

EEN STERKE WOONMARKT MET TOEKOMST IN PEEL EN MAAS

9 OKTOBER 2019



EEN STERKE WOONMARKT MET TOEKOMST IN PEEL EN MAAS

9 OKTOBER 2019

Status:

Eindrapportage

Datum:

9 oktober 2019

Een product van:

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

Team Wonen
Drs. Frans Wittenberg
Tim Polman MSc
Erik Overgaag MSc BBE

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: 2019.W.102

Referentie: Eindrapportage 2019.W.102 MO Peel en Maas 091019

INLEIDING	5
1 PEEL EN MAAS IN BEELD	7
1.1 GEMEENTE PEEL EN MAAS	
1.2 DEMOGRAFIE VAN PEEL EN MAAS	
1.3 VERHUIZINGEN IN BEELD	
1.4 WONINGVOORRAAD IN PEEL EN MAAS	
1.5 AANKNOPINGSPUNTEN VOOR DE WOONOPGAVE:	
2 WOONVRAAG IN PEEL EN MAAS	26
2.1 HUISHOUDENSONTWIKKELING PEEL EN MAAS: GROEI TOT 2030, DAARNA AFNAME	
2.2 GEREALISEERDE EN GEPLANEDE WONINGVOORRAAD	
2.3 WOONVOORKEUREN	
2.4 MISMATCH BESTAANDE WONINGVOORRAAD	
2.5 MARKTRUIMTE IN PEEL EN MAAS	
3 ECONOMIE EN WONEN	39
3.1 INVLOED ECONOMIE OP WONINGMARKT	
3.2 ECONOMIE IN PEEL EN MAAS	
3.3 ARBEIDSMIGRANTEN	
3.4 POTENTIËLE VRAAG VAN ARBEIDSMIGRANTEN	
4 WONEN EN ZORG	47
4.1 MEER OUDEREN LANGER THUIS	
4.2 VRAAG NAAR (INTRAMURALE) ZORG	
5 WOONSTRATEGIE PEEL EN MAAS	52
5.1 VOER EEN TWEESPORENBELEID: I. NIEUW EN II. BESTAAND	
5.2 SPOOR I 'NIEUWBOUW': SMEED HET IJZER ALS HET HEET IS	
5.3 REALISEER EEN GEVARIEERD PROGRAMMA	
5.4 SPOOR II 'BESTAANDE VOORRAAD': PAK BESTAANDE WONINGVOORRAAD AAN	
5.5 MAATREGELEN EN MONITORING	
BIJLAGE 1 DEFINITIES WOONMILIEUS	
BIJLAGE 2 FACTSHEETS PER KERN	

INLEIDING

VERSCHILLENDE ONTWIKKELINGEN VRAGEN OM INZICHT IN DE WOONOPGAVE >>

In het coalitieakkoord 2018-2022 'Geef de ruimte: keuze voor ontwikkeling en groei' heeft het college een duidelijke groeiambitie uitgesproken. Het college wil deze groeiambitie verwezenlijken door zich te richten op drie hoofdthema's: 1) de huisvesting van ouderen, 2) instromers en in het bijzonder arbeidsmigranten en 3) de bestaande voorraad. De thema's zijn geformuleerd tegen de achtergrond van een groeiende economie en een vergrijzende bevolking. Daarbij is ook specifiek de vraag naar voren gekomen om de relatie tussen economie, personeel en wonen nadrukkelijk in beeld te brengen.

Verder heeft de gemeenteraad in 2017 de kaderstelling 'Sociaal domein en vitale gemeenschappen' en de kaderstelling 'Ruimte en Economie' vastgesteld. Ook is onlangs (raadsvergadering van 16 april 2019) de notitie 'Vitaal Wonen' vastgesteld als uitwerking van de kaders voor het thema wonen. Belangrijk uitgangspunt is het 'juiste aantal woningen, voor de juiste doelgroep, op de juiste locatie'.

In regionaal verband is in het voorjaar gestart met de herijking van de regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2016-2020.

FOCUS OP DE LANGE TERMIJN >>

Al deze elementen samen vragen om meer inzicht in de woonbehoefte van Peel en Maas. Oftewel om een woningmarktonderzoek dat inzicht geeft in de woningbehoefte voor de gemeente en per kern. Een onderzoek dat zich niet alleen richt op de korte termijn afzetbaarheid, doch juist ook de focus heeft op de langere termijn.

De gemeente heeft aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd dit onderzoek uit te voeren. Het voorliggende rapport is hier het resultaat van. Het rapport is tot stand gekomen aan de hand van deskresearch, input uit diverse beleidstukken, een sessie met diverse kenners van de woningmarkt in Peel en Maas (Woontafel) op 22 mei jl. Wat betreft het onderwerp arbeidsmigranten is de contactfunctionaris arbeidsmigranten bij de gemeente Peel en Maas geconsulteerd. Daarnaast is er gebruik gemaakt van het onderzoeksrapport¹ over de woningmarkt in Kessel en Kessel-Eik. De algemene conclusies van ons rapport en het rapport over Kessel en Kessel-Eik komen op hoofdlijnen overeen.

¹ Vitaliteit en leefbaarheid in relatie tot het Thema Wonen in de Gemeente Peel en Maas; uitwerking voor de kernen Kessel en Kessel Eik (2019)

2030, MET DOORKIJK NAAR 2030-2050 >>

Voor de woonopgave in Peel en Maas richt dit rapport zich op 2030. De ervaring leert dat dit een werkbare tijdshorizon is voor woningprogrammering. Daarnaast geeft dit rapport een doorkijk in de ontwikkelingen zoals die thans worden verwacht voor de periode 2030-2050. Begrijpelijk(er)wijs zijn verwachtingen die ver in de toekomst liggen met de nodige onzekerheden omgeven. Daarom raden we aan de ontwikkelingen voor die periode niet als de absolute waarheid te beschouwen doch veel meer als scenario's die zich kunnen voordoen. Om recht te doen aan de onzekerheid over de toekomst is de toekomstige woonbehoefte in bandbreedtes geschetst aan de hand van de meest recente prognoses van ABF Research (Primos) en Etil (Progneff), zie daarvoor hoofdstuk drie.

1 PEEL EN MAAS IN BEELD

1.1 GEMEENTE PEEL EN MAAS

De gemeente Peel en Maas is gelegen in Noord Limburg tussen de Peel en de Maas. De gemeente telde op 1 januari 2019 43.390 inwoners verdeeld over 17.920 huishoudens. Een gemiddeld huishouden in Peel en Maas bestaat dus uit 2,4 personen. Peel en Maas is op 1 januari 2010 ontstaan uit een fusie van de voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel en bestaat in totaal uit 11 kernen. Dit zijn: Baarlo, Beringe, Egchel, Grashoek, Helden, Kessel, Kessel-Eik, Koningslust, Maasbree, Meijel en Panningen. De grootste kern is centrumkern Panningen, met iets minder dan 7.500 inwoners.

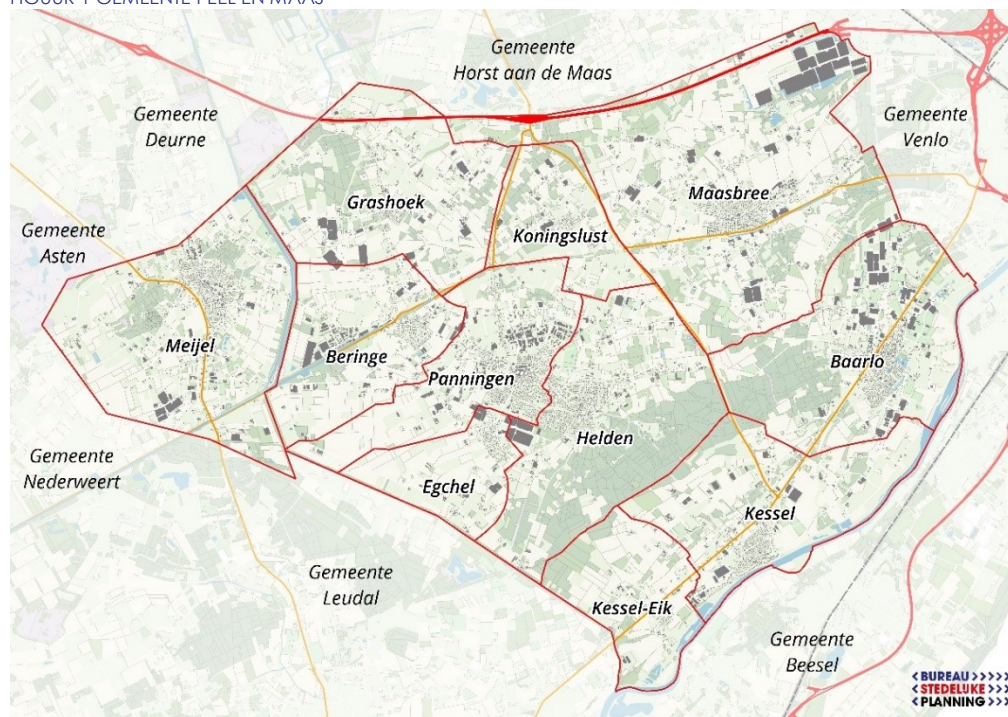
TABEL 1 PEEL EN MAAS: IN ENKELE CIJFERS

	PEEL EN MAAS	NEDERLAND
Aantal inwoners op 1 januari 2019	43.390	17.282.165
Aantal huishoudens op 1 januari 2019	17.920	7.924.690
Personen per huishouden op 1 januari (2018)	2,4	2,2
Gemiddeld besteedbaar jaarinkomen per huishouden (2017)	€ 44.600	€ 41.900
Aantal banen (per duizend inwoners) (2018)	16.700 (386)	8.208.600 (475)
Aantal bedrijfsvestigingen (per 1.000 inwoners) (2019)	3.660 (85)	1.573.885 (91)

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2019)

In Peel en Maas wonen relatief grote huishoudens in vergelijking met het Nederlandse gemiddelde. Ook ligt het gemiddeld besteedbaar jaarinkomen per huishouden er bijna € 3.000 euro hoger. Het aantal banen en bedrijfsvestigingen ligt onder het Nederlands gemiddelde.

FIGUUR 1 GEMEENTE PEEL EN MAAS



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Kadaster en CBS (2019)

BEREIKBAARHEID EN VOORZIENINGEN >>

In het noorden van de gemeente loopt de A67 die Peel en Maas verbindt met Venlo en Eindhoven. Via deze snelweg is Venlo in ruim 20 minuten te bereiken vanuit Panningen en Eindhoven in circa 45 minuten. Voor treinvervoer zijn inwoners van de gemeente aangewezen op station Horst-Sevenum, Roermond, Weert of Venlo. Deze stations zijn met de bus te bereiken.

Qua voorzieningen is Panningen het centrum van de gemeente. Dit blijkt onder meer uit de omvang en samenstelling van het winkelaanbod. In het centrum van Panningen zijn landelijke winkelketens als Hema, Action, Blokker, Kruidvat, Shoeby en Bakker Bart gevestigd. Ook zijn er in en rond het centrum drie supermarkten (Jan Linders, Jumbo en Lidl). Daarnaast heeft Panningen ook een groot aanbod aan zorgvoorzieningen. (Vincent de Paul, de Groenling, verpleeghuizen van de Zorggroep, Panthaleon etc.)

De overige grote kernen (Baarlo, Helden, Maasbree en Meijel) hebben geen vergelijkbaar centrum met grote landelijke ketens. Wel hebben deze kernen allen een klein centrum met enkele winkels en één of meerdere supermarkten. Ook het kleinere Kessel heeft een supermarkt. In de overige kernen zijn geen dagelijkse winkelvoorzieningen.

Panningen is de enige kern in de gemeente met een middelbare school (het Bouwens). Dit is een brede scholengemeenschap waar onderwijs op alle onderwijsniveaus wordt aangeboden. Elke kern in de gemeente heeft minimaal één basisschool.

PANNINGEN



1.2 DEMOGRAFIE VAN PEEL EN MAAS

In deze paragraaf komt de demografie van Peel en Maas aan bod. Hierbij gaan wij specifiek in op:

- de bevolking en huishoudens op kernniveau;
- de bevolking naar leeftijd;
- en de huishoudens naar type.

Per onderdeel volgt een tabel met een korte toelichting van opvallende punten. Waar mogelijk wordt in de tabel de vergelijking met Nederland gemaakt.

INWONERS EN HUISHOUDENS IN DE KERNEN >>

In Tabel 2 staat het aantal inwoners en huishoudens in Peel en Maas onderverdeeld naar kernen.

TABEL 2 AANTAL INWONERS EN HUISHOUDENS PER KERN OP 1-1-2019

KERN	AANTAL INWONERS	AANTAL HUISHOUDENS
Panningen	7.490	3.370
Maasbree	6.530	2.645
Baarlo	6.530	2.700
Helden	6.245	2.540
Meijel	6.100	2.570
Kessel	3.415	1.430
Beringe	2.125	815
Grashoek	1.645	620
Egchel	1.275	475
Koningslust	1.230	445
Kessel-Eik	805	310
Totaal Peel en Maas	43.390	17.920

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2019)

Hierbij valt het volgende op:

- De grootste kern van Peel en Maas is Panningen. Andere grotere kernen zijn Maasbree in het noordoosten van de gemeente, Baarlo in het oosten, het naast Panningen gelegen Helden en Meijel in het westen van de gemeente.
- Panningen vormt samen met Helden en het kleinere Egchel een triplekern. In deze ‘triplekern’ woont 35% van de inwoners en hier is tevens de sterkste concentratie van voorzieningen (vooral in Panningen).

LEEFTIJDOPBOUW PER KERN >>

De samenstelling van de inwoners naar leeftijd staat in Tabel 3 uitgesplitst naar kern.

TABEL 3 LEEFTIJDOPBOUW PER KERN²

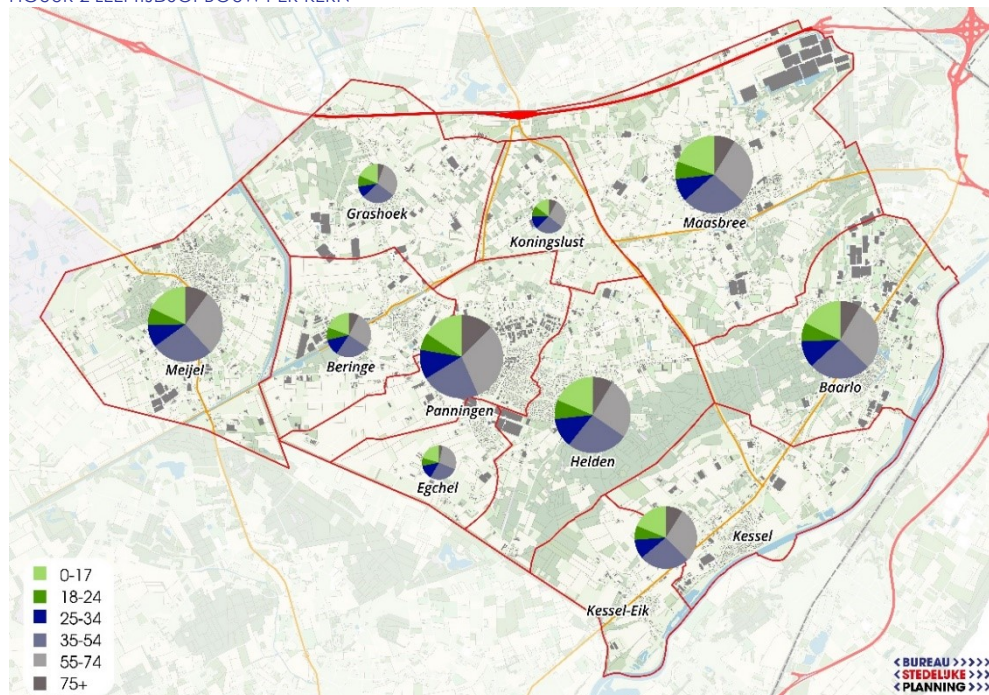
	0-17	18-24	25-34	35-54	55-74	75+
Baarlo	18%	8%	11%	26%	29%	8%
Beringe	20%	9%	12%	25%	27%	7%
Egchel	21%	8%	13%	27%	28%	3%
Grashoek	18%	9%	9%	28%	30%	6%
Helden	19%	8%	12%	26%	26%	9%
Kessel en Kessel-Eik	19%	7%	10%	26%	29%	9%
Koningslust	15%	10%	12%	27%	28%	8%
Maasbree	20%	7%	9%	27%	28%	9%
Meijel	18%	7%	10%	27%	28%	10%
Panningen	16%	7%	11%	23%	31%	12%
Totaal Peel en Maas	18%	8%	11%	26%	28%	9%

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS en Gemeente Peel en Maas (2019)

Ten aanzien van de leeftijdsopbouw in Peel en Maas, kan het volgende geconcludeerd worden:

- De kernen binnen Peel en Maas hebben een uniforme leeftijdsopbouw met een grote groep 55-74-jarigen en een momenteel nog beperkte groep 75+’ers (9%).
- De grote groep 55-74-jarigen betekent dat de gemeente de komende jaren te maken gaat krijgen met een sterk groeiende groep 75+’ers.
- Panningen is de ‘oudste’ kern; de groep 55-74-jarigen en de 75+’ers zijn oververtegenwoordigd, terwijl er minder 0-17-jaren en 18-24-jarigen wonen dan gemiddeld in Peel en Maas.

² De leeftijdsopbouw per kern is alleen beschikbaar voor Kessel en Kessel-Eik samen, er is hier dus geen opsplitsing tussen beide kernen mogelijk

FIGUUR 2 LEEFTIJDOPBOUW PER KERN³

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS, Kadaster en Gemeente Peel en Maas (2019)

HUISHOUDENTYPEN >>

In Tabel 4 staat de onderverdeling in huishoudens in Peel en Maas naar type huishouden.

