in omvang toe. Dit komt met name door een relatief sterke instroom van jongere huishoudens uit andere gemeenten in Nederland. Dit komt mogelijk door de nabijheid van de stad Maastricht en de goede verbinding via de snelwegen.

Figuur 68: Migratiesaldo Rothem per leeftijdsklasse, 2018-2023

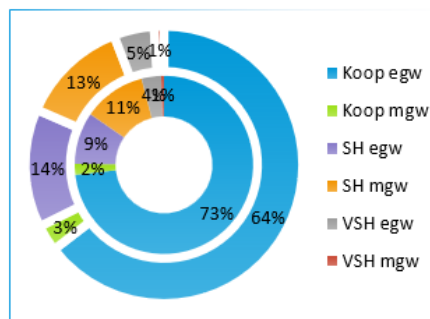


Bron: BRP-register gemeente Meerssen (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

8.2 Huidige woningmarkt

De reguliere woningvoorraad van Rothem bestaat in totaal uit circa 700 woningen (CBS, 2022). Circa 64% daarvan bestaat uit eengezinswoningen. Dit is relatief weinig in vergelijking met de gemeentelijke woningvoorraad als geheel (73%). Er staan daarentegen juist relatief veel sociale huurwoningen in de kern. Zowel eengezins- als meergezinswoningen. Dit sluit ook aan bij het hogere aandeel huishoudens met een laag inkomen.

Figuur 69: Woningvoorraad Rothem (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Meerssen (binnenste ring)



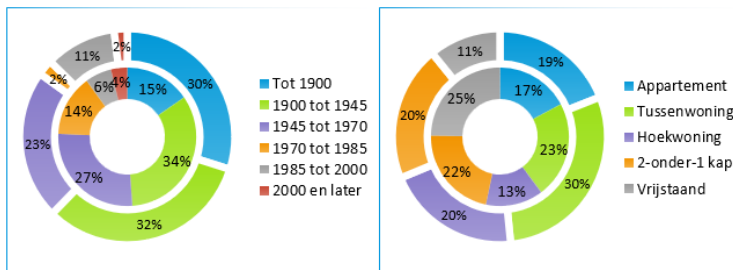
Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Relatief veel woningen uit periode tot 1900 in Rothem, daarnaast weinig vrijstaande woningen

We hebben de woningvoorraad van de kern Rothem opgesplitst op basis van bouwperiodes en woningtypen en vergeleken met de gemeente als geheel. Hieruit valt op dat een relatief groot deel van de woningvoorraad in Rothem gebouwd is in de periode tot 1900 (30%) ten opzichte van het gemeentelijke

aandeel (15%). Daarentegen staan er juist relatief weinig woningen uit de meeste overige bouwperiodes. Ook in de periode 1985 tot 2000 zijn echter relatief veel woningen gebouwd. Wat betreft woningtypen zien we dat er in Rothem relatief weinig vrijstaande woningen staan (11%). Daarentegen is het aandeel rijwoningen juist relatief hoog (50%) ten opzichte van de gemeente als geheel (36%).

Figuur 70: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts) in Rothem (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Meerssen (binnenste ring)



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

Circa 24% van woningen is het afgelopen jaar aangeboden of verkocht in het dure segment

Vervolgens hebben we de huidige dynamiek op de woningmarkt in beeld gebracht. Zo zien we op basis van het huidige aanbod en de verkochte woningen op Funda.nl in welk prijssegment met name woningen aangeboden of verkocht worden. Opvallend is dat er relatief veel woningen verkocht zijn tot € 245.000 in Rothem. Dit is het segment dat ook nog enigszins betaalbaar is voor huishoudens met een laag- of middeninkomen die de koopwoningmarkt willen betreden. Verder zijn er daarentegen juist relatief weinig dure woningen verkocht van boven de € 355.000 (24%).

Tabel 19: Aanbodgegevens Rothem, april 2022 – april 2023

Prijsklassen (€)	Te koop april 2023 (#)	Te koop april 2023 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio (%)*
Tot € 210.000	0	0%	4	16%	4	14%	0%
€ 210.000 tot € 245.000	0	0%	5	20%	5	17%	0%
€ 245.000 tot € 300.000	3	75%	6	24%	9	31%	50%
€ 300.000 tot € 355.000	1	25%	2	8%	3	10%	50%
€ 355.000 tot € 500.000	0	0%	4	16%	4	14%	0%
Meer dan € 500.000	0	0%	3	12%	3	10%	0%
Onbekend	0	0%	1	4%	1	3%	0%
Totaal	4	100%	25	100%	29	100%	16%

Bron: Funda.nl (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). * Aantal te koop staande woningen gedeeld door aantal verkochte woningen.

Gemiddelde transactieprijs lag afgelopen jaar op circa € 314.000

Daarnaast hebben we ook de transactiegegevens van het afgelopen jaar verder onderzocht op basis van NVM-gegevens. Hieruit blijkt dat het afgelopen jaar (april 2022 – april 2023) de gemiddelde transactieprijs circa € 313.900 was. Dit is relatief laag ten opzichte van de gemeente als geheel. Dit komt doordat er relatief veel rijwoningen verkocht zijn en de meeste woningtypen ook een relatief lage transactieprijs per vierkante meter hadden.

Tabel 20: Transactiegegevens Rothem, april 2022 - april 2023

Woningtypen	Transacties	Gemiddelde transactieprijs	Transactieprijs per m ²	Verkooptijd in dagen	Woonopp.	Perceelopp.
Tussenwoning	6	€ 255.000	€ 2.535	22	102 m ²	211 m ²

Hoekwoning	2	€ 325.000	€ 2.235	90	146 m ²	499 m ²
2-onder-1-kap	8	€ 276.500	€ 2.815	24	95 m ²	169 m ²
Vrijstaand	5	€ 440.000	€ 3.010	71	135 m ²	440 m ²
Appartement t/m 80 m ²	0	-	-	-	-	-
Appartement > 80 m ²	0	-	-	-	-	-
Totaal	21	€ 313.900	€ 2.725	41	111 m²	277 m²

Bron: NVM (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

8.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

De kern Rothem hebben we verdeeld naar 8 doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. We hebben vervolgens voor deze doelgroepen de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2033 bepaald volgens het basis- en migratiescenario.

Ontgroening en vergrijzing in Rothem, resulterend in verwachte huishoudensafname

Naar verwachting neemt het aantal huishoudens in de kern Rothem tot 2033 af met circa -35 tot -15 huishoudens, waarvan we het positieve migratiescenario het meest waarschijnlijk achten. Onderliggend zien we echter grotere verschuivingen. Circa 23% van de huishoudens in Rothem bestaat uit gezinnen, wonend in een dorps woonmilieu met een hoog inkomen (zie de tabel op de volgende pagina). Dit is daarmee de grootste doelgroep in de kern. Deze doelgroep neemt naar verwachting de komende jaren echter in aantal af (-10 tot -5 huishoudens). Tegelijkertijd zal juist met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar fors toenemen in Rothem. Dit zorgt ervoor dat in 2033 naar verwachting juist alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar met een laag inkomen de grootste doelgroep is. Volgens de prognoses neemt deze doelgroep met +15 tot +20 huishoudens toe tot 2033. In totaal omvat deze doelgroep dan 165 tot 170 huishoudens.

Tabel 21: Doelgroepenontwikkeling Rothem tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling8F7F	Inkomen	Woonmilieu	2023*	Ontw. 2023-2033	Stand 2033
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	40 (5%)	-5 tot -5	35 tot 35
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		30 (4%)	-5 tot -5	25 tot 30
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		90 (12%)	-5 tot -5	85 tot 85
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		165 (23%)	-10 tot -5	150 tot 155
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		80 (11%)	-15 tot -15	65 tot 65
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		100 (14%)	-20 tot -20	80 tot 80
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		150 (21%)	+15 tot +20	165 tot 170
Ruim(t)e genietters	A&S 65+	Midden en hoog		75 (10%)	+10 tot +10	85 tot 85
Totaal				730	-35 tot -15	695 tot 715

