stec
groep



Woningbehoefte-onderzoek Maashorst

Stec Groep aan gemeente Maashorst

Luuk Lentferink & Marijn Gradussen
13 april 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding ... 5
1.2 Resultaten van dit onderzoek ... 5
1.3 Leeswijzer ... 5

2 Conclusies 6

2.1 Aantal huishoudens Maashorst gegroeid tot 25.510 huishoudens in 2022 ... 6
2.2 Huidige woningvoorraad sterk (koop) grondgebonden, 25% sociale huur ... 6
2.3 Uitbreidingsbehoefte voor circa 2.210 tot 3.600 woningen tot het jaar 2033 ... 6
2.4 Kwalitatieve uitbreidingsbehoefte vooral in grondgebonden koop en appartementen/ nultredenwoningen in alle segmenten ... 7

3 Adviezen 10

3.1 Zorg voor versnelling met voldoende (harde) plannen voor de komende 5 tot 10 jaar ... 10
3.2 Zet in op een adaptief en anticyclisch woningbouwprogramma ... 10
3.3 Monitor huishoudensontwikkeling en woningbehoefte en stuur zo nodig bij ... 12
3.4 Kwalitatief scenario 1 meest realistisch in huidige woningmarkt ... 13
3.5 Optimaliseer kwalitatieve woonprogrammering met concrete keuzes ... 13
3.6 Houd rekening met Rijksbeleid: 2/3 betaalbaar en minimaal 30% sociale huur ... 13
3.7 Zet instrumenten in om betaalbaar te bouwen en houden ... 14

4 Demografische ontwikkelingen 15

4.1 Aantal inwoners en huishoudens in Maashorst in afgelopen tien jaar gegroeid ... 15
4.2 Vooral het aantal oudere huishoudens en eenpersoonshuishoudens nam toe ... 15
4.3 Natuurlijke groei nam af, groei door migratie nam juist toe ... 18

5 Woningvoorraad 21

5.1 Woningvoorraad gemeente Maashorst: 25.800 woningen ... 21
5.2 Circa 65% koop en 35% huur, voornamelijk eengezinswoningen ... 21

6 Kwantitatieve woningbehoefte 25

6.1 Tot 2033 groeit Maashorst naar verwachting met circa 2.210 huishoudens ... 25
6.2 Vanaf 2033 (2033-2043) wordt een groei verwacht van 1.130 huishoudens ... 26

6.3 Scenario met hogere migratie laat extra groei zien van circa 555 huishoudens tot 2033 ... 27
6.4 Inlopen woningtekort vraagt om 835 extra woningen tot 2033 ... 27
6.5 Uitbreidingsbehoefte gemeente Maashorst tot 2033: 2.210 tot 3.600 woningen ... 28
6.6 Uitbreidingsbehoefte tot 2043: 3.340 tot 4.730 woningen ... 29

7 Kwalitatieve woningbehoefte 30

7.1 Kwalitatieve woningbehoefte in beeld gebracht met Stec-doorstroommodel en in verschillende scenario's ... 30
7.2 Woningbehoefte tot 2033 bij beperkte doorstroming (scenario 1) laat sterke behoefte aan grondgebonden koopwoningen zien ... 32
7.3 Scenario 2: met optimale doorstroming meer vraag naar (sociale huur) appartementen/nultredenwoningen ... 36
7.4 Scenario 3: met huidige huisvestingsverdeling meer vraag naar (grondgebonden)koopwoningen ... 36
7.5 Doorkijk naar 2043: voornamelijk vraag naar sociale huur appartementen/nultredenwoningen ... 37

8 Planvoorraad & confrontatie 39

8.1 Toevoeging van circa 775 woningen in harde plannen en 2.310 in zachte plannen ... 39
8.2 Circa 1.800 grondgebonden woningen en 1.270 appartementen/nultredenwoningen in plannen ... 39
8.3 Zwaartepunt van harde en zachte plannen ligt op koop en sociale huur ... 40
8.4 Nadruk plannen: grondgebonden koop en appartementen/nultreden koop ... 40
8.5 Genoeg plannen voor koop, resterende behoefte aan appartementen/nultredenwoningen ... 41

9 Verdieping wonen en zorg 43

9.1 Het Nederlandse zorgstelsel ... 43
9.2 Wet langdurige zorg (Wlz) ... 44
9.2.1 Wlz intramuraal (verblijf in instelling) ... 44
9.2.2 Wlz extramuraal (vpt, mpt, pgb) ... 45
9.2.3 Toename van cliënten met een (Wlz-) indicatie zal mogelijk resulteren in sterke(-re) toename van gebruik vpt, mpt en PGB in de toekomst ... 46
9.3 Extramurale zorg vanuit Wmo ... 46

10 Verdieping arbeidsmigranten 49

11 Verdieping voorzieningen 50

Bijlage A: Verhuisbewegingen 53

Bijlage B: Ontwikkeling Stec-doelgroepen 54

Bijlage C: Factsheets per kern 55

Odiliapeel ... 56
Schaijk ... 60
Uden ... 64
Reek ... 68
Volkel ... 72
Zeeland ... 76

Bijlage D: Woonwensen Stec-doelgroepen 80

Bijlage E: Uitbreidingsbehoefte per scenario 82

Bijlage F: Verdieping op scenario 1 83

Bijlage G: Confrontatie behoefte en plancapaciteit 84

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente zet zich in voor het goed kunnen wonen, werken en verblijven in Maashorst. Wat onder andere betekent dat er gestuurd wordt op een meer gevarieerd en bijzonder woonaanbod (variatie in woonvormen en prijsniveaus) en dat er geïnvesteerd wordt in vitale, krachtige inclusieve kernen en wijken waarin inwoners zoveel mogelijk in hun eigen woonomgeving kunnen blijven wonen. Hierbij staat vraaggericht ontwikkelen en bouwen centraal. Om hier invulling aan te geven heeft de gemeente Maashorst behoefte aan inzicht op de woningbehoefte per kern. Het gaat hierbij om inzicht in de kwantitatieve woningbehoefte én kwalitatieve woningbehoefte. Zowel op korte als op lange termijn is er een vraag naar inzicht van de woningbehoefte naar eigendomsvorm, prijssegmenten, type woningen en woonmilieu. Een actueel en scherp onderbouwd woningbehoefteonderzoek helpt om de genoemde woningbouwambities waar te maken.

1.2 Resultaten van dit onderzoek

Bij het uitvoeren van het woningbehoefteonderzoek ligt de focus op het helder in beeld brengen aan welke woningen (type, prijzen, eigendomsvorm) behoefte is en hoe deze zich op gemeenteniveau uitsplitst. In dit onderzoeksrapport is het volgende in beeld gebracht:

- Inzicht in de huidige en de toekomstige omvang en samenstelling van doelgroepen, zoals starters en senioren, huishoudens met zorgbehoefte en verschillende huishouden- en inkomensgroepen.
- Actueel en scherp zicht op de woningbehoefte, kwantitatief en kwalitatief, voor de korte (2033) en middellange termijn (2043). Op gemeentelijk niveau én onderscheid makend naar de kernen.
- Zicht op de match tussen vraag en aanbod door grondige inzichten in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en scan van planlijsten als handvat voor uw woonprogrammering.

Het woningbehoefteonderzoek is beleidsneutraal

De woningvraag in de gemeente Maashorst is afgeleid van de demografische ontwikkeling (op basis van de meest recente Primos-prognose). Aanvullend is rekening gehouden met de extra vraag naar woningen door migratie en de extra vraag die volgt als het woningtekort wordt ingelopen. Regionale afspraken, ambities en woningbouwplannen maken geen onderdeel uit van de vraagraming. Daarmee resulteert het woningbehoefteonderzoek in de beleidsneutrale vraag naar woningen in gemeente Maashorst.

Het woningbehoefteonderzoek is verricht in 2022 / 2023. De uitkomsten moeten gezien worden in de context van de huidige economische situatie. Op termijn kan een veranderende economische situatie leiden tot een veranderende woonbehoefte. We adviseren de woonbehoefte daarom periodiek te monitoren.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 start met de belangrijkste conclusies uit het woningbehoefteonderzoek. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 de belangrijkste adviezen op basis van deze conclusies. In hoofdstuk 4 laten we de historische demografische ontwikkelingen zien, om zo een juiste context te creëren voor de toekomstige ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 behandelen we de huidige woningvoorraad om, net als in hoofdstuk 4, de woningbehoefte beter in perspectief te plaatsen. Het daadwerkelijke woningbehoefteonderzoek volgt in hoofdstuk 6. Dit hoofdstuk begint met een kwantitatieve woningbehoefte, hoeveel woningen verwachten we naar de toekomst? In hoofdstuk 7 vertalen we dit verder naar kwalitatieve kenmerken. Vervolgens maken we in hoofdstuk 8 een confrontatie met behulp van de huidige planvoorraad. Daarna voeren we nog een drietal verdiepingen uit; een verdieping op wonen en zorg in hoofdstuk 9, een verdieping op arbeidsmigranten in hoofdstuk 10 en een verdieping op voorzieningen in hoofdstuk 11.

2 Conclusies

Hieronder gaan we in op de belangrijkste conclusies op basis van het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek.

2.1 Aantal huishoudens Maashorst gegroeid tot 25.510 huishoudens in 2022

Migratie belangrijk voor groei van het aantal huishoudens

Het aantal huishoudens is de afgelopen 10 jaar toegenomen met 2.620. Vooral het aantal oudere huishoudens en eenpersoonshuishoudens nam toe. De gemeente Maashorst kent sinds 2012 een negatief natuurlijk groeicijfer, er zijn dus meer mensen overleden dan geboren. Het overwegend positieve migratiesaldo is daardoor steeds belangrijker voor de bevolkings- en huishoudensontwikkeling.

2.2 Huidige woningvoorraad sterk (koop) grondgebonden, 25% sociale huur

80% van de woningvoorraad is een eengezinswoning

In 2022 stonden er 25.800 woningen in de gemeente Maashorst. De woningvoorraad is overwegend grondgebonden: ongeveer 80% van alle woningen in de gemeente is een eengezinswoning / grondgebonden woning. Slechts 20% van alle woningen in de gemeente Maashorst is een meergezinswoning / appartement, waar dat landelijk ongeveer 34% is.

Ongeveer 25% van de bestaande woningen is een sociale huurwoning

In de gemeente Maashorst staan voornamelijk koopwoningen (66%). Dit zijn voornamelijk grondgebonden koopwoningen. Woningen in het huursegment beslaan ongeveer 34% van alle woningen in Maashorst, waarvan het overgrote deel een sociale huurwoning. Circa 25% van alle woningen in Maashorst is een sociale huurwoning.

2.3 Uitbreidingsbehoefte voor circa 2.210 tot 3.600 woningen tot het jaar 2033

Prognose: door autonome groei neemt het aantal huishoudens in gemeente Maashorst toe met 2.210 tot 2033

Op basis van de Primos prognose groeit het aantal huishoudens in de gemeente Maashorst tussen 2023 – 2033 naar verwachting met circa 2.210 huishoudens. Tot 2033 groeit voornamelijk de categorie 65-plus huishoudens (+27%). Dit wordt niet zozeer veroorzaakt door een grote aanwas van 65-plussers naar de regio maar door natuurlijk verloop: huishoudens worden gemiddeld ouder. Het aantal gezinnen stijgt licht met 2% tot 2033. In de categorie alleenstaanden & stellen tot 35 jaar wordt vooral krimp verwacht (-4% tot 2033), net als alleenstaanden en stellen tussen 35 en 65 jaar (-2%).

Prognose: door extra migratie (+555) en inlopen woningtekort (+835) opgave voor 3.600 woningen tot 2033

Migratie is een belangrijke factor voor de huishoudensgroei in Maashorst. Dit blijkt bijvoorbeeld uit ontwikkelingen in de gemeente in de afgelopen tien jaar. Naar verwachting zal deze invloed in de komende tien jaar groot blijven. We verwachten, als we de hoge migratiecijfers van de afgelopen paar jaar zwaarder meenemen, een extra groei van circa 555 huishoudens voor de komende tien jaar.
Om het woningtekort in de gemeente volledig in te lopen zullen er de komende 10 jaar nog eens 835 woningen extra gebouwd moeten worden. Hoe we dit hebben bepaald leggen we uit in hoofdstuk 6.
Wanneer we deze twee extra ambities meenemen komt de uitbreidingsbehoefte tot 2033 uit op maximaal 3.600 woningen.

Prognose: tussen 2033 en 2043 behoefte voor nog eens circa 1.130 woningen

In de periode 2033 – 2043 groeit het aantal huishoudens in Maashorst naar verwachting met nog eens 1.130 huishoudens. De grootste groei doet zich dus in de eerst komende tien jaar voor. Daarmee komt de totale uitbreidingsopgave voor Maashorst in de periode 2023 - 2043 uit op 3.350 tot 4.730 woningen.

2.4 Kwalitatieve uitbreidingsbehoefte vooral in grondgebonden koop en appartementen/ nultredenwoningen in alle segmenten

De kwantitatieve uitbreidingsbehoefte voor 2.210 tot 3.600 woningen tot 2033 is vervolgens vertaald in een kwalitatieve opgave. Hiervoor is het Stec Doorstroommodel gebruikt, waarmee toekomstige tekorten en overschotten in de woningvoorraad in beeld gebracht worden. In dit model worden verschillende databronnen gecombineerd. Zo zijn woonvoorkeuren gecombineerd met de mogelijkheid om de voorkeur binnen de bestaande woningvoorraad in te vullen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het vrijkomen van woningen in de bestaande woningvoorraad op basis van reguliere verhuisbewegingen. We hebben een drietal scenario's uitgewerkt, waarvan we het eerste scenario als basisscenario bestempelen.

1) op basis van het doorstroommodel rekening houdend met beperkte doorstroming.
2) op basis van het doorstroommodel en rekening houdend met optimale doorstroming in de woningmarkt.
3) op basis van het doorstroommodel rekening houdend met de huidige huisvestingsverdeling.

BOUWEN VOOR OUDEREN ZORGT VOOR MEER DOORSTROMING DAN BOUWEN VOOR STARTERS

De eerste twee kwalitatieve scenario's hierboven laten zien dat de mate waarin doorstroming in de woningmarkt plaats kan vinden bepalend is voor de uiteindelijke woningopgave. Doorstroming in de woningmarkt ontstaat wanneer huishoudens uit bestaande woningen verhuizen naar een andere (nieuwe of beter passende) woning. Hierdoor komen bestaande woningen vrij voor andere huishoudens. Het bouwen van geschikte woningen voor ouderen draagt bij aan langere verhuisketens en de meeste doorstroming in de woningmarkt. Als ouderen doorstromen uit een grote, vrijstaande koopwoning, kunnen gezinnen die in een rijtjeswoning wonen een stap zetten naar een grotere woning. Op die manier komt de rijtjeswoning vrij voor een stel wat samen wil gaan wonen. Hierdoor komen weer twee studio's of appartementen vrij, waar jonge alleenstaande starters vervolgens in kunnen gaan wonen. Een woning bouwen voor starters zorgt er alleen voor dat er één (of twee) starters het ouderlijk huis kunnen verlaten.

Circa 54% van de kwalitatieve woningbehoefte in Maashorst is robuust, ongeacht mate van doorstroming en verandering in voorkeuren

De uitkomsten van de verschillende scenario's geven een robuust inzicht in de woningbouwopgave tot 2033. Voor deze confrontatie maken we sec gebruik van autonome ontwikkeling, omdat het demografisch scenario te veel onzekerheid met zich meebrengt. Op basis van de confrontatie van de drie scenario's valt op te maken dat circa 54% van de behoefte (1.195 woningen) in Maashorst robuust is: ongeacht de mate van doorstroming en de veranderende voorkeur naar koop is er behoefte aan deze woningen. Er is met name een voorkeur aanwezig bij appartementen en nultredenwoningen in verschillende prijssegmenten (530 woningen), waarbij het overgrote deel van de behoefte zich richt op levensloopbestendige producten[1]. Daarnaast is er in alle scenario's een behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen (400 woningen) en grondgebonden koopwoningen (265 woningen). Zie tabel 1.

[1] Als we nog verder onderscheid maken in typologie verwachten we dat er voor twee derde behoefte is aan levensloopbestendige appartementen en voor een derde aan levensloopbestendige grondgebonden nultredenwoningen. Echter zullen er per kern weer verschillen optreden. Zo zal er in de kleinere kernen meer worden nagedacht over grondgebonden nultredenwoningen.

Tabel 1: Uitbreidingsbehoefte tot 2033 op basis van scenario's en robuust deel van de uitbreidingsbehoefte tot 2033 ongeacht mate van doorstroming en veranderende voorkeur naar koop*

	Grondgebonden			Appartementen / nultredenwoningen			Totaal
	Sociale huur	Vrijesector-huur	Koop	Sociale huur	Vrijesector-huur	Koop	
Scenario 1 (beperkte doorstroming)	+440 / +635	+15 / 90	+745 / 1.445	+530 / 795	+220 / 290	+250 / 335	+2.210 / 3.600
Scenario 2 (optimale doorstroming)	+445 / +645	-50 / +25	+265 / +965	+835 / +1.090	+360 / +435	+350 / +430	+2.210 / 3.600
Scenario 3 (huidige huisvestingsverdeling)	+400 / +590	+95 / +170	+1.175 / +1.840	+310 / +610	+50 / +115	+170 / +260	+2.210 / +3.600
Robuust deel woningbehoefte	**+400 / +590**	**- / +25**	**+265 / +965**	**+310 / +610**	**+50 / +115**	**+170 / +260**	**+1.195 / +2.565**

Bron, Primos prognose (2023), WoON2015, WoON2018, WoON2021, bewerking Stec Groep (2023). Cijfers afgerond op vijftallen. *In de tabel werken we met bandbreedtes waar de onderkant gebaseerd is op de autonome demografische ontwikkeling en waarbij de bovenkant van de bandbreedte gebaseerd is op een hogere migratie en het inlopen van het woningtekort.

46% van de kwalitatieve woningbehoefte afhankelijk van keuzes die u maakt in de woonprogrammering

Een groot deel van de woningbehoefte is robuust, ongeacht het scenario. Tegelijkertijd is 46% van de behoefte niet robuust en daarmee afhankelijk van keuzes die u maakt in de woonprogrammering. Met andere woorden: op welke typen en segmenten zet u meer of minder in?

Een belangrijke keuze binnen de woonprogrammering is de mate waarin u inzet op het faciliteren van doorstroming in de woningmarkt. Indien u inzet op doorstroming is het van belang verhuisketens zo lang mogelijk te maken. Dit bereikt u door aan het eind van de verhuisketen woningen toe te voegen middels nieuwbouw. Het gaat dan om de toevoeging van woningen die aansluiten bij de voorkeuren van oudere huishoudens. Hierdoor komen elders in de bestaande voorraad woningen vrij voor andere huishoudens zoals starters, thuiswonenden en de middeninkomens.

De grote verschuivingen tussen de scenario's zit voornamelijk op de behoefte aan sociale huur en (betaalbare) koop. De segmenten sociale huur, betaalbare koop en ook vrijesectorhuur, vormen samen de 'gouden driehoek' en hebben een sleutelrol in de keuzes die u maakt in de woonprogrammering. Hier gaan we in onze adviezen (hoofdstuk 3) verder op in.

Woonpartners Maashorst: doorstroming uitgangspunt voor langere termijn, op korte termijn ook ander aanbod nodig

Deze opgaven wordt door de woonpartners van Maashorst (corporaties, makelaars, bouwers, ontwikkelaars) herkent, zo blijkt uit input tijdens de consultatiesessie. Ze benoemen dat de sleutel van doorstroming ligt bij de senioren, zij zullen immers verleid moeten worden met een passend product om te verhuizen om zo doorstroming op gang te brengen. De kanttekening die tijdens de sessie gemaakt werd is dat deze groep wel wil verhuizen, maar dat in de praktijk het lastig is om deze groep ook daadwerkelijk in beweging te krijgen. Tegelijkertijd zal ook op de korte termijn wat gedaan moeten worden aan de aanbodkant, door bijvoorbeeld unieke producten te bieden voor huishoudens die naar Maashorst verhuizen, maar bijvoorbeeld ook voor starters op de woningmarkt.

Plancapaciteit voorziet in circa 770 woningen in harde plannen en 2.310 woningen in zachte plannen tot 2033

In de gemeente Maashorst zijn er 770 woningen in harde plannen aanwezig en 2.310 woningen in zachte plannen aanwezig (peildatum; december'22). We hebben al geconstateerd dat er een uitbreidingsbehoefte is van circa 2.210 – 3.600 woningen tot 2033, waarvan 1.195 – 2.565 woningen een robuuste behoefte is in

alle scenario's. Dit betekent dat er op dit moment nog onvoldoende harde plannen zijn om aan deze behoefte te voldoen. Wel zijn er voldoende zachte plannen aanwezig, dit vraagt om versnelling van de woningbouw om meer zachte plannen hard te maken. In de harde plannen is geen bewegingsruimte meer mogelijk om te sturen op verschillende typen/segmenten. Dit geldt ook voor een deel van de zachte plancapaciteit.

Opgave wonen en zorg landt deels in de reguliere woningvoorraad

Op basis van de analyses binnen de verdieping 'wonen en zorg' zien we de komende tien jaar een behoefte aan vrijwel alle vormen van wonen met zorg. Door de extramuralisering van zorgtaken zullen mensen steeds vaker in de thuisomgeving de zorg moeten organiseren. De geschiktheid en aanpasbaarheid van woningen in de reguliere woningvoorraad wordt hierdoor steeds belangrijker. De extramurale woonbehoefte voor 'geschikt wonen' kent daarnaast overlap met de kwalitatieve woningbehoefte-analyses uit dit onderzoek. De behoefte voor 'geclusterde', 'aangepaste' en 'nultredenwoningen' moet niet als separate opgave gezien worden maar geïntegreerd worden binnen de nieuwbouwopgave en de aanpassingsopgave binnen de reguliere woningvoorraad in Maashorst.

