

THERMOMETER WONINGMARKT PEEL EN MAAS

20 MEI 2021



Status:

Eindrapport

Datum:

20 mei 2021

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Wonen

Annemarie van Hees
Erik Overgaag MSc BBE
Drs. Frans Wittenberg

Review

Corinne Vermeulen

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, fw@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Peel en Maas



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20200331

Referentie: 20200331_Peel en Maas update 200521

INLEIDING	4
1 HUISHOUDENSGROEI EN MIGRATIEBEWEGINGEN	5
1.1 HUISHOUDENSGROEI IN PERSPECTIEF	
1.2 VERHUIZINGEN IN, VAN EN NAAR PEEL EN MAAS	
1.3 ARBEIDSMIGRANTEN	
2 WONINGVRAAG	10
2.1 MANDJE VAN PROGNOSES	
2.2 DOELGROEPENPROGNOSES	
3 ACTUELE WONINGMARKTONTWIKKELINGEN	13
3.1 TRANSACTIES	
3.2 WONINGVOORRAAD	
3.3 PLANCAPACITEIT	
4 STATUS VAN DE WONINGMARKT	18
4.1 MARKTRUIMTE	
4.2 STATUS VAN DE WONINGMARKT	

INLEIDING

De gemeente Peel en Maas heeft door de ontwikkelingen afgelopen twee jaar behoefte aan een actueel inzicht in de woningmarkt. In de eerste helft van 2019 is door Bureau Stedelijke Planning (BSP) een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Sindsdien is er veel gebeurd en is een flink aantal woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Ook spelen er verschillende initiatieven voor nieuwbouw.

De gemeente Peel en Maas heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd om de ‘thermometer’ in de woningmarkt van Peel en Maas te steken en een overzicht van de huidige woningmarkt te geven. In dit rapport is de focus gericht op het in beeld brengen van hoe de woningmarkt erbij staat. Ook blikken we terug – wat is veranderd sinds 2019 en kijken we vooruit. Dit vormt het fundament onder een actueel inzicht in de marktruimte voor Peel en Maas. Het resultaat vormt een goede basis voor het beoordelen van bouwinitiatieven en biedt de mogelijkheid voor bijsturing van de strategie, indien nodig.

LEESWIJZER >>

Dit rapport bestaat uit de volgende onderdelen:

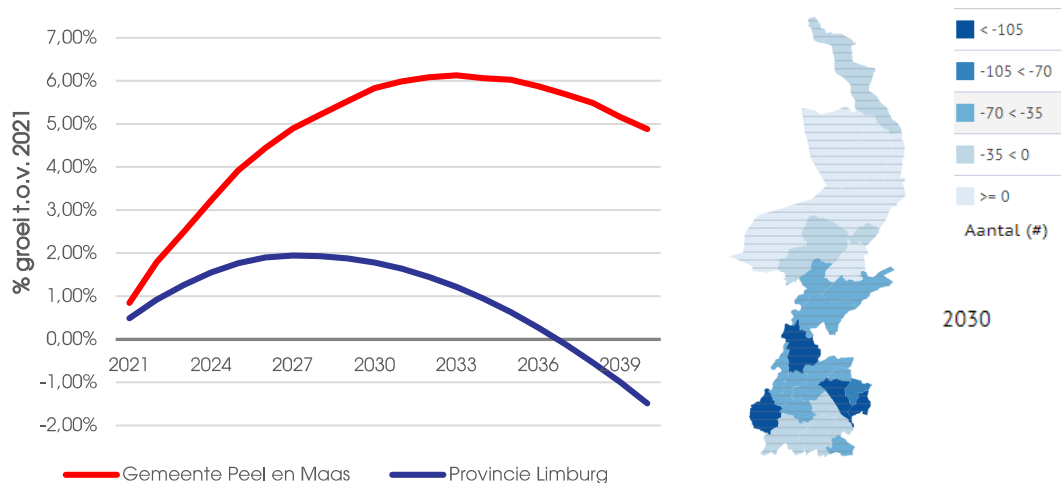
1. Huishoudensgroei en migratiebewegingen
2. Woningvraag op basis van huishoudensprognoses
3. Woningmarktontwikkelingen
4. De huidige status en toekomstverwachtingen van de woningmarkt in Peel en Maas

1 HUISHOUDENSGROEI EN MIGRATIEBEWEGINGEN

In dit hoofdstuk zetten we de verwachte huishoudensgroei van Peel en Maas in perspectief. Daarna zoomen we in op verhuizingen in, van en naar Peel en Maas in 2019 en 2020. We sluiten af met de positie van arbeidsmigranten in de gemeente.

1.1 HUISHOUDENSGROEI IN PERSPECTIEF

Het aantal huishoudens in Nederland groeit de komende jaren sterk door. Deze groei is niet gelijk verdeeld over het land, de verschillen tussen regio's zijn groot. Voor de provincie Limburg als geheel wordt voor de aankomende vijf jaar een groei van het aantal huishoudens verwacht die na 2025 overgaat in een dalende trend. Het aantal huishoudens in de gemeente Peel en Maas groeit de aankomende dertien jaar en zal daarna volgens de recente prognose licht gaan krimpen (Figuur 1). Dit ligt in lijn met het onderzoek uit 2019. Binnen de provincie Limburg zijn de verschillen groot. Het zuiden van Limburg heeft in 2021 al te maken met een lichte krimp en krimpt verder tot 2030 terwijl het noorden nog groeit.



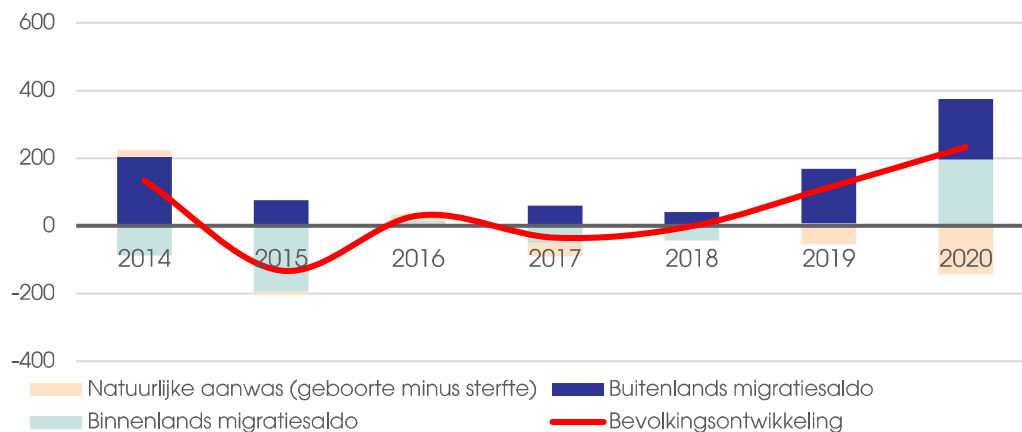
FIGUUR 1 LINKS: % STIJGING AANTAL HUISHOUDENS RECHTS: GROEI/KRIMP HUISHOUDENS IN AANTALLEN
Bron: Etil 2019 (2020)