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

8.4 Kwalitatieve woningbehoefte

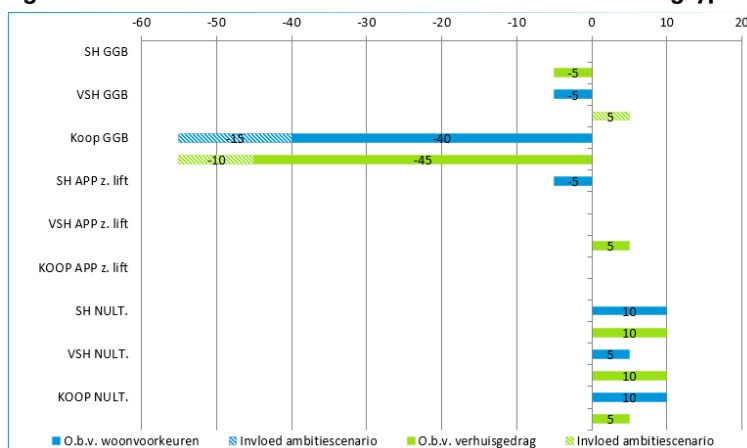
Overschotten verwacht aan grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag

(groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** zien we met name een behoefte ontstaan naar sociale huurwoningen in het nultredensegment. Dit kan zowel een grondgebonden woning als een appartement met lift zijn. Deze behoefte komt voort uit de ouder wordende bevolking van Rothem. Aan de andere woningtypen zien we geen behoefte of een licht overschot ontstaan.
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich vanuit woonwensen met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan overige woningtypen zien we ook een lichte behoefte terug. De vrijesectorhuur is daarentegen ook een goed product om tijdelijk huishoudens van woonruimte mee te voorzien die nu bijvoorbeeld te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar nog lastig een koopwoning kunnen betalen.
- In de **koopsector** zien we een groot overschot aan reguliere grondgebonden woningen ontstaan. De mate waarin is wel sterk afhankelijk van migratie. Dit komt doordat de huidige woningvoorraad op dit moment voor een zeer groot deel uit dit woningtype bestaat. Door demografische ontwikkelingen (ontgroening en vergrijzing) zien we echter veranderende woonwensen. Ook de betaalbaarheid van de koopsector staat sterk onder druk. Hierdoor kunnen koopstarters minder makkelijk toetreden tot de koopwoningmarkt, waardoor ze zijn aangewezen op een huurwoning. Hierdoor is de behoefte aan nultredewoningen in het koopsegment kleiner dan het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen.

Figuur 71: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar woningtypen



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

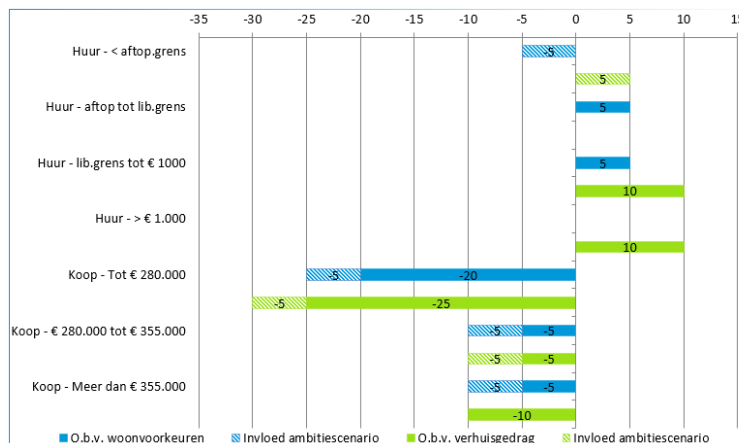
Meer behoefte aan huurwoningen door verminderde betaalbaarheid koopwoningmarkt

In onderstaand figuur is de kwalitatieve behoefte aan verschillende prijssegmenten weergegeven voor de komende tien jaar. Dit geeft naast woningtypen een inzicht in de segmenten waarnaar met name een aanvullende behoefte is. Ook voor dit figuur geldt dat er inzichtelijk is gemaakt wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de gestreepte arcering erbij, in het geval van een overschot valt de gestreepte arcering eraf. De invloed van de arcering (migratiescenario) is daarmee altijd positief. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** is er een redelijk stabiel beeld. Er is nauwelijks extra behoefte aan dit woningtype. Onderliggend zien we wel een verschuiving betreffende woningtypen (van niet-levensloopgeschikt naar levensloopgeschikt). Wel kan Rothem ook deels voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen vanuit de overige kernen in de gemeente.
- In het **vrijesectorhuursegment** zien we hoofdzakelijk vanuit woonwensen een behoefte aan middenhuurwoningen. We zien in dit segment een vergelijkbare ontwikkeling terug als in de sociale huur. Ook deze behoefte ontstaat voor een deel door starters en huurders die eigenlijk willen kopen, maar hiervoor nu (nog) niet de middelen hebben. Wanneer zij ook te veel verdienen voor de sociale huur zijn zij aangewezen op een middenhuurwoning.
- Opvallend is het verwachte overschot in het **koopwoningsegment** tot € 280.000. De doelgroep die graag in een betaalbare koopwoning zou willen wonen, koopstarters met een laag of middeninkomen, kunnen door de sterk gestegen woningprijzen en hypotheekrente nauwelijks meer een koopwoning betalen. Hierdoor zijn zij aangewezen op een huurwoning en ontstaat er dus een theoretisch overschot in het koopsegment. Daarnaast zijn dit vaak reguliere grondgebonden woningen en daarmee niet geschikt voor ouderen. Wanneer koopwoningen aan de markt worden toegevoegd die wel bereikbaar zijn voor lage- en middeninkomens of wanneer de prijzen op de

koopwoningmarkt aanzienlijk dalen, dan zal dit in een deel van de vraag naar huurwoningen kunnen voorzien. In de andere prijssegmenten zien we een minder groot overschot ontstaan. Ook in de duurder segmenten zien we een overschot ontstaan. Dit komt ook deels door het zeer hoge aandeel woningen van deze typen. Dit terwijl de huishoudensomvang naar verwachting afneemt.

Figuur 72: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar prijssegmenten



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

8.5 Confrontatie met plancapaciteit

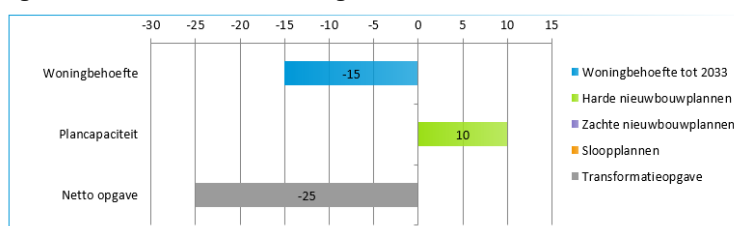
We hebben de woningbehoefte volgens het migratiescenario en de woonvoorkeuren van huishoudens (het scenario dat wij als uitgangspunt adviseren) geconfronteerd met de bestaande plannen in Rothem. Dit doen we zowel kwantitatief als kwalitatief.

Kwantitatief meer nieuwbouw dan waar behoefte aan is

Tot 2033 bedraagt het overschot in Rothem naar verwachting -25 woningen. De huidige plancapaciteit bevat volgens de gemeentelijke planlijst van april 2023 een netto toevoeging (bouw minus sloop) van 10 woningen, welke allemaal onderdeel zijn van harde nieuwbouwplannen. Daarmee vergroten de huidige plannen het theoretisch overschot aan woningen. Er bestaat daardoor nog met name een transformatieopgave. Bij doorgang van alle huidige plannen is de transformatieopgave -25 woningen.

Ook zien we dat door de huidige landelijke woningnood de gemeente Meerssen ruimte kunnen geven aan aanvullende kwantitatieve bouwambities via de Woondeal van de provincie Limburg. We adviseren daarbij wel goed demografische- en woningmarktontwikkelingen te monitoren en kwalitatief goed aan te sluiten bij de uitkomsten van dit onderzoek. Houdt er verder rekening mee dat de gemeentelijke planlijst een dynamisch document is. Dit betekent dat zich hier continu wijzigingen in kunnen voordoen.

Figuur 73: Kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 in Rothem

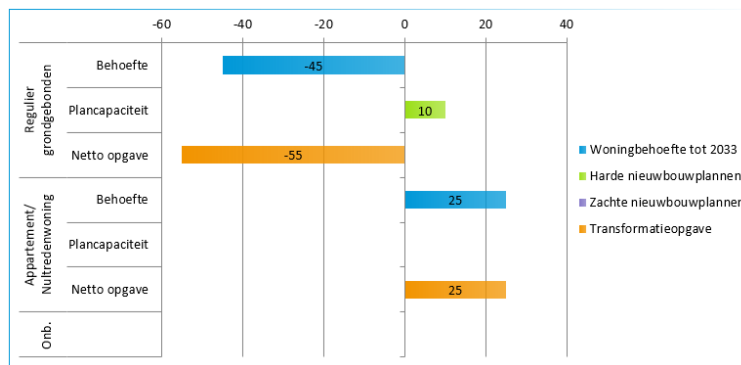


Bron: Plan capaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Kwalitatief worden reguliere grondgebonden woningen toegevoegd, terwijl behoefte is aan nultredenswoningen

Wanneer we vervolgens de plan capaciteit van Rothem kwalitatief confronteren op basis van het woningtype valt op dat de huidige plannen inzetten op de bouw van reguliere grondgebonden woningen. We zien daarentegen enkel behoefte aan nultredenswoningen in Rothem. Aan reguliere grondgebonden woningen verwachten we juist een theoretisch overschot. We adviseren daarom nieuwe plannen met name in te zetten op het nultredensegment.