TABEL 4 HUISHOUDENSSAMENSTELLING PER KERN

	EENPERSOONS- HUISHOUDENS	HUISHOUDENS ZONDER KINDEREN	HUISHOUDENS MET KINDEREN
Baarlo	28%	35%	37%
Beringe	20%	38%	42%
Egchel	16%	37%	47%
Grashoek	20%	36%	44%
Helden	25%	35%	40%
Kessel	29%	36%	35%
Kessel-Eik	26%	32%	42%
Koningslust	25%	36%	39%
Maasbree	27%	34%	39%
Meijel	29%	36%	35%
Panningen	32%	37%	31%
Totaal Peel en Maas	27%	36%	37%
Nederland	38%	29%	33%

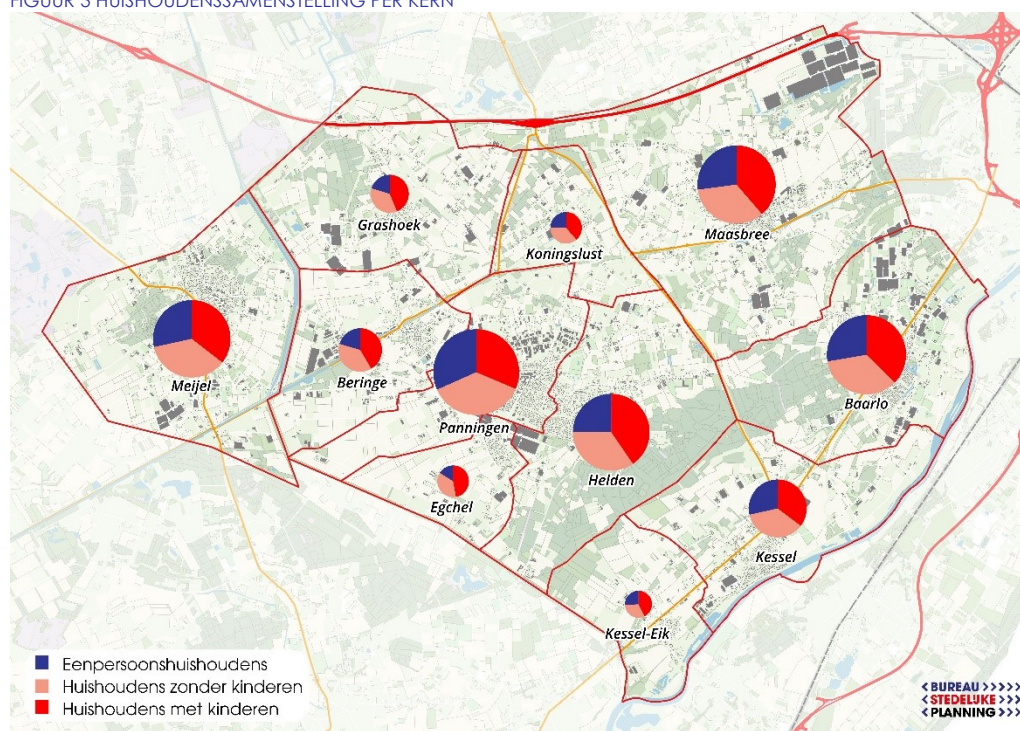
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS en Gemeente Peel en Maas (2019)

De volgende zaken vallen op:

³ De leeftijdsopbouw per kern is alleen beschikbaar voor Kessel en Kessel-Eik samen, er is hier geen opsplitsing tussen beide kernen mogelijk

- Het aantal eenpersoonshuishoudens in Peel en Maas ligt onder het Nederlands gemiddelde. Landelijk is dit het meest voorkomende huishoudentype, in Peel en Maas het minst voorkomende
- In Panningen woont het grootste aandeel alleenstaanden, in Egchel is dit aandeel het laagst. Dit hangt samen met de woningvoorraad: in Panningen staan veel kleinere (en dus goedkopere) appartementen, terwijl in Egchel veel grotere en duurdere grondgebonden woningen staan.
- Het aandeel huishoudens met kinderen is het hoogst in de kleinere kernen Egchel en Grashoek. In de grotere kernen Meijel en vooral Panningen is het aandeel gezinnen met kinderen het laagst.

FIGUUR 3 HUISHOUDENSSAMENSTELLING PER KERN



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS en Kadaster (2019)

1.3 VERHUIZINGEN IN BEELD

Deze paragraaf gaat in op de verhuizingen naar, binnen en uit Peel en Maas. Hierbij komen twee onderdelen aan bod:

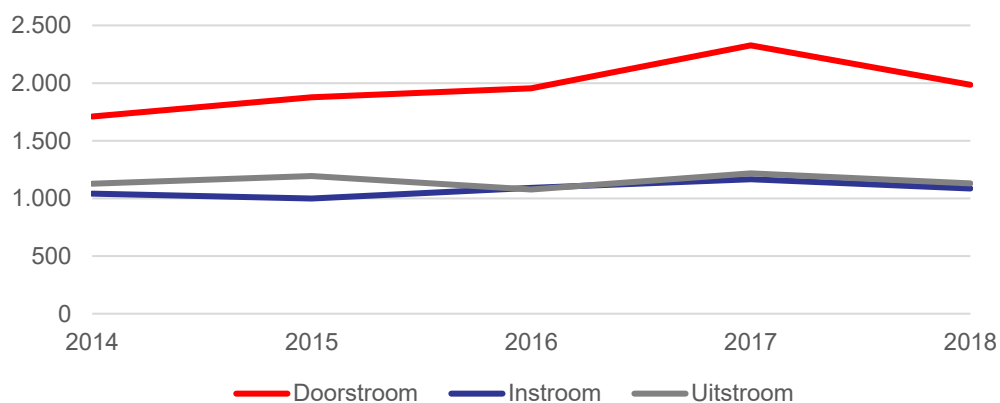
- het totale aantal verhuizingen naar, binnen en uit Peel en Maas;
- en de verhuizingen per kern.

TOTAAL AANTAL VERHUIZINGEN NAAR, BINNEN EN UIT PEEL EN MAAS >>

- Het totaal aantal verhuisbewegingen in de gemeente wijst op een woningmarkt die vooral lokaal georiënteerd is.

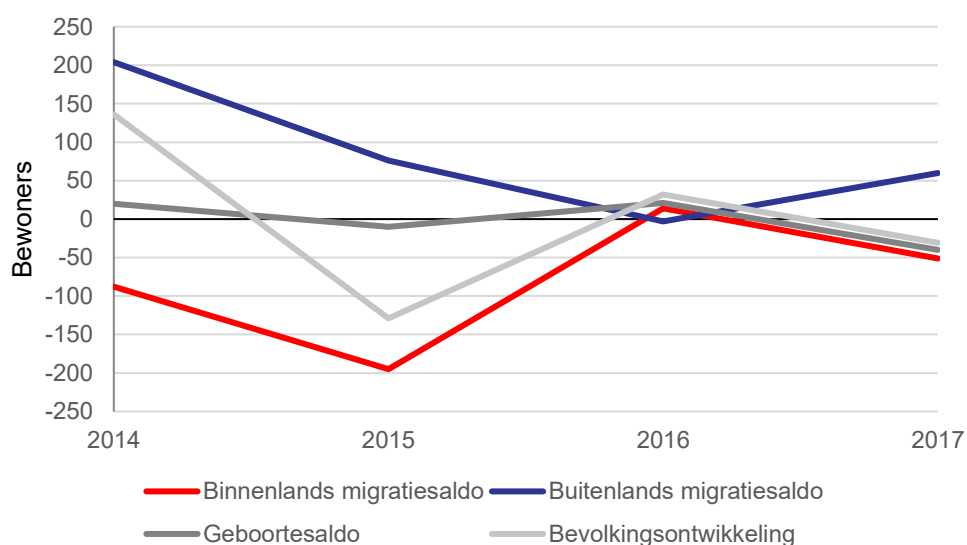
- De meeste verhuisbewegingen vinden dan ook plaats binnen de eigen gemeente (Figuur 4).
- In 2018 waren er bijna twee keer zoveel verhuizingen binnen de gemeente Peel en Maas als verhuisbewegingen van en naar de gemeente.

FIGUUR 4 VERHUIZINGEN VAN, NAAR EN BINNEN PEEL EN MAAS (2014-2018)



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Peel en Maas (2019)

- Het binnenlands migratiesaldo is in Peel en Maas overwegend negatief de laatste jaren: meer mensen verruilden Peel en Maas voor een andere Nederlandse gemeente dan dat zich er vestigden.
- Door de vergrijzing is het geboortesaldo afgenomen. Per saldo daalde het aantal inwoners van Peel en Maas daarom vanaf 2016.
- Sinds 2016 komen er meer mensen naar Peel en Maas vanuit het buitenland dan dat vanuit Peel en Maas naar het buitenland vertrekken (Figuur 5).

FIGUUR 5 BEVOLKINGSONTWIKKELING PEEL EN MAAS (2014-2017)⁴

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2019)

⁴ 2017 is het meest recente jaar waarover het CBS deze cijfers beschikbaar heeft

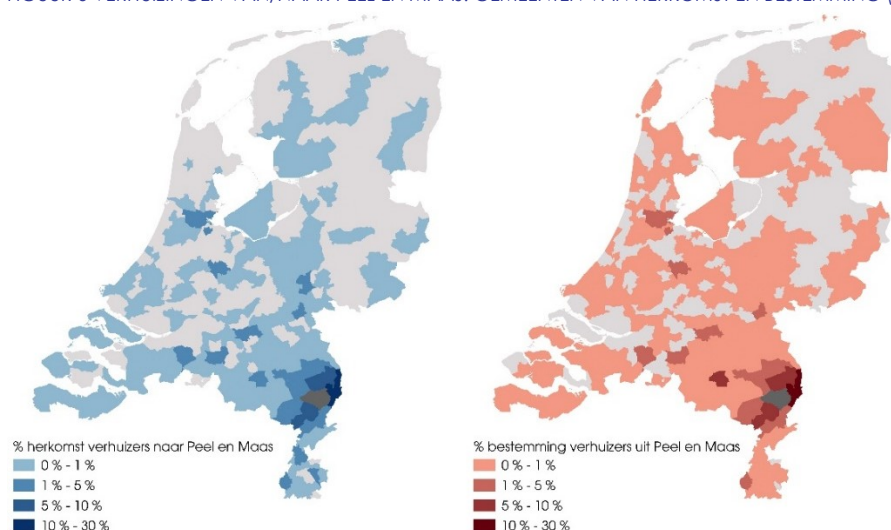
- Het grootste deel van de verhuizingen van en naar andere gemeenten vindt plaats met direct omliggende gemeenten als Venlo, Leudal en Horst aan de Maas (Tabel 5 en Figuur 6).
- Naar de grotere steden Venlo, Eindhoven en Roermond vertrekken meer mensen vanuit Peel en Maas dan dat er zich in de gemeente vestigen (het verhuissaldo is negatief).
- Vanuit buurgemeente Leudal en Venray komen meer mensen naar Peel en Maas dan andersom.

TABEL 5 VERHUISRELATIES PEEL EN MAAS MET ANDERE GEMEENTEN 2014-2018

GEMEENTE	VERHUISD NAAR PEEL EN MAAS	VERTROKKEN UIT PEEL EN MAAS	SALDO
Venlo	1.215	1.341	-126
Leudal	462	436	+26
Horst aan de Maas	348	400	-52
Eindhoven	264	338	-74
Nijmegen	216	240	-24
Roermond	187	238	-51
Deurne	186	192	-6
Venray	163	129	+34
Maastricht	158	147	+11
Tilburg	127	146	-19
Overige gemeenten	2.070	2.153	-83
Totaal (alle gemeenten)	5.396	5.760	-364

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Peel en Maas (2019)

FIGUUR 6 VERHUIZINGEN VAN/NAAR PEEL EN MAAS: GEMEENTEN VAN HERKOMST EN BESTEMMING (2014-2018)



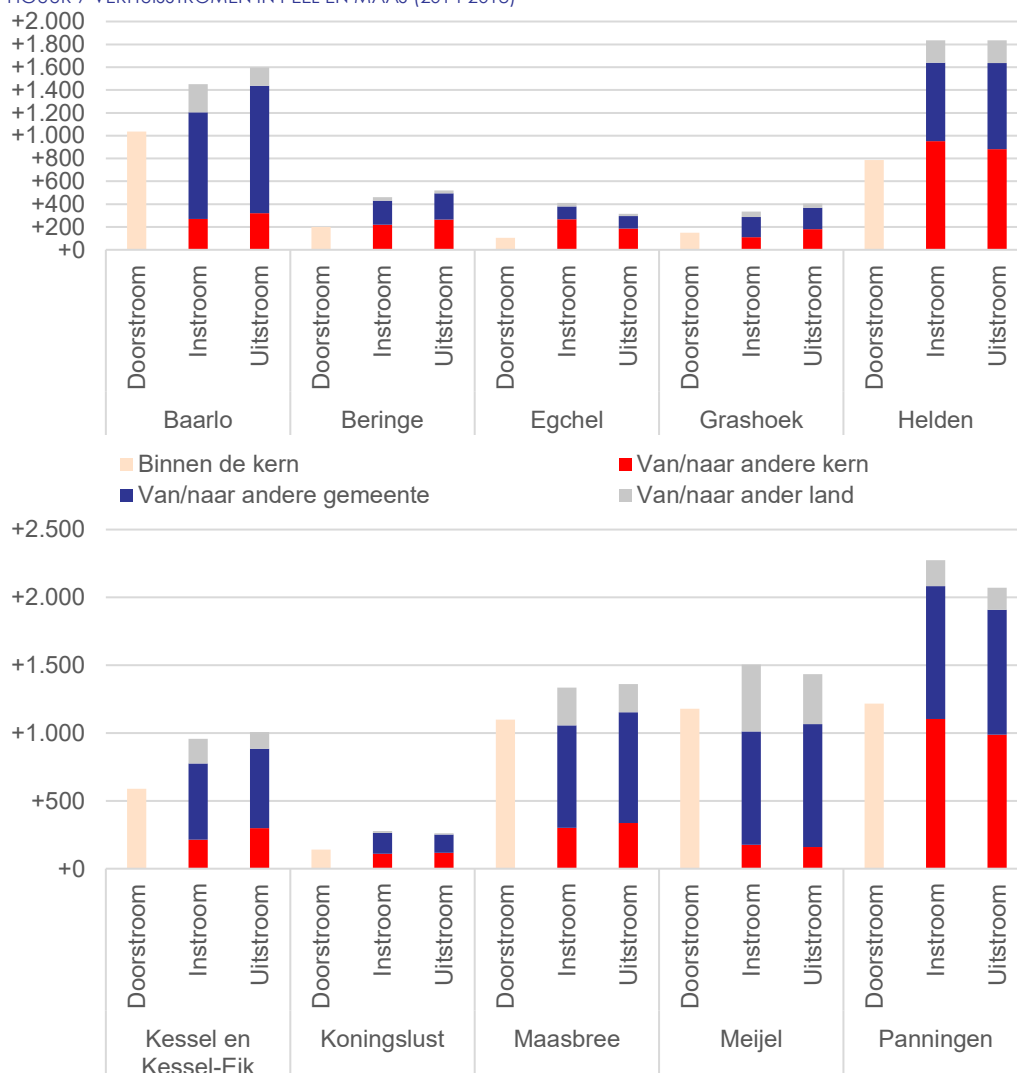
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Peel en Maas (2019)

TOTAAL AANTAL VERHUIZINGEN NAAR, BINNEN EN UIT PEEL EN MAAS >>

De verhuisstromen van naar en binnen de elf kernen in Peel en Maas staan in Figuur 7. Hierbij is onderscheid gemaakt in:

- Doorstroom: verhuizingen binnen de kern.
- Instroom: verhuizingen vanuit een andere kern naar een kern in Peel en Maas. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in instroom vanuit een kern in Peel en Maas, instroom van buiten de gemeente en instroom vanuit het buitenland.
- Uitstroom: verhuizingen van een kern in Peel en Maas naar een andere kern. Hierbij is onderscheid gemaakt in uitstroom naar een kern in Peel en Maas, instroom naar een andere gemeente en uitstroom naar het buitenland.

FIGUUR 7 VERHUISSTROMEN IN PEEL EN MAAS (2014-2018)



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Peel en Maas (2019)

Enkele zaken die opvallen:

- Een groot deel van de verhuizingen in Peel en Maas betreft een verhuizing binnen de eigen woonplaats. Vooral in Baarlo, Maasbree, Meijel en Panningen blijven veel verhuizers binnen de eigen kern.
- In Helden is het aandeel verhuizingen binnen de kern laag: meer mensen verhuizen van en naar andere kernen in de gemeente dan dat er binnen Helden verhuizen.
- Verder valt op dat een groot deel van de uitstroom uit kernen naar andere gemeenten gaat. Alleen in de drie kernen binnen de triplekern Panningen-Helden-Egchel blijven in- en uitstroom vooral binnen de eigen gemeente.

MAASBREE



- Baarlo, Maasbree en Meijel hebben een sterkere verhuisrelatie met kernen buiten Peel en Maas dan met kernen binnen de gemeente.
- Meijel, Helden, Panningen en Egchel kennen een netto vestigingsoverschot binnen Peel en Maas: hier vestigen zich meer mensen uit andere kernen in Peel en Maas dan dat er vertrekken naar andere kernen in Peel en Maas.
- Panningen trekt meer mensen van buiten Peel en Maas dan dat er vertrokken. Panningen blijkt ook wat betreft verhuisbewegingen dus een centrumfunctie te hebben voor de gemeente en de direct omliggende regio: zowel van binnen de gemeente als van daarbuiten trekt Panningen meer mensen aan dan er vertrekken.
- In Meijel valt het grote aandeel in- en uitstroom van en naar het buitenland op. Een verklaring hiervoor is de vestiging van een detacheringsbureau dat is gespecialiseerd in de detachering van (vooral buitenlands) productiepersoneel. Overigens is ook het aandeel in- en uitstroom in Maasbree en Baarlo relatief hoog.

1.4 WONINGVOORRAAD IN PEEL EN MAAS

In deze paragraaf komt de woningvoorraad in Peel en Maas aan bod. Daarbij passeren achtereenvolgens de revue:

- de verdeling in woningtypen en -segmenten (koop en huur);
- de woningvoorraad naar oppervlakteklassen;
- de verdeling van de woningvoorraad naar bouwjaar;
- en tot slot de WOZ-waarden van de woningen in Peel en Maas.

Per onderdeel volgt een tabel met een korte toelichting van opvallende punten.

WONINGTYPEN EN -SEGMENTEN >>

De woningvoorraad in de gemeente Peel en Maas kent de volgende opbouw in segmenten:

TABEL 6 WONINGVOORRAAD NAAR WONINGTYPE PER KERN

SEGMENT ⁵	PEEL EN MAAS	NEDERLAND
Koop	72%	57%
Sociale huur	21%	30%
Vrije sector huur	7%	13%

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2019)

Peel en Maas kan getypeerd worden als een echte koopgemeente. Het aandeel sociale huur en vrije sector huur ligt onder het Nederlands gemiddelde.

De exacte verdeling per kern is minder gedetailleerd bekend. Tabel 7 geeft de samenstelling van de woningvoorraad naar woningtype per kern weer.