1.2 VERHUIZINGEN IN, VAN EN NAAR PEEL EN MAAS

In 2019 en 2020 is de bevolking in Peel en Maas toegenomen (Figuur 2). In 2019 is de bevolking gestegen met 144 personen en in 2020 met 233 personen.

- In 2019 en 2020 is de natuurlijke aanwas negatief. Een mogelijke verklaring voor het hoge sterftecijfer in 2020 is COVID-19.

- Het buitenlands migratiesaldo in 2019 en 2020 is ten opzichte van de periode 2015-2018 flink gestegen. In 2014 lag het binnenlands migratiesaldo op hetzelfde niveau.
- In 2020 is, tegen de trend in, het binnenlands migratiesaldo flink positief uitgevallen. Dit betekent dat meer personen zich in Peel en Maas hebben gevestigd dan dat er zijn vertrokken.



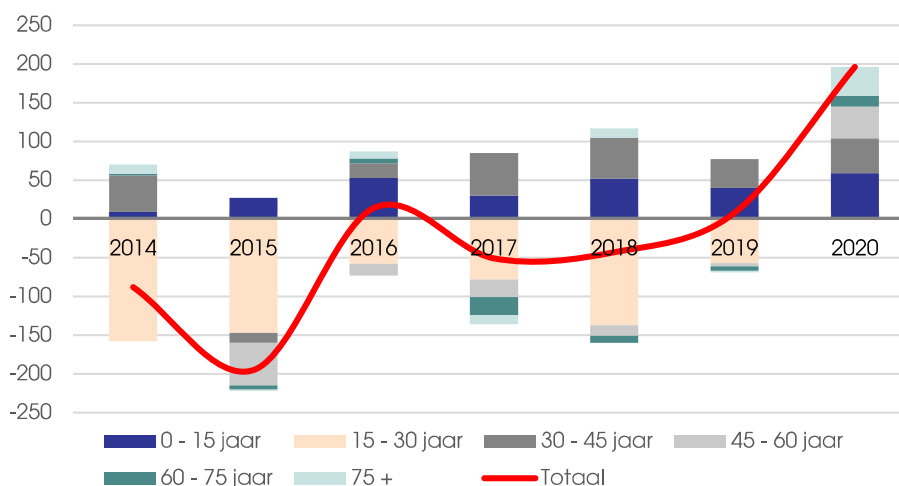
FIGUUR 2 ONTWIKKELING AANTAL PERSONEN 2014 – 2020

Bron: CBS 2021, gemeente Peel en Maas, bewerking Bureau Stedelijke Planning

* voorlopige cijfers

Vestiging van de leeftijdsgroepen 60 jaar en ouder

Wanneer we het binnenlands migratiesaldo uitsplitsen naar leeftijdsgroep valt op dat er in de periode 2014 – 2019 een vertrekoverschot was in de leeftijdsgroep 15- tot 30-jarigen (Figuur 3). In 2020 is het saldo van deze leeftijdsgroep 0. Dit komt met name door het aantal vestigingen van 25- tot 30-jarigen. De uitstroom van 15- tot 25-jarigen ligt rond hetzelfde niveau als voorgaande jaren. Een mogelijke verklaring hiervoor is de gepleegde nieuwbouw die past bij de woonwensen van deze groep.



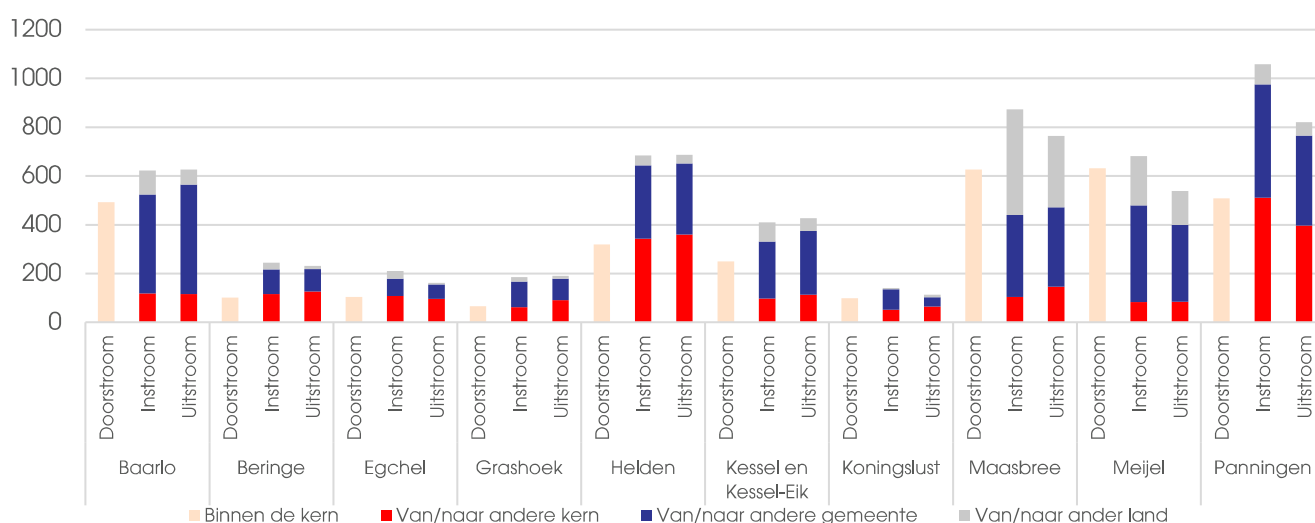
FIGUUR 3 BINNENLANDS MIGRATIESALDO PER LEEFTIJDGROEP 2014-2020

Bron: CBS 2021, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Verhuizingen per kern

In lijn met de bevindingen in periode 2014 – 2018 verhuist ook in 2019 en 2020 een groot deel van de inwoners binnen Peel en Maas (Figuur 4). Van het totaal aantal verhuizingen van en naar Peel en Maas vindt circa 65% binnen de gemeente zelf plaats.