Figuur 74: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van woningtypen

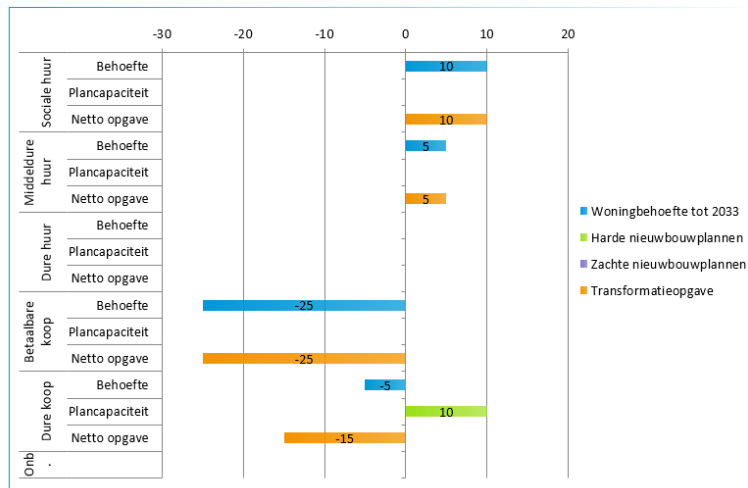


Bron: Plancapaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *De behoefte is gebaseerd op basis van een optelling van de uitkomsten van zowel huur als koop in deze woningsegmenten. Ook de uitkomsten van appartementen zonder lift en levensloopgeschikte woningen zijn bij elkaar opgeteld, omdat hier de planlijst onvoldoende inzicht in geeft.

Huidige plannen voorzien enkel in dure koop, terwijl behoefte landt in huursegment

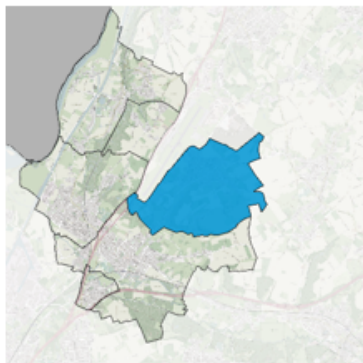
Wanneer we een zelfde kwalitatieve confrontatie uitvoeren op basis van prijssegmenten valt op dat de reguliere grondgebonden koopwoningen allen worden gerealiseerd in het dure koopsegment. Op basis van ons onderzoek is daar in Rothen de komende jaren geen aanvullende behoefte aan. Wel kan dit mogelijk huishoudens van elders aantrekken. We adviseren hiernaast echter met name in te zetten op woningen in het sociale huur- en middenhuursegment om ook eigen inwoners in hun woonwensen te kunnen voorzien.

Figuur 75: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van prijssegmenten



Bron: Plancapaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Dit bevat de optelling van de behoefte aan de prijssegmenten volgens de verschillende woningtypen. Zo bevat sociale huur zowel de behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen als sociale huurappartementen.

9 Ulestraten

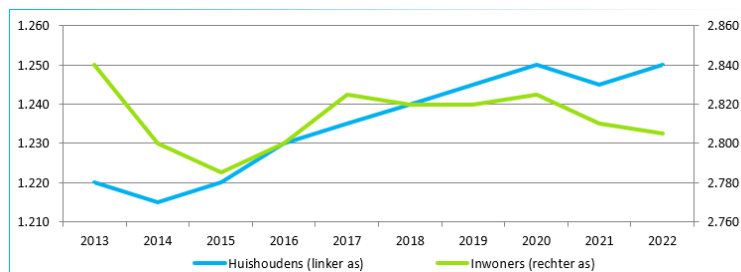


In dit hoofdstuk bespreken we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de kern Ulestraten. Op kernniveau bespreken we de demografische ontwikkelingen die Ulestraten in de afgelopen tien jaar heeft doorgemaakt. Vervolgens brengen we de huidige situatie in beeld. Dit doen we op basis van de huidige woningvoorraad, de woningmarktdynamiek en huidige indeling naar doelgroepen. Deze vergelijken we telkens met de gemeentelijk verdelingen. Voorgaande analyses vormen de input voor de verwachte demografische ontwikkelingen tot 2033. We brengen eerst de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld naar onze Stec-Doelgroepenindeling en gebruiken dit vervolgens om de kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Ulestraten te bepalen. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Deze confronteren we tenslotte met de huidige woningbouwprogrammering om de resterende opgaven voor Ulestraten in beeld te brengen.

9.1 Historische demografische ontwikkelingen

De kern Ulestraten telde in 2022 circa 2.805 inwoners, verdeeld over 1.250 huishoudens (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar licht is toegenomen. In 2013 woonden er namelijk nog circa 1.220 huishoudens in de kern. Dit betekent dat er sprake is geweest van een toename van +30 huishoudens (+2%) tot 2022. Tegelijkertijd zien we dat het aantal inwoners juist is afgenomen. In totaal bedraagt de afname -35 inwoners vanaf 2013 (-1%). Dit duidt op een huishoudensverdunding in Ulestraten. De belangrijkste oorzaak hiervan lijkt vergrijzing te zijn.

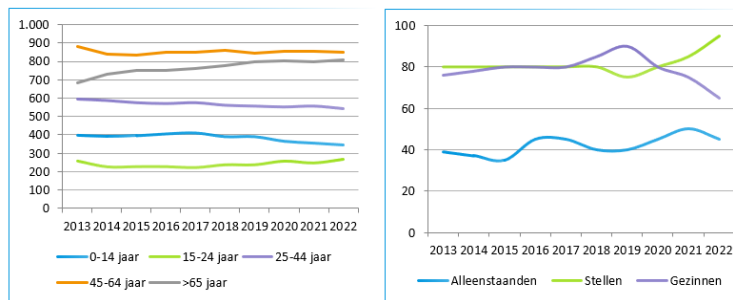
Figuur 76: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Ulestraten, 2013-2022



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

Vergrijzing en huishoudensverdunding duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling
Wanneer we vervolgens de bevolkingsontwikkeling uitsplitsen naar leeftijd en de huishoudensontwikkeling naar huishoudenssamenstelling, vallen er twee zaken op. Binnen de bevolkingsontwikkeling zien we dat met name het aantal inwoners boven de 65 jaar in aantal toeneemt (+19%). Tegelijkertijd nemen alle overige leeftijdsgroepen, met uitzondering van het aantal 15 tot 25 jarigen, in omvang af. Relatief is dit het sterkst bij het aantal 0 tot 15 jarigen (-13%) en het aantal 25 tot 45 jarigen (-9%). Tezamen zorgt dit voor een vergrijzing van Ulestraten. Deze ontwikkelingen zien we ook terug in de huishoudenssamenstellingen. Het aantal alleenstaanden (+15%) en het aantal stellen (+19%) is de afgelopen tien jaar nog fors gestegen in Ulestraten. Het aantal gezinnen is daarentegen fors afgenomen (-15%). Dit leidt tot een huishoudensverdunding van de kern.

Figuur 77: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Ulestraten, 2013-2022

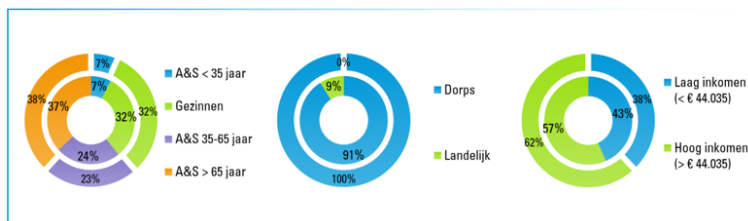


Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

In Ulestraten wonen relatief veel ouderen en huishoudens met een hoog inkomen

De historische demografische ontwikkelingen leiden tot de huidige doelgroepenverdeling van Ulestraten. We maken hierin onderscheid naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, woonmilieu en inkomen. We vergelijken de doelgroepenverdeling van de kern Ulestraten met de gemeentelijke verdeling. Ten eerste valt op dat in Ulestraten relatief veel alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar wonen. Ook zie we dat de huishoudens in Ulestraten relatief vaak een hoger inkomen hebben (62%) in vergelijking met het aandeel in de gemeente als geheel (52%). Dit hangt samen met het hoge aandeel koopwoningen in de kern.