Toename Wlz-geïndiceerde personen zal voornamelijk extramuraal moeten worden opgevangen

We constateren op basis van een beleidsneutrale analyse dat het aantal Wlz-cliënten in Maashorst de komende jaren met circa 295 zal toenemen tot 2033. Dit op basis van de ontwikkeling van de bevolking en het aantal indicaties binnen de Wlz. Deze intramurale opgave is additioneel en komt bovenop de uitbreidings- / aanpassingsopgave in de reguliere woningvoorraad. Op basis van gesprekken met zorgaanbieders en het zorgkantoor is het de verwachting dat het overgrote deel van deze zorg extramuraal opgevangen moet worden. Dat kan middels VPT-geclusterd (scheiden wonen en zorg, maar dan wonend bij elkaar), VPT gespikkeld of MPT.

3 Adviezen

Hieronder gaan we in op de belangrijkste adviezen en aanbevelingen. Deze zijn gebaseerd op de belangrijkste conclusies en analyses uit het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek. Daarmee geven we concrete handvatten om uitvoering te geven aan het woningbehoefteonderzoek.

3.1 Zorg voor versnelling met voldoende (harde) plannen voor de komende 5 tot 10 jaar

Om te voorzien in de woningbehoefte voor 2.210 tot 3.600 woningen in de komende tien jaar is het noodzakelijk om voldoende nieuwe woningen toe te kunnen voegen die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad. De plancapaciteit voorziet op dit moment nog onvoldoende in de woningopgave voor de komende jaren. Hierdoor blijft de productie achter, waardoor u extra risico loopt dat huishoudens de komende jaren buiten Maashorst naar een passende woning zoeken. Probeer plannen te versnellen en nieuwe plannen op te starten. We adviseren u daarbij ook rekening te houden met mogelijke vertraging en de uitval van plannen. Zet daarom in op een planvoorraad die uitgaat van 130% van de woningbehoefte. Gezien de onzekerheid rondom de geprognotiseerde woningbehoefte is het van groot belang om afspraken zo op te stellen dat er nog enige bewegingsruimte blijft bestaan om de programmering te wijzigen. Zo blijft u flexibel en dit stelt u in staat om plannen uit te stellen of af te schalen op het moment dat de toekomstbeelden veranderen en u de geprognotiseerde aantallen niet haalt.

3.2 Zet in op een adaptief en anticyclisch woningbouwprogramma

Om uw woningbouwambitie te behalen vraagt dit ten aanzien van uw woningbouwprogrammering op lange termijn aandacht voor adaptief programmeren en flexibiliteit. Maar op korte termijn is het belangrijk om proactief te programmeren en (anticyclisch) te blijven bouwen. Wanneer de bouw als gevolg van marktomstandigheden stil valt, duurt het lang om deze machine weer in beweging te krijgen zoals we zagen in de vorige woningcrisis. En: de problemen op de woningmarkt blijven zo in stand.

Langere termijn: adaptief programmeren gericht op flexibiliteit

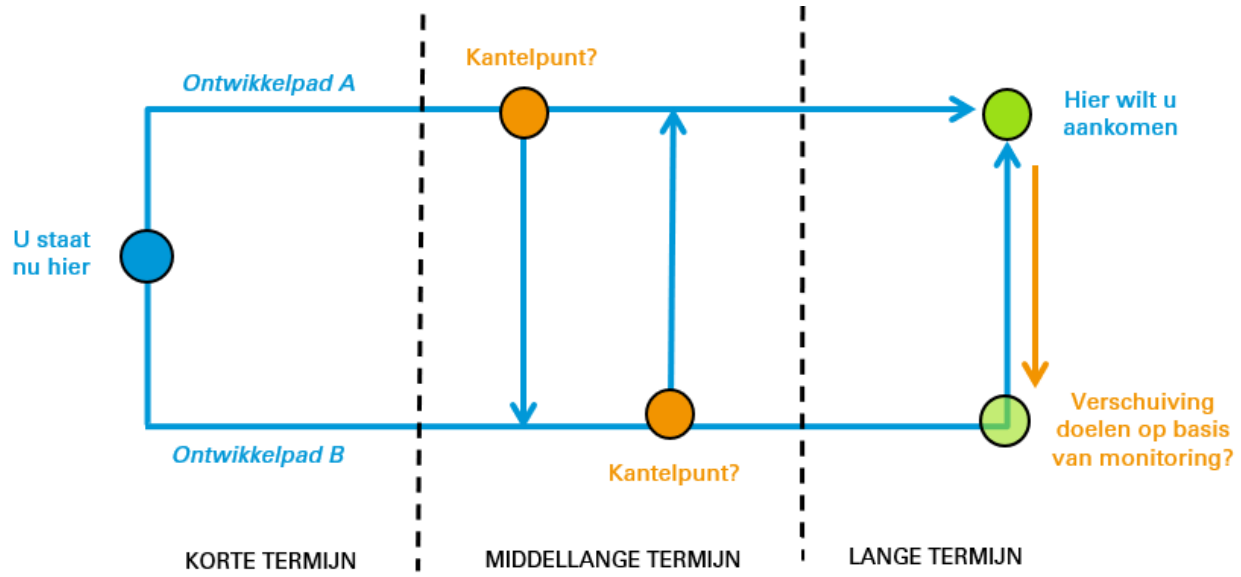
Het adaptief programmeren betekent voor u concreet dat u ten aanzien van de toekomstige woningbehoefte niet ‘kiest’ voor een laag of hoog scenario en dat in de programmering ‘vastklikt’. Door adaptief te programmeren en te werken met scenario’s voor mogelijke toekomstbeelden is het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. In plaats van de toekomst vast te leggen en te willen beheersen, is adaptief programmeren meer een werkwijze om het proces te beheersen. Om adaptief te programmeren is het niet nodig om alle onzekerheden te beheersen, maar om een werkwijze te hebben die weerbaar is tijdens mogelijke (maar onzekere) gebeurtenissen. Het gaat minder om beheersing van de inhoud, maar juist om de beheersing van het proces. Dit is mogelijk door te zorgen dat er voldoende harde plannen zijn die aansluiten bij de behoefte van woningzoekenden en dat er voldoende zachte plannen zijn met spelingsruimte om de flexibiliteit te waarborgen.

Een adaptieve programmering moet robuust zijn onder veranderde omstandigheden. We zien in de raming van de woningbehoefte dat circa 54% van de kwalitatieve woningbehoefte in Maashorst robuust is, ongeacht mate van doorstroming en verandering in voorkeuren. Als u grotendeels kiest voor robuuste plannen, kunt u het overige deel van de programmering gebruiken als flexibele ‘speelruimte’. Bijvoorbeeld om bepaalde doelgroepen te bedienen of om alternatieve woonvormen mogelijk te maken.

Belangrijk voor het adaptief programmering is de monitoring op de ontwikkeling van de woningbehoefte en daarbij kantelpunten te benoemen. Hoe ontwikkelt de vraag zich en hoe ontwikkelt het aanbod in de woningmarkt zich in de bestaande voorraad (kwalitatief, onttrekkingen en herstructurering, splitsen, optoppen) en in de planvorming en realisatie?

De kantelpunten die u bepaald kunnen betrekking hebben op het wel of niet halen van de aantallen in de nieuwbouw of het wel of niet realiseren van de gewenste doorstroming in de woningmarkt. Stromen ouderen onvoldoende door naar de nieuwbouw en komt doorstroming niet op gang? Worden er minder woningen afgezet in de nieuwbouw of is er behoefte aan andere segmenten? Dan zult u uw strategie moeten bijsturen omdat de beoogde effecten niet gehaald worden.

Stroomschema adaptief programmeren *(indicatief)*



Bron: Stec Groep (2023).

Korte termijn: proactief programmeren gericht op doorbouwen

Het huidige tijdsgewricht vraagt naast flexibiliteit en adaptiviteit ook om proactiviteit om de bouwproductie op gang te houden. Immers de woningbehoefte blijkt onderliggend op veel plekken groot en problemen rondom de beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn nog altijd urgent. Proactief programmeren gaat over het borgen van de bouwproductie door op de korte termijn primair in te zetten op die segmenten die robuust zijn (waar in alle scenario's behoefte aan is) en minder gevoelig zijn voor acute marktontwikkelingen. Zo voorziet u in de korte en lange termijn behoefte en blijft de sector in beweging.

Gebruik scenario's uit het woningbehoefteonderzoek als input voor toekomstbestendige woningbouwprogrammering

Met de in het woningbehoefteonderzoek uitgewerkte scenario's zijn verschillende ontwikkelpaden geschetst. Ongeacht het ontwikkelpad (scenario) is circa 54% van de woningbehoefte robuust. Deze woningbehoefte is er altijd, onder alle omstandigheden. Met het overige deel van de woningbehoefte stuurt u vervolgens op de gewenste ontwikkeling en veranderende marktomstandigheden.

De grote verschuivingen tussen de scenario's zit in de behoefte aan sociale huur en (betaalbare) koop. De corporatie Mooiland geeft aan dat de opgave in het scenario met beperkte doorstroming (scenario 1) in de sociale huur fors is. Ons advies is dan ook om op basis van deze uitkomsten en de eigen programmering van Mooiland het gesprek aan te gaan over de beoogde aantallen sociale huur in de diverse kernen. Er is namelijk een zekere uitwisselbaarheid mogelijk in aantallen mogelijk tussen verschillende segmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop), maar ook tussen de diverse kernen.

De segmenten sociale huur, betaalbare koop en ook vrijesectorhuur, vormen samen de 'gouden driehoek' en hebben een sleutelrol in de keuzes die u maakt in de woonprogrammering (zie het tekstkader op de volgende pagina). Hierbij kan strategisch worden afgewogen of men wil bouwen voor de korte termijn (bijvoorbeeld nu veel grondgebonden starterswoningen toevoegen), of juist wil bouwen voor de

middellange tot langere termijn (vooral bouwen voor de doelgroep senioren). Door nu te bouwen voor starters, kunnen de starters van nu een (betaalbare) woning bemachtigen. Tegelijkertijd zien we dat op de langere termijn deze betaalbaarheid weer onder druk komt te staan en de volgende generatie starters slechts beperkt wordt bediend.

3.3 Monitor huishoudensontwikkeling en woningbehoefte en stuur zo nodig bij

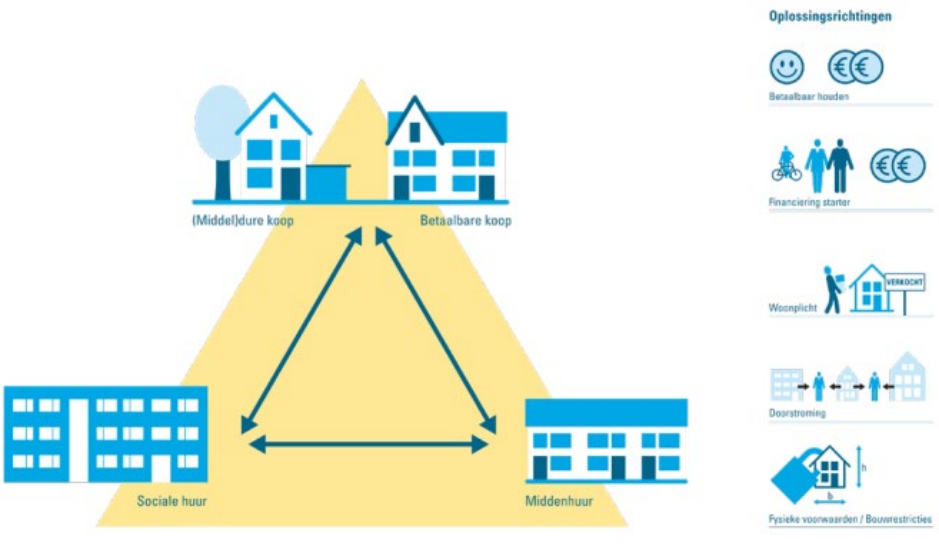
Adaptief en anticyclisch programmeren vraagt om goede monitoring. Het gaat daarbij om zowel de ontwikkeling van het aantal huishoudens als de woningbehoefte (en de afzet van woningen). Ten aanzien van de verwachte woningbehoefte is vooral migratie een onzekere factor. Trekt u inderdaad meer huishoudens aan in de komende jaren en lukt het u om het woningtekort in te lopen. Welke segmenten en typologieën doen het daarbij beter dan andere? Alleen door te monitoren bent u in staat om tijdig bij te sturen.

SLIMME WONINGBOUW MET DE GOUDEN DRIEHOEK

Specifiek voor de doorstroming van middeninkomens speelt de uitwisseling tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop een sleutelrol in de woonprogrammering. Een woonprogrammering met de gouden driehoek is gericht op deze middeninkomens en een goede wisselwerking tussen sociale huur, middenhuur en koop.

In het figuur hieronder is deze gouden driehoek weergegeven. Idealiter is de driehoek gesloten en kan doorstroming tussen de segmenten soepel verlopen. In de huidige praktijk is dit veelal niet het geval. Van sociale huur naar koopwoning betekent vaak een grote sprong in de woonlasten en is voor steeds minder huishoudens te overbruggen. Een oplossing voor deze huishoudens ligt in een middenhuurwoning of een betaalbare koopwoning. Middenhuur zal voor veel huishoudens een tussenstap zijn naar een koopwoning. Uiteindelijk is ook hier een betaalbare koopwoning een belangrijke voorwaarde om te kunnen kopen en vervolgens binnen de koop door te kunnen stromen, naar een (middel)dure koopwoning bijvoorbeeld.

Basisprincipes van de gouden driehoek:
- Gericht op overbruggen van het ‘gat’ tussen de sociale huur en koopmarkt.
- Inzet op vergroten en beschikbaar houden van een divers (midden)huursegment.
- Zorgen voor voldoende aanbod en beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen.
- Vanuit een portefeuillegedachte: nieuwbouwen wat ontbreekt voor een betere doorstroming.
- Flankerende regelingen voor beschikbaar houden van betaalbare woningen in koop en huur.



Bron: Stec Groep (2023).

3.4 Kwalitatief scenario 1 meest realistisch in huidige woningmarkt

Scenario 1 (rekening houdend met beperkte doorstroming) sluit het meest aan op de huidige marktomstandigheden. Het scenario maakt inzichtelijk wat de uitbreidingsbehoefte is wanneer er rekening wordt gehouden met het feit dat doorstroming niet altijd mogelijk is. Het voordeel van het op gang brengen van doorstroming is dat er een treintje aan verhuisbewegingen op gang komt. Door beperkt betaalbaar en bereikbaar aanbod (in zowel huur als koop) is doorstroming niet altijd mogelijk. Hierdoor ontstaat er in scenario 1 ook een uitbreidingsbehoefte voor huishoudens die instromen in de woningmarkt (starters).

Een oplossing voor de korte termijn is goedkope starterswoningen te bouwen. Dit helpt de eerste starter, maar zonder flankerende regelingen blijven doorstromingsproblemen dan in stand. Het bijbouwen van goedkope woningen in de huur en de koop is vaak een deel van de oplossing maar op zichzelf ook niet dé oplossing. Betaalbare koopwoningen zijn, als ze al in nieuwbouwplannen terugkomen, al snel niet meer betaalbaar tenzij dit geborgd wordt. Alleen bouwen is dus niet de oplossing. Er zullen aanvullende instrumenten ingezet moeten worden om woningen betaalbaar te bouwen en te houden. Zie ook het advies verderop.

3.5 Optimaliseer kwalitatieve woonprogrammering met concrete keuzes

Naast een kwantitatieve opgave ligt er een kwalitatieve opgave. De woningvoorraad in Maashorst is sterk op koop georiënteerd en sterk grondgebonden. De vergrijzing vraagt om de toevoeging van levensloopbestendige woningen (appartementen of grondgebonden nultreden). Tegelijkertijd is er een forse behoefte voor meer betaalbare (huur) woningen. Daarnaast zijn erop dit moment te weinig betaalbare koop- en sociale huurwoningen gepland ten opzichte van de gesignaleerde behoefte. Maak concrete keuzes over hoe u hier als gemeente op in wilt zetten. Het gaat daarbij ook om de juiste woning op de juiste plek. Voor senioren wordt de nabijheid van voorzieningen belangrijker bij de afname van de mobiliteit. Kies daarom om op de woningbehoefte van senioren in te spelen voor het toevoegen van geschikte woningen nabij (bestaande) voorzieningen. Ook adviseren we om na te denken over ‘alternatieve woonvormen’ voor o.a. de oudere doelgroep. Denk hierbij aan gemeenschappelijke woonvormen zoals het ‘knarrenhofje’ of ‘meergeneratiewoningen’.

3.6 Houd rekening met Rijksbeleid: 2/3 betaalbaar en minimaal 30% sociale huur

Het Rijk zet in op voldoende betaalbare woningen en woningbouwlocaties. Dit door op lokaal niveau te eisen dat in de nieuwbouw minstens twee derde in het betaalbare segment gerealiseerd wordt. Het gaat dan om sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 355.000. Daarnaast moet ten minste 30% van de nieuwbouw uit sociale huur bestaan, indien het gemiddelde aandeel sociale huur in een gemeente lager is dan het landelijke Nederlandse gemiddelde. Dit is één van de drie maatschappelijke opgaven die zijn opgenomen in de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) die op moment van schrijven (maart 2023) ter consultatie ligt.

In tabel 2 is op basis van alle drie de kwalitatieve scenario’s de mogelijke verdelingen in het woningbouwprogramma weergeven[2]. De kwalitatieve behoefte komt in scenario 1 uit op 40 tot 45% sociale huur en gemiddeld 80 tot 85% betaalbaar. Daarmee liggen deze percentages van de sociale huur en betaalbaar in het kwalitatieve scenario 1 hoger dan de eisen van het Rijk. De vraag is dan ook in hoeverre deze ideale verdeling o.b.v. scenario 1 haalbaar is. De afhankelijkheid van de corporaties is in dit scenario groot. De corporaties zijn actief betrokken bij het opstellen van dit woningbehoefteonderzoek. In de gesprekken die zijn gevoerd erkennen de corporaties dat ze een grote opgave hebben in de sociale huuropgave en daar ook hun rol in willen pakken. Belangrijk is om goede afspraken te maken met de corporatie en telkens in gesprek te blijven over de exacte aantallen te bouwen sociale huurwoningen.

[2] De percentages die we in tabel 2 weergeven zijn een ideale verdeling binnen het totale programma. De percentages moeten gezien worden als richtinggevend. Het is denkbaar om niet te focussen op het exacte percentage maar meer uit te gaan van bandbreedtes binnen het programma.

Tabel 2: Ideale verdeling woningbouwprogramma o.b.v. de scenario's

Segment		Verdeling woningbouwprogramma o.b.v kwalitatief scenario 1	Verdeling woningbouwprogramma o.b.v kwalitatief scenario 2	Verdeling woningbouwprogramma o.b.v kwalitatief scenario 3
Sociale huur		45 %	60 %	30 %
Middenhuur		10 %	10 %	5 %
Dure huur		5 %	5 %	5 %
Koop	Betaalbaar (tot € 355.000)	30 %	15 %	40 %
	Middelduur / duur (> € 355.000)	15 %	10 %	20 %

3.7 Zet instrumenten in om betaalbaar te bouwen en houden

In de huidige woningmarkt staat de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen onder druk. Door forse prijsstijgingen (en inmiddels weer dalingen vanaf het 4e kwartaal van 2022) in met name het koopsegment lopen huishoudens het risico niet meer aan een woning te kunnen komen. Vooral de koopstarter is hiervan de dupe. Er zijn zowel privaat- als publiekrechtelijke instrumenten beschikbaar om te sturen op de beschikbaarheid van woningen in de bestaande woningvoorraad. Te denken valt aan de huisvestingsverordening, doelgroepenverordening en zelfbewoningsplicht. Er zijn daarnaast verschillende koop- en financieringsconstructies mogelijk waarmee gestuurd kan worden op het verbeteren van de betaalbaarheid en beschikbaarheid, waaronder het invoeren van een starterslening of een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom waaronder de Koopgarant regeling. De gemeente kan de mogelijkheden onderzoeken om deze instrumenten in te zetten en zo de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen te verbeteren.