- Vooral in Baarlo, Maasbree, Meijel en Panningen blijven veel verhuizers binnen de eigen kern. Dit zagen we ook in de jaren daarvoor.
- In de periode 2014 -2018 viel Meijel op in het hoge aandeel in- en uitstroom van en naar het buitenland. In de periode 2019- 2020 heeft de hoogste buitenlandse instroom plaatsgevonden in Maasbree. Een verklaring hiervoor is de nieuwbouw van huisvesting voor arbeidsmigranten in Maasbree.



FIGUUR 4 VERHUISSTROMEN BINNEN DE GEMEENTE 2019-2020

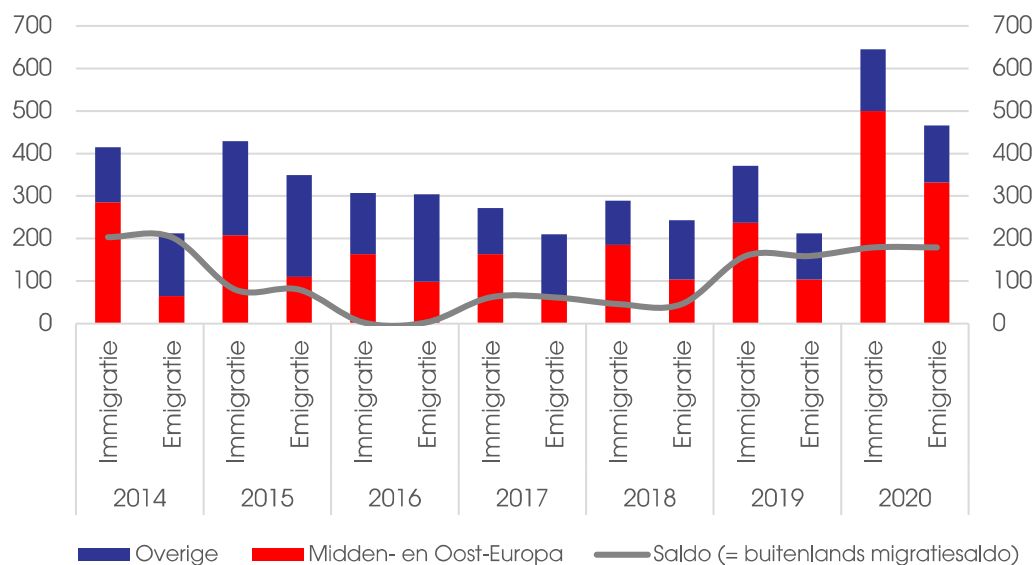
Bron: Gemeente Peel en Maas (2021), bewerking Bureau Stedelijke Planning

1.3 ARBEIDSMIGRANTEN

De instroom uit het Midden- en Oost-Europa¹ vormde in 2019 en 2020 het grootste deel van de immigranten uit het buitenland in Peel en Maas (73%). Binnen de emigratiecijfers, ligt de uitstroom naar Midden- en Oost-Europa in 2019 en 2020 lager (64%) dan voorgaande jaren. Dit duidt erop dat een deel van de arbeidsmigranten ervoor kiest in Peel en Maas te blijven wonen (Figuur 5).

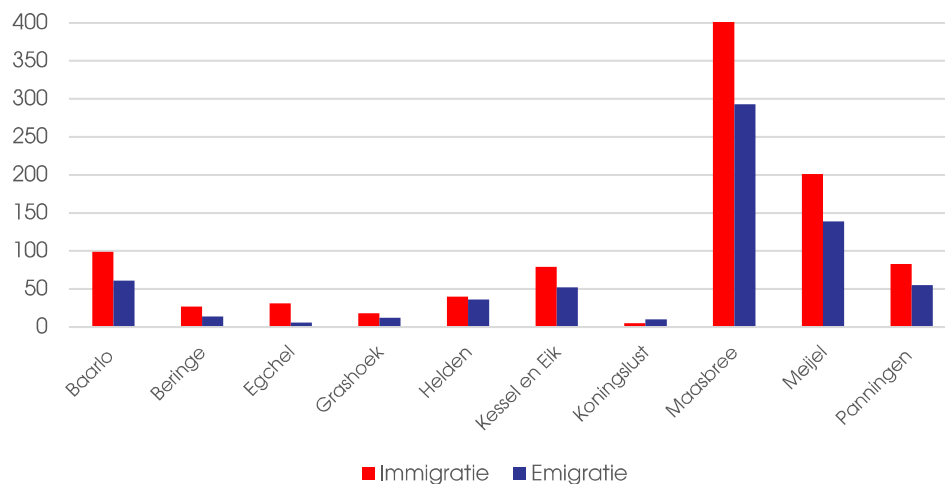
- Het migratiesaldo van personen afkomstig uit het Midden- en Oost-Europa nam in 2019 toe met 133 personen en in 2020 met 168 personen.
- In 2020 is de immigratie en emigratie ten opzichte van voorgaande jaren opgelopen. Het migratiesaldo in 2020 (+179 personen) ligt een fractie hoger dan in 2019 (+159 personen).

¹ Tot Midden- en Oost-Europa of MOE-landen worden volgens het CBS de landen Estland, Letland, Litouwen, Polen, Tsjechië, Slowakije, Hongarije, Slovenië, Roemenië en Bulgarije gezien.



FIGUUR 5 MIGRANTEN VAN/NAAR MIDDEN- EN OOST-EUROPA EN DE REST VAN DE WERELD (2014-2020)
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van gemeente Peel en Maas (2021)

Arbeidsmigranten vestigen zich vooral in de kernen Maasbree en Meijel en in mindere mate in de andere kernen (Figuur 6).



FIGUUR 6 BUITENLANDSE INSTROOM EN UITSTROOM PER KERN (2019-2020)
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Peel en Maas (2021)

In Peel en Maas stonden op 1 januari 2020 43.430 personen ingeschreven in het BRP. Deze inwoners bewonen 21.443 adressen. Van de inwoners zijn er 968 arbeidsmigrant (2,2%). Op 1 augustus 2020 stonden er 1.181 arbeidsmigranten in het BRP. Deze toename (+213 personen) is te verklaren door het starten met groepsgewijs inschrijven in het BRP op de nieuw gereedgekomen locaties.