Figuur 78: Doelgroepenverdeling Ulestraten (buitenste ring) vergeleken met gemeente Meerssen (binnenste ring)

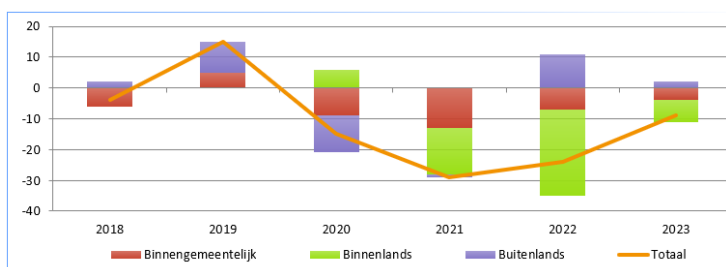


Bron: Progneff (2021). CBS (2023). ABF (2021). LMW (31 december 2020).

Over het algemeen negatief migratiesaldo in Ulestraten, enkel in 2019 positief beeld

We zien op basis van het BRP-register van de gemeente Meerssen dat het migratiesaldo richting de kern Ulestraten over het algemeen negatief was in de afgelopen paar jaar. Enkel in 2019 was sprake van een positief migratiesaldo. Met name het binnenlandse migratiesaldo is in de meeste jaren negatief. Het buitenlands migratiesaldo is daarentegen juist vaker positief. Deze invloed is echter vrij beperkt in Ulestraten.

Figuur 79: Migratiesaldo Ulestraten per jaar, 2018-2023

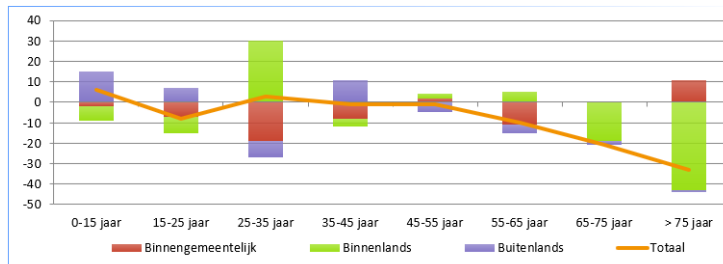


Bron: BRP-register gemeente Meerssen (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Met name ouderen verhuizen vaak uit Ulestraten, licht positieve instroom van gezinnen

Verdeeld naar leeftijdsklassen zien we dat met name ouderen wegtrekken uit Ulestraten. Zij verhuizen vaak over de gemeentegrenzen heen. Mogelijk verhuizen zij dan vaak naar een woning en omgeving die beter aansluit op hun woon- en zorgwensen. Zo bestaat het merendeel van de woningvoorraad in Ulestraten uit reguliere grondgebonden koopwoningen die niet levensloopgeschikt zijn. Verder zien dat overige doelgroepen redelijk stabiel blijven. Dit komt met name door buitengemeentelijke instroom, zowel binnen- als buitenlands.

Figuur 80: Migratiesaldo Ulestraten per leeftijdsklasse, 2018-2023

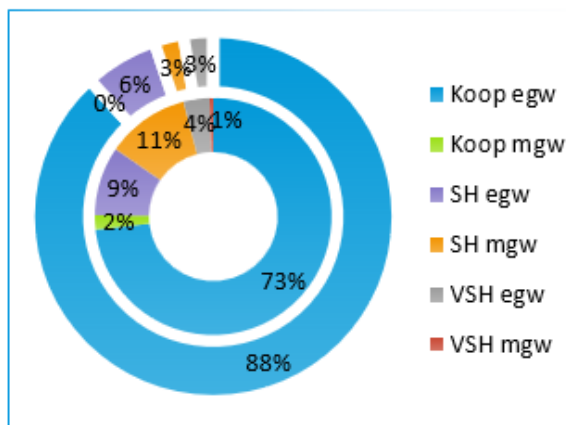


Bron: BRP-register gemeente Meerssen (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

9.2 Huidige woningmarkt

De reguliere woningvoorraad van Ulestraten bestaat in totaal uit circa 1.255 woningen (CBS, 2022). Circa 88% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief veel in vergelijking met de gemeentelijke woningvoorraad als geheel (73%). Dit zorgt er voor dat overige woningtypen relatief weinig in de kern aanwezig zijn. Ook heeft de woningvoorraad van Ulestraten hierdoor een vrij eenzijdig karakter.

Figuur 81: Woningvoorraad Ulestraten (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Meerssen (binnenste ring)

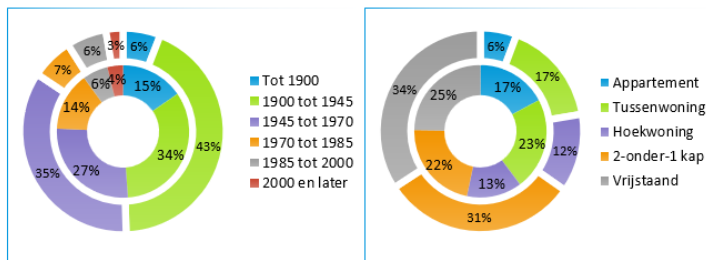


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Relatief veel woningen uit periode 1900 tot 1970 in Ulestraten, daarnaast weinig appartementen

We hebben de woningvoorraad van de kern Ulestraten opgesplitst op basis van bouwperiodes en woningtypen en vergeleken met de gemeente als geheel. Hieruit valt op dat een relatief groot deel van de woningvoorraad in Ulestraten gebouwd is in de periode 1900 tot 1970 (78%) ten opzichte van het gemeentelijke aandeel (61%). Daarentegen staan er juist relatief weinig woningen uit de overige bouwperiodes. Wat betreft woningtypen zien we dat er in Ulestraten relatief weinig appartementen staan (6%). Zeker in dorpse woonmilieus (ten opzichte van landelijke woonmilieus) ligt dit aandeel vaak hoger. We zien daarentegen dat de voorraad aan 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen juist relatief groot is in Ulestraten (65%).

Figuur 82: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts) in Ulestraten (buitenste ring) vergeleken met de gemeente Meerssen (binnenste ring)



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

Circa 40% van woningen is het afgelopen jaar aangeboden of verkocht in het dure segment

Vervolgens hebben we de huidige dynamiek op de woningmarkt in beeld gebracht. Zo zien we op basis van het huidige aanbod en de verkochte woningen op Funda.nl in welk prijssegment met name woningen

aangeboden of verkocht worden. Opvallend is dat het afgelopen jaar slechts 4% van de woningen verkocht of aangeboden is in het segment tot € 245.000. Het woningsegment dat nog enigszins betaalbaar is voor lage- en middeninkomens. Tegelijkertijd zien we dat 40% van de woningen het afgelopen jaar is aangeboden of verkocht in het dure segment boven de € 355.000. Het huidige aanbod aan woningen is wel relatief groot ten opzichte van het aantal verkochte woningen. De markt lijkt daarmee op het moment (april 2023) relatief ruim.

Tabel 22: Aanbodgegevens Ulestraten, april 2022 - april 2023

Prijsklassen (€)	Te koop april 2023 (#)	Te koop april 2023 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio (%)*
Tot € 210.000	1	7%	0	0%	1	2%	0%
€ 210.000 tot € 245.000	0	0%	1	3%	1	2%	0%
€ 245.000 tot € 300.000	2	13%	6	19%	8	17%	33%
€ 300.000 tot € 355.000	7	47%	9	29%	16	35%	78%
€ 355.000 tot € 500.000	2	13%	7	23%	9	20%	29%
Meer dan € 500.000	3	20%	6	19%	9	20%	50%
Onbekend	0	0%	2	6%	2	4%	0%
Totaal	15	100%	31	100%	46	100%	48%

Bron: Funda.nl (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). * Aantal te koop staande woningen gedeeld door aantal verkochte woningen.