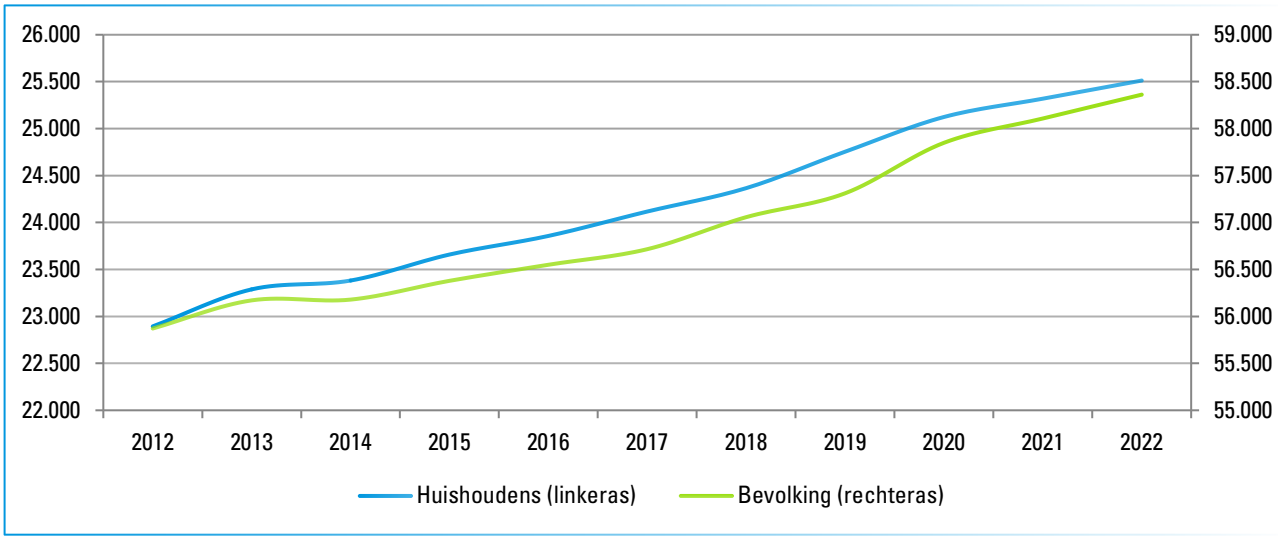
4 Demografische ontwikkelingen

Om voor de langere termijn de behoefte aan woningen en woningtypen in beeld te brengen, kijken we eerst terug. Hoe heeft het aantal inwoners en huishoudens zich de afgelopen jaren ontwikkeld en hoe is daarbij de onderverdeling naar doelgroepen? Daarnaast gaan we in dit hoofdstuk in op de inkomende en uitgaande verhuisstromen en de relaties met omliggende gemeenten.

4.1 Aantal inwoners en huishoudens in Maashorst in afgelopen tien jaar gegroeid

De bevolking in de gemeente Maashorst is de afgelopen 10 jaar toegenomen. Ten opzichte van 2012 toen de voormalige gemeenten Uden en Landers samen 55.870 inwoners hadden, is de bevolking met 2.490 inwoners gegroeid tot circa 58.360 inwoners in 2022. Het aantal huishoudens is de afgelopen 10 jaar toegenomen met 2.620, er waren in 2022 circa 25.510 huishoudens in de gemeente Maashorst. Vanaf 2016 zien we een licht stijgende groei van het aantal inwoners in vergelijking met de periode daarvoor. De jaarlijkse toename van het aantal huishoudens is in de gemeente Maashorst redelijk stabiel tussen 2012 en 2022. Daarnaast is er sprake van een lichte huishoudensverdunning van 2,4 personen per huishouden in 2012 tot 2,3 in 2022. Dit aantal ligt nog net iets boven het landelijk gemiddelde van 2,1 personen per huishouden.

Figuur 1: Huishoudens- (linker as) en bevolkingsontwikkeling (rechter as) in Maashorst



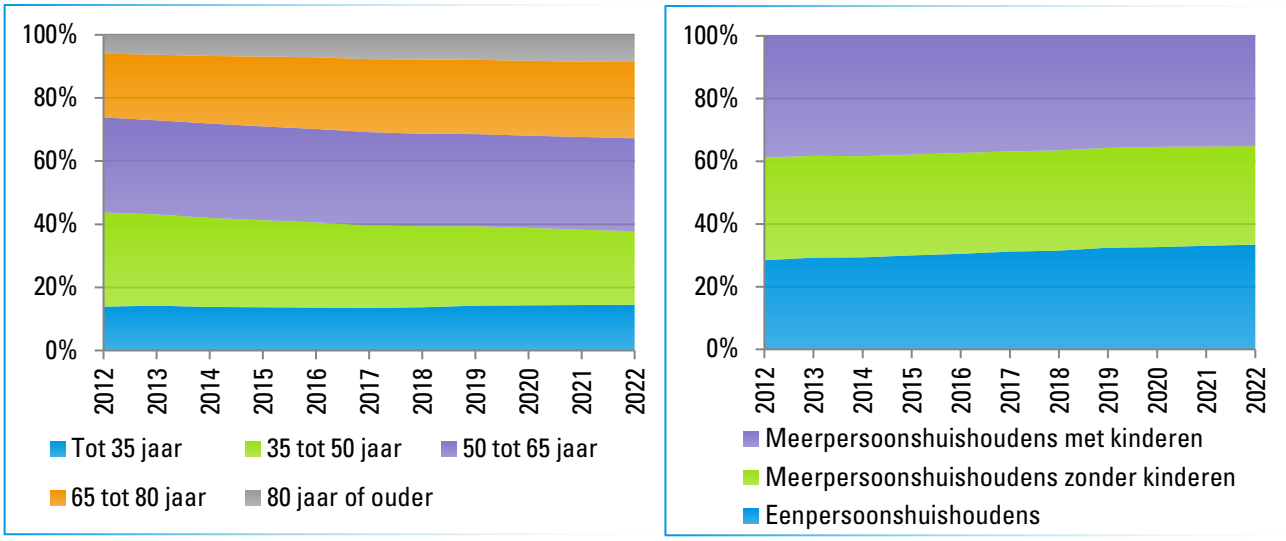
Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

4.2 Vooral het aantal oudere huishoudens en eenpersoonshuishoudens nam toe

De toename van het aantal huishoudens in de gemeente Maashorst valt te verklaren door de groei van de leeftijdsgroepen 65 tot 80 jaar en 80 jaar en ouder. In 2012 was circa 6% van het totaal aantal huishoudens 80 jaar of ouder, in 2022 was dit 9%. In de leeftijdsgroep 65 tot 80 is er een stijging van 4% van het aandeel in de huishoudensontwikkeling in vergelijking met 2012. Het aandeel huishoudens van 50 tot 65 jaar is ook licht gegroeid. Het aandeel huishoudens van 35 tot 50 jaar is afgenomen tussen 2012 en 2022 met 7%. Het aandeel huishoudens met de leeftijdsgroep tot 35 jaar is ongeveer stabiel gebleven. Er kan gesteld worden dat er in Maashorst sprake is van vergrijzing, de grijze druk (65+ t.o.v. 15 – 64 jaar) is afgelopen 10 jaar met bijna 10% toegenomen tot circa 35%.

Ook brengen we de samenstelling van de huishoudensontwikkeling tussen 2012 en 2022 in beeld, zie figuur 2 rechts. In 2012 was 28% van het totaal aantal huishoudens een eenpersoonshuishouden. In 2022 is dit aandeel toegenomen tot 33%. In de periode 2012 tot 2022 is het aandeel huishoudens met kinderen afgenomen van 39 naar 35%. Het aandeel huishoudens zonder kinderen (stellen) is tussen 2012 en 2022 afgenomen van 33 naar 31%. Naast vergrijzing is er in de gemeente Maashorst dus ook sprake van een huishoudensverdunning.

Figuur 2: Huishoudensontwikkeling Maashorst naar leeftijd (links) en samenstelling (rechts) tussen 2012 en 2022

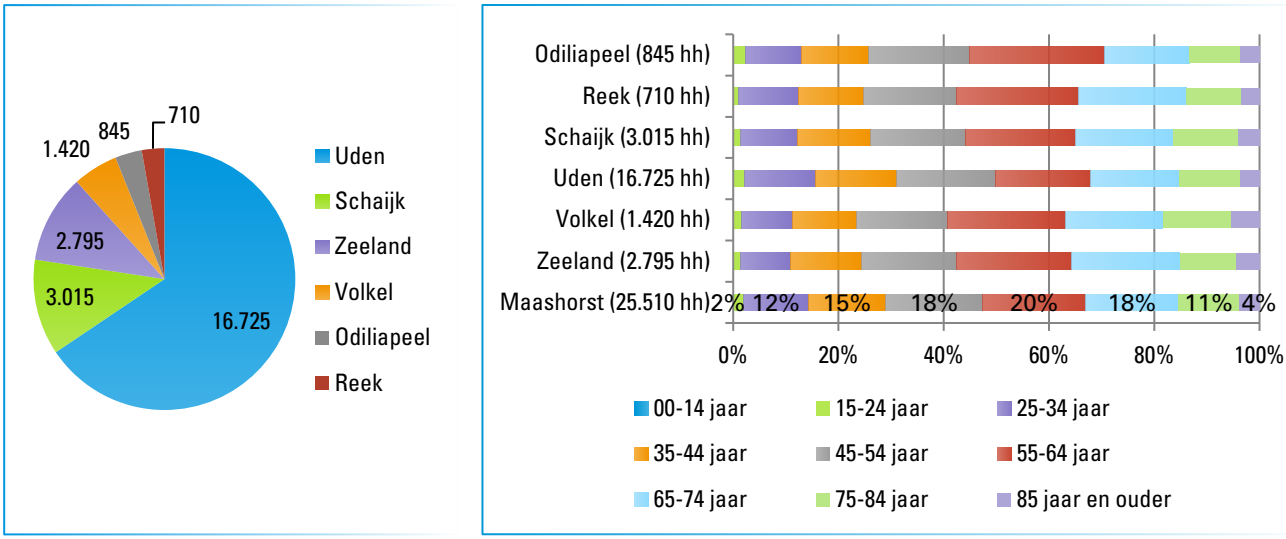


Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Relatief veel jonge huishoudens in de kern Uden

Circa 66% van alle huishoudens in de gemeente Maashorst woont in de kern Uden. Daarnaast woont 12% van de huishoudens in de kern Schaijk en 11% in de kern Zeeland. De kernen Volkel, Odiliapeel en Reek huisvesten een relatief klein aandeel van de huishoudens. In de kern Uden wonen relatief veel jonge huishoudens (zonder kinderen). In de kleinere kernen zijn er relatief meer gezinnen en is het aandeel 65-plussers relatief groot.

Figuur 3: Totaal aantal huishoudens (links) en verdeling naar leeftijd (rechts) per kern in 2022



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Relatief veel huishoudens met een laag inkomen zonder passend toewijzen in vergelijking met regio en provincie

In tabel 3 geven we de omvang van inkomensgroepen[3] voor de gemeente Maashorst weer en zetten we deze af tegen de omvang van deze groepen in de regio Noordoost- Brabant, de provincie Noord-Brabant en heel Nederland. In Maashorst wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen (zonder passend toewijzen) in vergelijking met de regio en de provincie en de primaire doelgroep is relatief klein. In vergelijking met heel Nederland is het aandeel lage inkomens hetzelfde. Het aandeel midden- en hoge inkomens is ongeveer gelijk met de zowel de regio als de provincie en landelijk.

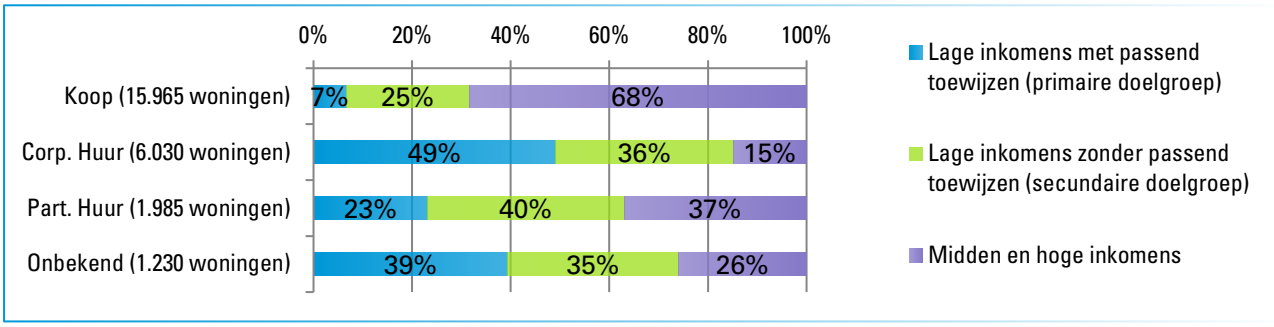
Tabel 3: Huishoudens naar inkomensgroepen

Inkomensgroep	Maashorst	Noordoost- Brabant	Noord-Brabant	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep) (tot € 25.475 / € 34.575)	5.115 *(20%)*	65.910 *(23%)*	339.145 (29%)	2.493.835 *(31%)*
Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep) (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	7.055 *(27%)*	64.465 *(22%)*	185.150 (16%)	1.291.400 *(16%)*
Middeninkomens (€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239)	1.750 *(7%)*	158.850 *(55%)*	637.975 (55%)	4.225.485 *(53%)*
Hoge inkomens (€ 56.239+)	11.895 (46%)			
Totaal	25.815 ***(100%)***	289.225 ***(100%)***	**1.162.270** ***(100%)***	**8.010.720** ***(100%)***

Bron: Lokale Monitor Wonen (31 december 2020), WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Naast dat we de huishoudens in Maashorst indelen in inkomensgroepen en vergelijken met de regio, kijken we ook welke doelgroepen er in welke type woning wonen. We zien daarbij dat in de corporatiewoningen ongeveer de helft wordt bewoond door de primaire doelgroep. In de koopwoningen wonen veelal huishoudens met een midden en hoog inkomen, dit zijn voornamelijk gezinnen. In de particuliere huur is een mix van inkomensgroepen aanwezig, dit gaat echter om relatief kleine aantallen vergeleken met corporatie- en koopwoningen.

Figuur 4: Huishoudens naar inkomensgroepen en type woningen (1)

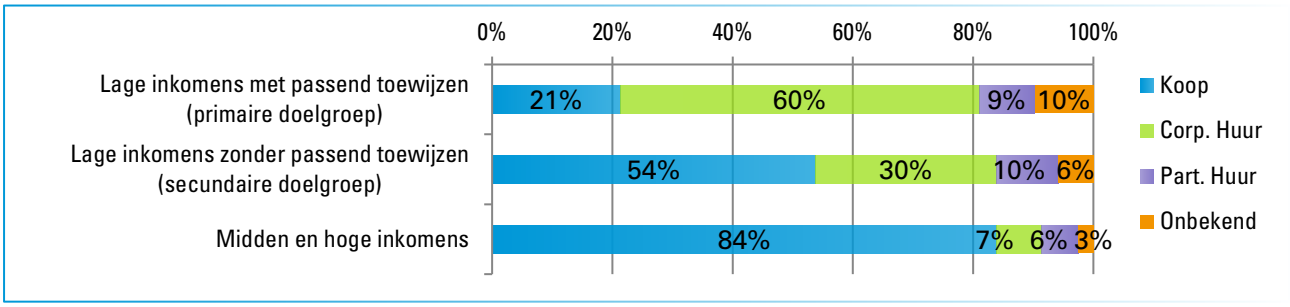


Bron: Lokale Monitor Wonen (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

[3] De inkomensgrenzen zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en in 2023 geïndexeerd. De doelgroep voor de sociale huur (woningen met een huurprijs tot € 808,06) bestaat uit huishoudens met een inkomen tot € 44.035 (prijspeil 2023). Daarbinnen is nog weer de primaire doelgroep te onderscheiden. Dit zijn huishoudens waarvoor regels gelden ten aanzien van het 'passend toewijzen' door corporaties.

Hieronder laten we zien in welke type woning elke inkomensgroep is gehuisvest. De primaire doelgroep woont overwegend in corporatiewoningen. De primaire doelgroep woont voornamelijk in een koopwoning. Dit zijn veelal senioren, die in een eerde fase van hun leven een woning hebben gekocht. De midden en hoge inkomens hebben voornamelijk een koopwoning en wordt er bijna niet gehuurd.

Figuur 5: Huishoudens naar inkomensgroepen en type woningen (2)



Bron: Lokale Monitor Wonen (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

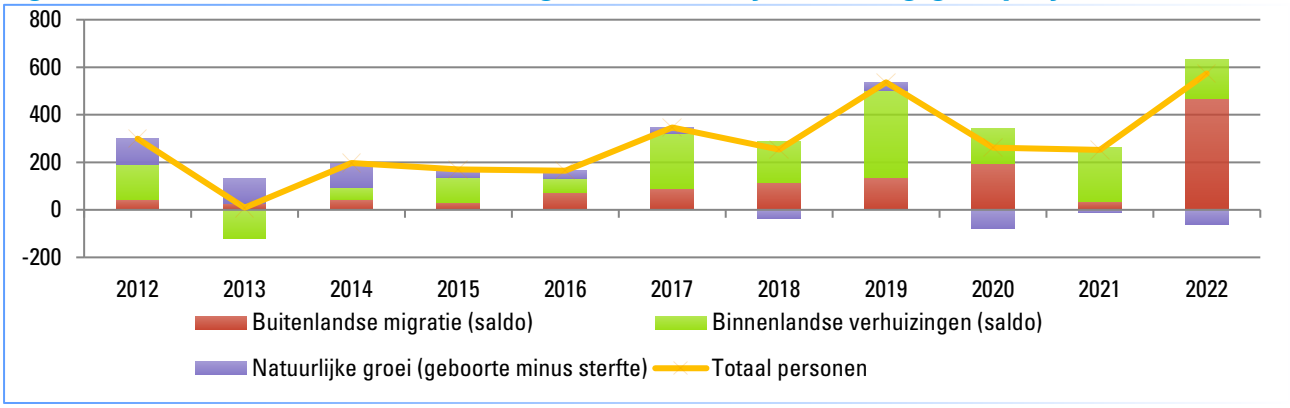
Let op, deze weergaven zeggen niets over de beoordeling voor welke inkomensgroepen het aanbod mogelijk beperkt is en of er sprake is van scheefwonen.

4.3 Natuurlijke groei nam af, groei door migratie nam juist toe

Binnenlandse migratie belangrijk voor bevolkingsgroei

De afgelopen jaren was er sprake van een jaarlijkse bevolkingstoename in de gemeente Maashorst. De toename valt te verklaren door het positieve migratiesaldo, zowel de buitenlandse migratie als de binnenlandse verhuizingen is de laatste jaren positief. Figuur 4 laat het buitenlands en binnenlands migratiesaldo en de natuurlijke bevolkingsgroei zien voor de gemeente Maashorst. We zien verder dat de natuurlijke groei de laatste drie jaar licht negatief is.

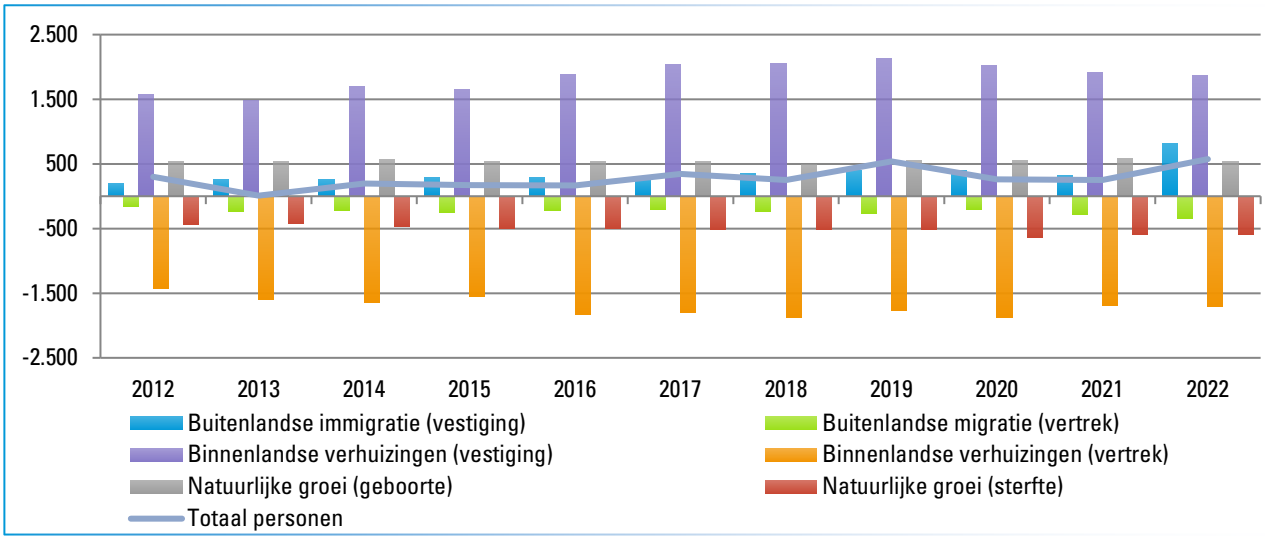
Figuur 6: Buitenlandse en binnenlandse migratie en natuurlijke bevolkingsgroei per jaar in Maashorst



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 5 laat de buitenlandse immigratie, buitenlandse emigratie, binnenlandse en buitenlandse verhuizingen, geboortecijfer en sterftecijfer zien per jaar. De binnenlandse verhuizingen, zowel vestiging als vertrek, zorgen voor de meeste dynamiek in de gemeente. Op uitzondering van 2013 was deze dynamiek de afgelopen 10 jaar positief. De buitenlandse immigratie fluctueert de afgelopen jaren tussen 200 en 400 vestigers per jaar. Afgelopen jaar kwamen er echter circa 800 personen bij door immigratie, de opvang van Oekraïners zal hier mede verantwoordelijk voor zijn.