57% van de ingeschreven arbeidsmigranten in het BRP woont in een reguliere woning en 43% verblijft in tijdelijke huisvesting.

In augustus 2020 zijn 4.288 bedden in tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten vergund. Een aantal bedden hiervan is nog in aanbouw. Het exact aantal verblijvende arbeidsmigranten is niet weer te geven (niet gebruik van digitaal Nachregister en inschrijving BRP). Dit is wel mogelijk voor de locaties met een vergunning vanaf 2019.

Om een beeld te geven: op de twee grootste locaties zijn 516 bedden vergund. In augustus 2020 verbleven er 456 personen in het Nachregister (*bezettingsgraad 88%*) en daarvan stonden er 246 ingeschreven in het BRP (54%). Een deel is niet ingeschreven in het BRP.

Instroom van arbeidsmigranten

In het marktonderzoek van 2019 is op basis van cijfers uit 2014 t/m 2018 een jaarlijkse toename van 80 – 100 personen geschat. Wat een extra woningvraag van 30 – 40 woningen per jaar betekent. In 2019 is het buitenlands migratiesaldo 159 personen, in 2020 is het saldo 179 personen². Dit is hoger dan de geschatte 80 tot 100 personen. Dit zal samenhangen met de het starten van groepsgewijs inschrijven in het BRP. Ook zal de toename samenhangen met de toevoeging van het aantal extra bedden in de gemeente. Het vergroten van het aanbod leidt tot een grotere toestroom van arbeidsmigranten.

Conclusie

- In de provincie Limburg zijn er verschillen tussen gemeenten de verwachte huishoudensgroei. Limburg verwacht na 2025 een krimp, in tegenstelling tot Peel en Maas. Het aantal huishoudens in de gemeente Peel en Maas groeit de aankomende dertien jaar en zal daarna volgens de prognoses licht gaan krimpen. De sterkste groei zit in de aankomende vijf jaar.
- In 2019 en 2020 is de bevolking in Peel en Maas toegenomen. Het buitenlands migratiesaldo is gestegen. Ook in 2020 is, tegen de trend in, het binnenlands migratiesaldo positief. Peel en Maas is aantrekkelijk in de regio.
- Het migratiesaldo in 2019 en 2020 ligt hoger dan de voorgaande jaren (opgeteld +338 personen). Dit hangt samen met het groepsgewijs inschrijven in het BRP. Ook het vergroten van het aanbod leidt tot extra instroom van arbeidsmigranten.

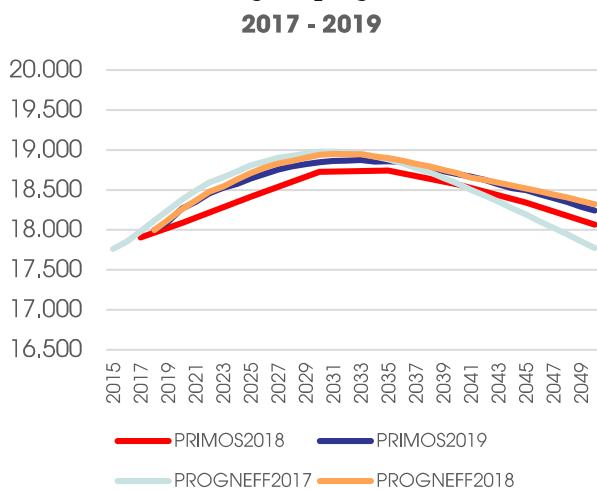
² In deze personen zitten enkel personen die zijn ingeschreven in het BRP (regulier of short stay).

2 WONINGVRAAG

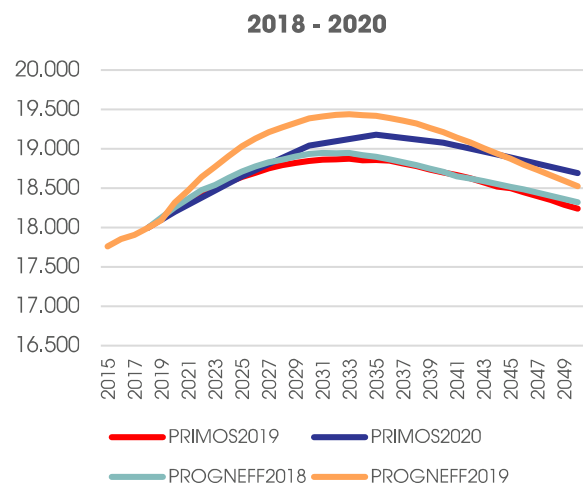
In dit hoofdstuk bekijken we de huishoudensontwikkeling in de gemeente Peel en Maas. We hanteren we het uitgangspunt dat één extra huishouden één extra woning betekent. De huishoudensontwikkeling is leidend voor de toekomstige woningbehoefte in Peel en Maas.

2.1 MANDJE VAN PROGNOSES

De realistische huishoudensontwikkeling is gebaseerd op het ‘mandje’ van prognoses. Een bandbreedte tussen de meest recente Primos- en Progneffprognoses.



FIGUUR 7 MANDJE VAN HUISHOUDENSPROGNOSES 2016-2019
Bron: ABF-research en Etil (2019)



FIGUUR 8 MANDJE VAN HUISHOUDENSPROGNOSES 2018-2020
Bron: ABF-research en Etil (2020)

MANDJE VAN PROGNOSE 2019	2019	2030	2050	2019-2030	2030-2050
Primos 2018 (2018)	17.920	18.725	18.065	+805	-660
Primos 2019 (2019)	17.920	18.845	18.240	+925	-605
Progneff 2017 (2018)	17.920	18.980	17.775	+1.060	-1.205
Progneff 2018 (2019)	17.920	18.940	18.320	+1.020	-620

MANDJE VAN PROGNOSE 2021	2021	2030	2050	2021-2030	2030-2050
Primos 2019 (2019)	18.300	18.845	18.240	+545	-605
Primos 2020 (2020)	18.300	19.040	18.690	+740	-350
Progneff 2018 (2019)	18.300	18.940	18.320	+640	-620
Progneff 2019 (2020)	18.300	19.385	18.525	+1.085	-860

TABEL 1 MANDJE VAN HUISHOUDENSPROGNOSES
Bron: ABF- Research en Etil 2019 en 2020 * Afronding op vijftallen

De meest recente prognoses verwachten een hogere huishoudensgroei voor de komende jaren dan het 'mandje' van prognoses uit 2019. Ook na 2030 is de verwachte krimp minder sterk. De provinciale prognose verwacht een sterkere groei dan de Primosprognose.