Gemiddelde transactieprijs lag afgelopen jaar op circa € 381.000

Daarnaast hebben we ook de transactiegegevens van het afgelopen jaar verder onderzocht op basis van NVM-gegevens. Hieruit blijkt dat het afgelopen jaar (april 2022 – april 2023) de gemiddelde transactieprijs circa € 381.200 was. Dit is vergelijkbaar met de gemeente als geheel. Veruit het merendeel van de verkochte woningen was een 2-onder-1-kapwoning of vrijstaande woning. Deze woningen hebben over het algemeen een hogere transactieprijs. De gemiddelde transactieprijs was het laagst voor de twee verkochte hoekwoningen (€ 260.000). Ook voor dit woningtype geldt echter dat de gemiddelde prijs hoger ligt dan de hypotheek die koopstarters met een laag of middeninkomen kunnen krijgen (tot circa € 240.000).

Tabel 23: Transactiegegevens Ulestraten, april 2022 - april 2023

Woningtypen	Transacties	Gemiddelde transactieprijs	Transactieprijs per m ²	Verkooptijd in dagen	Woonopp.	Perceelopp.
Tussenwoning	0	-	-	-	-	-
Hoekwoning	2	€ 260.000	€ 2.625	25	101 m ²	347 m ²
2-onder-1-kap	14	€ 314.500	€ 3.165	20	111 m ²	299 m ²
Vrijstaand	17	€ 450.300	€ 2.975	22	135 m ²	672 m ²
Appartement t/m 80 m ²	0	-	-	-	-	-
Appartement > 80 m ²	0	-	-	-	-	-
Totaal	33	€ 381.200	€ 3.035	21	123 m²	494 m²

Bron: NVM (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

9.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

De kern Ulestraten hebben we verdeeld naar 8 doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. We hebben vervolgens voor deze doelgroepen de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2033 bepaald volgens het basis- en migratiescenario.

Ontgroening en vergrijzing in Ulestraten, resulterend in verwachte huishoudensafname

Naar verwachting neemt het aantal huishoudens in de kern Ulestraten tot 2033 af met circa -50 tot -15 huishoudens, waarvan we het positieve migratiescenario het meest waarschijnlijk achten. Onderliggend zien we echter grotere verschuivingen. Circa 25% van de huishoudens in Ulestraten bestaat uit gezinnen, wonend in een dorps woonmilieu met een hoog inkomen (zie de tabel op de volgende pagina). Dit is daarmee de grootste doelgroep in de kern. Deze doelgroep neemt naar verwachting de komende jaren echter in aantal af (-25 tot -15 huishoudens). Tegelijkertijd zal juist met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar fors toenemen in Ulestraten. Dit zorgt ervoor dat in 2033 naar verwachting juist alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar met een laag inkomen de grootste doelgroep is. Volgens de prognoses neemt deze doelgroep met +25 tot +30 huishoudens toe tot 2033. In totaal omvat deze doelgroep dan 295 tot 305 huishoudens.

Tabel 24: Doelgroepenontwikkeling Ulestraten tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling	Inkomen	Woonmilieu	2023*	Ontw. 2023-2033	Stand 2033
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	35 (3%)	-5 tot -5	30 tot 30
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		50 (4%)	-5 tot -5	45 tot 45
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		90 (7%)	-5 tot -5	85 tot 85
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		310 (25%)	-25 tot -15	290 tot 300
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		80 (6%)	-15 tot -15	65 tot 65
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		215 (17%)	-40 tot -35	175 tot 180
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		275 (22%)	+25 tot +30	295 tot 305
Ruim(t)e genietters	A&S 65+	Midden en hoog		205 (16%)	+15 tot +25	225 tot 230
Totaal				1.255	-50 tot -15	1.205 tot 1.240

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

9.4 Kwalitatieve woningbehoefte

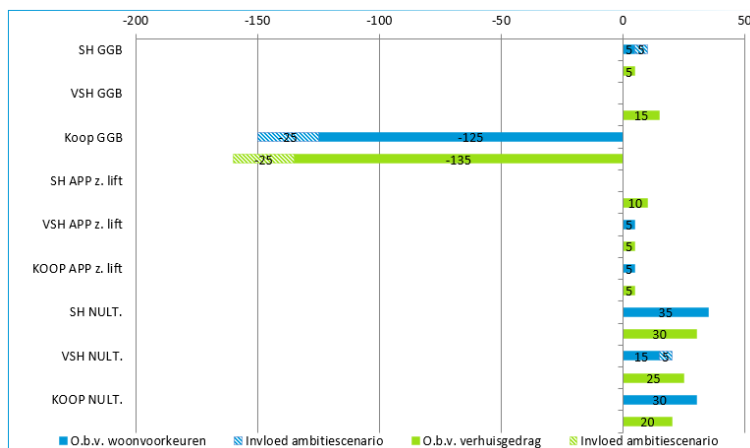
Overschotten verwacht aan grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de gestreepte arcering erbij, in het geval van een overschot valt de gestreepte arcering eraf. De invloed van de arcering (migratiescenario) is daarmee altijd positief. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** zien we met name een behoefte ontstaan naar sociale huurwoningen in het nultredensegment. Dit kan zowel een grondgebonden woning als een appartement met lift zijn. Deze behoefte komt voort uit de ouder wordende bevolking van Ulestraten. Aan de andere woningtypen zien we een lichte behoefte ontstaan
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich vanuit woonwensen ook met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan overige woningtypen zien we ook een lichte behoefte terug. De vrijesectorhuur is daarentegen ook een goed product om tijdelijk huishoudens van woonruimte mee te voorzien die nu bijvoorbeeld te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar nog lastig een koopwoning kunnen betalen.
- In de **koopsector** zien we een groot overschot aan reguliere grondgebonden woningen ontstaan. De mate waarin is wel sterk afhankelijk van migratie. Dit komt doordat de huidige woningvoorraad op dit moment voor een zeer groot deel uit dit woningtype bestaat. Door demografische ontwik-

kelingen (ontgroening en vergrijzing) zien we echter veranderende woonwensen. Ook de betaalbaarheid van de koopsector staat sterk onder druk. Hierdoor kunnen koopstarters minder makkelijk toetreden tot de koopwoningmarkt, waardoor ze zijn aangewezen op een huurwoning. Hierdoor is de behoefte aan nultredenwoningen in het koopsegment kleiner dan het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen.

Figuur 83: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar woningtypen



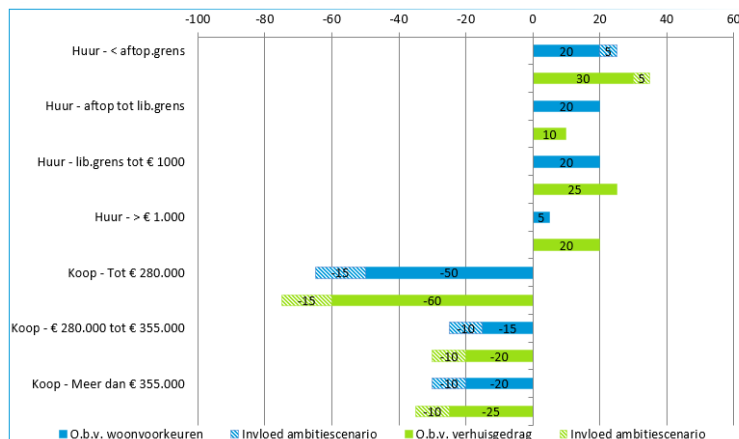
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Meer behoefte aan huurwoningen door verminderde betaalbaarheid koopwoningmarkt

In onderstaand figuur is de kwalitatieve behoefte aan verschillende prijssegmenten weergegeven voor de komende tien jaar. Dit geeft naast woningtypen een inzicht in de segmenten waarnaar met name een aanvullende behoefte is. Ook voor dit figuur geldt dat er inzichtelijk is gemaakt wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- In het **sociale huursegment** is er een duidelijke behoefte aan woningen. Deze extra behoefte komt voor een deel voort uit huishoudens die het liefst in een koopwoning zouden wonen, maar hier door de verminderde betaalbaarheid van de koopwoningmarkt niet in terecht kunnen. Zij zijn daardoor (langer) aangewezen op een sociale huurwoning.
- In het **vrijesectorhuursegment** zien we hoofdzakelijk vanuit woonwensen een behoefte aan middenhuurwoningen. We zien in dit segment een vergelijkbare ontwikkeling terug als in de sociale huur. Ook deze behoefte ontstaat voor een deel door starters en huurders die eigenlijk willen kopen, maar hiervoor nu (nog) niet de middelen hebben. Wanneer zij ook teveel verdienen voor de sociale huur zijn zij aangewezen op een middenhuurwoning.
- Opvallend is het verwachte overschot in het **koopwoningsegment** tot € 280.000. De doelgroep die graag in een betaalbare koopwoning zou willen wonen, koopstarters met een laag of middeninkomen, kunnen door de sterk gestegen woningprijzen en hypotheekrente nauwelijks meer een koopwoning betalen. Hierdoor zijn zij aangewezen op een huurwoning en ontstaat er dus een theoretisch overschot in het koopsegment. Daarnaast zijn dit vaak reguliere grondgebonden woningen of appartementen zonder lift en daarmee niet geschikt voor ouderen. Wanneer koopwoningen aan de markt worden toegevoegd die wel bereikbaar zijn voor lage- en middeninkomens of wanneer de prijzen op de koopwoningmarkt aanzienlijk dalen, dan zal dit in een deel van de vraag naar huurwoningen kunnen voorzien. In de andere prijssegmenten zien we een minder groot overschot ontstaan. Ook in de duurdere prijssegmenten zien we een overschot ontstaan. Dit komt ook deels door het zeer hoge aandeel woningen van deze typen. Dit terwijl de huishoudensomvang naar verwachting afneemt.