Figuur 7: Buitenlandse en binnenlandse migratie en natuurlijke bevolkingsgroei per jaar in Maashorst

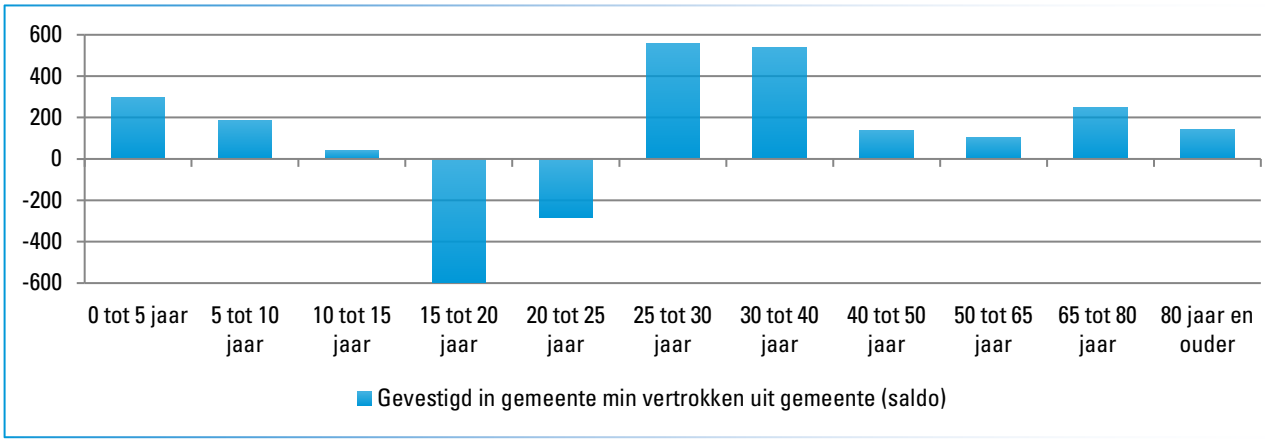


Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Jongeren verlaten Maashorst, maar dertigers keren terug

Op onderstaand figuur is te zien hoe de leeftijd is opgebouwd van de personen die in- en uitstromen naar of van Maashorst in de periode 2012-2021. We zien een sterke uitstroom van jongeren tussen de 15 en 20 jaar (-600 personen). Ook is er een uitstroom van jongeren tot 25 jaar. We zien daarentegen weer een sterke instroom van de leeftijdsgroep van 25 tot 30 jaar en 30 tot 40 jaar. Daarbij is het migratiesaldo van kinderen tot 10 jaar positief. Dit duidt mogelijk op het vestigen van jonge gezinnen in de gemeente Maashorst.

Figuur 8: Migratiesaldo van personen naar leeftijd in Maashorst, 2012-2021



Bron: CBS (2022), cijfers 2011-2021, bewerking Stec Groep (2023).

Sterke verhuisrelaties met buurgemeenten

Van de verhuizingen vindt een groot gedeelte binnen de gemeente plaats, zo'n 60%. Verder is er een relatief grote instroom vanuit buurgemeenten te zien, zoals Meierijstad (5%), Oss (4%), Land van Cuijk (3%), en Bernheze (2%). Daarnaast zien we ook nog verhuisbewegingen vanuit grotere (studenten)steden in de omgeving zoals Nijmegen (2%), 's-Hertogenbosch (2%), Tilburg (1%) en Eindhoven (1%) naar Maashorst. Ook de uitgaande verhuisbewegingen lopen vooral naar buurgemeenten zoals Oss en Meierijstad. In totaal is er sprake van een vestigingsoverschot in de gemeente Maashorst: in totaal verhuizen er meer mensen naar Maashorst dan dat er uit Maashorst vertrekken. In bijlage A zijn de inkomende en uitgaande verhuizingen op kaart weergegeven.

Voornamelijk verhuisbewegingen zichtbaar in eigen kern

In onderstaande tabel geven we de herkomst weer van de inkomende verhuizingen naar de kernen in de gemeente Maashorst. We zien dat er veel verhuisbewegingen binnen de eigen kern plaatsvinden. Zo komt meer dan de helft van de inkomende verhuizingen in de kernen Schaijk, Uden en Zeeland uit de eigen kern. Van de inkomende verhuizingen naar de kern Reek komt bijna 50% van buiten de gemeente. Verder zien we dat er relatief veel inkomende verhuizingen in de kernen Odiliapeel en Volkel uit de kern Uden komen.

Tabel 4: Inkomende verhuizingen naar kernen in de gemeente Maashorst, 2013- 2021

Kern herkomst → Kern vestiging ↓	Odiliapeel	Reek	Schaijk	Uden	Volkel	Zeeland	Buiten de gemeente	Totaal
Odiliapeel	46%	0%	0%	20%	5%	2%	27%	100%
Reek	0%	34%	9%	4%	0%	5%	49%	100%
Schaijk	0%	2%	59%	2%	0%	1%	35%	100%
Uden	1%	0%	0%	68%	2%	1%	27%	100%
Volkel	3%	0%	0%	26%	50%	2%	19%	100%
Zeeland	1%	1%	2%	11%	2%	54%	30%	100%

Bron: BRP-gegevens (2022), bewerking Stec-Groep (2023).

5 Woningvoorraad

Op hoofdlijnen schetsen we een beeld van de bestaande woningvoorraad. Immers, een groot deel van de toekomstige woningvoorraad staat er nu al. Van groot belang is dat de woningen in de bestaande woningvoorraad voldoen aan de wensen en eisen van (toekomstige) bewoners. In de factsheets per kern wordt de woningvoorraad verder in detail doorgenomen.

5.1 Woningvoorraad gemeente Maashorst: 25.800 woningen

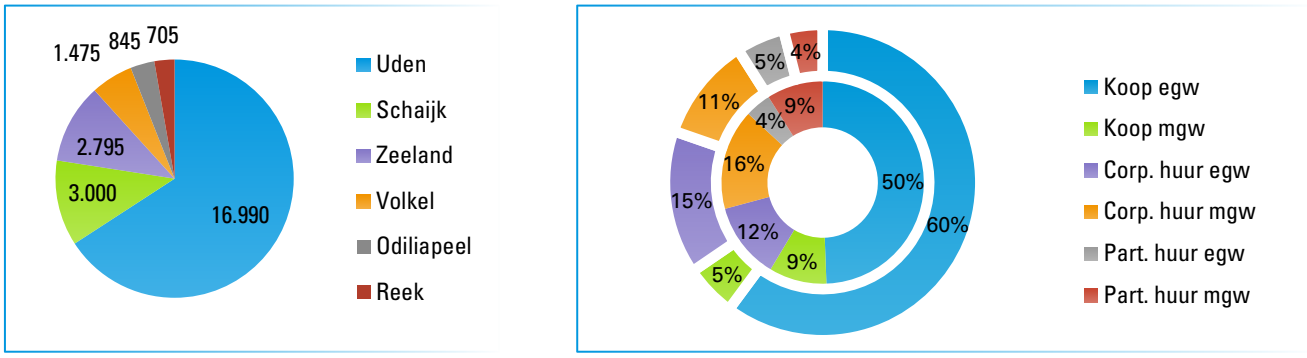
Anno 2022 zijn er volgens de meest recente cijfers van het CBS 25.800 woningen aanwezig in de gemeente Maashorst. Het zwaartepunt van de gemeente is de kern Uden, circa 66% van de totale woningvoorraad bevindt zich hier (16.990 woningen). Andere kernen met meer dan 2.000 woningen zijn Schaijk (3.000 woningen) en Zeeland (2.800 woningen). In de overige kernen; Volkel, Odiliapeel en Reek zijn er relatief weinig woningen aanwezig.

5.2 Circa 65% koop en 35% huur, voornamelijk eengezinswoningen

In de gemeente Maashorst is circa 65% van de woningen een koopwoning. Circa 26% van de woningvoorraad bevindt zich in de corporatie huur en zo'n 9% van de totale woningvoorraad is een particuliere huurwoning.

Als we de woningvoorraad onderverdelen op basis van eigendom en type (figuur 7 rechts) dan zien we dat 60% van de woningen in Maashorst een koopeengezinswoning is (buitenste ring). Dat is hoger dan het Nederlands gemiddelde van circa 50% koopeengezinswoningen (binnenste ring). De woningvoorraad bestaat uit circa 5% koopmeergezinswoningen, relatief minder dan het Nederlands gemiddelde van zo'n 9%. Zo'n 15% is een corporatiehuur eengezinswoning en zo'n 11% is een corporatiehuur meergezinswoning. Daarmee kent Maashorst relatief minder corporatie huur dan landelijk gemiddeld (28%). Ten slotte is circa 9% van de woningen een particuliere huurwoning. Van de totale woningvoorraad is zo'n 5% een eengezinswoning in de particuliere huursector en zo'n 4% is een meergezinswoning in de particuliere huursector.

Figuur 9: Verdeling woningvoorraad naar kern (links) en naar type (rechts) gemeente Maashorst (buitenste ring) en Nederland (binnenste ring)

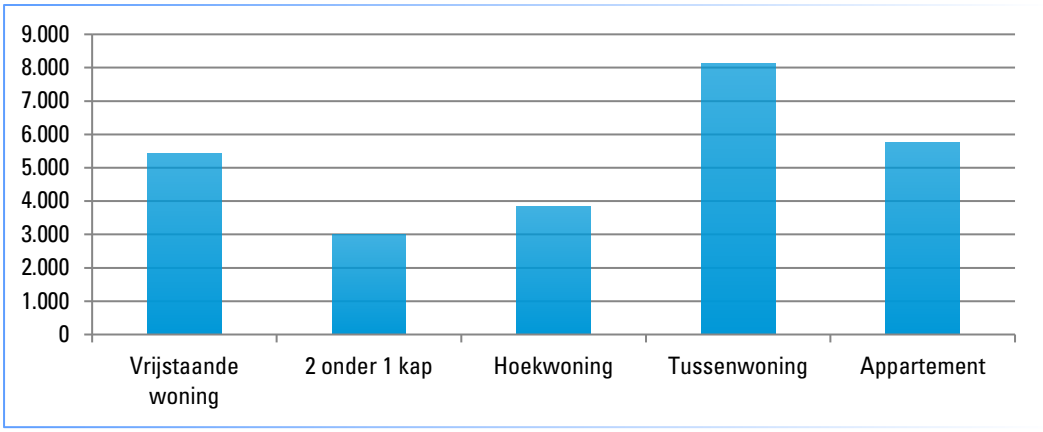


Bron: CBS (2022), Lokale Monitor Wonen (2020), bewerking Stec Groep (2023). Egw=eengezinswoning, mgw=meergezinswoning, corp=corporatie, part.=particuliere verhuur

Relatief veel vrijstaande woningen aanwezig in Maashorst

In totaal bestaat de voorraad voor 20% uit vrijstaande woningen, voornamelijk in de kleine kernen is dit aandeel relatief hoog. De kern Uden kent relatief weinig vrijstaande woningen. Hier staan vaker tussen- en hoekwoningen en appartementen. Het gemiddeld aandeel appartementen in de gemeente Maashorst is iets meer dan 20%.

Figuur 10: Woningvoorraad naar type gemeente Maashorst



Bron: BAG (2022), Bewerking Stec Groep (2023).

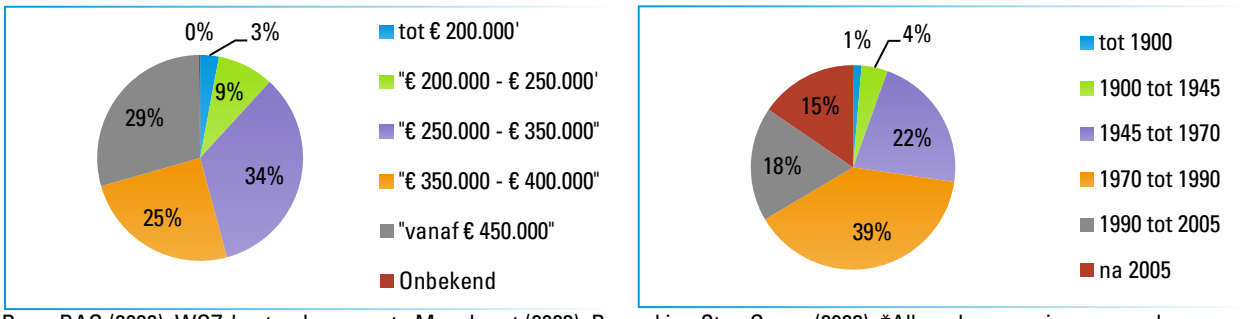
Ongeveer de helft van de (koop)woningen heeft een WOZ-waarde tot € 350.000 en bijna 30% is gebouwd voor 1970

Als we kijken naar de gemiddelde woningwaarde van koopwoningen zien we dat de gemiddelde waarde van een koopwoning in de gemeente Maashorst circa € 400.000 is. Dit is ongeveer gelijk met het regionale gemiddelde. Als we inzoomen op de kernen is dat de kern Uden gemiddeld de laagste woningwaarde heeft (€ 390.000). De gemiddelde woningwaarde van de andere kernen in Maashorst is ongeveer gelijk en ligt gemiddeld boven de € 400.000.

Als we de koopwoningen indelen in prijsklassen zien we dat het grootste aandeel van de koopwoningvoorraad in Maashorst een WOZ-waarde heeft tussen € 250.000 en € 350.000 (34%). Meer dan de helft van het aantal koopwoningen heeft een WOZ-waarde hoger dan € 325.000. De kernen Zeeland, Reek, Schaijk en Odiliapeel hebben relatief hogere WOZ-waarden dan de kernen Volkel en Uden. Dit heeft mede te maken doordat de woningen relatief groot zijn in deze kernen.

Van de totale woningvoorraad in de gemeente Maashorst komt een groot deel uit de bouwperiode 1970 tot 1990 (circa 39%) en uit de bouwperiode 1945-1970 (22%). Vooral in de kern Volkel is in deze periode relatief veel gebouwd, zo'n 38% van de huidige woningvoorraad. Deze naoorlogse woningen zijn in sommige gevallen minder courant en daardoor meer kwetsbaar. In de kern Uden is de woningvoorraad relatief jong, 35% is gebouwd na 1990.

Figuur 11: Verdeling woningvoorraad naar WOZ-waarde* en bouwjaar



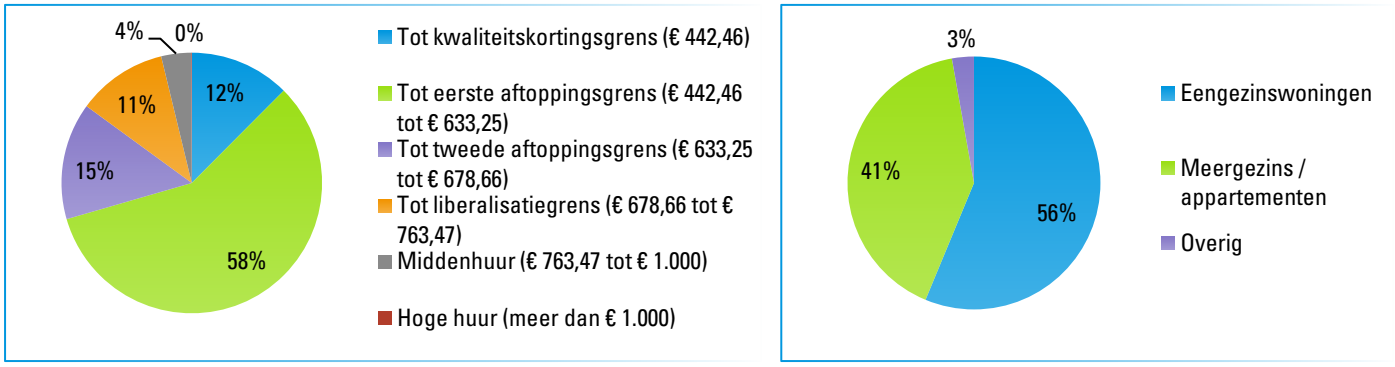
Bron: BAG (2022), WOZ-bestand gemeente Maashorst (2023). Bewerking Stec Groep (2023). *Alleen koopwoningvoorraad

Merendeel corporatiebezit is een eengezinswoning en heeft huurprijs tussen kwaliteitskortingsgrens en eerste aftoppingsgrens

Mooiland heeft circa 1.090 woningen in bezit in de gemeente Maashorst en is actief in de kernen Schaijk, Zeeland en Reek. Area is actief in de kernen Uden, Volkel en Odiliapeel met het zwaartepunt in de kern Uden en heeft circa 5.155 woningen in bezit (exclusief 180 onzelfstandige intramurale woningen). 56% van het corporatiebezit is een eengezinswoning, 41% is een meergezinswoning.

In lijn met het feit dat corporaties een groot deel van de voorraad passend toe moeten wijzen heeft circa 58% van de corporatie huurwoningen een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens. In totaal verhuren de corporaties 96% in de sociale voorraad. Dit betekent dat er in totaal in de gemeente Maashorst circa 25% sociale huur aanwezig is. De middenhuurwoningen zijn voornamelijk in de kern Uden gevestigd (zo'n 210 woningen). De corporaties hebben in totaal maar circa 5 woningen in bezit met een huur hoger dan € 1.000.

Figuur 12: Verdeling corporatiebezit naar huurprijsklasse en type

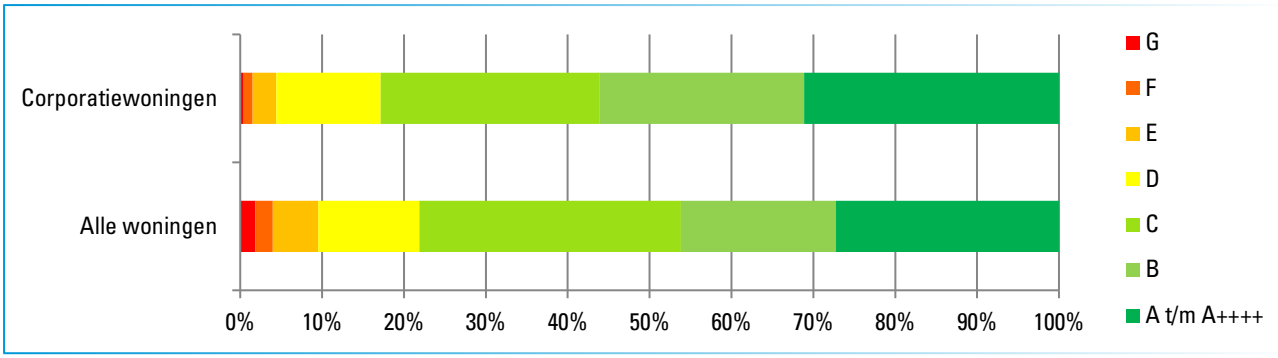


Bron: Input woningcorporaties (peildatum, 11-2022), bewerking Stec Groep (2023).

Corporatiewoningen hebben relatief hoge energielabels

Van alle woningen waarvan een energielabel bekend is, heeft bijna 80% een energielabel C of hoger. Hiervan heeft circa 27% een energielabel A of hoger. De corporatiewoningen scoren iets beter met 31%. In totaal heeft circa 4% van het corporatiebezit een energielabel E of lager. In de Nationale Prestatieafspraken is als doel gesteld dat er geen corporatiewoningen meer zijn met energielabel E, F en G aan het eind van 2028. In totaal is er van 47% van de voorraad niet bekend welk energielabel de woning heeft. De corporatiewoningen hebben echter bijna allemaal een energielabel (2% is onbekend).

Figuur 13: Energielabels van de woningen* in Maashorst

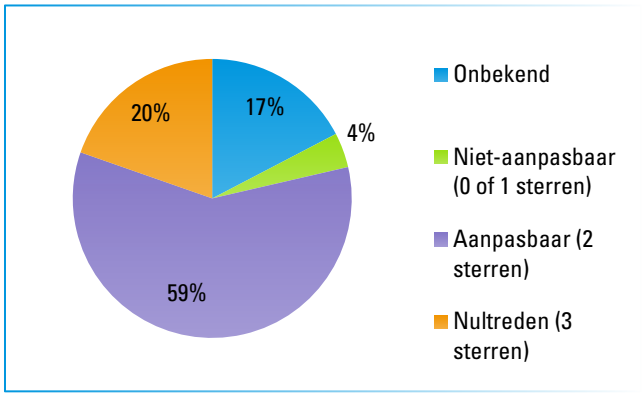


Bron: BAG (2022), input woningcorporaties (peildatum, 11-2022), bewerking Stec Groep (2023). *het betreft alleen de woningen met een energielabel.

Circa 59% van de woningen in Maashorst is aanpasbaar

59% van de woningen in Maashorst kan worden aangepast naar de behoeftes van minder valide bewoners. Over welke aanpassingen het gaat verschilt erg met het type woning. In de meeste gevallen betekent dit dat een traplift kan worden ingepast zonder bouwkundige ingrepen. Het aantal al bestaande nultredenwoningen ligt rond 20%. Verder zien we dat slechts 4% van de woningvoorraad in de gemeente helemaal niet aanpasbaar is. Dit betekent dat een groot deel van de bestaande woningvoorraad levensloopgeschikt is te maken voor (toekomstig) minder valide bewoners. Al is een belangrijke kanttekening hierbij dat niet alle aanpassingen even duurzaam zijn (zoals het plaatsen van een traplift). Er zijn geen woningen met 4/5 sterren geregistreerd in de gemeente.

Figuur 14: Aanpasbaarheid woningvoorraad



Bron: Zorg op de kaart (2019). Bewerking Stec Groep (2023). Toelichting: 0 sterren = appartement zonder lift, 1 ster = reguliere grondgebonden woning waarin met bouwkundige ingrepen een traplift kan worden geplaatst, 2 sterren = reguliere grondgebonden woning waarin zonder bouwkundige ingrepen een traplift kan worden geplaatst, 3 sterren = gelijkvloerse grondgebonden woning of appartementen op maaiveld of bereikbaar met lift, 4/5 sterren = levensloopbestendige nultredenwoning met ADL-assistentie (Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen) (4 sterren) of intensieve 24-uurszorg (5 sterren).

6 Kwantitatieve woningbehoefte

Dit hoofdstuk schetst de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Maashorst voor de komende tien en twintig jaar. Een demografische analyse dient als basis voor het bepalen van de toekomstige woningbehoefte van Maashorst.