TABEL 7 WONINGVOORRAAD NAAR WONINGTYPE PER KERN

KERN	KOOPWONING		HUURWONING	
	GROND- GEBONDEN	APPAR- TEMENTEN	GROND- GEBONDEN	APPAR- TEMENTEN
Baarlo	70%	4%	16%	10%
Beringe	78%	4%	15%	3%
Egchel	86%	0%	14%	0%
Grashoek	79%	3%	14%	4%
Helden	69%	5%	21%	5%
Kessel	67%	2%	23%	8%
Kessel-Eik	76%	0%	24%	0%
Koningslust	72%	0%	24%	4%
Maasbree	73%	5%	15%	7%
Meijel	72%	3%	17%	8%
Panningen	53%	5%	23%	19%
Totaal Peel en Maas	68%	4%	19%	9%
Nederland	47%	10%	17%	26%

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2019)

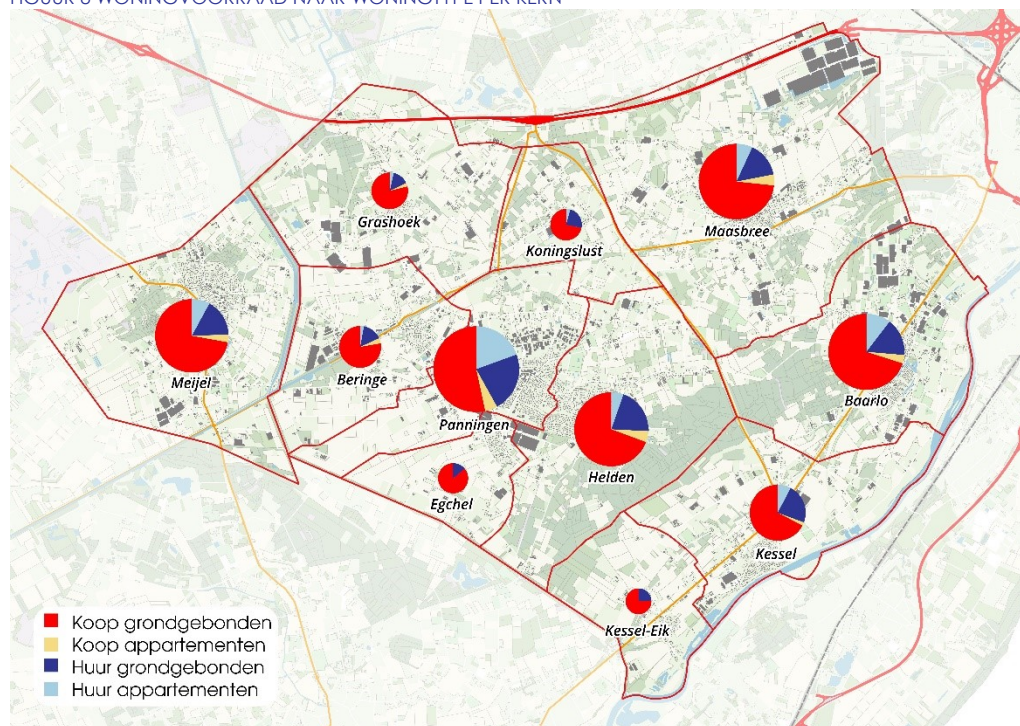
Aan de samenstelling van de woningvoorraad in Peel en Maas valt het volgende op:

- Peel en Maas kent een groter aandeel grondgebonden woningen (87%) dan het Nederlands gemiddelde (64%). Vooral huurappartementen zijn in Peel en Maas relatief ondervertegenwoordigd (9% t.o.v. landelijk 26%).
- Panningen kent van alle kernen het hoogste aandeel appartementen,

⁵ Vanwege de beschikbare data, wordt in dit rapport de aanname gedaan dat elke huurwoning in het bezit van een woningcorporatie een sociale huurwoning is (maandelijkse huur van € 720,42 of minder) en dat elke particuliere huurwoning een vrijesectorhuurwoning is (maandelijkse huur van meer dan € 720,42). In de praktijk behoort echter een deel van de woningvoorraad van corporaties tot de vrije sector en een deel van de particuliere huurwoningvoorraad tot de sociale sector.

- Dit zijn voor het grootste deel huurwoningen in het bezit van woningcorporatie Wonen Limburg.
- De huurwoningen (in het bijzonder appartementen) zijn geconcentreerd in centrumkern Panningen. Hier is het aandeel huurwoningen vergelijkbaar met het Nederlandse gemiddelde.
- Het aandeel huurwoningen is specifiek in Koningslust met 28% en in Kessel-Eik met 24% erg hoog voor een kern van geringe omvang.

FIGUUR 8 WONINGVOORRAAD NAAR WONINGTYPE PER KERN



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS en Kadaster (2019)

BAARLO



VOORRAAD HUURWONINGEN IN CORPORATIEBEZIT >>

Van de huurwoningen in corporatiebezit bestaat twee derde uit eengezinswoningen en een derde uit appartementen.

TABEL 8 VOORRAAD HUURWONINGEN NAAR WONINGTYPE

WONINGTYPE	WONEN LIMBURG	ANTARES	TOTAAL
Eengezinswoningen	1.910	500	2.410
Eengezinswoningen levensloopbestendig	43	81	124
Appartementen zonder lift	756	266	1.022
Appartementen met lift	215	43	258
Totaal	2.924	890	3.814

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Wonen Limburg en Antares (2019)

Van het corporatiebezit valt 6% binnen de vrije sector.

TABEL 9 VOORRAAD HUURWONINGEN NAAR HUURPRIJS

WONINGTYPE	WONEN LIMBURG	ANTARES	TOTAAL
< € 424,44	557	56	613
€ 424,44 - € 651,03	1.956	718	2.674
€ 651,03 - € 720,42	266	26	292
> € 720,42	145	90	235
Totaal	2.924	890	3.814

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Wonen Limburg en Antares (2019)

BOUWJAAR WONINGEN >>

In Tabel 10 is het bouwjaar van de woningvoorraad van Peel en Maas en per kern vergeleken met het Nederlands gemiddelde.

TABEL 10 WONINGVOORRAAD NAAR BOUWJAAR EN KERN

	< 1950	1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2019
Baarlo	12%	6%	12%	22%	21%	12%	10%	5%
Beringe	17%	6%	15%	22%	13%	14%	7%	6%
Egchel	12%	7%	11%	11%	14%	10%	13%	22%
Grashoek	18%	11%	15%	20%	10%	12%	12%	2%
Helden	10%	4%	12%	18%	18%	22%	10%	6%
Kessel	13%	9%	16%	20%	13%	18%	7%	4%
Kessel-Eik	18%	19%	20%	11%	12%	14%	6%	0%
Koningslust	15%	8%	17%	16%	15%	16%	9%	4%

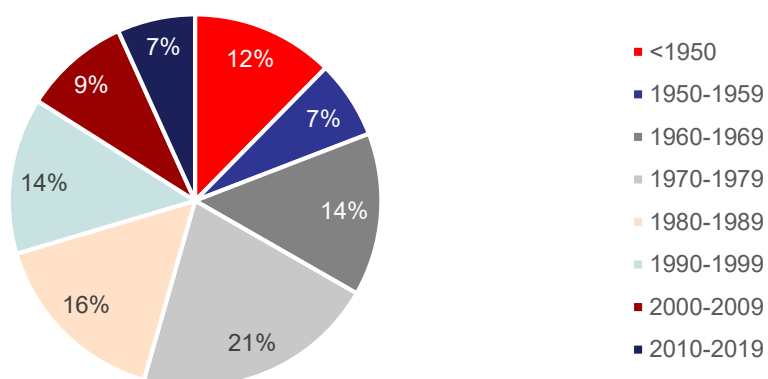
Maasbree	13%	6%	11%	27%	15%	12%	9%	7%
Meijel	12%	8%	18%	19%	10%	14%	12%	7%
Panningen	11%	7%	15%	23%	20%	8%	6%	10%
Totaal Peel en Maas	12%	7%	14%	21%	16%	14%	9%	7%
Nederland	19%	9%	16%	16%	15%	12%	10%	4%

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2019)

Enkele opvallende aspecten:

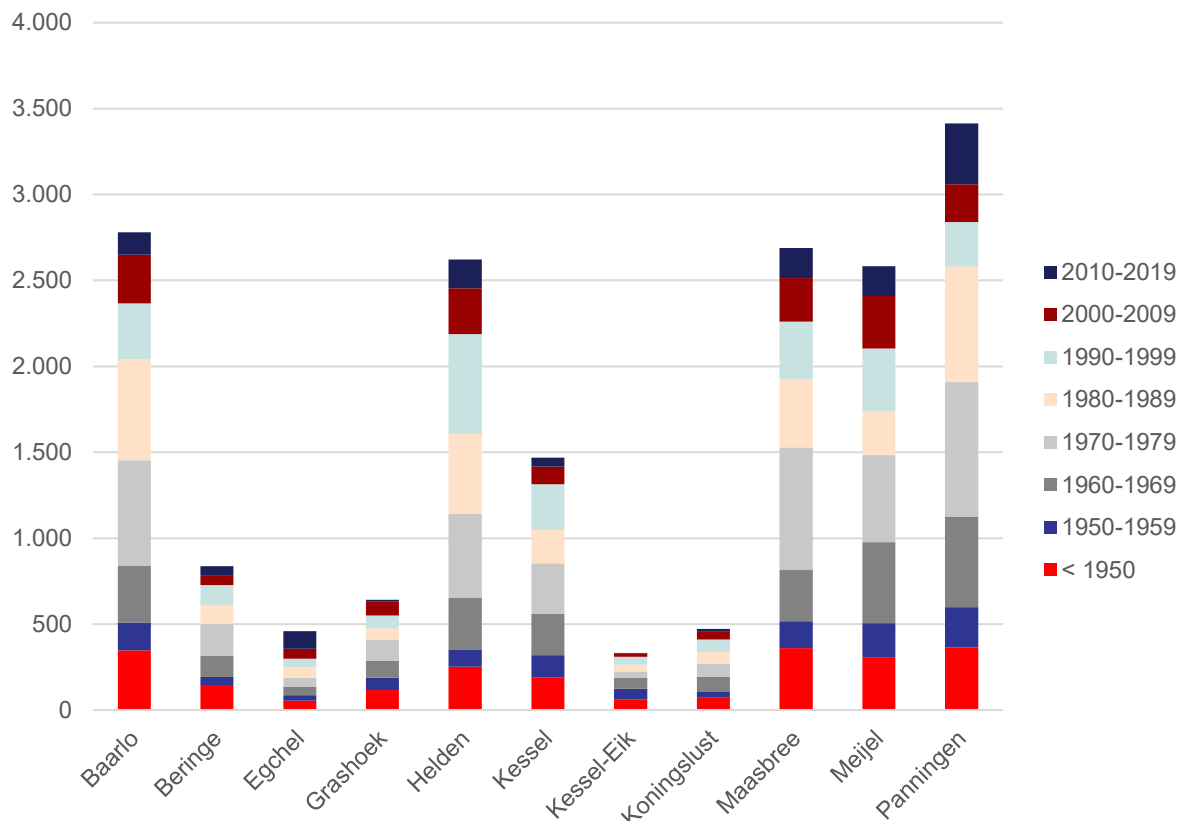
- In de jaren zeventig is meer gebouwd in Peel en Maas (21%) dan gemiddeld in Nederland (16%).
- Het aandeel woningen van voor 1950 ligt in Peel en Maas lager (12% t.o.v. 19%).
- Woningbouw is in Peel en Maas de laatste jaren geconcentreerd geweest in de grotere kernen: (Baarlo, Helden, Maasbree, Meijel en Panningen). Daarnaast is in Egchel veel gebouwd.

FIGUUR 9 WONINGVOORRAAD PEEL EN MAAS NAAR BOUWJAAR



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS en Kadaster (2019)

FIGUUR 10 WONINGVOORRAAD NAAR BOUWJAAR EN KERN



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS en Kadaster (2019)

WONINGGROOTTE >>

De samenstelling van de woningvoorraad naar oppervlakte staat in Tabel 11.

TABEL 11 OPPERVLAKTE WONINGEN IN M² PER KERN

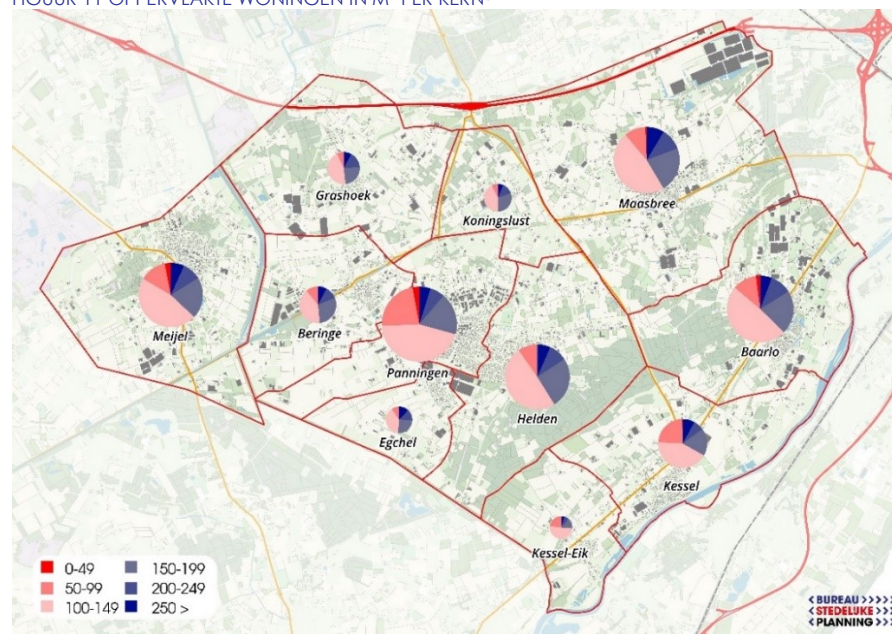
	0-49 M²	50-99 M²	100-149 M²	150-199 M²	200-249 M²	<250 M²
Baarlo	2%	12%	49%	21%	10%	6%
Beringe	0%	11%	41%	29%	11%	8%
Egchel	0%	10%	39%	26%	13%	12%
Grashoek	0%	7%	45%	24%	16%	8%
Helden	0%	10%	49%	25%	9%	7%
Kessel	0%	24%	43%	18%	7%	8%
Kessel-Eik	0%	23%	50%	15%	7%	5%
Koningslust	0%	7%	43%	30%	13%	7%
Maasbree	1%	10%	47%	22%	11%	9%
Meijel	3%	13%	47%	21%	9%	7%
Panningen	3%	23%	45%	18%	6%	5%
Totaal Peel en Maas	1%	15%	46%	22%	9%	7%

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2019)

Opvallende zaken zijn:

- De woningen in Peel en Maas zijn groot: de gemiddelde woning in Peel en Maas is 154 m² tegenover 119 m² in Nederland. 84% van de woningen in Peel en Maas is groter dan 100 m².
- Panningen is de kern binnen de gemeente met het grootste aandeel van woningen kleiner dan 100 m².
- Ook in Kessel en Kessel-Eik is het aandeel woningen kleiner dan 100 m² circa een kwart. In de overige kernen ligt dit aandeel lager.

FIGUUR 11 OPPERVLAKTE WONINGEN IN M² PER KERN⁶



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS en Kadaster (2019)

KONINGSLUST



WONINGWAARDE >>

In Tabel 12 staat de gemiddelde WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2017) van woningen in Peel en Maas per kern.

⁶ Om vertekening door gecombineerde woon-werk-eenheden te voorkomen is voor deze analyse gebruik gemaakt van de adressen met alleen de verblijfsfunctie 'wonen'

TABEL 12 GEMIDDELDE WOZ-WAARDE PER KERN

KERN	GEMIDDELDE WOZ-WAARDE
Baarlo	€ 226.309
Beringe	€ 241.968
Egchel	€ 273.000
Grashoek	€ 249.094
Helden	€ 241.086
Kessel	€ 232.024
Kessel-Eik	€ 217.000
Koningslust	€ 244.000
Maasbree	€ 244.183
Meijel	€ 238.641
Panningen	€ 209.842
Totaal Peel en Maas	€ 232.958
Nederland	€ 230.000

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS (2019)

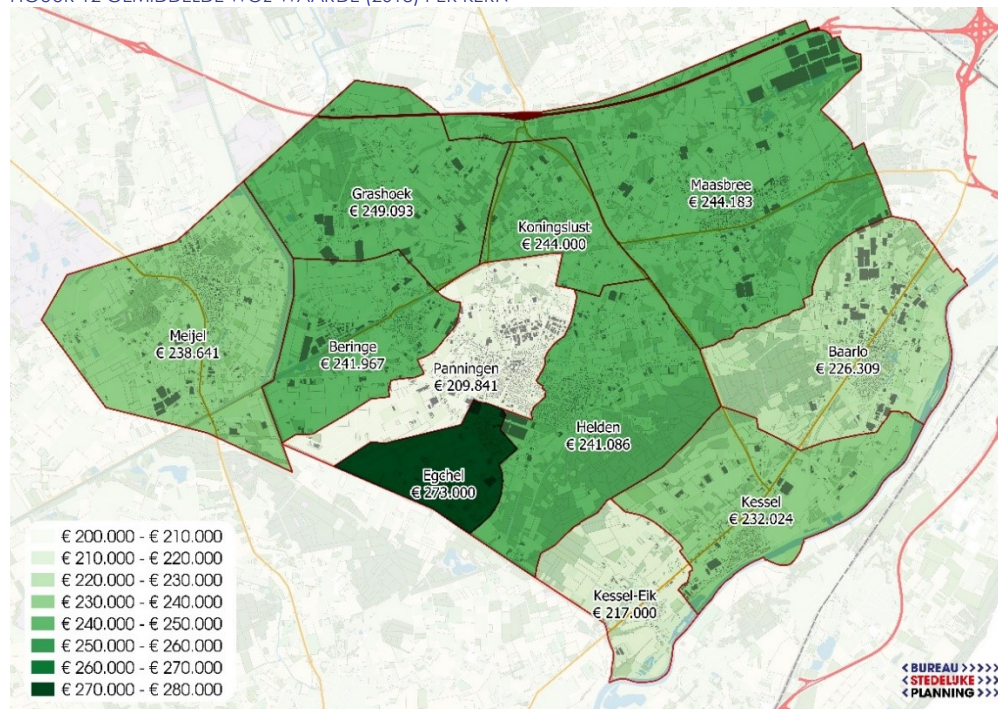
Ten aanzien van de woningwaarde in Peel en Maas valt op:

- De gemiddelde WOZ-waarde in 2018 lag in Peel en Maas iets boven het Nederlands gemiddelde. Woningen in het noorden van de gemeente zijn meer waard dan die in het zuiden. Dit hangt vermoedelijk samen met de betere bereikbaarheid van dit deel van Peel en Maas door de nabijheid van de A67 (Figuur 12).
- Panningen kent de laagste gemiddelde WOZ-waarde. Dit komt hoofdzakelijk door het grote aandeel kleine woningen. De woningen in Egchel hebben gemiddeld de hoogste WOZ-waarde. In deze kleine kern zijn recent veel woningen gerealiseerd, deze hebben doorgaans een hogere WOZ-waarde dan de oudere bestaande voorraad.