Per jaar komt er een hogere groei uit dan het vorige mandje. De Progneff 2019 verwacht een gemiddelde groei van 120 huishoudens per jaar. In 2018 was deze groei ingeschat op gemiddeld 92 huishoudens per jaar. **Concluderend:** In 2019 lag de marktruimte tot 2030 tussen de 805 en 1.060 woningen. In 2021 ligt dezelfde marktruimte tot 2030 op maximaal 1.085 woningen. Dit betekent dat ondanks de gerealiseerde nieuwbouw sinds 2019, de vraag even groot is tot 2030.

2.2 DOELGROEPENPROGNOSES

Voor de prognose van huishoudens naar type en leeftijd gebruiken we de Progneff 2019.

- In lijn met het vorige 'mandje' van prognoses staat tot 2030 de huishoudensontwikkeling in Peel en Maas in het teken van vergrijzing (Tabel 2).
- Het aantal gezinnen met kinderen neemt af en het aantal alleenstaanden stijgt fors tot 2030 en daarna.

HUISHOUDENS	2021	2030	2050	2021-2030	2030-2050
15 tot 25 jaar	220	205	275	-15	+70
25 tot 35 jaar	2.130	2.125	1.660	-5	-465
35 tot 55 jaar	5.735	5.460	5.065	-275	-395
55 tot 75 jaar	7.335	7.365	5.655	+30	-1.710
75 jaar en ouder	2.880	4.230	5.870	+1.350	+1.640
Totaal	18.300	19.385	18.525	+1.085	-860

TABEL 2 VERWACHTE HUISHOUDENSONTWIKKELING NAAR LEEFTIJD

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Peel en Maas, Etil en Ministerie van BZK/CBS (2021)
* Afronding

HUISHOUDENSTYPE	2021	2030	2050	2021-2030	2030-2050
Alleenstaanden	5.220	6.195	6.900	+975	+705
Paren zonder kinderen	6.450	6.625	5.455	+175	-1.170
Paren met kinderen	5.620	5.455	4.950	-165	-505
Eenoudergezinnen	940	1.035	1.140	+95	+110
Overige huishoudens	70	75	80	+5	+5
Totaal	18.300	19.385	18.525	+1.085	-860

TABEL 3 VERWACHTE HUISHOUDENSONTWIKKELING NAAR HUISHOUDENSTYPE

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Peel en Maas, Etil en Ministerie van BZK/CBS (2021)
* Afronding

Conclusie

- Het 'mandje van prognoses' is positiever dan het voorgaande 'mandje. De verwachte krimp na 2030 is minder sterk en de verwachte gemiddelde groei per jaar tot 2030 is hoger.
- De vergrijzing in Peel en Maas zet verder door; het aantal 75'ers stijgt met 1.350 huishoudens tot 2030.
- Het aantal alleenstaanden stijgt tot 2030 met 975 huishoudens. Dit hangt deels ook samen met de vergrijzing.

3 ACTUELE WONINGMARKTONTWIKKELINGEN

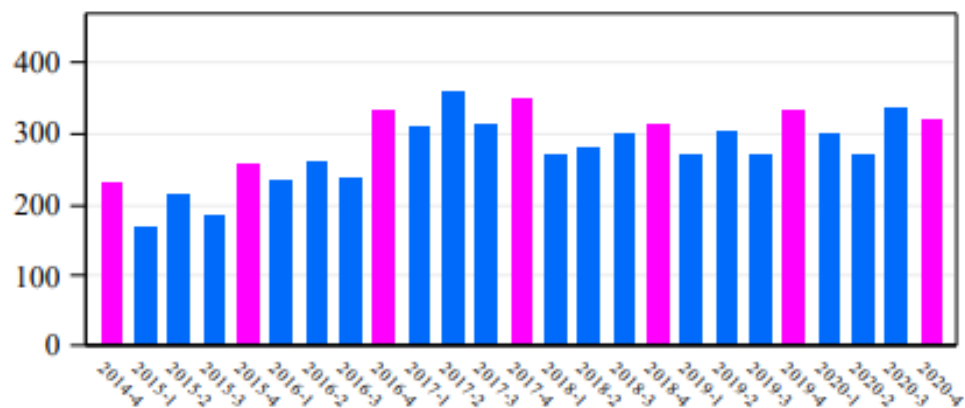
In dit hoofdstuk brengen we de actuele woningmarktontwikkelingen van Peel en Maas in beeld en zoomen we in op de huidige voorraad en de nog te realiseren woningen, de plancapaciteit.

Invloed van Corona op de woningmarkt

De effecten van de coronacrisis laten zich lastig voorspellen. Gemiddeld stegen de woningprijzen in 2020 met +7,8% op jaarbasis harder dan in 2019 (+6,9%). Het aanbod te koop staande woningen is gedurende het jaar afgenomen en zorgt voor een extra opwaartse prijsdruk. ING (2-2021) verwacht in haar basisscenario dat de stijging van de woningprijzen in de eerste helft van 2021 afvlakken. Hierna volgt mogelijk een milde daling tot 2022. Het aantal woningverkopen neemt af met zo'n 10%. De verwachtingen voor de woningmarkt zijn met **grote** onzekerheid omgeven.

3.1 TRANSACTIES

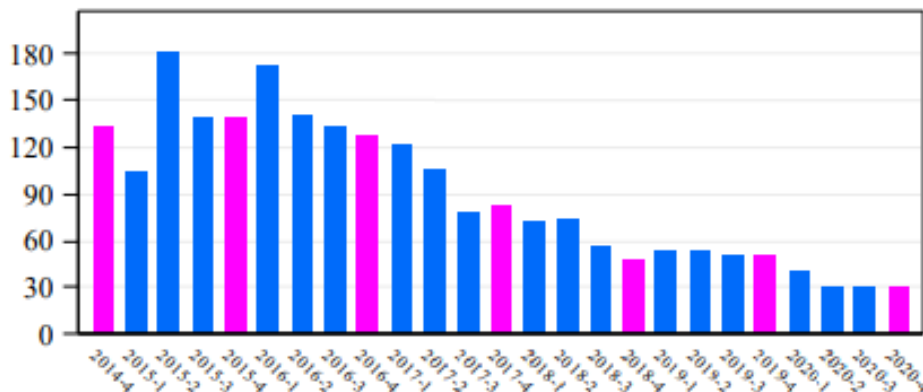
In lijn met het landelijk beeld is de woningmarkt in de NVM-regio Noord-Limburg krap. Het aantal transacties ligt in lijn met voorgaande jaren (Figuur 9). Per kwartaal ligt het aantal transacties rond de 300 woningen.