6.1 Tot 2033 groeit Maashorst naar verwachting met circa 2.210 huishoudens

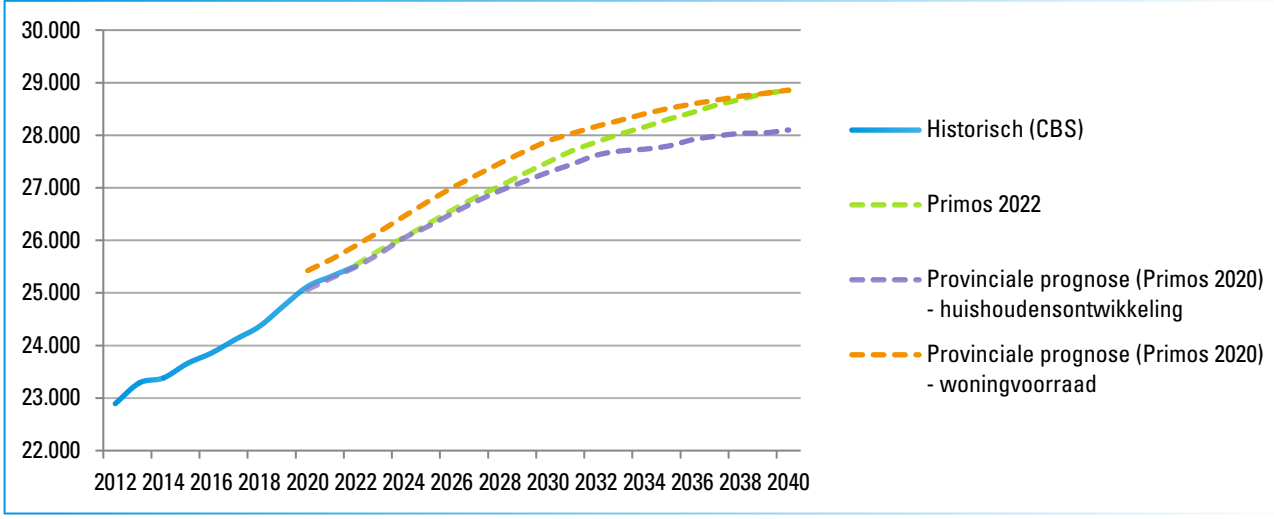
In de periode 2023-2033 een verwachte toename van +2.210 huishoudens op basis van Primos 2022

De woningbehoefte wordt in belangrijke mate bepaald door verandering in de huishoudens. De Primos prognose stelt dat het aantal huishoudens tot 2033 groeit met 2.210 huishoudens waarmee het totaal op zo'n 28.025 huishoudens komt. De Provinciale prognose laat sinds 2028 een lichtere stijging zien ten opzichte van de Primos prognose. De Provinciale prognose gaat uit van een huishoudensaantal van 27.700 in 2033.

REDENEN WAAROM WE DE PRIMOS 2022 PROGNOSE ALS BASIS GEBRUIKEN

- De Provinciale prognose dateert uit 2020 en gebruikt de Primos 2020 prognose als basis. Dit jaar wordt een update van de Provinciale prognose verwacht.
- De meest recente prognose is momenteel Primos 2022. Deze prognose laat een sterkere groei zien, vooral na een periode van vijf jaar. Het is gebleken dat de laatste jaren de prognoses hoger uitvallen dan eerder was voorzien. Vooral de toenemende migratiestromen hebben hier invloed op.

Figuur 15: Ontwikkeling aantal huishoudens gemeente Maashorst



Bron: Provinciale prognose (2020), Primos prognose (2022), prognose woningvoorraad (2020), CBS (2022); bewerking Stec Groep (2023).

Primos prognose: sterke vergrijzing maar ook groeiende groep gezinnen

In 2023 ligt het aantal huishoudens volgens de Primos prognose op circa 25.815 huishoudens. Hiervan vormen gezinnen (en 1-ouderhuishoudens) met 8.950 huishoudens de grootste doelgroep. Deze groep groeit de komende tien jaar nog met 2% en ook tussen 2033-2043 wordt een groei verwacht van 6%. De sterkste groei zien we onder alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder. Er komen 2.205 huishoudens van deze doelgroep bij de komende tien jaar. Dit is een relatieve procentuele groei van 27% tot 2033.

6.2 Vanaf 2033 (2033-2043) wordt een groei verwacht van 1.130 huishoudens

Vanaf 2033 verwachten we nog een groei van in totaal 1.130 huishoudens tot 2043. Hiermee groeit het totaal aantal huishoudens de aankomende 20 jaar met circa 3.340. Vanaf 2033 zien we met name een groei in de doelgroep alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder (+1.045). Ook is er een groei zichtbaar bij de gezinnen, deze doelgroep groeit in 2033 - 2043 nog met circa 530 huishoudens. De jongere doelgroepen blijven ook na 2033 in aantallen afnemen.

Tabel 5: Huishoudensontwikkeling gemeente Maashorst, conform Primos 2022

	Huis-houdens 2023	2023-2033	2023-2033 relatief	2033-2043	2033-2043 relatief	Totaal 2023-2043	Totaal 2023-2043 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	2.660	-100	-4%	-345	-13%	-445	-17%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	5.990	-105	-2%	-100	-2%	-205	-3%
Alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	8.135	+2.205	27%	+1.045	13%	+3.250	40%
Gezinnen	8.950	+200	2%	+530	6%	+730	8%
Overig	80	+10	11%	+5	4%	+15	15%
Totaal	**25.815**	**+2.210**	**9%**	**+1.130**	**4%**	**3.340**	**13%**

Bron: Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

In dit onderzoek hanteren we de Stec-doelgroepenindeling. Als basis voor de kwalitatieve woningbehoefte vertalen we de prognosecijfers naar specifieke doelgroepen. Onze Stec-Doelgroepenindeling is opgebouwd vanuit de belangrijkste factoren die van invloed zijn op de woonvoorkeuren- en mogelijkheden: leeftijd en samenstelling van het huishouden, inkomen van het huishouden en het woonmilieu. De huishoudensontwikkeling van alle doelgroepen is uitgewerkt in bijlage B.

Tabel 6: Huishoudensontwikkeling gemeente Maashorst op kernniveau, conform Primos 2022

Kern	Huishoudens 2023	Huishoudens in 2033	Ontwikkeling 2023-2033	Huishoudens in 2043	Ontwikkeling 2033-2043
Odiliapeel	840	845	**+5**	885	+40
Reek	695	705	**+10**	740	+35
Schaijk	3.045	3.405	**+360**	+3.505	+100
Uden	16.960	18.495	**+1.535**	19.305	+810
Volkel	1.450	1.495	**+45**	1570	+75
Zeeland	2.820	3.075	**+255**	3145	+75
Maashorst	**25.815**	**28.020**	**+2.210**	**29.155**	**+1.130**

Bron: Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

Naast de verandering in het aantal huishoudens (door autonome groei), spelen ook migratie en het inlopen van het woningtekort een belangrijke rol in de bepaling van de toekomstige woningbehoefte in Maashorst. Daar gaan we hierna op in.

6.3 Scenario met hogere migratie laat extra groei zien van circa 555 huishoudens tot 2033

Migratie onzekere factor in de prognose van de huishoudensontwikkeling

Migratie is een onzekere factor binnen de huishoudensontwikkeling. Migratiestromen laten zich lastig voorspellen. Om een zo robuust mogelijk beeld te geven van de huishoudensontwikkeling tot 2033, en de invloed van recente migratietrends daarop, houden we in de analyses rekening met een hogere instroom door migratie. We zien immers dat de bevolkingsontwikkeling in Maashorst voornamelijk beïnvloed wordt door migratiecijfers en dat de laatste jaren het migratiesaldo fors is toegenomen. De praktijk wijst uit dat prognoses (buitenlandse) migratie onderschatten.

Voor het migratie-scenario kijken we eerst terug naar hoe de bevolking en het aantal huishoudens in Maashorst zich in de afgelopen jaren hebben ontwikkeld en in welke mate dit toegerekend kon worden aan migratie (op basis van gegevens van het CBS). Om tot het migratie-scenario te komen trekken we de langjarige migratietrend door in de prognose tot 2033. Als basis hanteren we de meest recente Primos-prognose van ABF-research zoals uiteengezet in voorgaande paragraaf (Primos 2022). De huishoudensprognoses van Primos houden rekening met de invloed van migratiestromen over een langere periode op de bevolkingsontwikkeling.

Tabel 7: Extra behoefte op basis van migratie in de gemeente Maashorst op kernniveau

Kern	Groei door hogere migratie tot 2033 (huishoudens)	Groei door hogere migratie naar rato verdeeld over kernen*
Odiliapeel	555	20
Reek		15
Schaijk		65
Uden		365
Volkel		30
Zeeland		60
Maashorst	**555**	**555**

Bron: ABF (2022), Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *De extra opgave op basis hogere migratie is bij de vertaling naar de woningbehoefte naar rato van het aantal huishoudens binnen deze doelgroep verdeeld over de verschillende kernen.

6.4 Inlopen woningtekort vraagt om 835 extra woningen tot 2033

Los van het toenemende aantal huishoudens in de gemeente is er in Maashorst, net zoals in de rest van Noord-Brabant, sprake van een woningtekort. Het gaat hier om een statistisch woningtekort. Deze is gebaseerd op actuele statistieken over huishoudens, hun woonsituatie en de woningvoorraad. Het tekort wordt ook gezien als een indicator voor de spanning op de woningmarkt.

Inlopen woningtekort heeft primair effect op opgave vanuit alleenstaanden en stellen tot 35 jaar

Het woningtekort wat berekend is door ABF-research resulteert indicatief voor de gemeente Maashorst in een extra opgave van circa 835 woningen tussen 2023 en 2033. Deze extra opgave vormt een extra plus op de woningbehoefte op basis van de huishoudensontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is een gelijkmatige inloop van dit tekort tot en met 2033. Het geconstateerde tekort is niet in één keer op te lossen, maar zal stap voor stap worden ingelopen. Over een langere periode zullen er daarom extra woningen toegevoegd moeten worden. Dit sluit ook aan bij de ontwikkelingen in de woningvoorraadprognose.

Het inlopen van het woningtekort heeft primair effect op jongere alleenstaanden en stellen tot 35 jaar die hiermee een plek krijgen op de reguliere woningmarkt. Voor deze jongere doelgroep is het lastig een zelfstandige woning te vinden. Vooral op het moment dat de doorstroming in de woningmarkt stokt en er geen woningen beschikbaar komen is het voor hen moeilijk om een stap te zetten. Denk bijvoorbeeld aan jongere huishoudens die anders langer thuis wonen, samenwonen met vrienden en langer in onzelfstandige woonruimten blijven wonen. De extra opgave op basis van het woningtekort is bij de vertaling naar de woningbehoefte naar rato van het aantal huishoudens binnen deze doelgroep verdeeld over de verschillende kernen.

Tabel 8: Extra behoefte op basis van het inlopen van het woningtekort gemeente Maashorst op kernniveau

Kern	Woningtekort	Woningtekort naar rato verdeeld over kernen*
Odiliapeel	835	25
Reek		25
Schaijk		100
Uden		545
Volkel		45
Zeeland		90
Maashorst	**835**	**835**

Bron: ABF (2022), Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *De extra opgave op basis van het woningtekort is bij de vertaling naar de woningbehoefte naar rato van het aantal huishoudens binnen deze doelgroep verdeeld over de verschillende kernen.

PROGNOSES GAAN GEPAARD MET ONZEKERHEDEN, MONITOR HUISHOUDENSONTWIKKELING EN STEL VERWACHTINGEN INDIEN NODIG BIJ

De ontwikkeling van het aantal huishoudens in Maashorst en de onderliggende kernen zoals geprognosticeerd in de verschillende prognoses, is afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunning en migratie. Hoe verder we vooruit kijken in de toekomst, hoe groter de periode waarin onvoorzienbare ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De prognose wordt daarmee onzekerder naarmate we verder vooruit kijken. Ook het schaalniveau waarop gegevens beschikbaar zijn heeft hier invloed op, waarbij gegevens op lager schaalniveau (kernen en wijken) omgeven worden door meer onzekerheid dan gegevens op een hoger schaalniveau.

Daar waar geboorte- en sterftecijfers op basis van historische trends relatief goed te voorspellen zijn, is de factor **migratie** relatief lastiger te voorspellen. Vooral de buitenlandse migratie, voor de binnenlandse migratie geldt dit in mindere mate. Daarnaast hangt de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling ook samen met de kwaliteit van het woningaanbod. Hierbij is niet alleen de kwaliteit van nieuwbouw, maar ook die van de bestaande voorraad bepalend in het aantrekken of behouden van huishoudens.
Het is belangrijk om bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening te houden met deze onzekerheden. Door goed te monitoren kunnen verwachtingen indien nodig worden bijgesteld.

6.5 Uitbreidingsbehoefte gemeente Maashorst tot 2033: 2.210 tot 3.600 woningen

Uitbreidingsbehoefte in scenario basis en scenario hoog

In deze paragraaf verdiepen we ons op de additionele woningbehoefte / uitbreidingsbehoefte in Maashorst voor de komende jaren. Uitgangspunt is dat voor ieder huishouden dat erbij komt in de periode tot 2033 en 2043 een woning nodig is. We schetsen de uitbreidingsbehoefte in twee scenario's:

- **Uitbreidingsbehoefte basis:** Uitbreidingsbehoefte op basis van woningbehoefte reguliere huishoudens.
- **Uitbreidingsbehoefte hoog:** Uitbreidingsbehoefte op basis van woningbehoefte reguliere huishoudens, hogere migratie en inlopen woningtekort.

In het basis scenario (op basis van Primos prognose) zijn er de komende 10 jaar circa 2.210 extra woningen nodig in Maashorst. In het hoge scenario neemt de uitbreidingsbehoefte met zo'n 1.390 woningen toe. Daarmee laat het hoge scenario een uitbreidingsbehoefte voor zo'n 3.600 woningen in de aankomende tien jaar zien. Zie ook de tabel op de volgende pagina.

Scenario's maken het mogelijk te werken met een bandbreedte en adaptief te programmeren

Door te werken met een bandbreedte leggen we de basis voor adaptief programmeren. Dat betekent niet dat u 'kiest' voor een basis of hoog scenario en dat in de programmering 'vastklikt'. Deze werkwijze stelt u in staat om met behulp van kantelpunten te monitoren in welke richting de uitbreidingsbehoefte zich beweegt.

Tabel 9: Uitbreidingsbehoefte tot 2033 op gemeente en kernniveau

Kern	Huishoudens 2023	Groei basisscenario (Primos 2022)	Uitbreidingsbehoefte tot 2033 (basis)	Extra groei o.b.v. migratie	Extra groei o.b.v. inlopen woningtekort	Uitbreidingsbehoefte tot 2033 (hoog)
Odiliapeel	840	+5	**+5**	+20	+25	**+50**
Reek	695	+10	**+10**	+15	+25	**+50**
Schaijk	3.045	+360	**+360**	+65	+100	**+525**
Uden	16.960	+1.535	**+1.535**	+365	+545	**+2.445**
Volkel	1.450	+45	**+45**	+30	45	**+120**
Zeeland	2.820	+255	**+255**	+60	+90	**+405**
Maashorst	**25.815**	**+2.210**	**+2.210**	**+555**	**+835**	**+3.600**

Bron: Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

6.6 Uitbreidingsbehoefte tot 2043: 3.340 tot 4.730 woningen

We veronderstellen dat de opgave door extra migratie en het inlopen van het woningtekort in de eerste 10 jaar wordt ingelopen. Voor de periode 2033 – 2043 is daarom de ontwikkeling van huishoudens het uitgangspunt voor de woningbehoefte. Onderstaande tabel toont de woningbehoefte voor de periode 2033 – 2043, uitgesplitst op kernniveau.

Tabel 10: Huishoudensprognoses 2033 - 2043

Kern	Huishoudens 2033	Huishoudens 2043	Uitbreidingsbehoefte 2033-2043	Uitbreidingsbehoefte 2023 - 2043 (basis)	Uitbreidingsbehoefte tot 2023 - 2043 (hoog)
Odiliapeel	845	885	+40	+45	+90
Reek	705	740	+35	+45	+85
Schaijk	3.405	+3.505	+100	+460	+625
Uden	18.495	19.305	+810	+2.345	+3.255
Volkel	1.495	1570	+75	+120	+195
Zeeland	3.075	3145	+75	+330	+480
Maashorst	**28.020**	**29.155**	**+1.130**	**+3.340**	**+4.730**

Bron: Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

BEHOEFTE SLUIT AAN MET AFSPRAKEN ZOALS GEMAAKT IN DE WOONDEAL

De bandbreedte die we hebben opgesteld ligt in lijn met de afspraken die gemaakt zijn in de regionale Woondeal van Noordoost-Brabant. De gemeente Maashorst heeft daar circa 3.240 woningen aan plannen ingebracht.

7 Kwalitatieve woningbehoefte

In het voorgaande hoofdstuk is inzicht gegeven in hoeveel woningen er de komende jaren toegevoegd kunnen worden. Dit hoofdstuk gaat in op de kwalitatieve behoefte: voor welke type woningen en segmenten bestaat er een behoefte?

7.1 Kwalitatieve woningbehoefte in beeld gebracht met Stec-doorstroommodel en in verschillende scenario's

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

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

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (welke woningen komen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (hoe willen huishoudens wonen) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert[4]. Een combinatie van WoOn2015, WoOn2018 en WoOn2021 ligt hieraan ten grondslag. Door verschillende jaargangen uit het WoOn te combineren houden we rekening met conjunctuurschommelingen en kunnen zo voor een langere termijn verwachtingen uitspreken over de woonvoorkeuren van huishoudens.

De woonwensen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gebaseerd op de woonwensen uit het landelijke WoonOnderzoek Nederland wat het grootste landelijk dekkende woonwensenonderzoek is wat één keer per drie jaar plaatsvindt. De woonwensen zijn gegeneerd op basis van woonwensen uit vergelijkbare woonmilieus uit landsdeel zuid om zo een representatief mogelijk beeld te schetsen per kern. We hebben echter weet van de Woonwensenonderzoeken die in 2019 zijn uitgevoerd in de voormalige gemeenten Uden en Landerd. We gebruiken deze uitkomsten om waar mogelijk aanvullende kwalitatieve uitspraken te doen.

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houden we in het doorstroommodel rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (gebaseerd op het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, omdat dat de koopwens niet realiseerbaar is.

[4] Zie Bijlage D voor de woonwensen per Stec-doelgroep.

Ontbreken geschikt woningaanbod dwingt huishoudens concessies te doen in woonvoorkeuren

De woningmarkt wordt medio 2023 gekenmerkt door hoge prijzen en een beperkt (betaalbaar) aanbod. Het beschikbare aanbod heeft daarmee invloed op het wel of niet kunnen doorstromen in de woningmarkt: de keuzemogelijkheden zijn beperkt. Vooral in het sociale huursegment komen woningen beperkt beschikbaar. In de sociale voorraad zijn er daarnaast huishoudens die 'scheef' wonen, zowel goedkoop als duur. Hierdoor zijn huishoudens niet passend gehuisvest en zijn andere woningen niet beschikbaar voor de aangewezen doelgroep. Ook zijn er huishoudens die momenteel een sociaal huurappartement huren, maar willen doorstromen naar een grondgebonden koop- of huurwoning in de vrije sector. Indien dit aanbod niet aanwezig is, stokt de doorstroming vanuit de sociale voorraad en blijft de druk op het sociale huursegment groot. Als huishoudens niet kunnen wonen in hun eerste keus (bijvoorbeeld een grondgebonden koopwoning), landen ze in hun tweede keus (bijvoorbeeld een grondgebonden vrijesectorhuurwoning). Vooral voor sociale huurders met een middeninkomen en een verhuiswens, is doorstromen naar een middeldure woning vaak lastig door onvoldoende betaalbaar en vrijkomend aanbod. Dit heeft bijvoorbeeld effect op de vraag naar sociale huur (scheefwonen) en het effect van de doorstroming van ouderen op de woningmarkt.

Figuur 16: Visualisatie optimale doorstroming in de woningmarkt



Bron: Stec Groep (2023)

Inzicht in behoefte rekening houdend met doorstroming en gedrag

Om het effect van doorstroming op de woningvraag te duiden hanteren we voor de woningbehoefte in de gemeente Maashorst drie scenario's[5]:

- **Scenario 1: op basis van het doorstroommodel rekening houdend met beperkte doorstroming.** Wanneer ouderen langer thuis blijven wonen is het mogelijk dat de doorstroming op de woningmarkt afneemt. De uitbreidingsbehoefte zal dan eerder aan de voorkant van de verhuisketen zijn en zal met name beïnvloed worden door de woonvoorkeuren van de starters op de woningmarkt. Uitgangspunt van scenario 1 is dat het aantal verhuisbewegingen met de helft afneemt ten opzichte van scenario op basis van optimale doorstroming (scenario 2).
- **Scenario 2: op basis van het doorstroommodel en rekening houdend met optimale doorstroming in de woningmarkt.** Dit scenario is primair vraaggericht en toont de woningbehoefte wanneer ingezet wordt op het volledig faciliteren van doorstroming in de woningmarkt.
- **Scenario 3: op basis van het doorstroommodel rekening houdend met de huidige huisvestingsverdeling.** In dit scenario gaat het om een doorrekening van trends en patronen zoals die daadwerkelijk zichtbaar zijn in het woongedrag en om huishoudens die op grond daarvan in de toekomst worden verwacht.

[5] In bijlage F geven we ook nog inzicht in een scenario op basis van het doorstroommodel dat rekening houdt met een lagere voorkeur naar koop. Dit scenario houdt rekening met een economische recessie en samenhangend een afnemende behoefte voor koopwoningen. We zien namelijk momenteel al een daling van het aantal kooptransacties. Dit scenario is een variant van scenario 1 waarbij we veronderstellen dat de voorkeur voor een koopwoning met circa 10% zal afnemen.