Figuur 84: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 naar prijssegmenten



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

9.5 Confrontatie met plancapaciteit

We hebben de woningbehoefte volgens het migratiescenario en de woonvoorkeuren van huishoudens (het scenario dat wij als uitgangspunt adviseren) geconfronteerd met de bestaande plannen in Ulestraten. Dit doen we zowel kwantitatief als kwalitatief.

Kwantitatief meer nieuwbouw dan waar behoefte aan is

Tot 2033 bedraagt het overschot in Ulestraten naar verwachting -15 woningen. De huidige plancapaciteit bevat volgens de gemeentelijke planlijst van april 2023 een netto toevoeging (bouw minus sloop) van 50 woningen, waarvan het merendeel onderdeel is van harde plannen. Daarmee vergroten de huidige plannen het theoretisch overschot aan woningen. Er bestaat daardoor nog met name een transformatieopgave. Bij doorgang van alle huidige plannen is de transformatieopgave -65 woningen.

Ook zien we dat door de huidige landelijke woningnood de gemeente Meerssen ruimte kunnen geven aan aanvullende kwantitatieve bouwambities via de Woondeal van de provincie Limburg. We adviseren daarbij wel goed demografische- en woningmarktontwikkelingen te monitoren en kwalitatief goed aan te sluiten bij de uitkomsten van dit onderzoek. Houdt er verder rekening mee dat de gemeentelijke planlijst een dynamisch document is. Dit betekent dat zich hier continu wijzigingen in kunnen voordoen.

Figuur 85: Kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 in Ulestraten

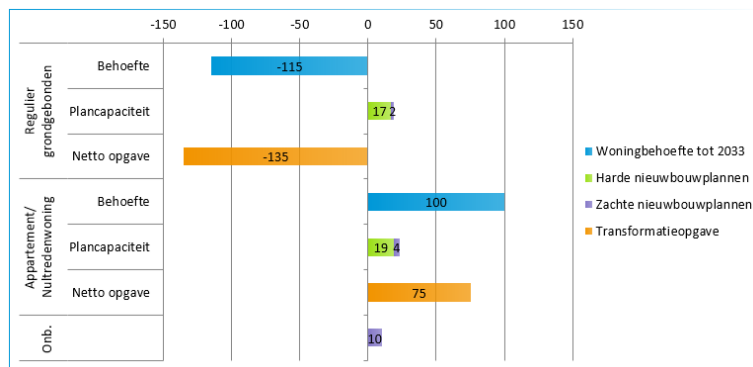


Bron: Plan capaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Kwalitatief toevoeging van zowel reguliere grondgebonden- als nultredenwoningen gepland

Wanneer we vervolgens de plan capaciteit van Ulestraten kwalitatief confronteren op basis van het woningtype valt op dat zowel de bouw van reguliere grondgebonden woningen als nultredenwoningen gepland staat. We zien echter enkel een behoefte aan nultredenwoningen. Aan reguliere grondgebonden woningen ontstaat juist een theoretisch overschot. We adviseren daarom nieuwe woningbouwplannen met name in te zetten in het nultredensegment.

Figuur 86: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van woningtypen



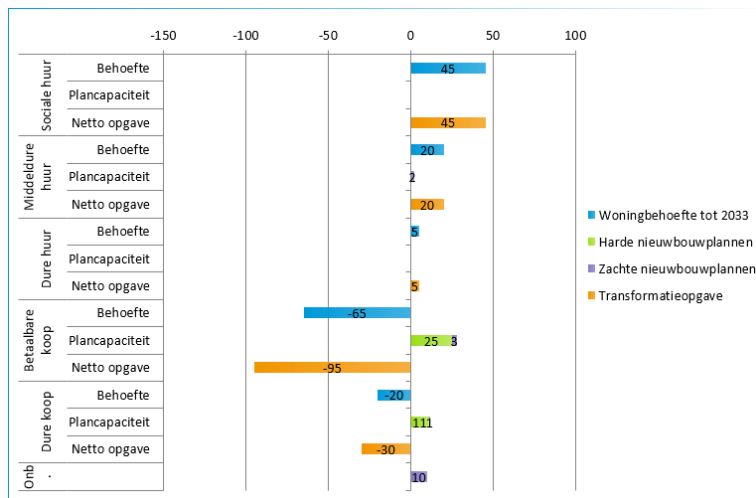
Bron: Plan capaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *De behoefte is gebaseerd op basis van een optelling van de uitkomsten van zowel huur als koop in deze woningsegmenten. Ook de uitkomsten van appartementen zonder lift en levensloopgeschikte woningen zijn bij elkaar opgeteld, omdat hier de planlijst onvoldoende inzicht in geeft.

Met name aanvullende behoefte aan huurwoningen, plannen voorzien juist in koopwoningen

Wanneer we een zelfde kwalitatieve confrontatie uitvoeren op basis van prijssegmenten valt op dat de huidige plannen voorzien in betaalbare koopwoningen en dure koopwoningen. Wanneer de prijs van betaalbare koop lager dan € 245.000 is, voorzien deze in een (uitwisselbare) behoefte. Wanneer de prijs echter boven de € 245.000 is, voorzien deze niet in een behoefte. In dat geval zijn deze woningen namelijk niet betaalbaar voor koopstarters met een laag- of middeninkomen.

Tegelijkertijd zien we een blijvende behoefte aan huurwoningen in de kern. Dit komt grotendeels door de gestegen koopwoningprijzen. Op dit moment zijn er nog geen plannen voor woningen in het huursegment. We adviseren bij nieuwe plannen in deze kern daar dus op in te zetten.

Figuur 87: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie tot 2033 op basis van prijssegmenten*



Bron: Plan capaciteit gemeente Meerssen (2023). Uitkomsten woningbehoefteonderzoek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Dit bevat de optelling van de behoefte aan de prijssegmenten volgens de verschillende woningtypen. Zo bevat sociale huur zowel de behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen als sociale huurappartementen.

Bijlage A: Transformatie bestaande woningen

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

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

pelloos maken van de vloer. In deze bijlage schetsen we indicatief de mogelijkheden binnen de bestaande voorraad.



Circa 41% van de grondgebonden woningen is geschikt als nultredenwoning

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

We constateren dat het aandeel geschikte grondgebonden woningen bewoond door 55+ huishoudens in Meerssen rond de 48% ligt. 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 Meerssen veroorzaakt door een verhuiscwens 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 45% van de reguliere grondgebonden koopwoningen in eigendom van de oudere doelgroep en dus beschikbaar voor aanpassing.

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

We zien dat met name in het reguliere grondgebonden koopsegment tot 2033 overschotten zullen ontstaan. Inzetten op aanpassing van de bestaande woningvoorraad lijkt daarom met name in dit segment wenselijk. Daarnaast zien we ook lichte overschotten in het vrijesectorhuursegment. We brengen daarom ook de aanpassingskansen in dit segment in beeld. We gebruiken de huidige woonsituatie van ouderen om de aanpassingskansen te bepalen.

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

Vermindering theoretisch woningoverschot tot 1.020 woningen door extra stimuleren aanpassing

Op basis van de beschikbaarheid en geschiktheid van woningen en de kwalitatieve woningbehoefte zien we kansen om het theoretisch woningoverschot van reguliere grondgebonden koopwoningen met circa 130 tot 165 woningen terug te dringen door het extra stimuleren van het aanpassen van bestaande woningen.^{4F3}. We geven in onderstaande tabel de bandbreedte weer. Hierbij houden we rekening met het totale theoretische overschot aan reguliere grondgebonden woningen 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 tabellen en figuren op gemeenteniveau als de bouw- en sloopopgave. Op kernniveau is de verdeling op basis van openbare gegevens niet te maken. We nemen aan dat deze woningen redelijk gelijk aan het aandeel huishoudens/woningen over de gemeente zijn verdeeld.