KESSEL



FIGUUR 12 GEMIDDELDE WOZ-WAARDE (2018) PER KERN



1.5 AANKNOPINGSPUNTEN VOOR DE WOONOPGAVE:

- Meer mensen vertrekken vanuit Peel en Maas naar een andere gemeente in Nederland dan andersom. Met een passend woningaanbod kan dit vertrek mogelijk worden verkleind. Overigens speelt hier veel meer dan alleen de woning: denk aan voorzieningen, scholen, werk en een goede openbare ruimte.
- Instroom vanuit het buitenland is een belangrijke motor voor de ontwikkeling van het aantal inwoners van Peel en Maas. Met geschikte woningen kan deze instroom mogelijk worden vergroot. Ook hier geldt dat daar meer voor nodig is dan alleen een woning. Het gaat om het samenstel van voorzieningen, onderwijs, werk, verenigingsleven en dergelijke.
- De leeftijdsklasse 55-74 jaar vormt de grootste groep in Peel en Maas. Naar de toekomst betekent dit een flinke toename van het aantal 75-plussers. Dit heeft consequenties voor de vraag naar ouderenwoningen en wonen met zorg.
- Peel en Maas kent een hoog aandeel grondgebonden woningen en een laag aandeel appartementen. Ook zijn de woningen relatief groot. Dit sluit in de toekomst mogelijk minder goed aan op de woonwensen als gevolg van vergrijzing (meer oudere en kleinere huishoudens).
- De woningvoorraad in Peel en Maas omvat een relatief groot deel woningen uit de jaren zeventig. Daar ligt een opgave om deze bij de tijd te houden. Dit geldt zeker ook voor de woningen, die vóór 1970 zijn gebouwd. In totaal gaat het om ruim 50% van de huidige woningvoorraad.
- Het aandeel koopwoningen is hoog in Peel en Maas en dientengevolge is het aandeel sociale huur en vrije sectorhuur relatief laag. In de volgende hoofdstukken komt aan bod in hoeverre deze verhoudingen passen bij de toekomstige behoefte.

- In de hoofdstukken 2 tot en met 4 zoomen we in op de toekomstige woonbehoefte, de vraag vanuit arbeidsmigranten en de vraag naar wonen met zorg.

2 WOONVRAAG IN PEEL EN MAAS

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de toekomstige woonvraag in Peel en Maas. Om een goed beeld te krijgen van de toekomstige woonvraag in Peel en Maas wordt met prognoses gewerkt. Om tot een realistische huishoudensontwikkeling te komen, baseren we ons op een zogenoemd ‘mandje’ van prognoses. Dit is een bandbreedte tussen de meest recente Primos- en Progneff-prognoses.⁷ De onderlinge verschillen tussen de prognoses worden in dit hoofdstuk besproken. Voor de inkleuring van de toekomstige ontwikkeling per kern gebruiken we Progneff 2018 omdat deze prognose op kern niveau de meest gedetailleerde gegevens bevat.

2.1 HUISHOUDENSONTWIKKELING PEEL EN MAAS: GROEI TOT 2030, DAARNA AFNAME

In deze paragraaf wordt ingegaan op de huishoudensontwikkeling in Peel en Maas en de individuele kernen aan de hand van prognoses.

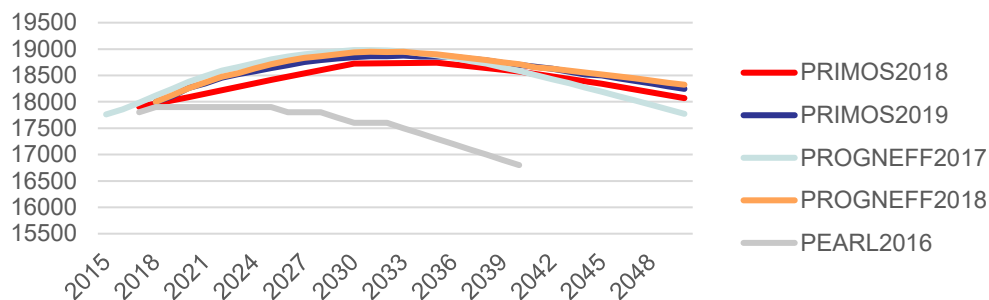
PROGNOSES VERGELEKEN >>

Mede door de grote ‘inhaalvraag’ vanuit de crisis (woonconsumenten die hun verhuizing uitstelden in de crisis), is de woningmarkt in Peel en Maas op dit moment erg krap. Het aanbod is sterk afgenomen en prijzen stijgen. De huidige krappe woningmarktsituatie zegt echter niet per se iets over de extra woningvraag in de periode tot 2030 en de jaren daarna. Deze wordt vooral door demografische ontwikkelingen veroorzaakt. Huishoudensprognoses brengen deze extra toekomstige woningvraag in beeld.

Er zijn twee toonaangevende landelijke prognoses die huishoudensgroei op gemeenteniveau voorspellen: de Primos-prognose en de prognose van CBS en PBL (Pearl-prognose). Specifiek in Limburg is de Progneff-prognose (van Etil) gangbaar. In Figuur 13 en Tabel 13 zijn de twee recentste versies van de Progneff- en Primos-prognose en de Pearl-prognose vergeleken. Tabel 13 laat de ontwikkeling zien tussen het huidige aantal huishoudens en het aantal huishoudens in 2030 en in de periode 2030 tot 2050 bekeken vanuit deze verschillende prognoses.

⁷ Primos 2018 en 2019 en Progneff 2017 en 2018

FIGUUR 13 HUISHOUDENSPROGNOSES VOOR PEEL EN MAAS VERGELEKEN



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS/PBL, ABF Research en Etil (2019)

TABEL 13 HUISHOUDENSPROGNOSES VOOR PEEL EN MAAS VERGELEKEN⁸

PROGNOSE	ONTWIKKELING 2019-2030	ONTWIKKELING 2030-2050
Primos 2018 (2018)	+805	-660
Primos 2019 (2019)	+925	-605
Progneff 2017 (2018)	+1.060	-1.210
Progneff 2018 (2019)	+1.020	-615
PEARL (2016)	-320	-800

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van gemeente Peel en Maas, CBS/PBL, ABF Research en Etil (2019)

Op basis van de vergelijking van de prognoses, zijn de volgende conclusies te trekken:

- De uit 2016 stammende en inmiddels verouderde Pearl-prognose van CBS/PBL voorziet op korte termijn al huishoudenskrimp in Peel en Maas.
- Dit betekent dat er volgens deze prognose de komende jaren geen woningvraag meer bestaat in Peel en Maas en dat er mogelijk zelfs woningoverschotten ontstaan.
- De recentere Primos-prognoses (2018 en 2019) en Progneff-prognoses (2017 en 2018) die de afgelopen twee jaar zijn uitgekomen, laten een ander beeld zien. Deze prognoses voorzien een groei tot circa 2030 en daarna een daling.
- De Progneff-prognose voorziet een grotere groei op korte termijn dan de Primos-prognose. De Primos-prognose voorspelt aanvankelijk een mindere groei, maar ook een minder snelle daling in de periode 2030-2050.
- Opvallend is daarnaast dat zowel Primos 2019 als Progneff 2018 een mindere afname voorspellen in de periode 2030-2050 dan hun voorgangers. Dit betekent dat er volgens deze prognoses de komende jaren nog een woningvraag bestaat in Peel en Maas. Wat er in de periode na 2030 gebeurt, is onzeker.
- Het algemene beeld dat de twee recente Primos-prognoses en de Progneff-prognose laten zien is dus dat:
 - Peel en Maas tot 2030 groeit in huishoudens;
 - Daarna stabilisatie volgt en uiteindelijk een afname van het aantal huishoudens.

KESSEL-EIK

⁸ Uitgaande van basisjaar 2018



METHODIEK EN CONCLUSIE PROGNOSSES >>

Over de methodiek van de prognoses en de verschillen hiertussen is het volgende van belang:

- De Pearl prognose van 2016 is een prognose van het aantal huishoudens op basis van het geboorte- en migratiesaldo. De prognose wordt driejaarlijks bijgewerkt en wordt afgerond op honderdtallen. En geeft mede daarom op gemeenteniveau een te grof beeld.
- De Primos- en de Progneff-prognose vormen een doorrekening van de landelijke huishoudensprognose van het CBS/PBL en worden jaarlijks bijgewerkt aan de hand van migratietrends en het verwachte woningbouwprogramma en is niet afgerond op honderdtallen.
- Dit maakt de Primos- en Progneff-prognoses actueler en exacter. Wel zorgt de jaarlijkse actualisatie voor schommelingen in de prognose van jaar op jaar. Sowieso is elke prognose gebaseerd op bepaalde aannamen en blijkt het voorspellen van de bevolkingsontwikkeling in de (verre) toekomst lastig. Prognoses worden daarom geregeld bijgesteld (zie kader).
- De Pearl prognose uit 2016 is verouderd en te weinig toegespitst op de specifieke woningmarktsituatie in Peel en Maas. De twee meest recente Primos-prognoses en Progneff-prognoses zijn alle vier realistische prognoses die de toekomstige huishoudensontwikkelingen gedegen in beeld brengen.
- Welke van deze prognoses de meest realistische inschatting geeft van de huishoudensontwikkeling, is op dit moment niet te zeggen
- Als uitgangpunt van de huishoudensgroei, nemen wij daarom de bandbreedte van de voorspelling van deze vier prognoses.
- Dit betekent dat het aantal huishoudens in Peel en Maas in de periode tot 2030 met 805 tot 1.060 toeneemt. In de periode 2030-2050 neemt het aantal huishoudens vervolgens af met 605 tot 1.210.
- In de periode tot 2030 zijn er zo gezien 805 tot 1.060 extra woningen nodig in Peel en Maas. In de twintig jaar hierna ontstaat op basis van de huidige inzichten een overschot van 605 tot 1.210 woningen.

PROGNOSE OP KERNNIVEAU: VAN STABILISATIE TOT GROEI >>

De Progneff 2018-prognose en de Primos 2019-prognose (beide uit 2019) doen ook uitspraken over de verwachte huishoudensontwikkeling op kernniveau. Om een compleet beeld te geven van de verwachte groei op kernniveau, maken wij hier gebruik van een bandbreedte gebaseerd op deze twee prognoses (Tabel 14).

TABEL 14 HUISHOUDENSONTWIKKELING PER KERN⁹

KERN	2019-2030	
	Absolute ontwikkeling	Procentuele ontwikkeling
Baarlo	+240 tot +250	+9% tot +10%
Beringe	+25 tot +60	+3% tot +7%
Egchel	+35 tot +60	+7% tot +13%
Grashoek	+20 tot +50	+3% tot +8%
Helden	+165 tot +370	+6% tot +14%
Kessel	+75 tot +135	+5% tot +9%
Kessel-Eik	-10 tot +25	-3% tot +9%
Koningslust	+20	+2% tot +4%
Maasbree	+35 tot +55	+1% tot +2%
Meijel	+215 tot +230	+8% tot +9%
Panningen	-150 tot +30	-4% tot +1%
Peel en Maas	+925 tot +1.020	+5% tot +6%

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van gemeente Peel en Maas (2019), Etil (2019) en ABF Research (2019)

Uit de prognoses per kern blijkt het volgende:

- Tot 2030 laat de huishoudensontwikkeling in alle kernen een gedifferentieerd beeld: van stabilisatie tot groei.
- De sterkst groeiende kernen in de periode tot 2030 zijn de grotere kernen: Baarlo, Helden en Meijel. In deze kernen wordt in beide prognoses een grote groei voorzien.
- De twee prognoses komen op hoofdlijnen overeen. De grootste verschillen zitten tussen de verwachte groei in Panningen en Helden. De Progneff 2018-prognose kent de groei binnen de triplekern volledig toe aan Helden en Egchel, terwijl Primos 2019 de groei binnen de triplekern gelijkmatiger over de drie kernen verwacht.

MINDER JONGEREN, MINDER GEZINNEN EN MEER VERGRIJZING >>

- Voor de inkleuring van de huishoudens naar type, leeftijd en kern gebruiken we de Progneff 2018.
- Deze prognose bevat de meest gedetailleerde informatie over de kernen. Daarom gebruiken we deze prognose als basis voor de kwalitatieve huishoudensprognose (huishoudenstype en leeftijd).
- Eerst gaan wij in op de ontwikkeling van de huishoudenstypen in Peel en Maas (Tabel 15).

In deze tabel is ook de verhuisgeneigdheid opgenomen. Dit is het aandeel per type huishouden in de regio dat aangeeft binnen nu en twee jaar te willen verhuizen en is afkomstig uit het woonwensenonderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (WoON2018), zie ook paragraaf 2.3.

TABEL 15 VERWACHTE HUISHOUDENSONTWIKKELING NAAR HUISHOUDENTYPE

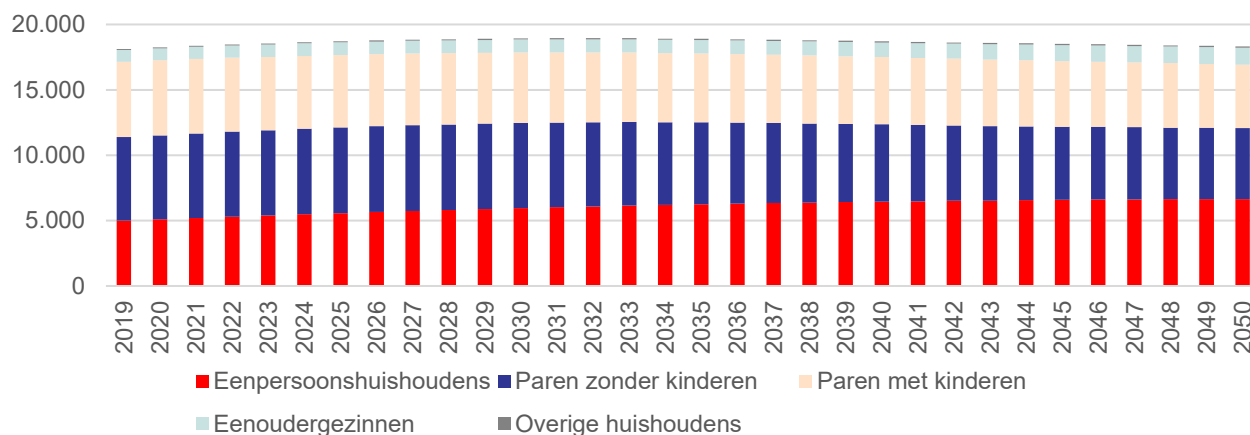
⁹ De Progneff-prognose per kern is niet beschikbaar voor de periode 2030-2050

HUISHOUDENTYPE	2019	2030	2050	2019-2030	2030-2050	VERHUIS-GENEIGDHEID
Alleenstaanden	4.865	5.960	6.655	+1.095	+695	30%
Paren zonder kinderen	6.385	6.505	5.425	+120	-1.080	35%
Paren met kinderen	5.700	5.395	4.845	-305	-550	20%
Eenoudergezinnen	900	995	1.305	+95	+310	50%
Overige huishoudens	70	85	90	+15	+10	-
Totaal	17.920	18.940	18.320	+1.020	-615	

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Etil (2019) en Ministerie van BZK (2019)

Tot 2030 staat de huishoudensontwikkeling in Peel en Maas in het teken van vergrijzing: het aantal gezinnen met kinderen neemt af, het aantal paren zonder kinderen ('empty nesters') neemt toe en het aantal alleenstaanden stijgt. In de periode 2030-2050 zien we ook de paren zonder kinderen sterk afnemen, net als de gezinnen. Het aantal alleenstaanden stijgt ook na 2030 verder door. Verder valt op dat het aantal eenoudergezinnen tot 2030 en in de periode 2030 tot 2050 toeneemt.

FIGUUR 14 VERWACHTE HUISHOUDENSONTWIKKELING NAAR HUISHOUDENTYPE



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Etil (2019)

Tabel 16 beschrijft de ontwikkeling van diverse leeftijdsgroepen in Peel en Maas.

TABEL 16 VERWACHTE HUISHOUDENSONTWIKKELING NAAR LEEFTIJD

HUISHOUDENS	2019	2030	2050	2019-2030	2030-2050	VERHUIS-GENEIGDHEID
15-24-jaar	215	180	245	-35	+65	55%
25-34 jaar	2.000	1.995	1.585	-5	-410	45%
35-54-jaar	6.160	5.235	4.815	-925	-420	25%
55-74-jaar	7.000	7.280	5.465	+280	-1.810	25%
75+'ers	2.545	4.250	6.210	+1.705	+1.960	20%

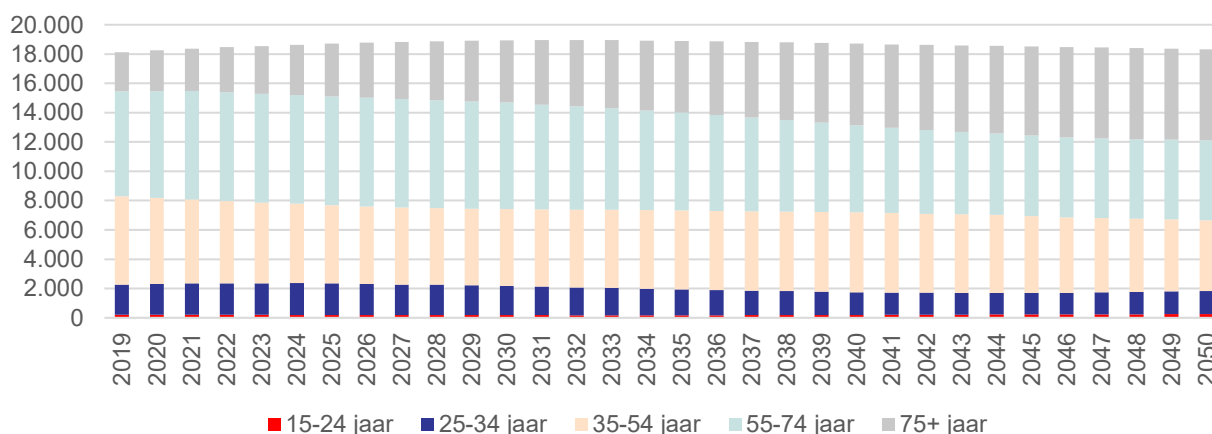
Totaal	17.920	18.940	18.320	+1.020	-615
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	-------------

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Etil (2019) en Ministerie van BZK (2019)

Ook uit de ontwikkeling van de leeftijdsopbouw blijkt de aankomende vergrijzing in de gemeente Peel en Maas.

- De groep 75+-huishoudens is veruit de snelst toenemende groep. Deze doelgroep neemt in omvang toe met 66% tot 2030 en tot 2050 nog eens met 46%.
- De groei van deze groep gaat tot 2030 ten koste van de groep 35-54-jarige huishoudens (grotendeels gezinnen), na 2030 is het de groep 55-74-jarige huishoudens (grotendeels empty nesters) die in omvang afneemt.
- 55-74-jarige huishoudens (grotendeels empty nesters, paren van wie de kinderen het huis verlaten hebben) zijn nu nog de grootste groep in Peel en Maas. Deze groep neemt verder toe tot 2030. Hierna daalt het aantal huishoudens in deze leeftijdsgroep echter scherp.
- In 2046 wonen er in Peel en Maas voor het eerst meer huishoudens van 75 jaar of ouder dan huishoudens tussen de 55 en 74 jaar.
- De kleinste groep huishoudens zijn de huishoudens in de leeftijd tot 25 jaar. Hun aantal blijft wel stabiel in de periode tot 2030.
- Jongere huishoudens zijn eerder geneigd te verhuizen dan oudere huishoudens.