UITGANGSPUNT KWANTITATIEVE BEHOEFTE PER KWALITATIEF SCENARIO

In voorgaand hoofdstuk is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht op basis van twee scenario's. Het basisscenario gaat uit van een uitbreidingsbehoefte van circa 2.210 woningen tot 2033. Het hoge scenario houdt ook rekening met een hogere migratie en het inlopen van het woningtekort. Hierdoor neemt de uitbreidingsbehoefte toe tot maximaal 3.600 woningen tot 2033. Na 2033 neemt het aantal huishoudens tot 2043 in beide scenario's nog toe met 1.130 huishoudens.

Als input voor de kwalitatieve scenario's hierna hanteren we de volgende uitgangspunten:
Scenario 1: scenario basis + hoog: 2.210 – 3.600 woningen tot 2033 en 1.130 woningen tussen 2033 - 2043
Scenario 2 + 3: scenario basis: 2.210 woningen tot 2033 en 1.130 woningen tussen 2033 - 2043

7.2 Woningbehoefte tot 2033 bij beperkte doorstroming (scenario 1) laat sterke behoefte aan grondgebonden koopwoningen zien

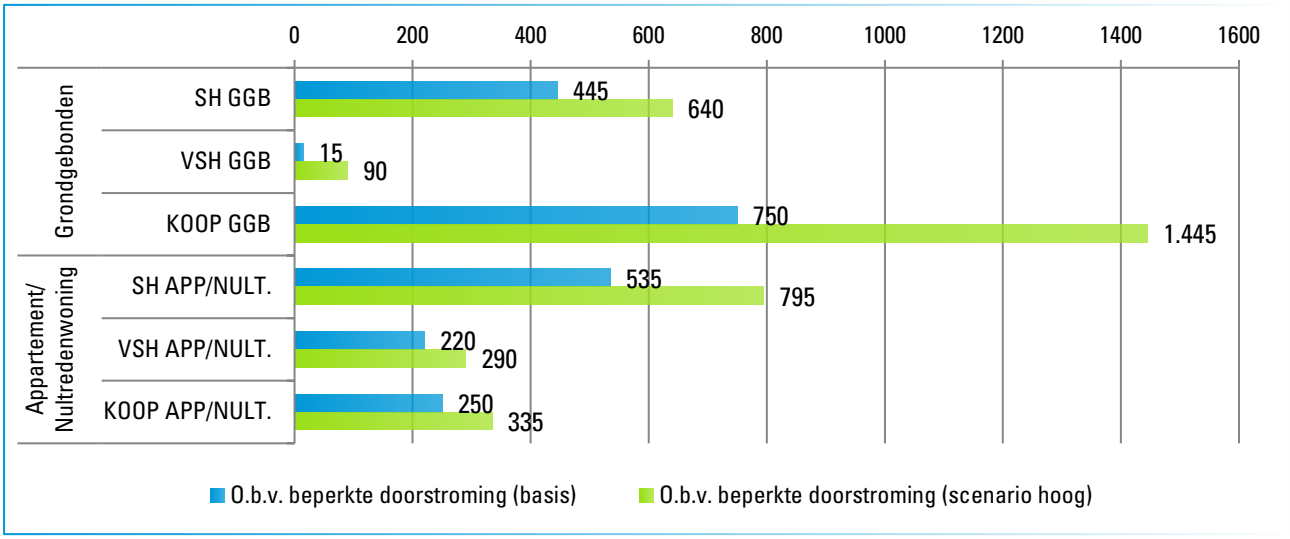
In het eerste kwalitatieve scenario (basisscenario) gaan we ervan uit dat er beperkte doorstroming plaats kan vinden in de woningmarkt in Maashorst. Het uitgangspunt van dit scenario is een uitbreidingsbehoefte voor 2.210 tot 3.600 woningen tot 2033. We geven daarom de kwantitatieve behoefte in een bandbreedte weer. De kwalitatieve woningbehoeftes in dit scenario worden weergegeven in figuur 15 en figuur 18.

Wat valt op:

- De uitbreidingsbehoefte tot 2033 voor het grondgebonden segment is met 55% (basis) tot 61% (hoog) van de totale behoefte groter dan de behoefte aan appartementen/nultredenwoningen. In totaal is er behoefte aan circa 1.210 tot 2.175 grondgebonden woningen terwijl er behoefte is aan 1.005 tot 1.420 appartementen/nultredenwoningen.
- We zien in dit scenario een behoefte voor circa 980 tot 1.435 sociale huurwoningen, waarvan circa 535 tot 795 appartementen/nultredenwoningen. Dit is onder andere het gevolg van de veranderende woonbehoefte die gerelateerd is aan de vergrijzing die plaatsvindt in de gemeente Maashorst. Ouderen (> 65 jaar) met een verhuiswens die momenteel gehuisvest zijn in een grondgebonden koopwoning geven in toenemende mate de voorkeur aan een geschikte nultredenwoning, in het huursegment. Dit blijkt ook uit de woonwensenonderzoeken (die in de voormalige gemeenten Landerd en Uden zijn afgenomen in 2019) waar het merendeel van de doorstromende 65-plussers aangeeft te willen huren. Een uitzondering hierbij is dat het woonwensenonderzoek voor de voormalige gemeente Landerd aangeeft dat 46% van de doorstromende meerpersoonshuishouden van 65 jaar of ouder een voorkeur naar een koopwoning heeft. Enige 'couleur locale' is dan ook op zijn plaats.
- Al met al zien we dat circa 45 tot 50% van de totale behoefte bestaat uit koopwoningen. Er is vooral een uitbreidingsbehoefte voor grondgebonden koopwoningen (+750 tot 1.445). Dit is circa 34% tot 40% van de totale behoefte. Bij appartementen/nultredenwoningen verwachten we een behoefte voor circa 250 tot 335 koopwoningen (circa 9 tot 11% van de totale behoefte). Verderop gaan we dieper in op de verschillende prijssegmenten.
- Een beperkte uitbreidingsbehoefte in de vrijesectorhuur. Het gaat hier met name om een behoefte aan appartementen/nultredenwoningen in het vrijehuursegment (220 tot 290). De woonwensenonderzoeken laten zien dat circa 22% van de verhuisgeneigde personen met een voorkeur voor een huurwoning een voorkeur heeft voor een huurwoning in de vrijesector. Het doorstroommodel laat zien dat dit met name een behoefte is voor middenhuur (zie verderop).
- In dit scenario is de kwalitatieve uitbreidingsbehoefte het resultaat van de woningvraag van diverse doelgroepen. We veronderstellen namelijk dat de huidige woningvoorraadverdeling deels in stand blijft waardoor de vraag naar (grondgebonden) koopwoningen blijft bestaan. Tegelijkertijd kan een deel van de huishoudens met een verhuiswens de woonvoorkeur realiseren binnen de bestaande woningvoorraad. Dit zien we terug in het feit dat de vraag naar appartementen en nultredenwoningen relatief groot is. Ook neemt door een beperkte doorstroming de vraag naar sociale huurwoningen toe.
- De extra woningbehoefte door migratie en het inlopen van het woningtekort hebben in dit scenario voornamelijk effect op de behoefte aan grondgebonden koopwoningen. Deze behoefte laat hierdoor

bijna een verdubbeling zien. Dit heeft er deels mee te maken dat er meer jongere huishoudens (alleenstaanden en stellen) en gezinnen naar Maashorst trekken die graag willen doorstromen naar een grondgebonden (koop)woning.

Figuur 17: Uitbreidingsbehoefte Maashorst 2023-2033 op basis van beperkte doorstroming (scenario 1)



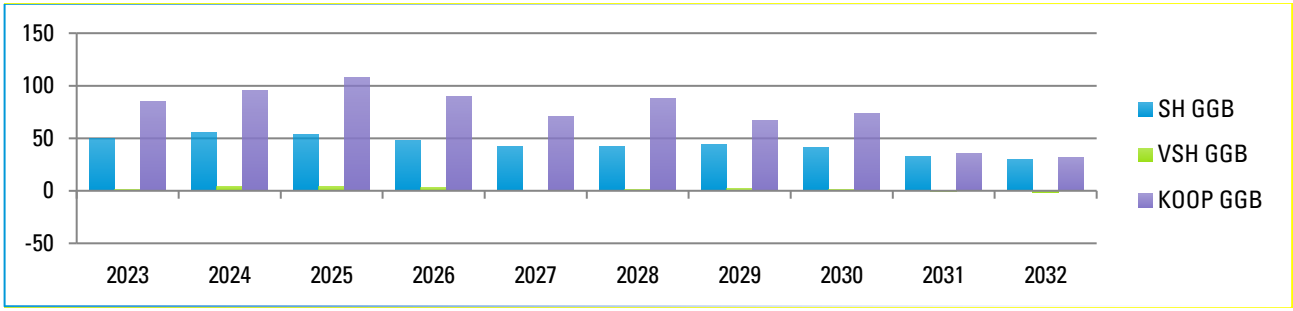
Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, APP/NULT.=appartementen/nultredenwoningen, SH=sociale huur, VSH=vrijsector huur

Effect vergrijzing en ontgroening: afnemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen, toenemende behoefte aan appartementen en nultredenwoningen

Wanneer we de woningopgave jaar-op-jaar uiteenzetten dan is te zien dat ervoor de gehele periode tot 2033 sprake is van een uitbreidingsbehoefte, met nadruk op de eerste vijf jaar. Wel verschuift de kwalitatieve woningbehoefte in de loop der jaren. Wat verder opvalt:

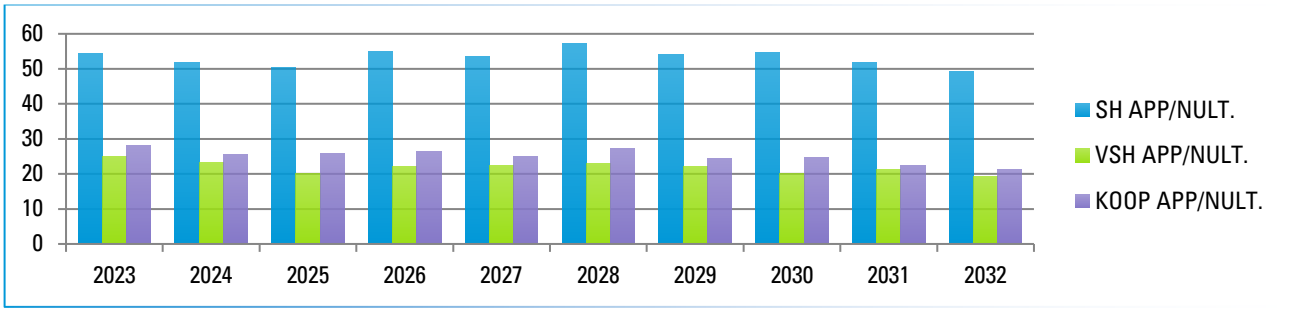
- Omdat de verwachting volgens de prognose is dat de aankomende 5 jaar het aantal huishoudens harder groeit dan de jaren daarna betekent dit automatisch dat in de eerste 5 jaar er meer dan een tijdsevenredige behoefte aan nieuwbouw is. Op basis van de prognose verwachten we dat het in de eerste 5 jaar gaat om een groei van 1.220 huishoudens (55% van de totale groei in de aankomende 10 jaar).
- In de eerste jaren is er nog een forse behoefte aan grondgebonden (koop)woningen. De toename van het aantal gezinnen resulteert in een behoefte aan toevoeging van grondgebonden koopwoningen (eengezinswoningen). Deze vraag vlakt wel af (na 2025) naarmate doorstroming op gang komt en ouderen hun bestaande grondgebonden koopwoning verruilen voor een gelijkvloerse, levensloopgeschikte woning.
- De behoefte aan sociale huurappartementen/nultredenwoningen is redelijk stabiel in de eerste jaren, al is hier ook na 2025 een daling te zien. De vergrijzing zorgt voor een structurele vraag naar appartementen en nultredenwoningen vanuit de 65+ huishoudens. Het gaat vooral om levensloopgeschikte woningen in het huursegment en dan met name sociale huur. De vraag naar vrijesectorhuur sluit goed aan bij oudere huishoudens die de waarde van hun huidige koopwoning contant willen maken en doorstromen naar een onderhoudsvrij appartement of nultredenwoning in de vrijesectorhuur. Ook landen de oudere huishoudens relatief vaker dan andere huishoudenstypen in appartementen en nultredenwoningen in het koopsegment.

Figuur 18: Uitbreidingsbehoefte Maashorst per jaar tot 2033 – grondgebonden woningen



Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, SH=sociale huur, VSH=vrijsector huur

Figuur 19: Uitbreidingsbehoefte Maashorst per jaar tot 2033 – appartementen/nultredenwoningen



Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. APP/NULT.=appartementen/nultredenwoningen, SH=sociale huur, VSH=vrijsector huur

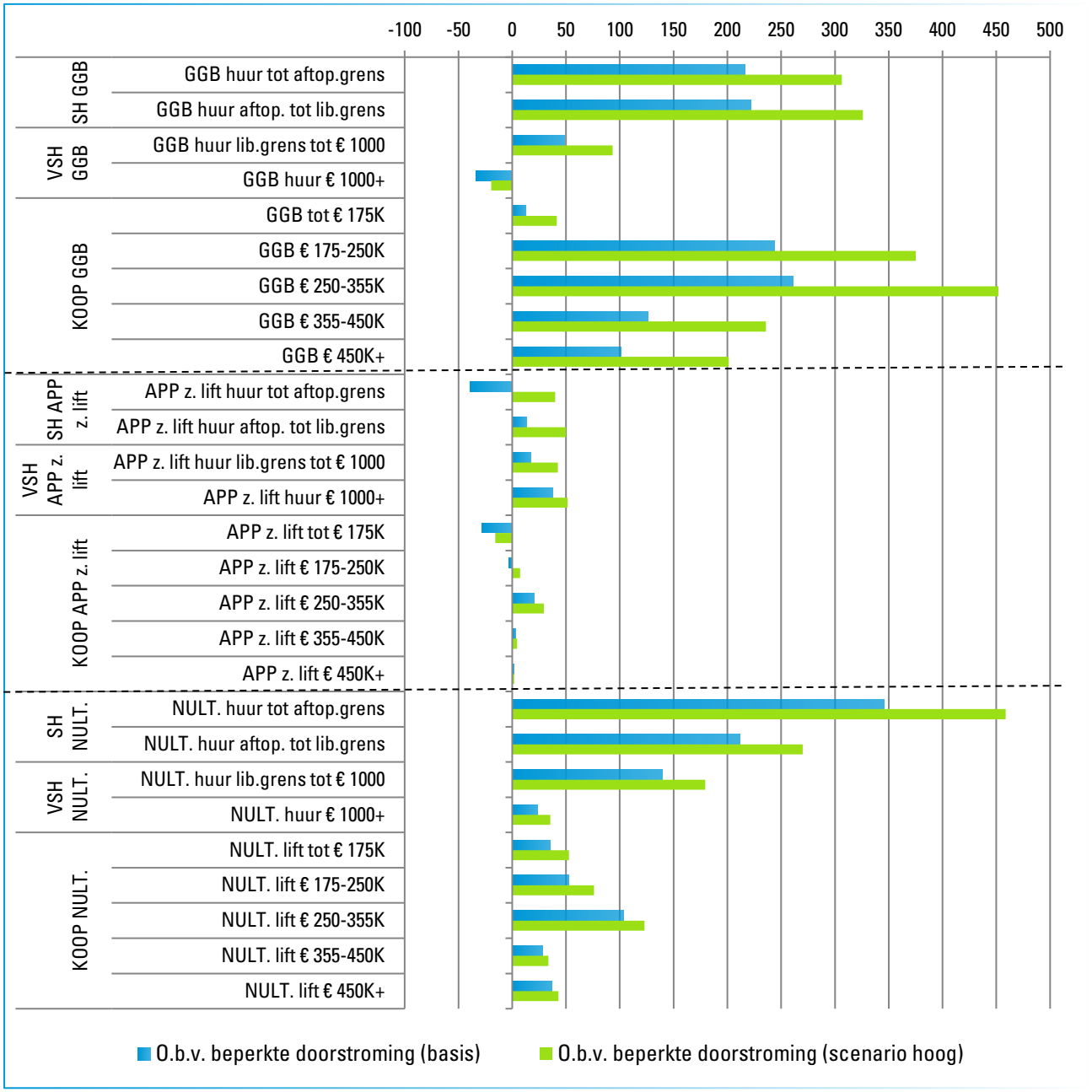
Indicatieve woningbehoefte uitgesplitst naar prijsklassen

We gaan nu dieper in op de kwalitatieve behoefte in Maashorst. De toekomstige opgave hebben we verdeeld naar product-marktcombinaties (PMC's), zie figuur 18. Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijzen. Let op, de aantallen in onderstaande figuur zijn indicatief, maar geven wel een duidelijk beeld van binnen welke PMC's op termijn overschotten en tekorten ontstaan in ieder scenario. Wat valt op:

- We zien een behoefte aan grondgebonden koopwoningen in een brede prijsklasse, met de nadruk op een behoefte aan grondgebonden in het 'betaalbare segment' (< € 355.000). De vraag naar grondgebonden koopwoningen richt zich voor circa twee derde op woningen tot € 335.000 (en voor circa 30% op woningen tot € 250.000). Dit ligt in lijn met de woonwensenonderzoeken waarin beide onderzoeken de gewenste koopprijsklasse van verhuisgeneigde personen voor grotendeels onder de NHG grens ligt.
- Er is met name vraag naar levensloopbestendige (nultreden)woningen. We zien een behoefte aan appartementen en grondgebonden nultredenwoningen in vrijwel alle prijsklassen. We zien hier met name een vraag in het sociale huursegment. We verwachten op basis van informatie van vergelijkbare gemeenten dat de behoefte aan levensloopbestendige producten zich waarschijnlijk voor circa twee derde richt op levensloopbestendige appartementen en voor circa een derde op levensloopbestendige nultredenwoningen. Dit kan echter per kern wezenlijk verschillen.
- Zoomen we in naar de prijsklassen binnen de sociale huur dan richt de uitbreidingsvraag zich bij nultredenwoningen primair op het segment tot de aftoppingsgrens (345 woningen). Bij grondgebonden sociale huurwoningen zien we dat er net wat meer behoefte is aan woningen die aangeboden worden tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.
- Dit scenario leidt tot vrijwel geen extra behoefte aan niet levensloopgeschikte appartementen in zowel de huur als koop.
- De behoefte aan (sociale) nultredenwoningen kan deels worden ingevuld door bestaande grondgebonden woningen (zowel koop als huur) aan te passen zodat ouderen hier langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

- De relatief kleine behoefte aan vrijesectorhuur richt zich voornamelijk op appartementen (zowel met als zonder lift) en nultredenwoningen in het middenhuursegment. Voor grondgebonden woningen in de vrijesectorhuur boven € 1.000 bestaat een kwalitatief overschot van circa 35 woningen.

Figuur 20: Uitbreidingsbehoefte Maashorst 2023-2033 naar productmarktcombinaties (PMC)



Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, APP/NULT.=appartementen/nultredenwoningen, SH=sociale huur, VSH=vrijsector huur

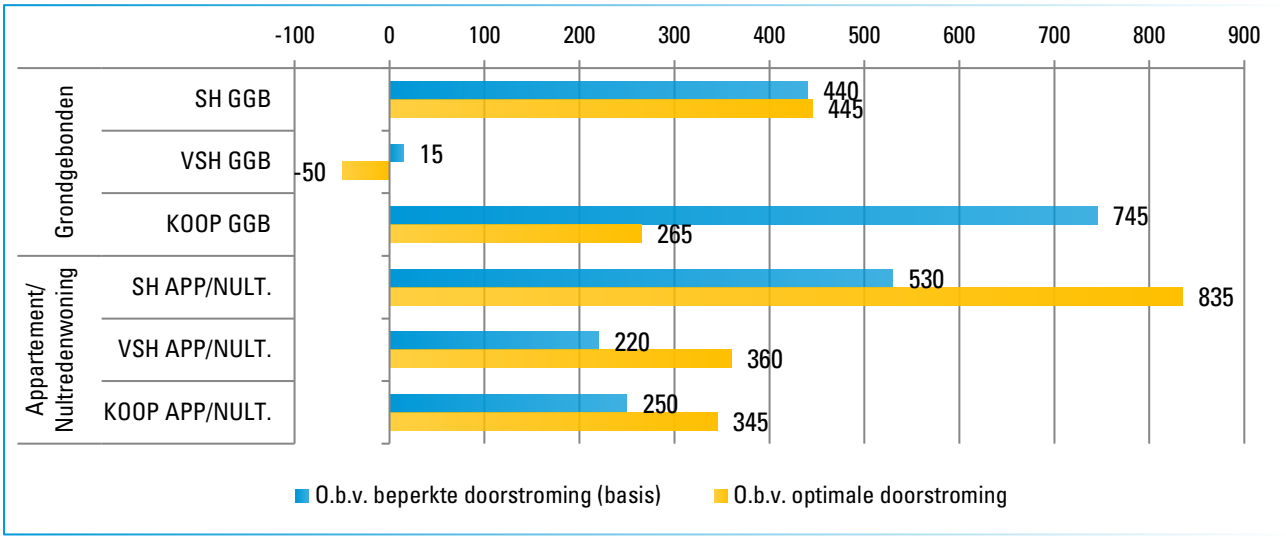
7.3 Scenario 2: met optimale doorstroming meer vraag naar (sociale huur) appartementen/nultredenwoningen

Het tweede scenario gaat uit van optimale doorstroming. We gaan in dit scenario ervan uit dat verhuisgeneigde personen naar de woning van hun voorkeur kunnen verhuizen. Waar we in het eerste scenario er rekening mee houden dat een deel hun woonwensen niet kunnen vervullen. Gaan we erin dit scenario vanuit dat dit wel het geval is, we spreken daarom ook van optimale doorstroming.