FIGUUR 9 AANTAL TRANSACTIES PER KWARTAAL IN NVM-REGIO NOORD LIMBURG
Bron: NVM 2021

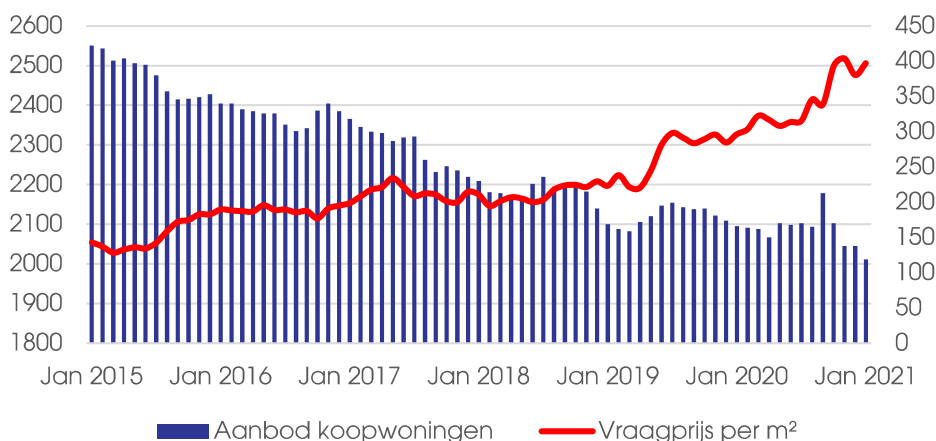
De transactiepreizen zijn in de NVM-regio in de periode Q4 2019 tot en met Q4 2020 gestegen met 9% naar een gemiddelde van €289.000. Per m² is de

transactieprijs eveneens met 9% gestegen naar €2.076 per m². De stijging van de transactieprijzen heet zich met name voorgedaan bij twee onder één kap woningen. De verkooptijd in dagen laat afgelopen jaren een scherp daling zien. Woningen in de regio wisselen gemiddeld in 31 dagen van eigenaar (Figuur 10). Landelijk wisselt een woning gemiddeld in 29 dagen van eigenaar.



FIGUUR 10 VERKOOPTIJD IN DAGEN PER KWARTAAL IN NVM REGIO NOORD LIMBURG
Bron: NVM 2021

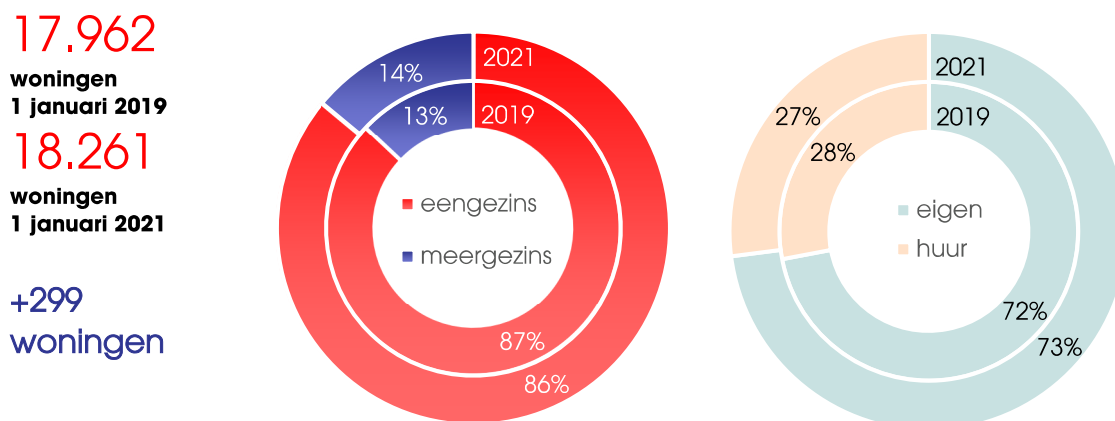
Vanuit de NVM-regio Noord- Limburg zoomen we in op Peel en Maas. In Peel en Maas behoorde het prijsniveau in Q4 van 2020 (€2500m²) tot de hoogte tot nu toe. In januari 2021 werden er slechts 119 woningen te koop aangeboden (Figuur 11). Het aanbod is gezakt naar 0,6% van de totale voorraad koopwoningen. Twee jaar geleden, januari 2019, werden er 169 woningen te koop aangeboden. Woningzoekers hebben weinig keuzemogelijkheden binnen de eigen omgeving bij veranderende woonwensen. De grote vraag naar woningen en het krappe aanbod hebben de gemiddelde vraagprijs per vierkante meter in Peel en Maas verder doen stijgen.



FIGUUR 11 AANBOD EN VRAAGPRIJZEN KOOPWONINGEN PER M² IN DE GEMEENTE PEEL EN MAAS
Bron: Huizenzoeker 2021

3.2 WONINGVOORRAAD

De woningvoorraad is tussen 2019 en 2021 toegenomen met 299 woningen naar 18.261 woningen. Het aandeel meergezinswoningen en koopwoningen is door nieuwbouw licht toegenomen (Figuur 12).