FIGUUR 15 VERWACHTE HUISHOUDENSONTWIKKELING NAAR LEEFTIJD



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Etil (2019)

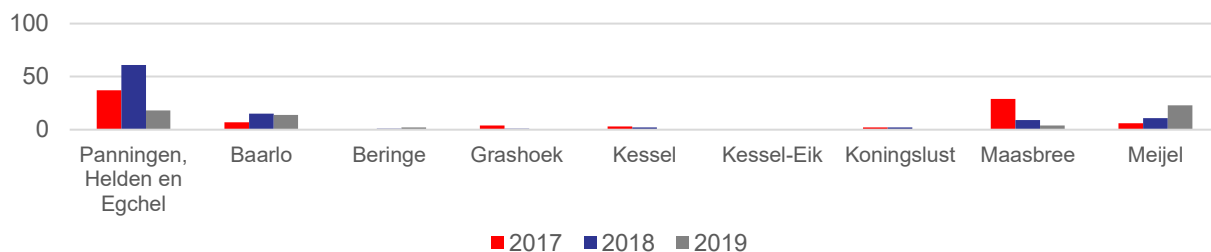
2.2 GEREALISEERDE EN GEPLANEDE WONINGVOORRAAD

WONINGPRODUCTIE >>

De afgelopen jaren zijn vooral in Meijel (in het bijzonder in de wijk Startebos) en op verschillende locaties in Panningen, Helden en Egchel woningen gerealiseerd (Figuur 16). Ook in de grotere kernen Baarlo en Maasbree zijn relatief veel woningen gebouwd. De woningbouwproductie, dat wil zeggen het aantal gerealiseerde woningen, neemt gestaag toe. In 2017 werden nog 88 woningen opgeleverd in Peel en Maas, in 2018 is dit toegenomen tot 102. In 2019 zijn er tot juni al 61 woningen gerealiseerd. Gemiddeld werden er de afgelopen 10 jaar circa 170 woningen per jaar gerealiseerd in Peel en Maas. Gezien de huidige verwachte

huishoudensgroei (84 tot 93 per jaar) zijn deze jaarlijkse aantallen de komende periode niet haalbaar.

FIGUUR 16 GEREALISEERDE WONINGEN GEMEENTE PEEL EN MAAS 2017-5 JUNI 2019

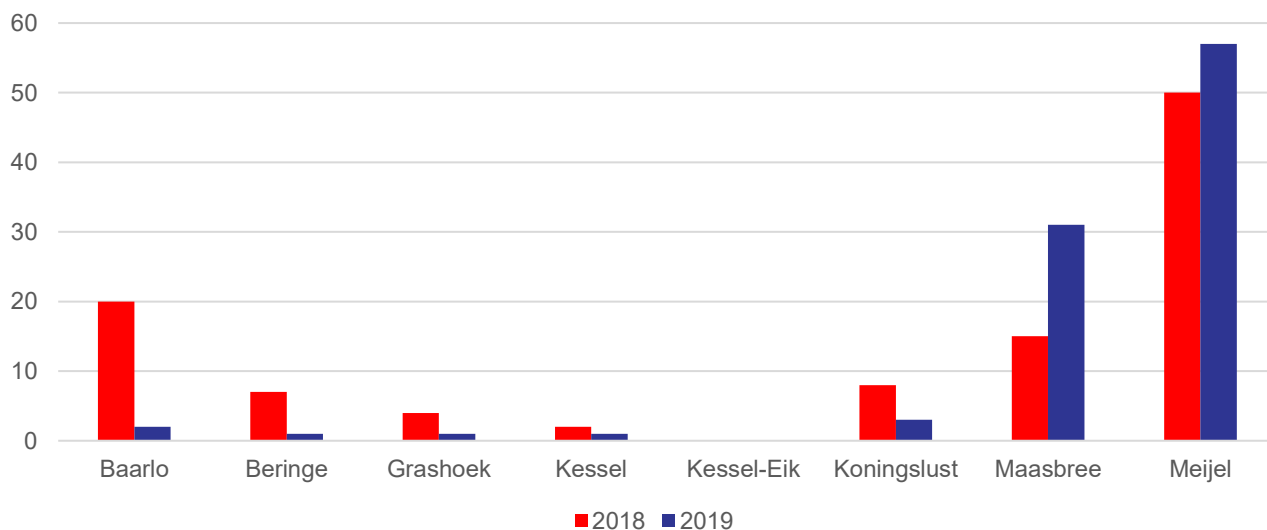


Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Peel en Maas (2019)

INHAALSLAG GEMAAKT >>

Wel zijn er veel vergunningen verleend voor nieuwe woningen in Peel en Maas. In totaal zijn er in 2018 186 woningen vergund in Peel en Maas, waarvan het grootste deel in de triplekern Panningen-Helden-Egchel (80) en Meijel (50). In 2019 gaat het tot nu toe zelfs om 238 vergunde woningen, waarvan weer het grootste deel in de triplekern (130), Meijel (57) en Maasbree (31). Op korte termijn is daarmee een aantrekking van de woningproductie te voorzien. Aantrekkelijk daarbij is dat een groot deel van de woningen een (sociale) huurwoning betreft en geschikt is voor ouderen, jongeren (1 en 2 persoonshuishoudens) en deels ook zorgvragers.¹⁰ Hierbij moet wel worden opgemerkt dat in het aantal vergunde woningen ook de sociale huurwoningen zijn begrepen die dienen ter vervanging van de gesloopte woningen van Wonen Limburg in de kern Panningen.

FIGUUR 17 VERGUNDE WONINGEN GEMEENTE PEEL EN MAAS 2018 EN 2019 TOT 1 OKTOBER 2019



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Peel en Maas (2019)

¹⁰ Raadsinformatiebrief 1894/2019/1439274 (2019), Stand van zaken thema wonen

TOEKOMSTIGE WONINGBOUW >>

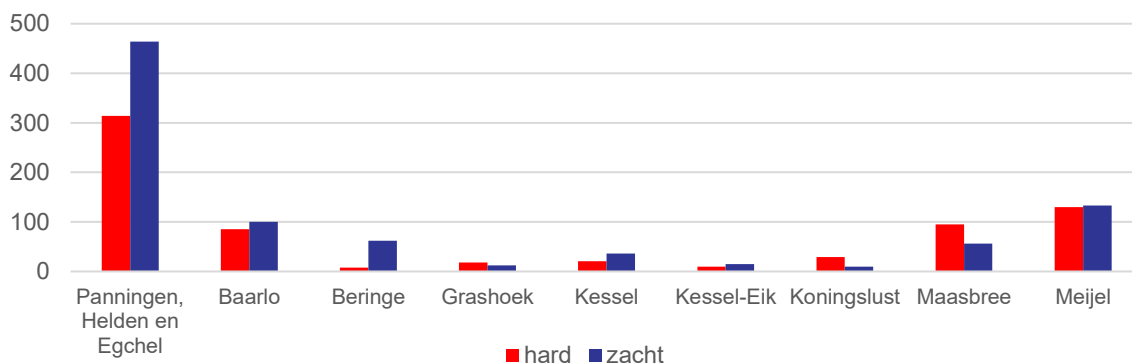
Op basis van de plancapaciteit in Peel en Maas blijkt dat de komende jaren de voorziene ontwikkelingen geconcentreerd zijn in triplekern Panningen-Helden-Egchel.

- In totaal zijn er in de gemeente harde plannen voor 710 woningen. Zachte plannen zijn ervoor nog eens 888 extra woningen.
- Harde plannen zijn rechtsgeldige plannen in planologisch geregelde woningbouwbestemmingen (vigerende bestemmingsplannen).
- Zachte plannen zijn in drie categorieën te verdelen: herbestemmingsopgave, plannen in voorbereiding en beleidsruimte.
- Plannen met een herbestemmingsopgave zijn plannen met een niet-woonbestemming welke in potentie in aanmerking komen voor herbestemming naar wonen. Hieronder valt ook transformatie van leegstaand vastgoed.
- Plannen in voorbereiding zijn woningen die zijn opgenomen in verleende positieve principebesluiten, bestemmingsplannen of in een uitgebreide omgevingsvergunning die in procedure zijn maar nog niet vastgesteld of verleend of woningbouwplannen die met een wijzigings- of uitwerkingsbewerkingsbevoegdheid zijn opgenomen in een vigerend bestemmingsplan.
- Tot de woningbouwplannen in beleidsruimte behoren plannen die zijn opgenomen zijn in de structuurvisie kernen en bedrijventerreinen,
- Van zachte plannen is nog niet duidelijk of en wanneer deze daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden.
- In paragraaf 2.1 is de verwachte huishoudensgroei per kern besproken. De geplande aantallen nieuwe woningen per kern sluiten op hoofdlijnen goed aan op de verwachte huishoudensgroei per kern.

BERINGE



FIGUUR 18 PLANCAPACITEIT GEMEENTE PEEL EN MAAS 01-01-2019 PER KERN



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Peel en Maas (2019)

2.3 WOONVOORKEUREN

De woonvoorkeuren in Peel en Maas blijken uit het woonwensenonderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (WoON2018). Als uitgangspunt is de COROP-regio Noord-Limburg genomen waarbinnen een selectie is gemaakt van respondenten met een voorkeur voor (centrum)dorpse en landelijke woonmilieus. Zie Bijlage 1 voor de definities van de woonmilieus. Deze analyse geeft een representatief beeld van de woonwensen in Peel en Maas.

28
%

van de respondenten is verhuisgeneigd. Dit zijn huishoudens die aangeven binnen nu en twee jaar te willen verhuizen. Binnen deze groep is gekeken naar de woonvoorkeuren (Tabel 17)

TABEL 17 VOORKEUR NAAR WOONMILIEU

WOONMILIEU	VOORKEUR
Centrum-stedelijk	1%
Buiten-centrum	5%
Groen-stedelijk	3%
(Centrum)dorps	58%
Landelijk	33%

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Ministerie van BZK en CBS (2019)

91
%

van de verhuisgeneigde respondenten heeft een voorkeur voor de in de gemeente Peel en Maas veel voorkomende (centrum)dorpse en landelijke woonmilieus. Dit zijn de twee woonmilieus die in Peel en Maas zijn te vinden. Binnen de respondenten die een voorkeur hebben voor deze milieus, is een verdere uitsplitsing naar woningtypen en -segmenten gemaakt.

TABEL 18 VOORKEUR NAAR WONINGTYPE

	GRONDGEBONDEN WONING	APPARTEMENTEN	TOTAAL
KOOP	48%	17%	65%
HUUR	15%	20%	35%
TOTAAL	63%	37%	100%

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Ministerie van BZK en CBS (2019)

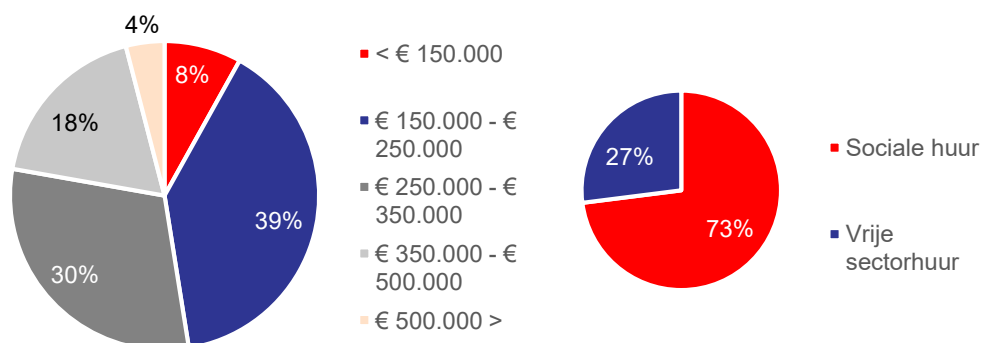
37
%

van de respondenten heeft de voorkeur voor een appartement. Dit terwijl op dit moment slechts 13% van de woningvoorraad in Peel en Maas uit dit woningtype bestaat. 65% de verhuisgeneigde huishoudens zoekt een koopwoning, terwijl 35% een huurwoning wenst.

Van de respondenten die een koop- of huurwoning wensen, is ook de voorkeur voor bepaalde prijssegmenten in beeld gebracht.

- Hierbij valt op dat bijna de helft van de respondenten met een voorkeur voor koop, een woning van minder dan € 250.000 wenst. Een type woning dat steeds schaarser wordt in de huidige woningmarkt.
- 35% van de verhuisgeneigde huishoudens wenst een huurwoning. Van deze groep wil 73% een huurwoning met een maandelijkse huurprijs van € 720,42 of minder (sociale huur). Dit betekent dat 26% van de verhuisgeneigde huishoudens een sociale huurwoning wenst.
- 27% van de huishoudens met een huurwens geeft aan de voorkeur te hebben voor een vrijesectorhuurwoning.

FIGUUR 19 PRIJSVOORKEUREN KOOP EN HUUR



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Ministerie van BZK en CBS (2019)

2.4 MISMATCH BESTAANDE WONINGVOORRAAD

Het grootste deel van de woningvoorraad in 2030 in Peel en Maas staat er al. Daarnaast ontstaat er in de periode 2030-2050 door huishoudensafname vermoedelijk een overschot aan woningen. Dit leidt tot een sloopopgave. Ook stamt een bovengemiddeld deel van deze voorraad uit de jaren zeventig en raakt in toenemende mate verouderd. De uitdagingen op het gebied van wonen in Peel en Maas liggen dus niet alleen in nieuwbouw maar ook in de bestaande voorraad.

Om een beter beeld te krijgen van de uitdagingen die er liggen in de bestaande voorraad en de toekomstbestendigheid van deze voorraad, hebben wij een analyse gemaakt van de vraag per woningtype en -segment en het aandeel hiervan in de huidige woningvoorraad in Peel en Maas. Het aandeel verhuiscapaciteit dat een appartement of huurwoning zoekt, blijkt groter dan het aandeel appartementen en huurwoningen in de woningvoorraad (Tabel 19).

TABEL 19 OPGAVE BESTAANDE VOORRAAD

WONINGTYPE	VRAAG	VOORRAAD	OPGAVE
Grondgebonden	63%	87%	
Appartementen	37%	13%	
Koop	65%	72%	
Huur (vrije sector)	9%	7%	
Huur (sociaal)	26%	21%	

Bron: Bureau Stedelijke Planning (2019) met data van Ministerie van BZK en CBS (2019)

Dit betekent dat de huidige woningvoorraad in Peel en Maas op termijn onvoldoende aansluit op de vraag. Er ligt met name een opgave voor appartementen en huurwoningen (vooral in de sociale huur). Hierbij moet worden opgemerkt dat de corporaties aangeven te twijfelen aan de aangegeven behoefte aan (sociale) huurappartementen. Zij zien in de praktijk nog steeds een grote vraag naar grondgebonden woningen. Bovendien bestaat er volgens hen een groot verschil tussen het aangeven van een verhuiscapaciteit en een daadwerkelijke verhuisbeweging. Voor wat betreft sociale huur kan het volgende worden geconstateerd:

- Volgens gegevens van het CBS staan er op dit moment 0,85 sociale huurwoningen per huishouden dat recht heeft op een sociale huurwoning in Peel en Maas. Dit duidt in potentie op een extra behoefte aan sociale huurwoningen. Hierbij moet worden opgemerkt dat een deel van de doelgroep ook in een koopwoning kan wonen.
- De voorkeur voor sociale huur is met 26% groter dan het aanbod aan sociale huur.
- Uit de Woontafel is naar voren gekomen dat de behoefte aan sociale huur zich vooral op de grotere kernen richt. Ook kwam naar voren dat de vraag vooral afkomstig is van alleenstaanden en ouderen.

- Corporaties willen het toevoegen van sociale huurwoningen concentreren in de grotere kernen met voorzieningen omdat het aandeel sociale huur in kleinere kernen al relatief hoog is.

2.5 MARKTRUIMTE IN PEEL EN MAAS

MARKTRUIMTE BASIS EN MARKTRUIMTE PLUS >>

Tot 2030 is er sprake van een duidelijke woningbehoefte in Peel en Maas. Dat het aantal huishoudens hierna vermoedelijk af zal nemen, neemt niet weg dat er nu gebouwd moet worden voor de woningbehoefte op korte en middellange termijn. De marktruimte presenteren we in twee varianten: 'marktruimte basis' en 'marktruimte plus'. 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.

- Voor het bepalen van de marktruimte basis nemen wij de bandbreedte van vier recente prognoses als uitgangspunt (zie paragraaf 2.1).
- Dit betekent een woningbouwopgave in Peel en Maas in de periode tot 2030 van 805 tot 1.060 woningen.

TABEL 20 MARKTRUIMTE VOOR WONINGEN IN PEEL EN MAAS 2019-2030

MARKTRUIMTE BASIS	MARKTRUIMTE PLUS	MARKTRUIMTE BASIS MINUS HARDE PLANNEN	MARKTRUIMTE BASIS MINUS TOTAAL AANTAL PLANNEN	MARKTRUIMTE PLUS MINUS HARDE PLANNEN	MARKTRUIMTE PLUS MINUS TOTAAL AANTAL PLANNEN
805 tot 1.060	1.105 tot 1.360	95 tot 350	-795 tot -540	395 tot 650	-495 tot -240

Bron: Bureau Stedelijke Planning (2019)

MARKTRUIMTE PLUS >>

- In veel andere Nederlandse gemeenten is de instroom sinds het einde van de crisis weer sterk aangetrokken. In Peel en Maas is de instroom juist stabiel gebleven. In 2018 vestigden zich 1.090 personen vanuit een andere gemeente in Peel en Maas. Dit aantal is sinds 2014 stabiel.
- Hier ligt zo gezien nog een duidelijk potentieel om meer instroom te genereren. Uit ervaringsgegevens in andere gemeenten blijkt dat nieuwbouw meer dan de bestaande voorraad in staat is instroom van buiten aan te trekken.
- Onze expert schatting is dat jaarlijks 25 tot 35 extra huishoudens naar Peel en Maas kunnen worden getrokken. Hierdoor kan het aantal huishoudens in Peel en Maas in potentie in de periode tot 2030 met 250 tot 350 extra toenemen.
- Hiermee komt onze raming van de 'marktruimte plus' (de potentiële marktruimte, als alle kansen worden benut) uit op 1.105 tot 1.360 woningen.

- Er is nog ruimte voor 95 tot 650 extra harde woningbouwplannen in de periode tot 2030. Niet alle zachte plannen kunnen echter hard worden. Hiervoor is (zelfs in het gunstigste scenario) onvoldoende vraag in Peel en Maas (Tabel 18).
- We raden aan om te beoordelen of de harde en zachte plannen aansluiten bij de toekomstige vraag. Voor zover dit niet het geval is raden we aan zachte plannen die niet aansluiten bij de vraag te schrappen en harde plannen indien mogelijk bij te stellen.