Wat valt op:

- De vraag verschuift voornamelijk van grondgebonden koopwoningen naar grondgebonden sociale huur en koopappartementen/nultredenwoningen. Al met al is in dit scenario de vraag naar appartementen/nultredenwoningen relatief groot. Dit heeft met name te maken door het feit dat ouderen die aangeven te willen verhuizen (en een koopwoning achterlaten) bij voorkeur een appartement/nultredenwoning betrekt.
- In het scenario dat inzet op het volledig faciliteren van doorstroming constateren we een behoefte voor circa 1.280 sociale huurwoningen, waarvan circa 835 appartementen/nultredenwoningen.
- We zien een uitbreidingsbehoefte voor appartementen/nultredenwoningen in de vrijesectorhuur. Daarnaast is er een beperkte negatieve behoefte zichtbaar voor grondgebonden woningen in de vrijesectorhuur. Deze grondgebonden woningen staan niet leeg. Het betreft een kwalitatieve opgave die deels kan worden ingevuld door het aanpassen van deze woningen.
- Circa 30% van de totale woningbehoefte gaat uit naar een koopwoning. Er is tot 2033 behoefte aan circa 610 koopwoningen. Daarbij is de vraag tussen grondgebonden koopwoningen en appartementen/nultredenwoningen redelijk gelijk.

Figuur 21: Uitbreidingsbehoefte Maashorst 2023-2033 op basis van optimale doorstroming (scenario 2)



Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, APP/NULT.=appartementen/nultredenwoningen, SH=sociale huur, VSH=vrijsector huur

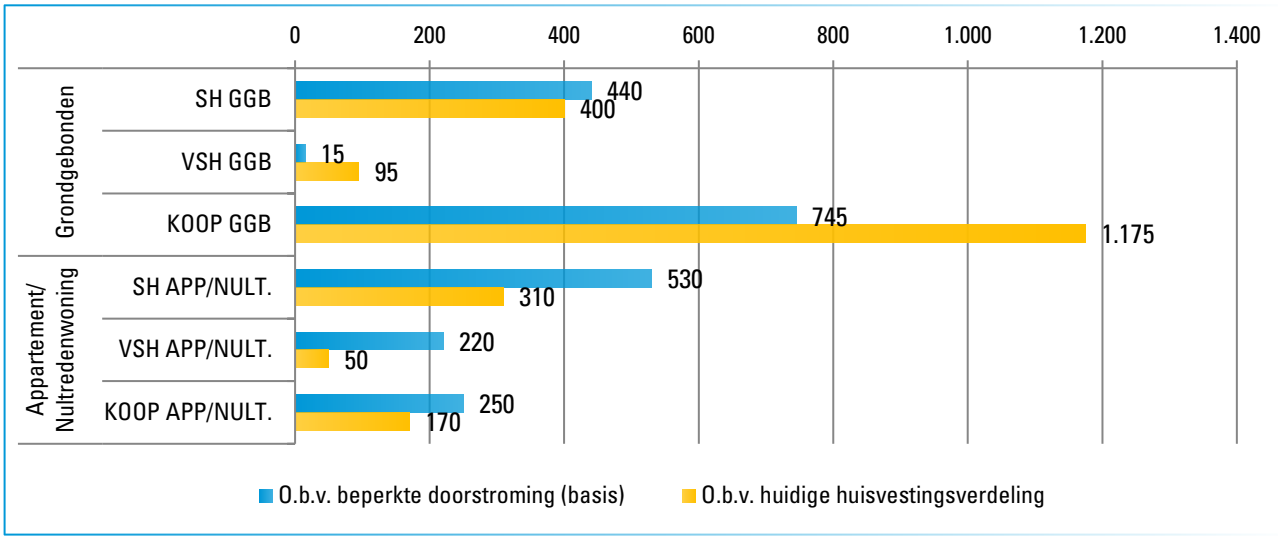
7.4 Scenario 3: met huidige huisvestingsverdeling meer vraag naar (grondgebonden)koopwoningen

In het derde scenario gaan we uit van de huidige verdeling van de huisvesting. In dit scenario gaan we uit van trends en patronen zoals die daadwerkelijk zichtbaar zijn in het woongedrag waarbij we wel rekening houden met de huishoudens die in de toekomst worden verwacht. Dit scenario maakt inzichtelijk waar behoefte aan is als we de huidige huisvestingsverdeling van de verschillende doelgroepen aanhouden en doortrekken richting de toekomst.

Wat valt op:

- Ten opzichte van het basisscenario zien we een toenemende vraag naar grondgebonden koopwoningen (1.175 woningen). Dit heeft te maken met het feit dat veel bestaande eengezinswoningen nog lange tijd bezet blijven door senioren, onder wie veel lege-nestgezinnen, terwijl er richting 2033 ook nog jonge gezinnen zijn die tegen die tijd ook een behoefte krijgen aan een grondgebonden (koop)woning).
- De behoefte aan grondgebonden sociale huur blijft bestaan in dit scenario. De uitbreidingsbehoefte is in dit scenario circa 400 woningen.
- Ten opzichte van het basisscenario is er iets minder vraag naar sociale huur appartementen/nultredenwoningen. Al blijft de opgave fors met circa 310 woningen.
- De uitbreidingsbehoefte voor appartementen/nultredenwoningen in de koopsector blijft ook in scenario 3 bestaan.

Figuur 22: Uitbreidingsbehoefte Maashorst 2023-2033 op basis van huidige huisvestingsverdeling (scenario 3)

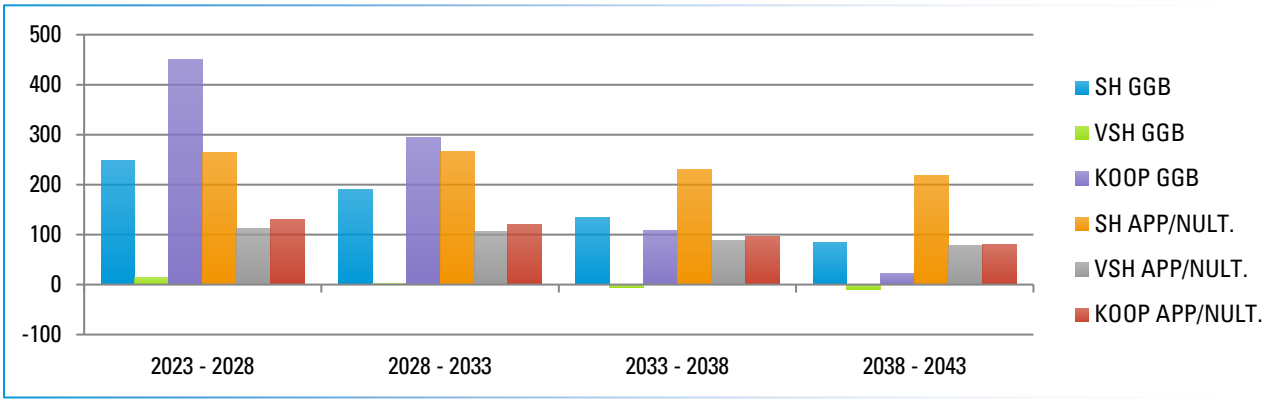


Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, APP/NULT.=appartementen/nultredenwoningen, SH=sociale huur, VSH=vrijsector huur

7.5 Doorkijk naar 2043: voornamelijk vraag naar sociale huur appartementen/nultredenwoningen

We geven hier een doorkijk naar het jaar 2043. In de periode 2033 – 2043 verwachten we nog een behoefte aan circa 1.130 woningen. Op lange termijn zien we dat – in lijn met de huishoudensontwikkeling in Maashorst zoals weergegeven in hoofdstuk 6 – er een behoefte blijft ontstaan. In onderstaand figuur hebben we de (autonome) behoefte voor een vijfjaarsperiode uiteengezet. Wat opvalt is dat de behoefte naar grondgebonden koopwoningen na aankomende vijf jaar afneemt. Er blijft, ook na de aankomende tien jaar, een behoefte aan sociale huur appartementen/nultredenwoningen.

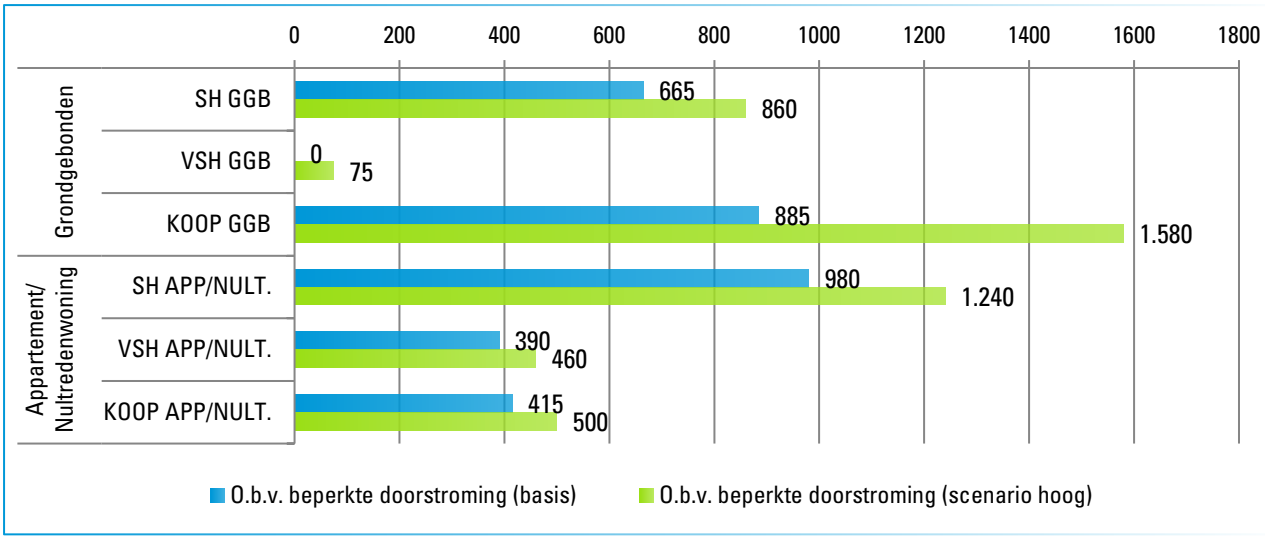
Figuur 23: (autonome) uitbreidingsbehoefte Maashorst per vijf jaar (o.b.v. scenario 1)



Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, APP/NULT.=appartementen/nultredenwoningen, SH=sociale huur, VSH=vrijsector huur

Als we de woningbehoefte voor een totale periode van 20 jaar bekijken zien we dat er vooral vraag is naar appartementen/nultredenwoningen in het sociale segment en naar grondgebonden koopwoningen. De vraag naar sociale huur appartementen/nultredenwoningen blijft de aankomende 20 jaar constant aanwezig. De behoefte naar grondgebonden koopwoningen wordt steeds kleiner waardoor er over een periode van 20 jaar een behoefte is aan circa 885 – 1.580 grondgebonden koopwoningen en nog eens 415 – 500 koop appartementen/nultredenwoningen.

Figuur 24: Uitbreidingsbehoefte Maashorst 2023-2043 (o.b.v. scenario 1)



Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, APP/NULT.=appartementen/nultredenwoningen, SH=sociale huur, VSH=vrijsector huur

8 Planvoorraad & confrontatie

Waar we in het vorige hoofdstuk de vraagkant van de woningmarkt geanalyseerd hebben, brengen we in dit hoofdstuk de aanbodkant in beeld. Hiervoor zetten we de harde en zachte woningbouwplannen uiteen, onderverdeeld naar diverse kwalitatieve kenmerken. De gemeentelijke planlijst van oktober 2022 is de basis voor de plannen die zijn opgenomen in de tabellen in dit hoofdstuk.

8.1 Toevoeging van circa 775 woningen in harde plannen en 2.310 in zachte plannen[6]

De gemeente Maashorst heeft circa 775 woningen in planologisch harde plannen en circa 2.310 woningen in zachte plannen.

Tabel 11: Totaal planaanbod in de gemeente Maashorst per kern en naar verwachte realisatieperiode

	Realiseren binnen 5 jaar		Realiseren binnen 5 - 10 jaar		Totaal	
	Hard	Zacht	Hard	Zacht	Hard	Zacht
Odiliapeel	5	50	0	5	5	55
Reek	15	35	0	20	15	55
Schaijk	100	195	0	60	100	255
Uden	510	1.050	10	375	520	1.425
Volkel	20	270	5	5	25	275
Zeeland	105	95	0	150	105	245
Maashorst	**755**	**1.695**	**15**	**615**	**770**	**2.310**

Bron: Planlijst gemeente Maashorst (oktober 2022). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

8.2 Circa 1.800 grondgebonden woningen en 1.270 appartementen/nultredenwoningen in plannen

Onderstaande tabel geeft de harde en zachte plancapaciteit uitgesplitst naar woningtype weer. In harde plannen resteert een toevoeging van circa 615 grondgebondenwoningen en circa 155 appartementen en nultredenwoningen. Zachte plannen voorzien naar verwachting in een toevoeging van circa 1.190 grondgebonden woningen en circa 1.115 appartementen en nultredenwoningen. Figuur 23 laat zien dat er voornamelijk grondgebonden woningen in de harde plannen zitten. Relatief zitten er meer appartementen/nultredenwoningen in de zachte plannen van de gemeente.

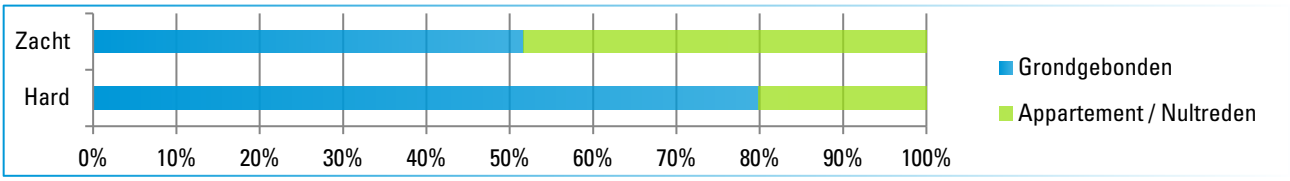
Tabel 12: Resterende plancapaciteit gemeente Maashorst naar type woning

	Totaal	
	Hard	Zacht
Grondgebonden	615	1.190
Appartement / Nultreden	155	1.115
Onbekend	-	-
Totaal	**770**	**2.305**

Bron: Planlijst gemeente Maashorst (oktober 2022). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

[6] Door afrondingen op vijftallen kunnen de totalen zoals weergegeven in de tabel licht afwijken.

Figuur 25: Resterende plancapaciteit gemeente Maashorst naar type woning in %



Bron: Planlijst gemeente Maashorst (oktober 2022). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

8.3 Zwaartepunt van harde en zachte plannen ligt op koop en sociale huur

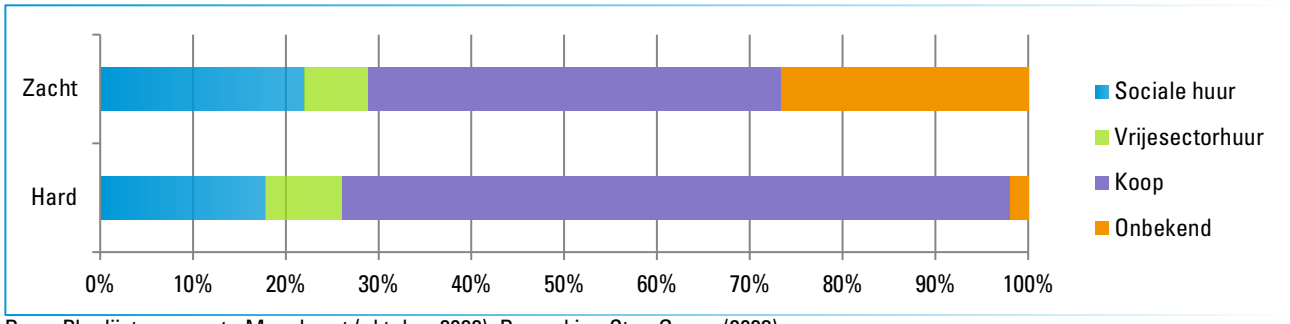
Onderstaande tabel geeft de harde en zachte plancapaciteit uitgesplitst naar eigendomsvorm weer. In harde plannen resteert een toevoeging van circa 555 koopwoningen, circa 65 vrijesectorhuur-woningen en circa 135 sociale huurwoningen. Zachte plannen voorzien naar verwachting in een toevoeging van circa 1.025 koopwoningen, 160 vrijesectorhuurwoningen en circa 505 sociale huurwoningen. Er resteren 630 woningen in plannen waarvan het exacte segment onbekend is. Dit zijn woningen die naar verwachting tussen 5 en 10 jaar ontwikkeld worden. Van het onbekende segment is wel bekend dat het 15 harde plannen koopwoningen betreft en dat van de zachte plannen naar verwachting 425 woningen een koopwoning zijn en 190 woningen een huurwoning.

Tabel 13: Resterende plancapaciteit gemeente Maashorst naar eigendomsvorm

	Totaal	
	Hard	Zacht
Sociale huur	135	505
Vrijesectorhuur	65	160
Koop	555	1.025
Onbekend	15	615
Totaal	**770**	**2.305**

Bron: Planlijst gemeente Maashorst (oktober 2022). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Figuur 26: Woningbouwplannen naar eigendomsvorm



Bron: Planlijst gemeente Maashorst (oktober 2022). Bewerking Stec Groep (2023).

8.4 Nadruk plannen: grondgebonden koop en appartementen/nultreden koop

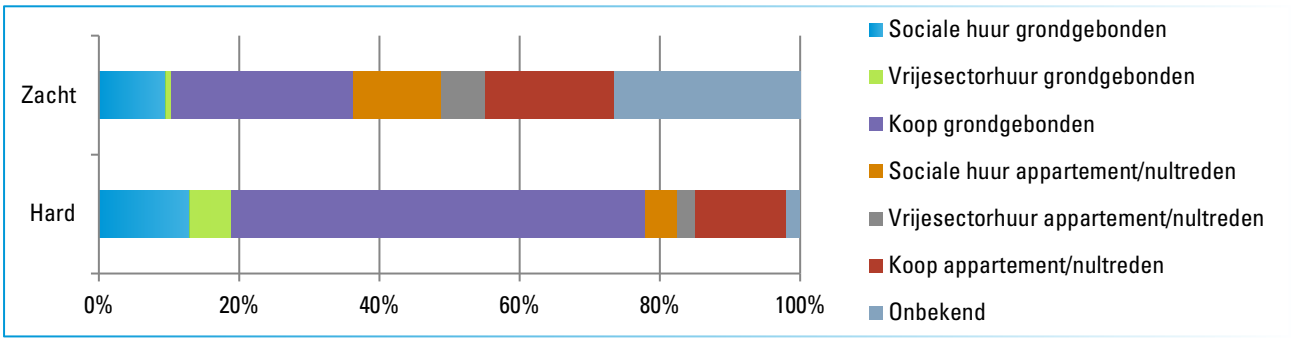
We brengen de netto plancapaciteit per segment in beeld. In harde plannen bestaat de totale netto toevoeging van circa 770 woningen voornamelijk uit grondgebonden koop (455 woningen) en sociale huur grondgebonden en koop appartementen/nultredenwoningen (beide 100 woningen). Voor zachte plannen is de totale netto toevoeging circa 2.315 woningen. Hier bestaat de invulling van plannen ook vooral uit grondgebonden woningen in de koopsector (600 woningen) en koop appartementen/nultredenwoningen (425 woningen).

Tabel 14: Resterende plancapaciteit gemeente Maashorst naar segmenten

	Totaal	
	Hard	Zacht
Sociale huur grondgebonden	100	220
Vrijesectorhuur grondgebonden	45	20
Koop grondgebonden	455	600
Sociale huur appartement/nultreden	35	290
Vrijesectorhuur appartement/nultreden	20	145
Koop appartement/nultreden	100	425
Onbekend	15	615
Totaal	**770**	**2.315**

Bron: Planlijst gemeente Maashorst (oktober 2022). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Figuur 27: Woningbouwplannen naar segmenten



Bron: Planlijst gemeente Maashorst (oktober 2022). Bewerking Stec Groep (2023).