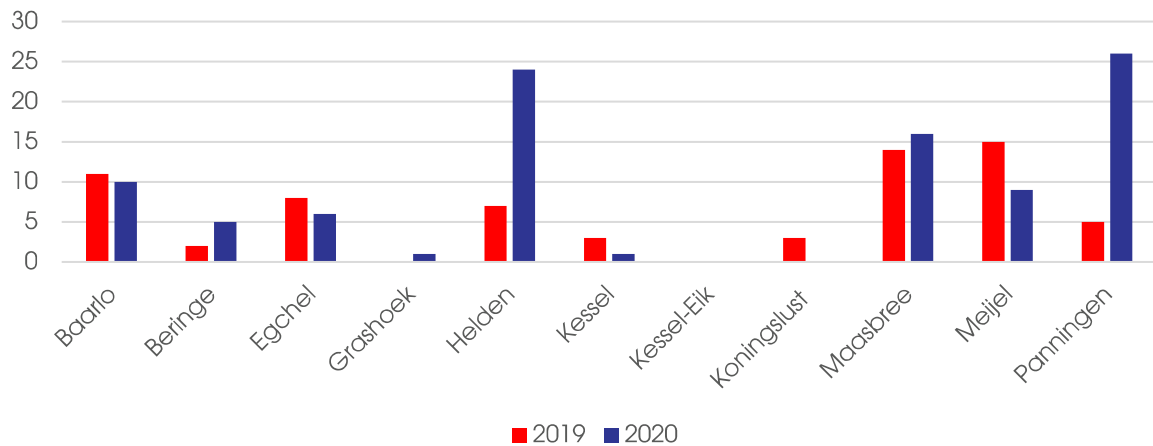
FIGUUR 12 WONINGVOORRAAD
Bron: CBS (2021) en Gemeente Peel en Maas (2021)

In 2019 en 2020 zijn per saldo 299 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. In deze periode zijn 385 nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd, ook zijn er 86 woningen aan de voorraad onttrokken (Tabel 4). Het aantal nieuwbouwwoningen zit in de lift.

JAAR	NIEUWBOUW	SLOOP	SALDO
2019	120	79	41
2020	265	7	258

TABEL 4 NIEUWBOUWPRODUCTIE PEEL EN MAAS
Bron: Gemeente Peel en Maas (2021)

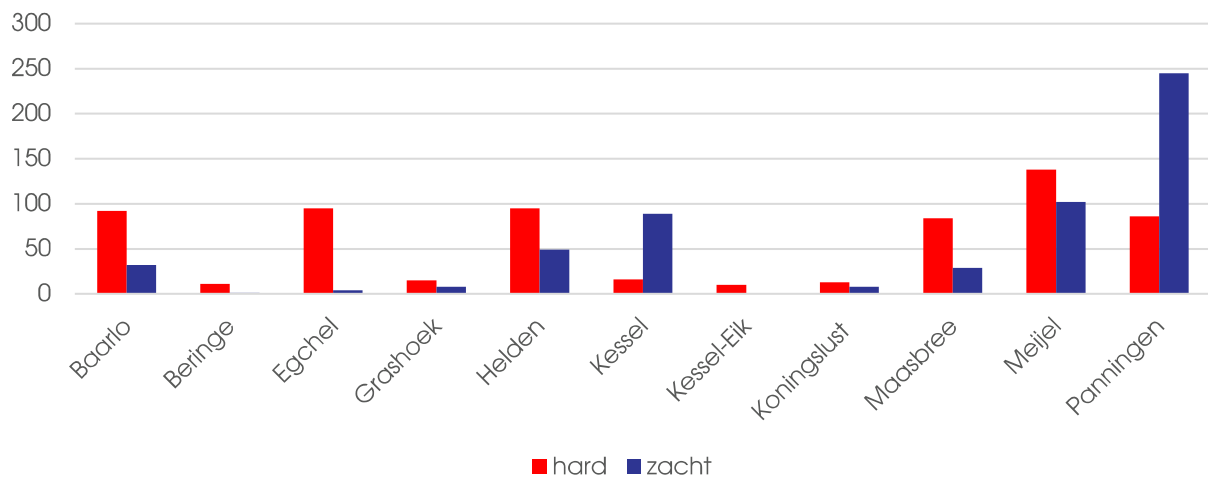
- In 2020 zijn in Panningen en Helden de meeste woningen aan de voorraad toegevoegd. In 2019 zijn er in met name de kernen Maasbree en Meijel nieuwbouwwoningen gerealiseerd (Figuur 13).
- In andere kernen zijn in mindere mate woningen aan de voorraad toegevoegd. In Grashoek, Kessel en Kessel-Eik zijn nagenoeg geen nieuwbouwwoningen gerealiseerd.



FIGUUR 13 GEREALISEERDE NIEUWBOUW GEMEENTE PEEL EN MAAS
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Peel en Maas (2021)

3.3 PLANCAPACITEIT

Er zijn 655 woningen opgenomen in de harde plancapaciteit³. Dit betekent dat deze woningen zijn vastgelegd in een vastgesteld bestemmingsplan. Daarnaast zijn 567 woningen opgenomen in zachte plannen. Deze plannen zijn nog niet vastgelegd in een bestemmingsplan. Het is daardoor nog onzeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. (Figuur 14)



FIGUUR 14 PLANCAPACITEIT PER KERN 1-1-2021
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Peel en Maas (2021)

- Verhoudingsgewijs zijn in de plancapaciteit veel koopwoningen en eengezinswoningen opgenomen (Tabel 5).

³ 01-2021

- Appartementen zijn voorzien op diverse locaties in het bijzonder in het Ringovenpark (Panningen), Meijel en Maasbree.

WONINGTYPE EN - EIGENDOM		AANTAL	AANDEEL
Woningtype	Eengezinswoningen	1.007	77%
	Meergezinswoningen	301	23%
Eigendom	Huurwoningen	386	30%
	Koopwoningen	922	70%
Totaal		1.308	100%

TABEL 5 HARDE EN ZACHT PLANCAPACITEIT NAAR WONINGTYPE EN -EIGENDOM
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Peel en Maas (2021)

Conclusie

- Er is krapte op de woningmarkt. Het aanbod koopwoningen is gedaald en de prijzen zijn gestegen.
- Het aantal nieuwbouwwoningen zit in de lift.
- De harde plancapaciteit bestaat uit 655 woningen. Het merendeel bestaat uit eengezinswoningen en koopwoningen.

4 STATUS VAN DE WONINGMARKT

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

4.1 MARKTRUIMTE

Tot 2030 neemt de huishoudensgroei en daarmee de woningvraag verder toe in Peel en Maas. Op basis van de meest recente prognoses is de marktruimte voor de komende jaren herberekend. De meest recente prognoses verwachten een hogere groei voor Peel en Maas tot aan 2030 dan de voorgaande prognoses. Dit betekent dat de totale marktruimte tot 2030, twee jaar later, op hetzelfde niveau ligt als in 2019.