KWALITATIEVE OPGAVE >>

Naast de kwantitatieve marktruimte, is het ook belangrijk welke producten toegevoegd moeten worden op welke plek. In hoofdstuk vijf gaan we in op een passend woningprogramma voor Peel en Maas en de verschillende kernen.

EGCHEL



3 ECONOMIE EN WONEN

3.1 INVLOED ECONOMIE OP WONINGMARKT

De economie heeft een sterke invloed op de woningmarkt en bepaalt voor een belangrijk deel de toekomstige woningvraag in Peel en Maas.

- Demografie bepaalt de lange lijnen van de woningvraag. De economie beïnvloedt de middellange en korte termijn. Inkomen, rentestand en consumentenvertrouwen zijn hiervoor relevante indicatoren.
- In Tabel 21 zijn de belangrijkste indicatoren voor economie en woningmarkt tegen elkaar afgezet.

TABEL 21 LANDELIJKE ECONOMISCHE EN WONINGMARKT KERNINDICATOREN 2018, 2019 EN LANGJARIGE GEMIDDELDEN (%)

INDICATOR	2018	2019	LANGJARIG GEMIDDELDE
Economische groei ¹¹	2,9%	1,7%	2,0% (1996-2017)
Rente ¹²	0,52%	0,11%	3,1% (1999-2018)
Werkloosheid ¹³	3,9%	3,4%	5,3% (2003-2018)
Consumentenvertrouwen ¹⁴	23	0	-2 (2010-2018)
Woningprijsgroei ¹⁵	8,8%	7,2%	4,7% (1995-2017)
Huurprijsgroei ¹⁶	2,4%	n.n.b.	2,5% (2013-2017)

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. diverse bronnen

- Uit bovenstaande tabel blijkt dat de economische groei, de ontwikkeling van de woningprijzen en de ontwikkeling van het consumentenvertrouwen op dit moment afvlakken. Tegelijkertijd daalt de werkloosheid nog steeds en blijft de lage rentestand de woningmarkt stimuleren.
- In Peel en Maas is de werkloosheid op dit moment lager dan landelijk gemiddeld (2,7%)¹⁷ en in de regio Noord-Limburg stijgen de woningprijzen sneller dan landelijk (9,5%)¹⁸. De economie en de woningmarkt staan er in Peel en Maas dus bovengemiddeld goed voor op dit moment.
- Op lokaal en regionaal niveau is werkgelegenheid de meest relevante indicator: het banenaanbod in een regio heeft een directe invloed op de woningvraag. Andersom zullen

¹¹ CBS (2019), Volumeontwikkeling BBP

¹² DNB (2019), 10-jaars rente

¹³ CBS (2019), seizoen gecorrigeerd

¹⁴ CBS (2019)

¹⁵ CBS (2019), Kooprijzen bestaande koopwoningen

¹⁶ MSCI (2019), Amvest Residential Core Fund – Annual Benchmarking report open: market rent value growth.

¹⁷ CBS (2019) Werkloosheidspercentage beroepsbevolking

¹⁸ NVM (2019) Ontwikkeling gemiddelde kooprijzen woning in het 1^e kwartaal van 2019 t.o.v. een jaar eerder

bedrijven eerder kiezen zich te vestigen in een regio met een grote en goed opgeleide beroepsbevolking. Om deze aan te trekken en vast te houden is een passend woningaanbod nodig.

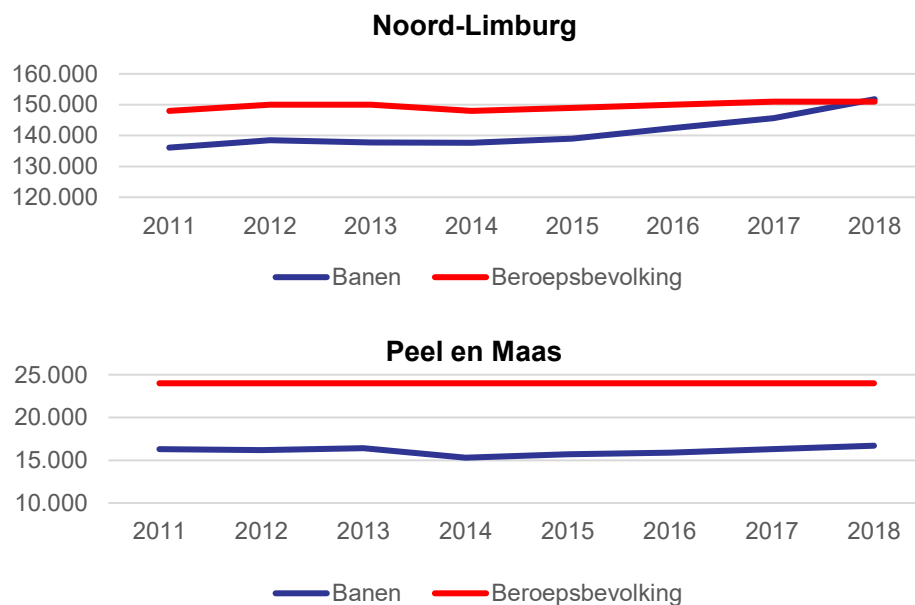
- Voorlopig staan alle signalen nog op groen, maar de economische groei vlakt af en internationale spanningen en conflicten leiden tot economische onzekerheden.
- De internationalisering van economie en samenleving en de flexibilisering van de arbeidsmarkt dragen bij aan een toenemende behoefte aan flexibilisering van de woningmarkt, ook in Peel en Maas. Om de traditionele arbeidsmigranten te huisvesten, die doorgaans in de landbouw of industrie werken, maar ook om (tijdelijke) kenniswerkers uit binnen- en buitenland aan te trekken.

3.2 ECONOMIE IN PEEL EN MAAS

STERKE ECONOMISCHE GROEI IN PEEL EN MAAS EN REGIO, MAAR AFNAME BEROEPSBEVOLKING DREIGT >>

- In 2017 nam het BBP in Noord-Limburg toe met 3,8% (landelijk gemiddeld: 3,2%).
- Ook de werkloosheid ligt lager in Peel en Maas: in 2018 was slechts 2,7% van de beroepsbevolking werkloos. In Noord-Limburg lag dit percentage op 3,4% en landelijk bedroeg dit 3,9%.
- Peel en Maas staat er dus economisch goed voor in vergelijking met de rest van de regio en Nederland.
- Mogelijk probleem op lange termijn, is de stagnatie en uiteindelijk afname van de omvang van de beroepsbevolking.
- In Noord-Limburg zijn sinds 2018 meer banen dan dat er personen behorende tot de beroepsbevolking woonachtig waren in de regio.
- In Peel en Maas ligt het aantal banen, ondanks de toenemende arbeidsmigratie, een stuk lager dan de beroepsbevolking.

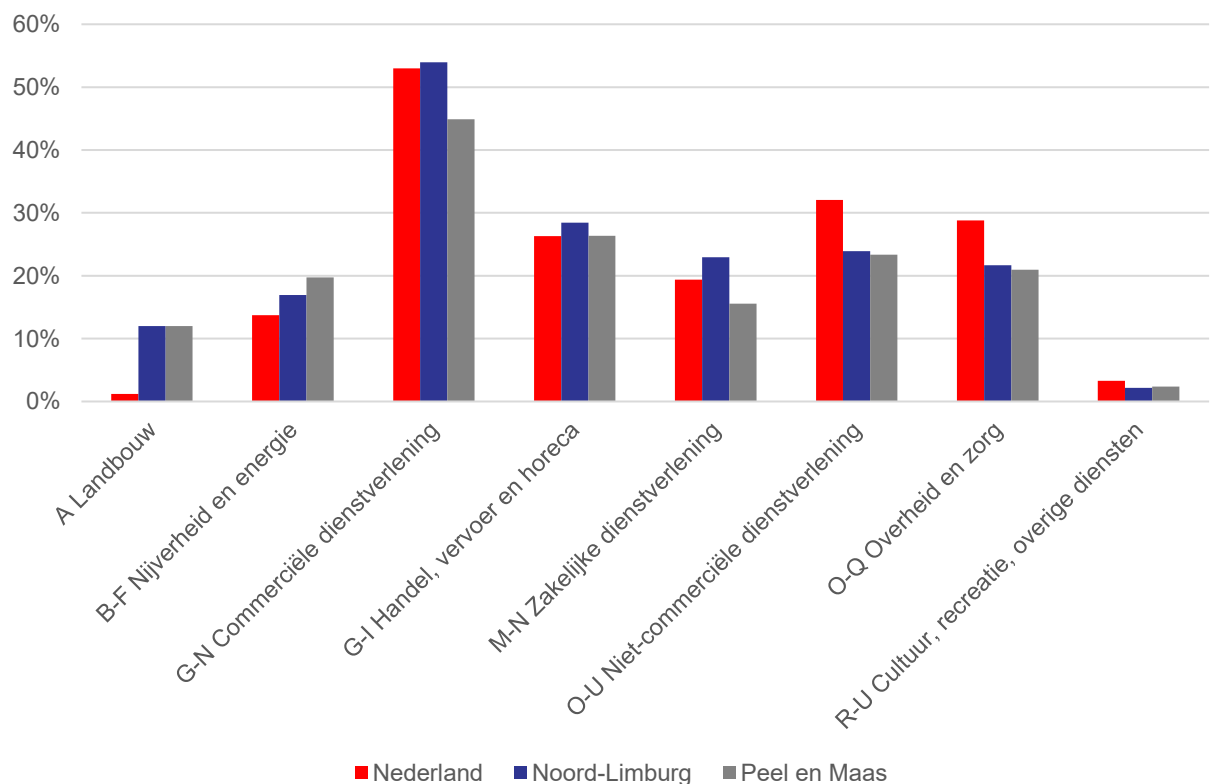
FIGUUR 20 ONTWIKKELING AANTAL BANEN EN BEROEPSBEVOLKING IN NOORD-LIMBURG (BOVEN) EN PEEL EN MAAS (ONDER)



Bron: CBS (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

In Figuur 21 is de werkgelegenheid per sector in Peel en Maas vergeleken met Noord-Limburg en Nederland.

FIGUUR 21 BANEN PER SECTOR IN NEDERLAND, NOORD-LIMBURG EN PEEL EN MAAS



Bron: CBS (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Hierbij valt op dat het aantal banen in de landbouwsector in vergelijking met heel Nederland groot is. In Nederland speelt deze sector een kleine rol bij de werkgelegenheid. In Noord-Limburg en Peel en Maas is landbouw verantwoordelijk voor 12% van de werkgelegenheid.
- Ook de maakindustrie (sectoren nijverheid en energie, waartoe ook onder meer de bouw behoort) is belangrijk voor het aantal banen in Peel en Maas en de regio. In Noord-Limburg behoort 17% van de banen tot deze sector en in Peel en Maas zelfs 20%, tegenover 14% in Nederland.
- Sectoren waar het aandeel banen in Peel en Maas sterk ondervertegenwoordigd is, zijn commerciële dienstverlening, zakelijke dienstverlening, niet-commerciële dienstverlening alsmede overheid en zorg. In Noord-Limburg is de ondervertegenwoordiging van deze sectoren minder of zelfs afwezig.
- Samenvattend is Peel en Maas voor de werkgelegenheid dus bovengemiddeld afhankelijk van de primaire en secundaire sector en zijn de tertiaire en quataire sector (de dienstensector) ondervertegenwoordigd.

MEIJEL



CONCLUSIES WONEN EN ECONOMIE >>

- In Peel en Maas zelf zijn de landbouwsector en de maakindustrie bovengemiddeld groot en is de dienstensector kleiner dan gemiddeld in Nederland. De beroepsbevolking en het aantal banen zijn op dit moment nog in balans, hoewel het aantal banen stijgt ten opzichte van de omvang van de beroepsbevolking.
- In de regio Noord-Limburg heerst er echter een grote krapte: het aantal banen is sinds kort groter dan de beroepsbevolking. Ook is het aantal banen in de dienstensectoren hier groot.
- Voor het invullen van het grote aantal banen in de landbouw in Peel en Maas, zijn bedrijven sterk afhankelijk van arbeidsmigranten. Om deze sector goed te laten blijven draaien, is goede huisvesting van de werknemers nodig (zie volgende paragraaf). Dit geldt ook voor de maakindustrie.
- In de zorgsector zijn op dit moment nog minder banen in Peel en Maas dan gemiddeld in Nederland. Dit aantal gaat gezien de vergrijzing logischerwijs toenemen. Als gevolg van de dalende beroepsbevolking, wordt het een uitdaging deze banen gevuld te krijgen. Adequate, betaalbare huisvesting kan het voor zorgpersoneel aantrekkelijk maken zich in Peel en Maas te vestigen.

- Er zijn minder banen in de tertiaire en quaire sector in Peel en Maas dan gemiddeld in Nederland. In de regio zijn deze sectoren echter wel goed vertegenwoordigd. Voor kenniswerkers met een baan elders in Noord-Limburg, kan Peel en Maas een rustige en aantrekkelijke woonplek bieden.

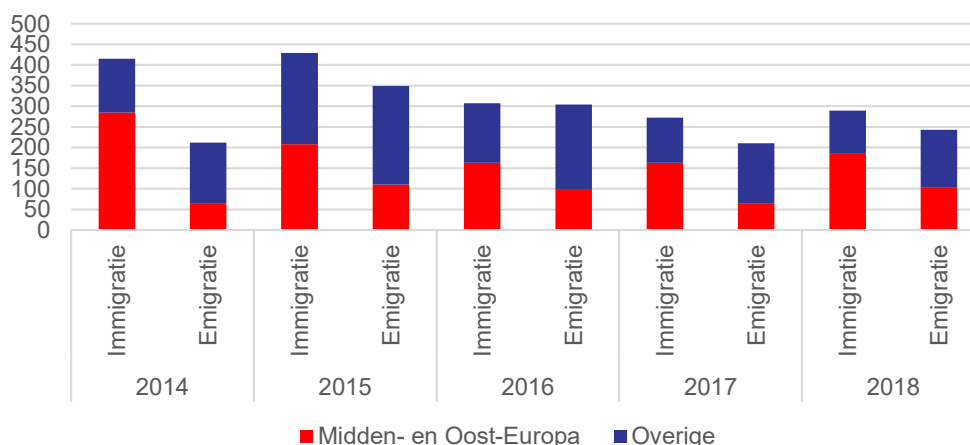
3.3 ARBEIDSMIGRANTEN

De stagnerende beroepsbevolking in Peel en Maas en de regio, in combinatie met het toenemende aantal banen, zorgt ervoor dat er steeds meer arbeidsmigranten naar Peel en Maas en de regio komen. In deze paragraaf wordt deze groep in beeld gebracht. Dit gebeurt aan de hand van gesprekken die wij voerden met de contactfunctionaris arbeidsmigranten van de gemeente en het integraal collegebeleid arbeidsmigranten (vastgesteld 1 juli 2019), aangevuld met eigen analyses.

INSTROOM VOORAL UIT MIDDEN- EN OOST-EUROPA >>

Instroom uit Midden- en Oost-Europa¹⁹ vormde de afgelopen jaren het grootste deel van de immigranten uit het buitenland in Peel en Maas (58%) (Figuur 22). Van de totale emigratie, maakte de uitstroom naar Midden- en Oost-Europa in deze jaren beduidend lager aandeel uit (33%). Dit duidt erop dat een groot deel van de arbeidsmigranten ervoor kiest in Peel en Maas te blijven wonen. Zo nam het aantal inwoners uit Peel en Maas in 2018 toe met 81 personen afkomstig uit Midden- en Oost-Europa.

FIGUUR 22 MIGRANTEN VAN/NAAR MIDDEN- EN OOST-EUROPA EN DE REST VAN DE WERELD (2014-2018)



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van gemeente Peel en Maas (2019)

Opvallend is dat arbeidsmigranten zich maar beperkt in de triplekern Panningen-Helden-Egchel vestigen. Zij vestigen zich vaker in de overige grote kernen: Baarlo, Maasbree en Meijel (Tabel 22). Verder is opvallend dat de kleinere kernen Kessel en Kessel-Eik een behoorlijke vestiging van arbeidsmigranten kennen.

¹⁹ 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.

TABEL 22 BUITENLANDSE INSTROOM EN UITSTROOM PER KERN (2014-2018)

KERN	IMMIGRATIE	EMIGRATIE	MIGRATIESALDO
Baarlo	248	160	+88
Beringe	31	27	+4
Egchel	31	21	+10
Grashoek	47	35	+12
Helden	197	201	-4
Kessel en Kessel-Eik	181	123	+58
Koningslust	14	10	+4
Maasbree	278	208	+70
Meijel	493	370	+123
Panningen	192	163	+29

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Gemeente Peel en Maas (2019)

WERKZAME ARBEIDSMIGRANTEN IN PEEL EN MAAS >>

In totaal zijn er volgens Etil en CBS 3.400 arbeidsmigranten werkzaam in Peel en Maas.

- Uit een inventarisatie onder de 55 grootste werkgevers in Peel en Maas, bleek dat van de 6.000 werknemers die zij in dienst hadden, circa 3.000 arbeidsmigranten waren. In totaal zijn er 76 bedrijven benaderd voor dit onderzoek, waarvan er 21 niet reageerden. Bovendien zijn voor deze inventarisatie alleen de grote bedrijven meegenomen (geen Midden en Kleinbedrijf waar doorgaans ook arbeidsmigranten werkzaam zijn).
- Rekening houdend met de non-respons en het ontbreken van MKB in de inventarisatie is vanuit de gemeente Peel en Maas een gefundeerde schatting van 4.000 tot 4.500 werkzame arbeidsmigranten in de gemeente gemaakt. Dit is in onze optiek een logische inschatting.
- 83% van deze arbeidsmigranten werkt in de agrarische sector. Daarna is de groep werkzaam in logistiek en transport het grootst: 11%. In de bouw en zorg is het aandeel arbeidsmigranten op dit moment nog beperkt
- Arbeidsmigranten zijn in toenemende mate het hele jaar werkzaam in Peel en Maas; agrarische bedrijven hebben hun werkwijze aangepast om deze groep het hele jaar werk te kunnen bieden.
- De grootste groep arbeidsmigranten is nog altijd Polen. In toenemende mate zijn ook Roemenen en Portugezen werkzaam in de agrarische sector in Peel en Maas.
- Veel bedrijven in Peel en Maas geven aan dat het moeilijker wordt om geschikt personeel te vinden.

WOONACHTIGE ARBEIDSMIGRANTEN IN PEEL EN MAAS >>

- In totaal staan er in Peel en Maas (per februari 2019) 915 personen uit Midden- Oost- en Zuid-Europa ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente Peel en Maas. 54% is tussen de 26 en 45 jaar oud.
- De personen die ingeschreven stonden in de BRP zijn voor ruim 80% in reguliere woningen gehuisvest en verblijven permanent in Peel en Maas.