Een positievere huishoudensontwikkeling zorgt voor een lagere terugdringing van het overschot aan reguliere grondgebonden woningen. Dit komt doordat in dit scenario er meer vraag naar dit type woning blijft bestaan. Doorstroming van ouderen zorgt er dan voor dat andere doelgroepen deze woning kunnen bewonen. Dat is in dat geval gewenster dan verdere stimulering van aanpassingen aan de woning.

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

Met meer aanpassing van bestaande woningen ook minder behoefte aan nultredenwoningen

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

Bijlage B: Indicatieve behoefte tijdelijke woningen

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

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



We houden er rekening mee dat de woningen gemiddeld gezien voor korte duur worden bewoond (2 jaar) om de tijdelijkheid te waarborgen en deze woningen weer aan te kunnen bieden aan nieuwe woningzoekers. Daarnaast zorgt dit voor de nodige flexibiliteit in het woningaanbod. Mocht de woningmarkt afkoelen en de huishoudensontwikkeling teruglopen kunnen mogelijk veel van deze huishoudens weer

een woning vinden op de reguliere woningmarkt. Door de korte contractduur kunnen deze tijdelijke woningen dan snel weer aan het woningaanbod worden onttrokken, of als wisselwoning worden ingezet voor bijvoorbeeld de energietransitie (dit is een benadering die in andere regio's in Nederland ook wordt gehanteerd).

QUICKSCAN BEHOEFTE TIJDELIJKE WONINGEN op Basis van Aanpak Provinciaal en subregionaal WBO

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

B1. Tijdelijke woningen inzetbaar voor brede doelgroep

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

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

B2. Potentieel vraag naar 195 tijdelijke woningen

Behoeftte vanuit starters afhankelijk van bediening woonwensen, potentieel vraag naar 65 woningen

Het bepalen van de behoefte aan tijdelijke woningen vanuit starters is lastig. Deze doelgroep heeft immers een woning (bij de ouders) en is daardoor kritischer in de woningkeuze dan overige doelgroepen. Tijdelijke woningen dienen daarom niet alleen goedkoop te zijn, maar ook aan te sluiten op de woonwensen vanuit deze jongere doelgroep. Om de potentiële doelgroep in kaart te brengen maken we gebruik van cijfers over thuiswonende kinderen die verhuisgeneigd zijn. Eind 2020 waren dit er 915 in Meerssen (LMW, 2022).

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

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

plaats. We gebruiken de verhuisgegevens van jongeren (15 tot 25 jaar) in Maastricht Heuvelland om hiervan een inschatting te kunnen maken. We zien dat er in de afgelopen 5 jaar (2017-2021) ongeveer evenveel jongeren zich vestigden in de regio als dat er jongeren vertrokken. Voor Maastricht Heuvelland houden we daarom vast aan 100%.

Rekening houdend met de genoemde subregionale en gemeentelijke uitgangspunten gaan we ervan uit dat er in Meerssen een maximale potentiële vraag vanuit starters/thuiswonende kinderen naar circa 65 tijdelijke woningen bestaat in de periode tot 2033. Veel is echter afhankelijk van de ruimte op de reguliere woningmarkt. Starters zouden immers vaak het liefst een reguliere woning betrekken. Wanneer ontspanning op de reguliere woningmarkt optreedt, zal de behoefte vanuit deze doelgroep naar waarschijnlijkheid ook lager uitvallen. In onderstaande tabel geven we de behoefte weer.

Tabel B1: Potentiële behoefte vanuit starters naar tijdelijke woningen

Gemeente	Verhuisgeneigde jongeren	Behoefte aan tijdelijke woningen
Meerssen	915	65

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

Potentieel vraag naar 25 tijdelijke woningen vanuit woonurgenten zonder voorrang

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

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

Uit cijfers van het CBS (2021) blijkt dat in de periode 2016-2020 jaarlijks zo'n 35 huishoudens scheiden in Meerssen. 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 10 tot 15 huishoudens 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 25 woningen vanuit deze doelgroep.

In totaal is er daarmee vanuit woonurgenten zonder voorrang een potentiële vraag naar 25 woningen. In onderstaande tabel geven we de behoefte weer per gemeente.

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

Gemeente	Behoefte vanuit studenten	Behoefte vanuit herstarters
Meerssen	0	25

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

Potentieel vraag naar minimaal 25 tijdelijke woningen vanuit woonurgenten met voorrang

Op grond van de Huisvestingswet zijn gemeenten verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders. Dit dient met het oog op integratie in principe in reguliere woningen te gebeuren. Door de huidige woningnood kunnen zij nu vaak echter niet direct in een woning terecht. Om die reden is vanuit het Rijk de oproep gekomen om ook voor deze doelgroep aan de slag te gaan met tijdelijke woningen. Hierdoor wordt namelijk ook de druk op de asielzoekerscentra (waar statushouders nu vaak nog verblijven) verlicht. In totaal gaat het op de korte termijn om minimaal 7.500 tijdelijke woningen in heel Nederland. Dit aantal zal de komende jaren nog verder verhoogd moeten worden. Op basis van gegevens van de taakstelling statushouders blijkt dat in de periode 2020-2022 gemiddeld 20 statushouders per jaar zijn toegewezen aan de gemeente Meerssen.

De taakstelling voor de eerste helft van 2023 komt voor de gemeente Meerssen ook al neer op 20 te huisvesten personen. Om snel woningen beschikbaar te maken voor deze urgente doelgroep en de druk op de sociale huurmarkt voor de korte termijn te verlichten adviseren wij om een deel van deze doelgroep in eerste instantie via tijdelijke woningen op te vangen. Wel is het vanuit het oogpunt van integratie van belang dat statushouders samen met andere autochtone doelgroepen gehuisvest worden.

Dat geldt ook voor tijdelijke bewoning, waarbij in het geval van statushouders een maximale verblijfs-termijn zou moet worden gehanteerd van maximaal twee jaar voordat mensen een reguliere woning betrekken. Dat geldt zeker voor gezinnen met kinderen, waarbij voor deze subgroep tijdelijke woningen over het algemeen minder geschikt zijn dan reguliere woningen. Het Rijk heeft reeds gesteld dat van de tijdelijke woningen die de komende jaren gerealiseerd worden, 1/3 beschikbaar moet zijn voor statushouders. We zien daarom een grote potentiële vraag vanuit deze doelgroep, die met name de komende jaren zeer urgent is. Het Rijk heeft dit jaar nog geen prognose gegeven voor de taakstelling voor de tweede helft van 2023. De taakstelling in de periode 2020-2022 viel mede door beperkte instroom als gevolg van corona laag uit. Wij zien geen redenen om aan te nemen dat de taakstelling in de komende jaren lager zal uitvallen. Om die reden houden wij voor de doorrekening vast aan de cijfers van de eerste helft van 2023. Ervan uitgaande dat een deel wel in de reguliere woningvoorraad kan landen, zien we een potentiële vraag naar 25 tijdelijke woningen voor statushouders. In onderstaande tabel geven we de potentiële behoefte vanuit statushouders per gemeente.

Tabel B3: Potentiële behoefte vanuit statushouders naar tijdelijke woningen

Gemeente	Behoefte vanuit statushouders
Meerssen	25

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

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

Potentieel vraag naar 80 tijdelijke woningen vanuit internationale werknemers

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

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

Aan de hand van deze uitgangspunten komen we tot een potentiële behoefte aan 2.920 tijdelijke woningen vanuit deze doelgroep voor de gehele regio Maastricht Heuvelland. Een zelfde methodiek is toegepast op de gemeente Meerssen, wat resulteert in een potentiële behoefte aan 165 tijdelijke woningen. Dit komt met name doordat op dit moment een groot deel van de geregistreerd woonachtige internationale werknemers ervoor kiest in de gemeente Maastricht te wonen. Voor de toekomstige vraag houden we vast aan een zelfde aandeel. 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.

Tabel B4: Potentiële behoefte vanuit internationale werknemers naar tijdelijke woningen

Gemeente	Behoefte vanuit internationale werknemers
Meerssen	80

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

Behoefte circa 2,3% van huidige huishoudensomvang

Op basis van de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen zien we dat er in Meerssen in potentie vraag is naar 195 tijdelijke woningen in de komende jaren. Dit is minder dan in de omliggende gemeenten, met name door een lagere vraag vanuit internationale werknemers. In werkelijkheid kan dit in de toekomst anders zijn. Op basis van deze doorrekening is de behoefte aan tijdelijke woningen vanuit alle doelgroepen circa 2,3% van de huidige huishoudensomvang. In heel Maastricht Heuvelland is dit 4,0%.