In lijn met het marktonderzoek uit 2019 brengen we twee scenario's voor Peel en Maas in beeld. Marktruimte **basis** is gebaseerd op de voorspelde huishoudensontwikkeling. Marktruimte **plus** gaat uit van het aantrekken van extra instroom en het beperken van de uitstroom door gerichte woningbouw (Tabel 6). Marktruimte plus gaat uit het aantrekken van 25 tot 35 extra huishoudens naar Peel en Maas. De schatting van het plusscenario blijkt uit cijfers van 2019 en 2020 een reële schatting. Het vergroten van het aanbod leidt tot extra instroom. Zeker in combinatie met de druk op de woningmarkt.

	MARKTRUIMTE TOT 2030	PER JAAR	MINUS HARDE PLANNEN	MINUS HARDE EN ZACHTE PLANNEN
			655 wo	655 + 567 = 1.222 wo
BASIS SCENARIO	+740 tot +1.085	80 - 120	+85 tot +430	- 482 tot -137
PLUS SCENARIO	+1.040 tot +1.385	115 - 155	+385 tot +730	- 182 tot +163

TABEL 6 MARKTRUIMTE VOOR WONINGEN IN PEEL EN MAAS

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Basis scenario

- In het basisscenario is er een woningbouwopgave tot 2030 tussen de 740 en 1.085 woningen, met een gemiddelde van 85 tot 120 netto⁴ woningen per jaar.
- De marktruimte minus de harde plannen maakt inzichtelijk dat er aanvullende marktruimte is tussen de 85 en 430 woningen.

⁴ Nieuwbouw – sloop = netto

- De marktruimte minus harde en zachte plannen geeft weer dat binnen dit scenario geen ruimte is voor alle liggende zachte plannen.

Plus scenario

- In het plusscenario is er een woningbouwopgave tot 2030 tussen de 1.040 en 1.385 woningen, met een gemiddelde van 115 tot 155 netto⁵ woningen per jaar.
- De marktruimte minus de harde plannen laat zien dat er ruimte is tussen de 385 en 730 woningen.
- De marktruimte minus harde en zachte plannen geeft weer dat binnen dit scenario ruimte is voor bijna alle liggende zachte plannen of dat er een licht tekort is.

Arbeidsmigranten

Het vergroten van het aanbod voor arbeidsmigranten blijkt uit de cijfers effect te hebben op de instroom. Vanuit het marktonderzoek 2019 schatten wij een extra woningvraag van 30 – 40 woningen per jaar. Dit blijkt een reële schatting (rekening houdend met reguliere woning en short stay voorzieningen).

4.2 STATUS VAN DE WONINGMARKT

In het voorgaande marktonderzoek hebben wij geadviseerd om in te zetten op een jaarlijkse productie tussen de 50 en 150 woningen tot aan 2030. Met de aantekening dat het van belang is om aan de bovenkant van de bandbreedte te zitten om aan de grote woningvraag te voldoen. De goede economische situatie op dat moment gaf daar ook reden toe. Per saldo zijn in 2019 41 woningen toegevoegd en in 2020 258 woningen. De netto gemiddelde woningtoevoeging van ca. 150 woningen per jaar ligt boven het gemiddelde van de bandbreedte.

Streef richting een netto toevoeging van 125 tot 150 woningen per jaar

Momenteel is de woningmarkt in Peel en Maas krap. De bevolking is gestegen in 2019 en 2020 door zowel binnenlandse als buitenlandse migratie. Het aanbod is laag, de woningprijzen stijgen en de gemiddelde verkooptijd is circa 30 dagen. De signalen bieden ruimte aan een versnelde aanpak van de bouw van kwalitatief passende nieuwbouw. Streef richting een netto oplevering van circa 125 tot 150 woningen per jaar.

- De huidige harde planvoorraad bestaat uit 655 woningen. Dit geeft voldoende ruimte om de eerstkomende jaren de bovenkant van de bandbreedte van 150 woningen aan te houden. Maak gebruik van monitoring en pas aan de hand van de monitoring de bouwsnelheid aan.
- Fasering binnen de harde planvoorraad is belangrijk. Houdt ook rekening met eventueel planuitval en/ of vertragingen. Bouw flexibiliteit in. Het is belangrijk dat de voortvarendheid de komende jaren voortzet. Geef per plan aan in welke jaar het is gepland (ook na 2023) en of deze flexibel is.

⁵ Nieuwbouw – sloop = netto

- Het monitoren van de plannen in combinatie met de status van de woningmarkt is essentieel. Met name door de hoeveelheid arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten hebben minder binding met Peel en Maas.
- Daarnaast is het van belang dat zachte plannen, hard worden gemaakt. Let hierbij op kwalitatieve aansluiting op de woningvraag. Kwalitatieve bouw zoals geadviseerd in 2019 gaat boven kwantiteit. Vang de piek op met tijdelijke huisvesting. De gemeente is hier goed mee op weg.
- De concentratie (80 – 85%) in de kernen Helden, Panningen, Baarlo, Maasbree en Meijel wordt goed aangehouden. Circa 85% van de harde plancapaciteit en circa 70% van zachte plancapaciteit bevindt zich in deze kernen. Mede door het hoge aandeel in Meijel en Panningen. Houd dit vast.
- De bouw van het aandeel appartementen blijft achter. Het aantal alleenstaanden gaat flink stijgen de komende jaren en stijgt ook door na 2030. Zet in op levensloopbestendige woningen, ook in de vorm van appartementen. Stuur op de realisatie van appartementen in de sterke groeikernen, met name in Helden.
- Het aandeel huurwoningen in de planvoorraad is klein. Zorg voor voldoende harde en zachte planvoorraad in dit segment, ook in de komende jaren.



Conclusie Thermometer Peel en Maas

De woningmarkt in Peel en Maas draait goed en de vooruitzichten zijn gunstig. De coronapandemie heeft voornamelijk weinig tot geen effect gehad op de woningmarkt. Op de lange termijn is er meer onzekerheid, mede door de onzekere ontwikkelingen op de arbeidsmarkt en de geboden overheidssteun.

Advies: Speel in op de huidige krapte op de woningmarkt in de gemeente en de regio. Streef de komende jaren richting een netto toevoeging van 125 tot 150 woningen per jaar. Dit verlicht ook de druk op de woningmarkt en speelt in op de inhaalvraag die er is. Probeer de uitstroom te beperken en zet in op passende nieuwbouw voor instromers. Belangrijk hierbij is inzetten op kwalitatieve bouw, ook in Peel en Maas wordt een krimp na 2030 verwacht. Bouw waar nu en in de toekomst behoefte aan is.