De rest woont in een vergunde short stay-locatie voor arbeidsmigranten. Het gaat dus om circa 750 arbeidsmigranten, verdeeld over 317 adressen die in een reguliere woning wonen en circa 165 die op een short stay-locatie wonen. Een groot deel van de in Peel en Maas woonachtige arbeidsmigranten is echter niet in de BRP is ingeschreven. Deze groep woont doorgaans niet in reguliere woningen, maar op recreatieparken of in huisvesting op het eigen terrein van agrarische bedrijven. Overigens wonen de ingeschreven arbeidsmigranten met name in Panningen (53 adressen), Baarlo (51 adressen), Maasbree (42 adressen), en Kessel (41 adressen).

- Er zijn circa 2.500 vergunde short stay-eenheden (op recreatieparken of bij agrarische bedrijven) voor arbeidsmigranten. 1.450 van deze bedden zijn op recreatieparken: De Berckt in Baarlo en Work and Stay in Maasbree. Deze arbeidsmigranten zijn echter niet allemaal werkzaam in Peel en Maas, een deel werkt elders, met name in Venlo.
- De overige 1.050 vergunde bedden zijn op het eigen terrein van (agrarische) bedrijven.

3.4 POTENTIËLE VRAAG VAN ARBEIDSMIGRANTEN

Arbeidsmigranten leiden naar verwachting tot een extra vraag naar woningen in Peel en Maas. Onze verwachting is gebaseerd op:

- De sterke economie in Peel en Maas en regio.
- De krimpende beroepsbevolking in de regio.
- Hierdoor blijft de vraag naar arbeidsmigranten in de landbouw, maakindustrie en op termijn de zorg groot.
- Het aantal arbeidsmigranten (750) dat nu al in een reguliere woning woont in Peel en Maas.
- De toename van het aantal ingeschreven arbeidsmigranten (81 personen in 2018).
- Arbeidsmigranten werken in toenemende mate jaarrond in Peel en Maas.
- Onderzoek waaruit blijkt dat circa een derde van de arbeidsmigranten zich op termijn permanent in Nederland vestigt.²⁰
- Voor de komende jaren verwachten we dat het aantal ingeschreven arbeidsmigranten in Peel en Maas jaarlijks met 80-100 personen toeneemt. Dit betekent een extra woningvraag van 30-40 woningen per jaar. Deze vraag kan bovenop de berekende marktruimte in paragraaf 2.5 aangetrokken worden.
- Monitor in hoeveel arbeidsmigranten zich daadwerkelijk jaarlijks vestigen in Peel en Maas en in hoeverre de potentie van 30 tot 40 woningen benut wordt.

Profiel van de vraag van arbeidsmigranten

- Lagere-inkomensgroepen
- Mix van alleenstaanden, stellen en gezinnen met kinderen
- Accent op goedkope huur en koopwoningen: sociale huur en woningen tot € 200.000
- Opknappwoningen zijn in trek (veel zijn ervaren en gewend aan klussen vanuit het moederland)
- Voorkeur voor dichtbij werk
- (aankomende) gezinnen vinden nabijheid tot voorzieningen van belang

²⁰ 'Blijven of terugkeren? Wat werkpatronen van Oost-Europese arbeidsmigranten ons kunnen leren over de aard van de hedendaagse migratie'. Mens en Maatschappij 93(1), p.5-29.

- Beschikbaarheid van woningen in eerste instantie belangrijker dan locatie of kern
- Tijdelijke woningen zijn voor deze groep aantrekkelijk, omdat ze een entree bieden naar een woning in Peel en Maas en passen bij de idee dat arbeidsmigranten vaak hebben over we gaan weer terug.

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van Platform31, Expertisecentrum Flexwonen en adviesopdrachten over huisvesting arbeidsmigranten

De vraag van arbeidsmigranten naar reguliere woningen komt niet vanzelfsprekend naar Peel en Maas toe. Randvoorwaardelijk hiervoor is:

- Actieve communicatie naar arbeidsmigranten vanuit gemeente, woningcorporaties en makelaardij. Bijvoorbeeld organiseren van een welkomst dag of avond voor arbeidsmigranten in de gemeente.
- Openstellen verenigingsleven en actieve werving vanuit de verenigingen
- Afspraken met werkgevers en bemiddelaars over promotie van Peel en Maas als woonplaats
- Beschikbaarheid van woningen. Dit kan bijvoorbeeld door afspraken te maken met de woningcorporaties en informatieavonden te organiseren over het kopen van een woning.
- Stimuleren van ondernemerschap. Arbeidsmigranten zijn ondernemend van aard. Door ondernemerschap te stimuleren (Poolse winkel, Poolse makelaardij, autoreparatie) snijdt het mes aan twee kanten. Er ontstaat extra werkgelegenheid en de aantrekkelijkheid van Peel en Maas als woonplaats neemt toe.

4 WONEN EN ZORG

De sterke vergrijzing in Peel en Maas leidt tot meer vraag naar wonen en zorg. Daarbij blijft het grootste deel van de oudere inwoners door het veranderende Rijksbeleid thuis wonen. Ook ontstaat een behoefte aan nieuwe woonvormen. Dat komt in dit hoofdstuk aan bod. Eerst wordt ingegaan op de vraag naar (intramurale) wonen en zorg.

De sterke vergrijzing zorgt voor extra druk op het huidige zorgaanbod. Om de effecten van de vergrijzing in beeld te brengen, richten wij ons hier specifiek op zorgvragers (65+) met een somatische of psychogeriatrische aandoening²¹.

4.1 MEER OUDEREN LANGER THUIS

BEWUSTWORDING STIMULEREN >>

Het aantal ouderen in Peel en Maas stijgt sterk. In 2019 wonen er 2.675 75-plussers in Peel en Maas. In 2030 zijn dat er 4.250 (+59%) en in 2050 zelfs 6.210 (+46% in de periode 2030-2050). Het grootste deel van deze mensen blijft – thuis wonen (al dan niet met zorg). Dit betekent dat de bestaande woning geschikt moet zijn om tot op hoge leeftijd prettig en comfortabel in te wonen. Bij de koopwoningen zijn de eigenaren daarvoor zelf aan zet. Wel is het zaak bij de eigenaren aan bewustwording te werken en deze te inspireren met voorbeelden en mogelijkheden voor financiering (denk bijvoorbeeld aan een lening voor woningaanpassing via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting).

PASSENDE WONING OP DE JUISTE PLEK >>

Niet altijd is de huidige woning de meest ideale woning om ouder te worden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een grote woning waarbij onderhoud aan huis en tuin te zwaar worden. Of de afstand van de woning tot voorzieningen een handicap wordt. Ook hier kan informeren en meedenken over alternatieven bewustwording stimuleren en tot een verhuizing leiden. Hiervoor is de inzet van verhuiscoaches te overwegen.

MANTELZORGWONINGEN >>

Doordat ouderen langer thuis wonen neemt de vraag naar mantelzorgwoningen toe. Deze mogen overeenkomstig de bepalingen van de Wabo vergunningsvrij worden geplaatst. Deze woningen moeten weer worden verwijderd of worden teruggebracht naar de oorspronkelijke

²¹ Onder een somatische aandoening of beperking wordt een lichamelijke ziekte of beperkingen door ouderdom verstaan. Onder een psychogeriatrische aandoening of beperking wordt dementie of ziekte van Alzheimer verstaan.

functie wanneer de noodzaak voor mantelzorg vervalt. In lijn met de wettelijke mogelijkheden kan de gemeente Peel en Maas hier medewerking aan verlenen.

NIEUWBOUW: GRONDGEBONDEN WONING OF APPARTEMENT >>

In geval van nieuwbouw is een grondgebonden woning nodig met een slaapkamer en badkamer op de begane grond en uiteraard een woning die rolstoeltoegankelijk is. Of gaat het om een rolstoeltoegankelijk appartement dat met een lift toegankelijk is

NIEUWE WOONVORMEN >>

Naast het langer thuis blijven wonen is er een duidelijke tendens zichtbaar dat ouderen samen willen wonen in woongemeenschappen nieuwe stijl. Belangrijke motieven daarbij zijn omkijken naar elkaar' en minder 'eenzaamheid'.

Voorbeelden van dergelijke woonvormen zijn:

- Het Knarrenhof, een woonconcept gebaseerd op de hofjes van vroeger. Het eerste Knarrenhof in Zwolle wordt momenteel gebouwd en er zijn plannen voor de ontwikkeling op 12 andere locaties in Nederland.
- ParkEntree, een woonbuurt in Schiedam speciaal voor ouderen volgens principe van 'Senior Smart Living'. Deel van het concept zijn onder meer een gemeenschappelijke tuin en een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. De eerste woningen zijn einde vorig jaar opgeleverd.
- Het Polder Hofje, een project in het Noord-Hollandse Anna Paulowna dat onlangs is opgeleverd. In dit 'dorpje' kunnen senioren zelfstandig kunnen wonen en als ze het nodig hebben zorg kunnen krijgen.

Deze woonvormen zijn vaak kleinschalig en worden gerealiseerd in bestaande wijken, waardoor een zekere menging behouden blijft, maar men wel in een omgeving met gelijkgestemden woont. Juist de menging met andere leeftijdsgroepen is van belang om ook te zorgen voor vitale gemeenschappen op langere termijn. Interessant qua menging is het Duitse meergeneratiewonen waarbij jonge en oudere generaties samen in één complex wonen. Deze woonvorm biedt voordelen voor alle leeftijdsgroepen. Voor ouderen is dit het sociale contact en ondersteuning, voor de jongere huishoudens zijn dit de lagere woonkosten en mogelijkheid tot opvang en toezicht voor kinderen.

MET DE KLOK MEE: PARKENTREE IN SCHIEDAM, KNARRENHOF IN ZWOLLE EN HET POLDER HOFJE IN ANNA PAULOWNA



4.2 VRAAG NAAR (INTRAMURALE) ZORG

Zorgvragers met somatische en psychogeriatrische aandoeningen die volgens de Wet langdurige zorg (Wlz) in aanmerking komen voor intramurale zorg vallen onder zorgprofielen 5VV-8VV. Overigens kunnen deze zorgvragers ook nog thuis wonen met een ‘volledig pakket thuis’(VPT) of een ‘modulair pakket thuis’(MPT). Personen die niet onder deze zorgprofielen vallen, komen niet in aanmerking voor een plek in een verpleeghuis (zorgprofielen 1 t/m 3VV). Het Rijksbeleid is hier ook sterk op gericht, zie onder meer het programma ‘Langer Thuis’²². Deze drie zorgprofielen komen dan ook nauwelijks meer voor in Peel en Maas. In 2018 waren er nog maar 5 mensen met een 3VV-zorgprofiel. In 2015 waren dat er nog 15 (zie Tabel 21).

Een tussengroep vormt zorgprofiel 4VV. Deze groep woont doorgaans thuis met een VPT. Deze groep geldt als extramuraal. In totaal gaat het om 290 personen in Peel en Maas met een intramurale zorgvraag en 90 personen met een VPT (Tabel 23). De grootste groep onder deze zorgvragers, is de groep in 5VV (dementiezorg). Het gaat hier om 155 personen in Peel en Maas. De overige intramurale zorgprofielen betreffen mensen met diverse somatische klachten.

²² <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/zorg-en-ondersteuning-thuis/documenten/rapporten/2018/06/15/programma-langer-thuis>

Sinds 2015 is het aantal personen dat in één van zorgprofielen valt, in Peel en Maas toegenomen met 30 (+8%).

TABEL 23 AANTAL PERSONEN DAT IN AANMERKING KOMT VOOR INTRAMURALE ZORG OF VPT (EXTRAMURAAL)

	IN AANMERKING VOOR INTRAMURALE ZORG			
ZORGPROFIEL	2015	2016	2017	2018
1VV	0	0	0	0
2VV	5	5	0	0
3VV	15	10	5	5
Totaal 1 t/m 3	20	15	5	5
4VV	75	80	95	90
5VV	150	145	155	155
6VV	65	70	70	75
7VV	45	45	40	55
8VV	0	0	5	5
Totaal 4 t/m 8	335	340	365	380
TOTAAL	355	355	370	385

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CIZ (2019)

Uit recentere cijfers van Peel en Maas blijkt dat er inmiddels 331 intramurale plaatsen zijn en er nog ca. 73 personen op de wachtlijst voor een intramurale plek staan.

Uitgesplitst naar leeftijd, blijkt het overgrote deel van de personen in Peel en Maas met een intramurale zorgvraag ouderen zijn, zowel met somatische als psychogeriatrische klachten (Tabel 24).

TABEL 24 CLIËNTGROEPEN NAAR GRONDSLAG EN LEEFTIJD

CLIËNTGROEP	OMVANG
Somatisch/psychogeriatrisch 0-64 jaar	5
Somatisch 65-74 jaar	5
Somatisch 75+ jaar	155
Psychogeriatrisch 65+ jaar	220
Totaal	385

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CIZ (2019)

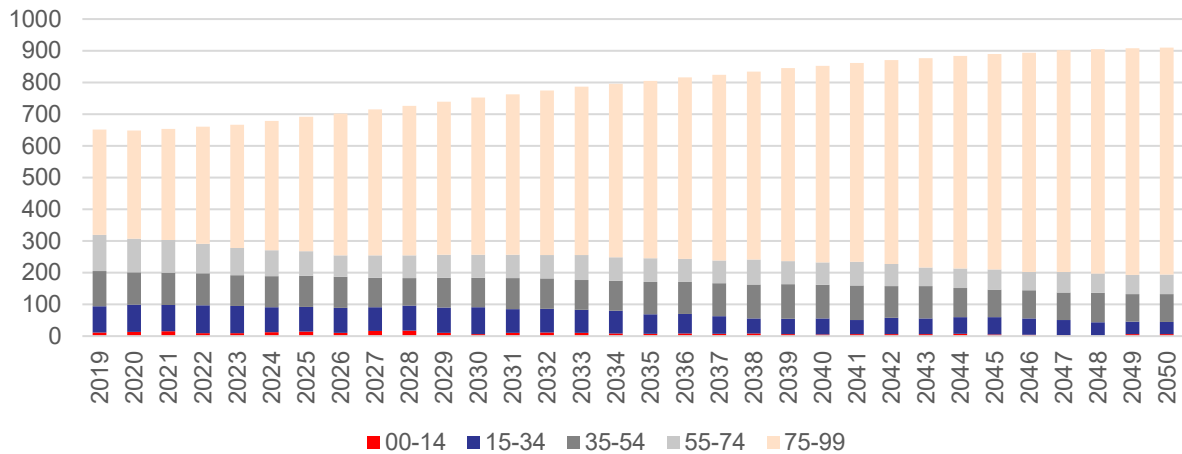
De Primos-prognose voorspelt een toename van de totale intramurale bevolking van 651 in 2019 naar 752 in 2030 (+101). De totale intramurale bevolking omvat ook gehandicaptenzorg, vandaar dat deze aantallen afwijken van die van het CIZ.

De groep waar somatische en psychogeriatrische aandoeningen verreweg het meest voorkomen, de groep 75+, neemt toe met 49% in de periode tot 2030 en met 25% in de periode 2030-2040. Dit betekent een extra zorgvraag van circa 145 extra intramurale zorgeenheden in de periode tot 2030.²³ Dit betekent dat er 145 extra intramurale zorgeenheden gerealiseerd

²³ Op basis van een groei van 49% 75+'ers op de 290 intramurale zorgvragers nu.

moeten worden in Peel in Maas tot 2030. Er zijn ten tijde van dit onderzoek concrete plannen voor uitbreiding van het bestaande aanbod met 53 intramurale plekken en 19 VPT plekken in 2020-2021.

FIGUUR 23 VERWACHTE ONTWIKKELING INTRAMURALE BEVOLKING



Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van ABF Research (2019)

5 WOONSTRATEGIE PEEL EN MAAS

5.1 VOER EEN TWEESPORENBELEID: I. NIEUW EN II. BESTAAND

Nieuwe woningen zijn nodig:

- De woningmarkt is in Peel en Maas erg krap. In alle segmenten van de woningmarkt is er vraag.
- Daarmee is de verleiding groot alle aandacht te richten op nieuwbouw en de bestaande voorraad uit het oog te verliezen. Dat raden we echter niet aan. Ook is het zaak die woningen toe te voegen waar nu een tekort aan bestaat.

Op termijn is echter een overschot te verwachten:

- Op lange termijn bevatten prognoses veel onzekerheden. Wel zijn de diverse prognoses het er op dit moment over eens dat vanaf 2030 het aantal huishoudens in Peel en Maas afneemt.
- Dit betekent dat overschotten in de woningvoorraad ontstaan. Het is gewenst daar nu al rekening mee te houden.

De bestaande voorraad sluit momenteel niet optimaal aan op de huidige vraag:

- Het grootste deel van de woningen in Peel en Maas staat er al. Daar is aandacht voor nodig gelet op de vergrijzing (alook de energietransitie) waardoor het hoge aandeel grondgebonden woningen minder goed past bij de toekomstige bevolking.
- Ook is een bovengemiddeld deel van de woningen in de jaren zeventig gebouwd en daarmee verouderd. Hier dient onverkort aandacht aan te worden besteed.

Bewustwording en informeren:

- De gemeente is niet de eigenaar van de bestaande voorraad en is in die zin niet zelf bij machte de bestaande voorraad te transformeren of verbeteren.
- Wel kan de gemeente de eigenaren via bewustwording en informatie verleiden tot het investeren in de bestaande woningen. Dit vraagt een aanpak waarbij in nauwe samenspraak met de eigenaren plannen worden ontwikkeld.

5.2 SPOOR I 'NIEUWBOUW': SMEED HET IJZER ALS HET HEET IS

TOT 2030 IN ALLE KERNEN VAN DE GEMEENTE GROEI VAN DE WOONBEHOEFTE ➡➡

- De komende jaren kent Peel en Maas nog een grote woningbehoefte. De woningbehoefte tot 2030 bedraagt 805 tot 1.060 woningen in de periode tot 2030 (marktruimte basis).
- Met een passend woningprogramma moet in deze woningbehoefte worden voorzien.

- Naast de reguliere woningbouw heeft de ingezette beleidsregel woningbouw geleid tot het aanjagen van de woningbouw. Zo zijn er in 2018 en 2019 voor respectievelijk 186 en 190 woningen vergunningen afgegeven. Het is zaak deze voortvarendheid de komende jaren voort te zetten.
- Concentreer de woningbouw in de kernen met een bovengemiddeld groeipotentieel en het hoogste voorzieningenniveau en de gunstigste ligging: Helden en Panningen, als onderdeel van de triplekern en daarnaast de grotere kernen Baarlo, Maasbree en Meijel. Zorg dat 80 tot 85% van de woningbehoefte in deze kernen landt.
- Tot de tweede categorie, de gemiddelde groeikernen, behoren Egchel en Kessel. Egchel vormt een aantrekkelijke woonkern als onderdeel van de triplekern en Kessel is de enige middelgrote kern in de gemeente. Zorg dat 10 tot 20% van de woningbehoefte in deze kernen landt.
- De overige kernen met het laagste groeipotentieel zijn Beringe, Grashoek, Kessel-Eik en Koningslust. Dit zijn kleine kernen met weinig voorzieningen. De beperkte woningbouw in deze kernen zou gericht moeten zijn op de autonome behoefte in deze kernen. Zorg dat 0 tot 10% van de woningbehoefte in deze kernen landt.
- Er is nog ruimte voor uitbreiding van de harde plancapaciteit, met 710 woningen is deze nu te klein om te voorzien in de behoefte. Wel is er een zachte plancapaciteit van 888 woningen.
- In principe zijn er in de totale plancapaciteit (hard en zacht) voldoende woningen gepland om te voorzien in de woningbehoefte in Peel en Maas. We raden aan om te beoordelen of de harde en zachte plannen aansluiten bij de toekomstige vraag (zie 5.3). Voor zover dit niet het geval is raden we aan zachte plannen die niet aansluiten bij de vraag te schrappen en harde - indien mogelijk - bij te stellen.