Tabel B5: Vraag naar tijdelijke woningen per doelgroep

Gemeente	Totale behoefte aan tijdelijke woningen	% van huidige huishoudensomvang
Meerssen	195	2,3%

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

Bijlage C: Werkgelegenheids-scenario

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

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

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

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

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

disclaimer

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

We raden u aan de baanontwikkeling en de instroom van huishoudens gekoppeld aan de Telescope en de Campus goed te monitoren, zodat u hier in uw woonbeleid naar de toekomst toe beter op kunt

inspelen. Ook andere ontwikkelingen die leiden tot een extra vraag naar arbeidskrachten zijn belangrijk om in de gaten te houden. Denk aan tekorten in de zorg, horeca en bouw.

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

Circa 3% van werkgelegenheid op Brightlands Campus en Einstein Telescope wordt ingevuld door inwoners Meerssen

Op basis van werk- en pendelstromen (zie tabel C1) blijkt dat werknemers in Maastricht Heuvelland (Einstein Telescope) of Westelijke Mijnstreek (Brightlands Campus) voor een deel ook in Meerssen wonen. Gemiddeld voor beide ontwikkelingen komt dit neer op 3%.

Indicatief circa 270 extra banen voor (toekomstige) inwoners van Meerssen verwacht

Op basis van deze verdeling in huidige pendelstromen zullen van de 7.000 extra banen die de Einstein Telescope en de Brightlands Campus met zich mee kunnen brengen, theoretisch zo'n 270 banen en daarmee huishoudens in de gemeente Meerssen terecht komen.

Daarbij verwachten we dat een deel van deze werkgelegenheid wordt ingevuld door inwoners die momenteel al in deze regio wonen. Momenteel is de werkloosheid in de regio Maastricht Heuvelland circa 4,1%. Het gaat hierbij in totaal om circa 4.440 personen die onlangs naar werk hebben gezocht. Als we ervan uit gaan dat circa 20% van deze mensen (met een gelijk aandeel voor de gemeente Meerssen) in de komende jaren een baan vindt op de Brightlands Campus dan resteren er circa 1.560 banen die nog door 'nieuwe inwoners' van Maastricht Heuvelland kunnen worden ingevuld. In de gemeente Meerssen betreft dit 170 'nieuwe inwoners'.

Tabel C1: Inkomende werkpendelstromen Brightlands Campus en Einstein Telescope

Woonregio	Einstein Telescope*	Brightlands Campus**	Totaal
Eijsden-Margraten	7.700 (8%)	800 (1%)	8.500 (5%)
Gulpen-Wittem	3.000 (3%)	400 (1%)	3.400 (2%)
Maastricht	30.700 (32%)	3.700 (5%)	34.400 (21%)
Meerssen	4.300 (5%)	1.400 (2%)	5.700 (3%)
Vaals	1.000 (1%)	100 (0%)	1.100 (1%)
Valkenburg a/d Geul	3.600 (4%)	800 (1%)	4.400 (3%)
Maastricht Heuvelland	50.300 (53%)	7.200 (10%)	57.500 (35%)
12BOverig (binnen- en buitenland)	44.600 (47%)	62.800 (90%)	107.400 (65%)

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

Internationale werknemers vormen aanzienlijk deel van extra huishoudens in Maastricht Heuvelland

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

Tijdelijke huisvesting voorziet deels in wensen internationale werknemers

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

voor. We nemen deze groep (29% van de totale huishoudenstoename) dan ook niet mee in onze uitwerking van de reguliere woningbehoefte.

Naar verwachting behoefte aan 120 reguliere woningen in Meerssen tot 2033

Op basis van bovenstaande aannames verwachten we dat de groei van 7.000 banen door de ontwikkeling van de Einstein Telescope en uitbreiding van de Brightlands Campus een woningbehoefte van +120 reguliere woningen op zal kunnen leveren tot 2033 in Meerssen. Voor deze doorrekening verdelen we deze huishoudens gelijk aan de pendelstromen in B1. In totaal is daarmee de verwachte huishoudens-toename 10% van de verwachte groei in de gehele subregio Maastricht Heuvelland. In werkelijkheid kan Meerssen mogelijk een groter deel van deze woningbehoefte aanspreken. Dit is ook afhankelijk van het aanbod in de omliggende gemeenten.

Tabel C2: Verwachte reguliere woningbehoefte per gemeente bij tot stand koming ontwikkelingen

Gemeente	Reguliere woningbehoefte
Meerssen	120 (10%)

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

C2. Woningbehoefte: meer vraag naar reguliere huur- en koopwoningen

We nemen aan dat er op basis van voorgaande aannames 120 extra woningen toegevoegd dienen te worden in de gemeente Meerssen. Deze huishoudens zijn nog niet meegenomen in de verwachte huishoudensontwikkeling zoals beschreven in het woningbehoefteonderzoek. Dit betekent dat deze huishoudens bovenop de eerder benoemde bandbreedte (zowel basis als migratie) worden toegevoegd³.

Behoefte vergelijkbaar met al in Meerssen wonende doelgroepen

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

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

Permanent wonende internationals vergelijkbaar met Nederlandse huishoudens

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

Een deel van de internationale huishoudens woont echter in tijdelijke huisvesting. Deze zijn hoofdzakelijk als huurwoning beschikbaar. Internationale werknemers die een permante woning zoeken, landen dus vaker in een koopwoning. Wanneer we tijdelijk wonenden niet meetellen, ervan uitgaande dat zij een huurwoning prefereren, is de vraag naar een koopwoning vanuit internationale werknemers circa 57%. Verder zien we dat kenniswerkers vaker in een koopwoning wensen te wonen dan arbeidsmigranten. Dit zorgt mogelijk voor een verdere voorkeur voor een koopwoning. Hiermee zouden de wensen van internationale werknemers die permanent een woning zoeken niet veel afwijken van reguliere Nederlandse huishoudens. Eigen onderzoek (2020 en 2021) bevestigt deze aanname voor twee andere regio's. Op basis van twee enquêtes onder internationals (in verschillende regio's) constateerden we dat zij

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

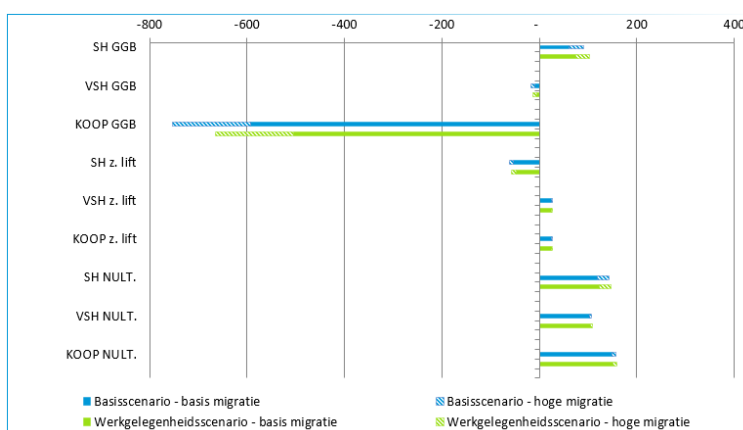
een redelijk vergelijkbare woonwens hebben als reguliere huishoudens in Nederland. Zowel wat betreft de eigendomssituatie (koop/huur) als het woningtype (appartement/grondgebonden).

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

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

In het basisscenario, zowel met een laag als hoog migratiesaldo, zien we een theoretisch overschot van -450 tot -250 reguliere grondgebonden koopwoningen. In het werkgelegenheidsscenario is deze behoefte veel positiever door de instroom van jonge huishoudens. In dat geval zien we een woningbehoefte in de bandbreedte van -390 tot -185 reguliere grondgebonden koopwoningen, afhankelijk van verdere instroom van migranten. In andere segmenten zijn de verschillen beduidend kleiner. Dit komt doordat jonge huishoudens relatief vaak in een reguliere grondgebonden koopwoning willen wonen ten opzichte van de overige woningtypen. De mate waarin het overschot aan reguliere grondgebonden woningen kan worden teruggedrongen is met name afhankelijk van de vestigingsgemeente van de werknemers. In werkelijkheid kunnen deze aantallen afwijken van onze doorrekening. Dit is ook bijvoorbeeld afhankelijk van de daadwerkelijke locatie van de Einstein Telescope.

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



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