GRASHOEK



Zet in op een jaarlijkse woningproductie van 50 tot 150 voor de komende tien jaar:

- In de komende vijf jaar is het zaak bij de nieuwbouw te profiteren van de grote woningvraag en goede economische situatie.
- Streef ernaar in deze jaren tot een jaarlijkse productie van 50 tot 150 woningen te komen. Hierna kan worden afgebouwd, afhankelijk van de marktvraag.

RUIMTE VOOR CIRCA 300 EXTRA WONINGEN VOOR VERGROTEN
INSTROOM VAN BUITEN EN HET BEPERKEN VAN DE UITSTROOM EN
ARBEIDSMIGRANTEN



- Met gerichte nieuwbouw kan extra instroom van buiten worden aangetrokken, de markruimte plus (zie 2.5).

- Deze extra 300 woningen kunnen ingevuld worden in de grotere kernen (Panningen, Maasbree, Baarlo, Helden Meijel). Deze kernen met een hoog voorzieningenniveau en een gunstige ligging zijn aantrekkelijk voor instromers.
- Daarnaast kan extra vraag aangetrokken worden door arbeidsmigranten permanent in Peel en Maas te doen vestigen. Als aantrekkelijke en betaalbare woningen (zie profiel van de woonwensen van arbeidsmigranten in paragraaf 3.4) gerealiseerd worden voor deze groep, zullen circa 300-400 arbeidsmigranten tot 2030 zich in een reguliere woning in Peel en Maas vestigen. Daarbij geldt wel een aantal randvoorwaarden, zie paragraaf 3.4.

HELDEN



PIEKEN AFTOPPEN: MAAK GEBRUIK VAN TIJDELIJKE WONINGEN >>

Rond 2030 wordt een daling van de huishoudens verwacht. Daarom is het aan te raden niet de maximale piek nieuwbouw behoefte in de vorm van permanente woningen te realiseren. Voor een aantal doelgroepen zijn tijdelijke woningen een goede oplossing: arbeidsmigranten, jongeren, zorgbehoevenden en spoedzoekers zoals gescheiden mensen, statushouders, asielzoekers.

We raden aan binnen de nieuwbouw tot 2030 circa 15 tot 20% te reserveren voor tijdelijke woonvormen. Hiermee kan snel worden ingespeeld op de woonbehoefte die er nu is. En bovendien wordt rekening gehouden met de verwachte krimp na 2030. Op dit moment is er al een ruim aanbod aan tijdelijke woningen in Peel en Maas. In Panningen is C3 Living gevestigd en actief met de bouw van tijdelijke woningen. In het Irenehof in Panningen staan op dit moment al vergelijkbare woningen (20), gebouwd door een lokaal bedrijf uit Kessel in samenwerking met Wonen Limburg en de gemeente. In het Ringovenpark zijn in samenwerking tussen Wonen Limburg en de gemeente 10 Kompaswoningen gerealiseerd. In Baarlo zijn in samenwerking tussen Work and Stay en de gemeente 10 tijdelijke woningen gebouwd in aan de Heierhof. Vanuit het ministerie wordt de bouw van tijdelijke wonen gestimuleerd onder de noemer van Stimuleringsaanpak Flexwonen²⁴

²⁴ Ministerie BZK, Stimuleringsaanpak Flexwonen 29 mei 2019

5.3 REALISEER EEN GEVARIIEERD PROGRAMMA

Speel in op woonwensen van verschillende doelgroepen. Belangrijke doelgroepen zijn starters, ouderen en (aankomende) gezinnen, arbeidsmigranten en de instromers. Realiseer voor deze groepen een gevarieerd woonprogramma (Tabel 25). Dit advies is gebaseerd op de prognoses, de kenmerken van de kernen en de woonwensen uit 2.3.

TABEL 25 PROGRAMMA-ADVIES WONINGBOUW PEEL EN MAAS

KERN	AANDEEL BINNEN TOTALE WONINGPRODUCTIE PEEL EN MAAS	AANDEEL APPARTEMENTEN	AANDEEL HUUR		AANDEEL KOOP		
			SOCIAAL	VRIJE SECTOR	< €250K €350K	€250-€350K	>
Panningen	20-25%	50-60%	30-35%	15-20%	25-30%	15-20%	10-15%
Maasbree	10-15%	30-40%	25-30%	5-10%	30-35%	20-25%	10-15%
Baarlo	15-20%	30-40%	25-30%	5-10%	30-35%	20-25%	10-15%
Helden	10-15%	40-50%	30-35%	15-20%	25-30%	15-20%	10-15%
Meijel	15-20%	30-40%	25-30%	5-10%	30-35%	20-25%	10-15%
Kessel	5-10%	15-20%	10-15%	0-5%	35-40%	25-30%	15-20%
Kessel-Eik	0-5%	10-15%	5-10%	0-5%	40-45%	25-30%	15-20%
Beringe	0-5%	10-15%	5-10%	0-5%	40-45%	25-30%	15-20%
Grashoek	0-5%	10-15%	5-10%	0-5%	40-45%	25-30%	15-20%
Egchel	5-10%	10-15%	5-10%	0-5%	40-45%	25-30%	15-20%
Koningslust	0-5%	10-15%	5-10%	0-5%	40-45%	25-30%	15-20%
Totaal Peel en Maas	100%	40%	25%	10%	30%	20%	15%

Bron: Bureau Stedelijke Planning (2019)

ZET IN OP 60% GRONDGEBONDEN WONINGEN EN 40% APPARTEMENTEN >>>

Het woningbouwprogramma-advies in Tabel 25 staat hierna verder toegelicht:

- Concentreer de appartementen in de sterke groeikernen, voornamelijk in Panningen en Helden.
- In de middelgrote groeikernen en de overige kernen ligt de nadruk meer op grondgebonden woningen.
- Mede door de sterke vergrijzing, adviseren wij een hoger aandeel appartementen toe te voegen dan het aandeel appartementen in de bestaande voorraad.
- Door de vergrijzing zijn levensloopbestendige woningen gewenst. Zorg voor levensloopbestendigheid, zodat de woningen voor een grote groep aantrekkelijk zijn en bouw ook patiowoningen. Juist dit type grondgebonden woning, is erg in trek bij ouderen in dorpse kernen.

Naast de reguliere woningen, is er behoefte aan circa 145 extra intramurale zorgeenheden in Peel en Maas (zie hoofdstuk vier). We raden aan deze zoveel mogelijk te situeren in de grotere kernen nabij voorzieningen. Een mogelijkheid is het aanwijzen van enkele woonzorgzones waar verschillende vormen van intra- en extramuraal wonen met de benodigde zorgvoorzieningen worden gerealiseerd.

BIED NIEUWE WOONVORMEN VOOR JONGEREN EN OUDEREN AAN >>

- Wonen met gemeenschappelijke voorzieningen is in toenemende mate populair, voor onder ouderen. Zie onderstaande kader voor voorbeelden.
- Denk ook aan CPO-concepten. Zowel vanuit ouderen (onder meer Knarrenhof) alsook jongeren is hier behoefte aan. In het Giel Peetershof in Egchel wordt hier op dit moment al ruimte aan geboden.
- CPO kan tevens inspelen op de behoefte aan betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt. In Peel en Maas zijn daar al voorbeelden van te vinden. Zo zijn in het plan Beringe-Kampweg en het plan Egchel-Hook in het verleden al starterswoningen gebouwd door middel van CPO. Wij adviseren dergelijke initiatieven te blijven faciliteren.
- Denk ook aan tijdelijke wooneenheden. Deze kunnen de behoefte aan betaalbare woningen op korte termijn opvangen, waarna deze bij afnemende woningvraag weer eenvoudig verwijderd kunnen worden.

5.4 SPOOR II 'BESTAANDE VOORRAAD': PAK BESTAANDE WONINGVOORRAAD AAN

Verduurzamen en seniorproof maken

- Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad in Peel en Maas staat er al. Een bovengemiddeld deel van deze voorraad stamt uit de jaren zeventig en raakt in toenemende mate verouderd.
- Deze verouderde woningen worden voor een groot deel door oudere huishoudens bewoond. Deze groep blijft steeds langer thuis wonen (zie 4.1). Hier ligt dus de eerste grote uitdaging in de bestaande voorraad: het levensloopbestendig maken van de woningen.
- In 'het huis van morgen' in Panningen worden op dit moment al eenvoudige aanpassingen getoond waarmee het voor ouderen mogelijk wordt langer in hun woning te kunnen blijven wonen²⁵.
- Daarnaast ligt er een enorme uitdaging in de energietransitie. Zo moeten in 2050 alle woningen in Nederland 'van het gas af' zijn.
- Om dit voor elkaar te krijgen, moeten gemeenten warmteplannen maken. In regioverband wordt bovendien gewerkt aan regionale energiestrategieën (RES). In Peel en Maas gebeurt dit binnen de regio Noord- en Midden-Limburg²⁶.
- Combineer deze twee uitdagingen (vergrijzing en energietransitie) en pak zo integraal de bestaande voorraad aan.

Mogelijkheden voor transformatie

- Met transformatie van de bestaande woningvoorraad kan worden ingespeeld op de woningbehoefte in Peel en Maas. Denk bijvoorbeeld aan het splitsen van grotere woningen in appartementen of het omzetten van koop naar middenhuur (met een huurprijs van de liberalisatiegrens tot circa € 950).
- Dit leidt tot de gewenste toename van het aandeel appartementen en middenhuur.

²⁵ <https://www.proteion.nl/huis-van-morgen/>

²⁶ <https://www.regionale-energiestrategie.nl/kaart+doorklik/noord-+en+midden+limburg/default.aspx>

- Een andere mogelijkheid is bijvoorbeeld het verkopen van grondgebonden sociale huurwoningen. Dit leidt ertoe dat het hoge aandeel grondgebonden sociale huur daalt en dat er betaalbare koopwoningen beschikbaar komen.
- Het is van evident belang dit op de juiste plaats binnen Peel en Maas te doen. Dat vereist een nadere uitwerking. We raden aan om hiervoor een samenhangend actieplan bestaande voorraad voor op te stellen in nauwe samenwerking met eigenaar-bewoners en de woningcorporaties. Ook kunnen (lokale) beleggers worden betrokken met oog op de transformatie van koop naar middenhuur.

5.5 MAATREGELEN EN MONITORING

Om de woonstrategie zoals hiervoor geformuleerd uit te voeren is natuurlijk actie vereist. Hierna geven we een aantal maatregelen aan en geven adviezen voor monitoring. De gemeente Peel en Maas kan de strategie niet alleen uitvoeren, daarvoor is samenwerking met andere partijen zoals (eigenaar)bewoners, ontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties en zorginstellingen nodig. In navolgend overzicht geven we daarom aan wat de rol van de gemeente is bij de verschillende maatregelen (Tabel 26).

TABEL 26 MAATREGELEN TER UITVOERING VAN DE WOONSTRATEGIE

THEMA	MAATREGEL	ROL GEMEENTE EN BETROKKENEN
A. Woning-programmering ten uitvoer brengen	1. Beoordeling harde en zachte plannen op aansluiting bij het gewenste programma. 2. Beoordeel vervolgens de projecten op snelheid van realisatie aan de hand van: a. Marktvraag, b. Samenwerking c. Financiën, en d. Planologische-Juridische mogelijkheden 3. Zo nodig nieuwe locaties of projecten zoeken die beter aansluiten bij de woning-programmering. Dit kan ook transformatie van bestaand vastgoed betreffen. 4. Benaderen van lokale en regionale beleggers voor middenhuur. 5. Benut mogelijkheden voor tijdelijk gebruik met Tiny Houses en andere vernieuwende vormen van wonen. 6. Inventariseer nieuwe woonvormen voor ouderen en jongeren en de partijen die hier mee bezig zijn en organiseer een bijeenkomst over nieuwe woonvormen en nodig de relevante partijen uit.	• De gemeente is bij de maatregelen één tot en met vier initiatiefnemer. • Betrokken partijen zijn de ontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties en zorginstellingen. • Indien een zoektocht naar nieuwe locaties aan de orde is, is het zaak daar een proces voor op te zetten en te bepalen wie daarbij wanneer wordt betrokken. • Bij maatregel 5 is de rol van de gemeente voornamelijk stimulerend, inspirerend en faciliterend. Uitvoering is aan de marktpartijen. Alleen daar waar de gemeente grondeigenaar is kan zij een initiërende rol vervullen. • Bij maatregel 6 en 7 neemt de gemeente het initiatief, realisatie is aan de marktpartijen of woningcorporaties. • Bij maatregel 8 kan de gemeente hierop sturen in gesprekken over de programmering.

	7. Maak een omgekeerd <i>bidbook</i> voor deze partijen waarin Peel en de Maas krachtig en aantrekkelijk wordt neergezet. 8. Ruimte bieden voor betaalbare huisvesting voor starters, ook in de vorm van CPO.	
B. Transformatie bestaande voorraad	1. Stimuleren en bewustwording creëren bij eigenaar-bewoners. 2. In overleg met woningcorporaties en afspraken maken over bestaand vastgoed. 3. Opstellen samenhangend actieplan voor de transformatie van de bestaande woningvoorraad.	• De gemeente is niet de eigenaar van de bestaande woningvoorraad. Daarom is de rol van de gemeente stimulerend en faciliterend. Wel kan de gemeente het onderwerp op de agenda zetten en in overleg met de betrokkenen een actieplan maken.
C. Vergroten instroom en beperken uitstroom en woningen voor arbeids-migranten	1. Enquête onder instromers van buiten de gemeente en onder uitstromers, gevolgd door diepte-interviews om meer zicht te krijgen op achtergronden van de komst naar, of het vertrek uit Peel en Maas. 2. Actief stimuleringsbeleid voor arbeidsmigranten verder doorontwikkelen (taal, verenigingen, ontmoetingen tussen arbeidsmigranten en inwoners Peel en Maas). 3. Afspraken maken met woningcorporaties over beschikbaarheid van woningen voor arbeidsmigranten.	• Bij maatregel 1 is de gemeente initiatiefnemer. Te overwegen valt om ook marktpartijen en woningcorporaties te betrekken • Bij maatregel 2 kan de gemeente het initiatief nemen en een aantal relevante partijen bijeenbrengen om samen het stimuleringsbeleid te ontwikkelen. • Maatregel 3: gemeente en woningcorporaties samen.
D. Woon-marketing: Peel en Maas op de kaart	1. Wooncafés organiseren rondom bepaalde thema's: nieuwbouw, senioren, woningsplitsing, bijzondere woonvormen.	• De gemeente faciliteert initiatieven vanuit de markt.
E. Monitoring	1. Opzet van een monitoring met dashboard om in beeld te brengen of de doelstellingen worden bereikt.	• Gemeente neemt initiatief.

Bron: Bureau Stedelijke Planning (2019)

BIJLAGE 1 DEFINITIES WOONMILIEUS

ABF Research heeft een indeling in woonmilieus ontwikkeld gebaseerd op feitelijke kenmerken van de woonplaats en -buurt. Deze indeling bestaat uit vijf woonmilieus, die als volgt gekarakteriseerd worden:

- **Centrumstedelijke woonmilieus:**
 - Gelegen in woonplaatsen met ten minste 13.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare.
 - Óf gelegen in woonplaatsen met ten minste 10.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare waarbij het aandeel meergezinswoningen groter is dan 10% of het centrumgebied een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare kent.
 - Gelegen in het centrum van een stad nabij voorzieningen: circa 50 tot 100 winkels per 1.000 huishoudens.
- **Buitencentrum woonmilieus:**
 - Gelegen in woonplaatsen met ten minste 13.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare.
 - Óf gelegen in woonplaatsen met ten minste 10.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare waarbij het aandeel meergezinswoningen groter is dan 10% of het centrumgebied een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare kent.
 - Gelegen in vooroorlogse en naoorlogse wijken die niet direct aan het centrum grenzen met weinig groen en voorzieningen en die een woningdichtheid van circa 35 tot 60 woningen per hectare kennen.
- **Groenstedelijke woonmilieus:**
 - Gelegen in woonplaatsen met ten minste 13.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare.
 - Óf gelegen in woonplaatsen met ten minste 10.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare waarbij het aandeel meergezinswoningen groter is dan 10% of het centrumgebied een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare kent.
 - Gelegen in hoofdzakelijk naoorlogse wijken die niet direct aan het centrum grenzen met veel groen en weinig voorzieningen en die een woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare kennen.
 - Tot de groenstedelijke woonmilieus behoren on der meer de meeste Vinex-wijken.
- **(Centrum)dorpse woonmilieus:**
 - Gelegen in woonplaatsen met minder dan 13.000 huishoudens en een dichtheid van minder dan 20 woningen per hectare.

- Óf gelegen in woonplaatsen met minder dan 10.000 huishoudens en een dichtheid van minder dan 20 woningen per hectare waarbij het aandeel meergezinswoningen lager is dan 10% of het centrumgebied een dichtheid van minder dan 20 woningen per hectare kent.
- **Landelijke woonmilieus:**
 - Verspreide woningen gelegen buiten bestaande kernen.

BIJLAGE 2 FACTSHEETS PER KERN

TABEL 27 DATABRONNEN FACTSHEETS

DATA	DATABRON (PEILJAAR)
Aantal inwoners	CBS Kerncijfers (1 januari 2018)
Leeftijdsgroepen	Gemeente Peel en Maas BRP (31 december 2018)
Aantal huishoudens	CBS Kerncijfers (1 januari 2018)
Huishoudensgroepen	CBS Kerncijfers (1 januari 2018)
Verhuisstromen	Gemeente Peel en Maas BRP (2014-2018)
Woningvoorraad	CBS Maatwerk (1 januari 2018)
Woningtypen ²⁷	CBS Maatwerk (1 januari 2018)
Situatie	CBS en Kadaster (2019)
Spreiding naar woningen en niet-woningen	Kadaster BAG (mei 2019)
Spreiding naar bouwjaren van (niet-)woningen	Kadaster BAG (mei 2019)

²⁷ De woningtypen tellen niet in alle gevallen op tot de bovengenoemde totale woningvoorraad. Dit heeft te maken met een aantal woningen waarvan het woningtype onbekend is.