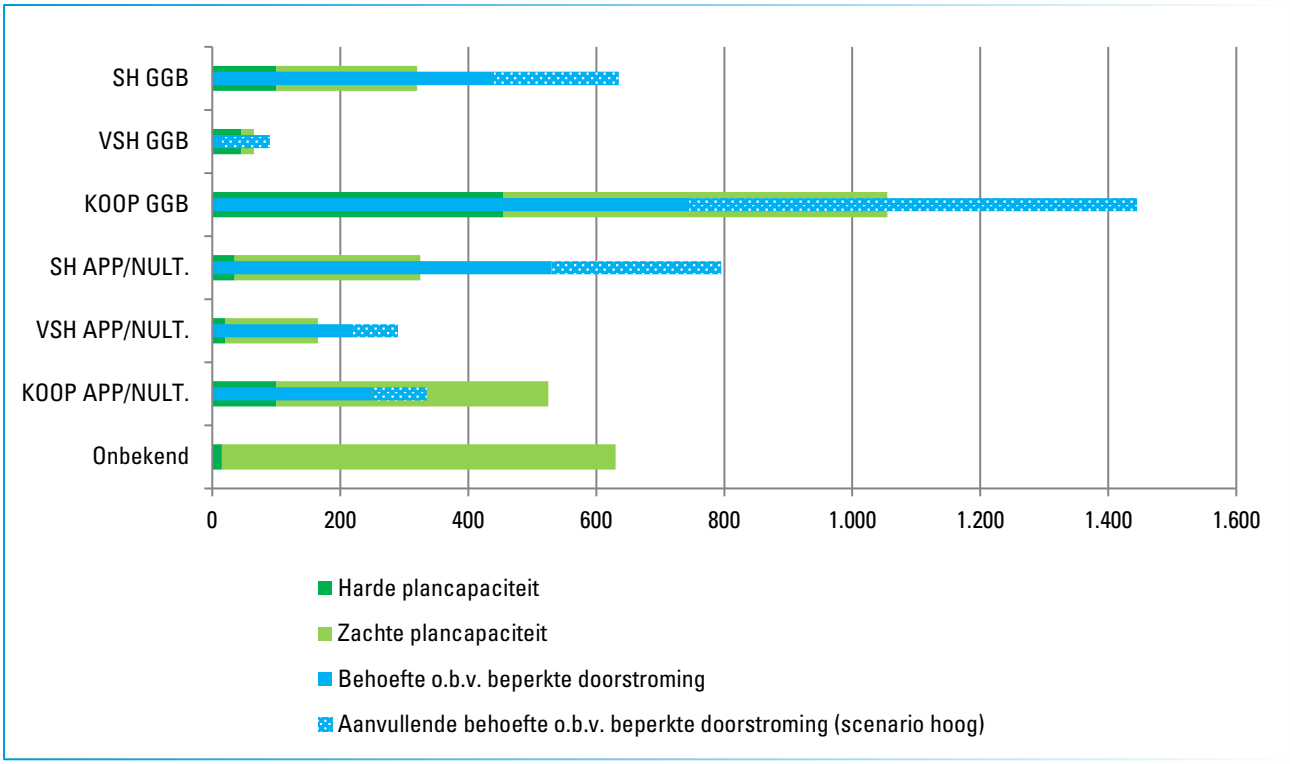
8.5 Genoeg plannen voor koop, resterende behoefte aan appartementen/nultredenwoningen[7]

Confrontatie: overschot aan circa 875 woningen in basis scenario en tekort aan 515 woningen in het hoge scenario

Als we de nieuwbouwprogrammering afzetten tegen de verwachte autonome huishoudensgroei zien we in totaal een overschot aan circa 875 woningen. Als we rekening houden met de extra migratie en het inlopen van het woningtekort zien we behoefte aan 515 woningen. Deze confrontaties zijn inclusief zachte plancapaciteit. We zien op basis van de autonome groei met name een overschot aan plannen ontstaan in het grondgebonden koopsegment. Ook zijn er genoeg plannen voor appartementen/nultredenwoningen in het koopsegment. De plannen voor sociale huur appartementen/nultredenwoningen blijven achter op de behoefte die we verwachten voor de aankomende 10 jaar. We merken hierbij wel op dat een deel van de plannen nog onbekend is.

[7] Kanttekening hierbij is dat de gemeente Maashorst voldoende plannen heeft om zo rekening te houden met planuitval en vertraging.

Figuur 28: Confrontatie woonvoorkeuren (o.b.v. beperkte doorstroming) met plannen, periode 2023-2033*



Bron: CBS (2022), WoON2015, WoON2018 & WoON2021 en planlijst gemeente Maashorst (december 2022). Bewerking Stec Groep (2023). *Alleen de harde plannen zijn meegenomen waarvan het woningtype al bekend is. Er zijn in de gemeente Maashorst ook nog 175 harde plannen aanwezig waarbij het woningtype nog onbekend is. Hiervan zijn er in ieder geval 110 nultreden.

9 Verdieping wonen en zorg

9.1 Het Nederlandse zorgstelsel

Het Nederlandse zorgstelsel legt de basis voor de zorg in Nederland en biedt daarmee het kader waarnaar overheden en zorgaanbieders handelen. Het zorgstelsel is gebaseerd op de principes: toegang tot zorg voor iedereen, solidariteit via een voor iedereen verplichte zorgverzekering en een goede kwaliteit van zorg. Dit wordt geregeld via de vier stelselwetten: de Zorgverzekeringswet (Zvw), de Wet langdurige zorg (Wlz), de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo2015) en de Jeugdwet.[8]

Onderstaande figuur toont de stelselwetten Wlz en Wmo en geeft een samenvatting van de uitkomsten. De paragrafen hierna gaan dieper op deze uitkomsten in.

Figuur 29: Analyse stelselwetten Wlz en Wmo met samenvatting van uitkomsten gemeente Maashorst



Bron: Primos2022, CBS (2022, cijfers 2021), bewerking Stec Groep (2023). Intramuraal = alle personen die verblijven binnen een instelling. Extramuraal: alle personen die met een VPT, MPT (of PGB) zorg 'thuis' ontvangen.

We geven de resultaten hierna weer op gemeenteniveau. De gemeente Maashorst heeft in begin 2023 een eigen analyse uitgevoerd van de maatschappelijke opgave op lager schaalniveau. Hierbij wordt een gebiedsindeling gehanteerd waarin verschillende buurtcodes zijn samengevoegd. Voor de resultaten van deze analyses verwijzen we naar het document Factsheets gemeente Maashorst - Inzicht in de maatschappelijke opgave (gemeente Maashorst, 2023).

[8] Er raken ook andere wetten aan het zorgstelsel zoals de Wet verplichte GGZ, Mededingingswet, Participatiewet als ook de Kwaliteitswet zorginstellingen.

9.2 Wet langdurige zorg (Wlz)

We gaan in onderstaande paragrafen daarom in op zorg vanuit de Wlz intramuraal en Wlz extramuraal. De analyses zijn beleidsneutraal ingestoken en laten de ontwikkeling zien zonder rekening te houden met toekomstige beleidswijzigingen die effect hebben op vraag en aanbod.

9.2.1 Wlz intramuraal (verblijf in instelling)

Onder intramurale zorg wordt 24-uurs zorg verstaan voor cliënten die in een (zorg-)instelling wonen of verblijven. Het wordt geregeld op basis van zorg in natura (het zorgkantoor contracteert zorgaanbieders) of een persoonsgebonden budget (de cliënt koopt zelf de zorg in).

INDICATIE (TOEKOMSTIG) INTRAMURAAL ZORGGEBRUIK WLZ OP BASIS VAN DAADWERKELIJK ZORGGEBRUIK

Om een uitspraak te kunnen doen over de ontwikkeling van de zorgvraag in relatie tot de ontwikkeling van de bevolking maken we hierna gebruik van gegevens van het daadwerkelijke gebruik van zorg (en is daarmee beleidsarm). Dit doen we op de volgende wijze:

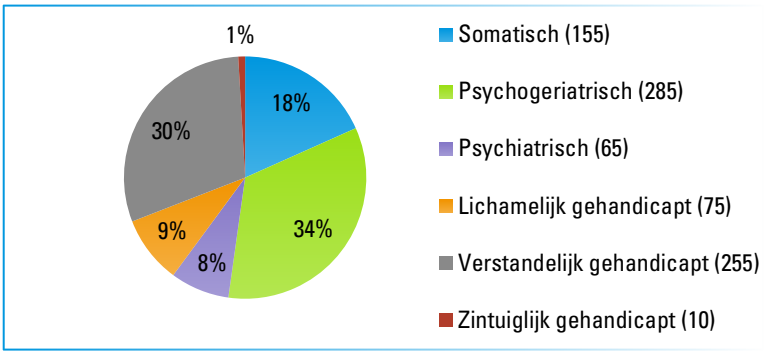
- Eerst bepalen we het huidig gebruik van zorg per leeftijdsklasse. Dit doen we aan de hand van de registraties in zorginstellingen (afkomstig van onder andere het Zorgkantoor), CBS en de omvang van de (intramurale) bevolking per leeftijdsklasse in gemeente op basis van Primos2022.
- Vervolgens gebruiken we de verwachte ontwikkeling van de intramurale bevolking tot 2033 volgens Primos2022 om de toekomstige zorgbehoefte per leeftijdsklasse te bepalen. We gaan er hierbij vanuit dat het aandeel zorgindicaties per type per leeftijdsklasse gelijk blijft ten opzichte van het huidig gebruik. Veranderingen in het aantal cliënten zullen in deze behoefteraming dus alleen door demografische ontwikkelingen in de intramurale bevolking optreden.
- In deze raming is gekozen voor een doorkijk van tien jaar. Hierdoor kan vroegtijdig worden ingespeeld op lange termijnontwikkelingen. Reden om de doorkijk niet langer te maken is de onzekerheidsmarge: hoe groter de tijdshorizon is, hoe onzekerder de cijfers zullen zijn. Het regelmatig monitoren van de woon-zorgbehoefte is daarom noodzakelijk.

845 intramurale Wlz-cliënten in 2023 in de gemeente Maashorst

We geven eerst inzicht in het aantal personen met een Wlz-indicatie die in gemeente Maashorst in een instelling wonen. De tabel hieronder toont dat in de gemeente relatief veel ouderen met een Wlz-indicatie woonachtig zijn in een instelling. Van alle intramurale cliënten is circa 70% ouder dan 55 jaar en circa 52% ouder dan 75 jaar. Onderscheid makend naar type zorgbehoefte toont aan dat de meeste van deze cliënten (circa 34%) vanwege een psychogeriatrische aandoening zorg nodig heeft. Ook het aandeel verstandelijk gehandicapte cliënten (circa 30%) of somatische cliënten (circa 18%) is relatief hoog ten opzichte van het totaal aantal intramurale cliënten in Maashorst.

Tabel 15: Intramurale cliënten Maashorst 2023, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)*

Leeftijdsgroep	Aantal 2022	Aandeel 2022
intramuraal 0-15	30	3%
intramuraal 15-25	35	4%
intramuraal 25-35	75	9%
intramuraal 35-45	65	8%
intramuraal 45-55	60	7%
intramuraal 55-65	55	6%
intramuraal 65-75	85	10%
intramuraal 75-85	195	23%
intramuraal 85+	250	29%
Totaal	**845**	**100%**



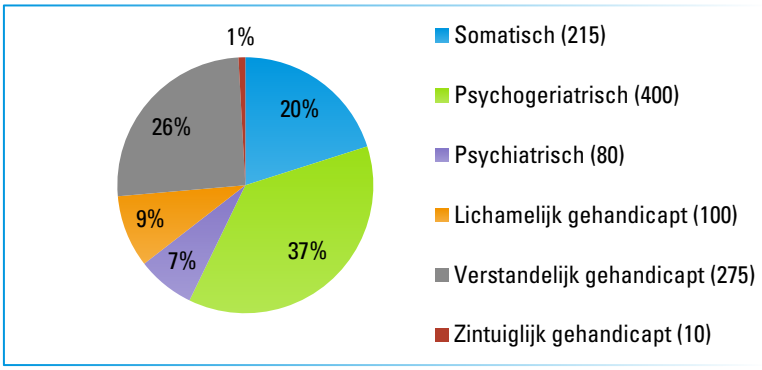
Bron: Primos (2022), CBS (2022, cijfers 2021), bewerking Stec Groep (2023). Absolute getallen afgerond op vijftallen. Tussen de haakjes is het aantal cliënten per zorgbehoefte opgenomen.

Prognose: aantal intramurale Wlz-cliënten groeit naar verwachting met 240 personen tot 2033

Op basis van Primos2022 verwachten we dat het totale aantal intramurale cliënten in de gemeente Maashorst tot 2033 toeneemt met circa 240 personen, tot een totaal van 1.080 cliënten (zie tabel hieronder). Dit is een toename van ongeveer 30%. Als we vervolgens een onderscheid maken naar leeftijdsgroepen valt op dat het aantal cliënten in de leeftijdsgroep 25-35 juist afneemt. Daartegenover staat vooral een flinke stijging van 65-plussers met een intramurale zorgbehoefte. Wanneer we deze zorgbehoefte uitsplitsen naar het type zorg zien we dat met name de psychogeriatrische zorgbehoefte toeneemt. Dit is het type zorgbehoefte dat grotendeels bij ouderen voorkomt.

Tabel 16: Intramurale cliënten Maashorst 2033, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)

Leeftijdsgroep	Aantal 2033	Aandeel 2033	Ontwikkeling 2023-2033
intramuraal 0-15	40	4%	+10
intramuraal 15-25	40	4%	+5
intramuraal 25-35	40	4%	-35
intramuraal 35-45	65	6%	-
intramuraal 45-55	105	10%	+45
intramuraal 55-65	60	6%	+5
intramuraal 65-75	105	10%	+20
intramuraal 75-85	270	25%	+75
intramuraal 85+	360	33%	+110
Totaal	**1.080**	**100%**	**+235**



Bron: Primos (2022), CBS (2022, cijfers 2021), bewerking Stec Groep (2023). Absolute getallen afgerond op vijftallen. Tussen de haakjes is het aantal cliënten per zorgbehoefte opgenomen. Let op; door afronding kunnen optellingen licht afwijken.

Wanneer we deze zorgbehoefte uitsplitsen naar het type zorg zien we dat met name het aantal intramurale cliënten met een psychogeriatrische (+115) of somatische (+65) aandoening toeneemt (zie tabel hieronder). De zorgbehoefte vanuit deze aandoeningen (specifiek somatisch en psychogeriatrisch) ontstaat ook vaker vanuit de oudere bevolking. Dit is daarmee in lijn met de verwachte ontwikkeling per leeftijdsgroep.

Tabel 17: Ontwikkeling intramurale cliënten 2023 - 2033 naar type zorg

	Somatisch	Psychogeriatrisch	Psychiatrisch	Lichamelijk gehandicapt	Verstandelijk gehandicapt	Zintuigelijk gehandicapt
2023	155	285	65	10	75	255
2033	215	400	80	10	100	275
Ontwikkeling 2023-2033	**+65**	**+115**	**+10**	**-**	**+25**	**+25**

Bron: Primos (2022), CBS (2022, cijfers 2021), bewerking Stec Groep (2023). Absolute getallen afgerond op vijftallen. Let op; door afronding kunnen optellingen licht afwijken.

9.2.2 Wlz extramuraal (vpt, mpt, pgb)

Niet alle personen met een indicatie Wlz ontvangen nu de zorg binnen een instelling. Zorg kan ook thuis (extramuraal) geleverd worden. De begeleiding, verzorging en/of behandeling wordt dan thuis geleverd waardoor cliënten thuis kunnen blijven wonen en niet in een (zorg-)instelling. ‘Thuis’ omvat onder meer een aanleunwoning, een al dan niet aangepaste woning en een geclusterde woning die de geïndiceerde zelf huurt of waar hij/zij eigenaar van is. Extramurale zorg vanuit de Wlz wordt geregeld via een volledig pakket thuis (vpt), modulair pakket thuis (mpt) of een persoonsgebonden budget (pgb). Wie zijn zorg volledig zelf wil regelen doet dat via een pgb. Wel moet de situatie het toelaten zodat het verantwoord en doeltreffend is om zorg aan huis te verlenen. Daarnaast wordt er eerst gekeken of de kosten voor zorg aan huis niet hoger uitvallen dan bij verblijf in een instelling. Ons model verwacht voor de aankomende tien jaar een toename van circa 50 personen die Wlz zorg thuis ontvangen.

Tabel 18: ontwikkeling Wlz zorg in een instelling en thuis in de gemeente Maashorst

	2023	2033	Ontwikkeling
In een instelling	845	1.080	+240
Zorg thuis	180	230	+50
Totaal	**1.025**	**1.300**	**+290**

Bron: Primos (2022), CBS (2022, cijfers 2021), bewerking Stec Groep (2023). Let op; door afronding kunnen optellingen licht afwijken.

9.2.3 Toename van cliënten met een (Wlz-) indicatie zal mogelijk resulteren in sterke(-re) toename van gebruik vpt, mpt en PGB in de toekomst

De groei van het aantal cliënten met een Wlz-indicatie is de afgelopen jaren vooral buiten de traditionele intramurale instellingen opgevangen. De verwachting van zorgaanbieders is dat deze uitstroom fors toe kan nemen in aankomende jaren, mits de zorg hier ook op aansluit. Deze verschuiving hangt samen met de veranderende wet- en regelgeving, (woon-)voorkeur van cliënten en het feit dat ouderen steeds vaker thuis blijven wonen en de zorg thuis ontvangen. Landelijk wordt de lijn gehanteerd om de huidige capaciteit verpleeghuisplekken in stand te houden en de nadruk van de uitbreiding te leggen op het ontwikkelen van verpleeghuiszorg thuis via vpt (volledig pakket thuis), mpt (modulair pakket thuis) en pgb. Daarnaast is het Integraal Zorg Akkoord als uitgangspunt de juiste zorg op de juiste plaats opgenomen. Daarbij staat de zorgbehoefte voorop en niet de indicatie die als uitgangspunt is genomen in de voorgaande analyse. Mogelijk dat hierdoor een verandering optreedt in de behoefte en het gebruik van zorg. We adviseren deze ontwikkelingen goed te monitoren.

9.3 Extramurale zorg vanuit Wmo

Hulp en ondersteuning (thuis) (extramuraal)

De Wmo2015 regelt hulp en ondersteuning (thuis) zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en deel kunnen nemen aan de maatschappij. Twee soorten voorzieningen vanuit de Wmo2015 worden onderscheiden: algemene voorzieningen en maatwerkvoorzieningen.[9] Onder algemene voorzieningen wordt verstaan het *"aanbod van diensten of activiteiten dat, zonder voorafgaand onderzoek naar de behoeften, persoonskenmerken en mogelijkheden van de gebruikers, toegankelijk is en dat is gericht op maatschappelijke ondersteuning"* en onder maatwerkvoorzieningen de "*op de behoeften, persoonskenmerken en mogelijkheden van een persoon afgestemd geheel van diensten, hulpmiddelen, woningaanpassingen en andere maatregelen: 1) ten behoeve van zelfredzaamheid, daaronder begrepen kortdurend verblijf in een instelling ter ontlasting van de mantelzorger, het daarvoor noodzakelijke vervoer, alsmede hulpmiddelen, woningaanpassingen en andere maatregelen, 2) ten behoeve van participatie, daaronder begrepen het daarvoor noodzakelijke vervoer, alsmede hulpmiddelen en andere maatregelen, 3) ten behoeve van beschermd wonen en opvang*" (art. 1.1 lid 1 Wmo2015). We gaan in deze paragraaf verder in op de maatwerkvoorzieningen die tegemoetkomen aan de individuele behoeften.

Om het huidig en toekomstig aantal huishoudens met minimaal één Wmo2015-cliënt te bepalen, maken we gebruik van de meest recente cijfers over extramuraal zorggebruik van het CBS en de Primos2022 huishoudensprognose. Dit doen we op de volgende wijze:

- Als basis gebruiken we de gegevens van het CBS over het aantal Wmo2015-cliënten per leeftijdsgroep in de gemeente Maashorst uit 2021. Hierbij maakt het CBS tevens onderscheid naar typen maatwerkarrangementen. Daarnaast is ook het totale aantal huishoudens met tenminste één Wmo2015-cliënt bekend via het CBS per gemeente. Ook deze gegevens zijn beschikbaar tot 2021.

[9] Wanneer iemand aanspraak wil maken op voorzieningen uit de Wmo2015 kunnen gemeenten aanvullende voorwaarden stellen. Over het algemeen wordt er geen Wmo2015-voorziening toegekend als: iemand niet woonachtig is in de gemeente, de voorziening algemeen gebruikelijk is (het gaat dan om producten en diensten die voor iedereen gebruikelijk (normaal) zijn om zelf (in) te kopen zoals een elektrische fiets, een elektrisch verstelbaar bed, of hulp in de huishouding (omdat je ouder wordt en het zelf niet meer kan doen), er geen aantoonbare meerkosten zijn, er sprake is van een voorliggende voorziening, de kosten voor de voorziening al gemaakt zijn, de voorziening al eerder is verstrekt en de normale afschrijvingstermijn van de voorziening nog niet is verstreken (Bron: Judex).

- Om het aantal huishoudens naar leeftijdsgroep in 2022 te berekenen wordt Primos2022 gebruikt. Hierbij worden dezelfde verhoudingen en totalen aangehouden zoals deze in de CBS cijfers zijn genoteerd. Ook voor het verwachte aantal huishoudens met tenminste één Wmo2015-cliënt wordt de Primos-prognose (2022) aangehouden. Veranderingen in aantallen zijn hierdoor afhankelijk van demografische veranderingen.
- De gegevens uit CBS over het aantal Wmo2015-cliënten per leeftijdsgroep in de gemeente Maashorst uit 2021 zijn gebaseerd op zorg die in natura geleverd is. De huishoudens die middels een persoonsgebonden budget (pgb) de eigen Wmo-zorg regelen zijn niet in deze aantallen opgenomen.

Circa 3.615 huishoudens die extramuraal zorg ontvangen

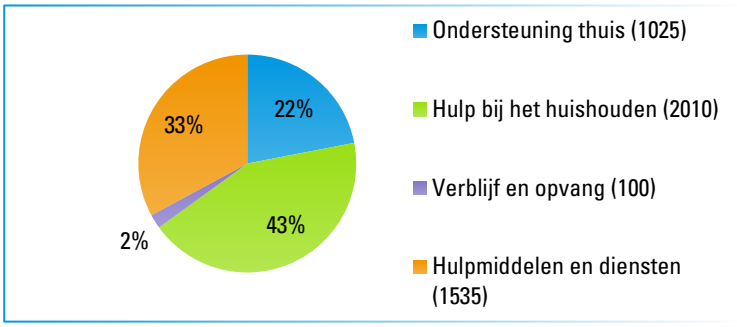
In Maashorst zijn er in 2023 circa 3.615 huishoudens die extramurale zorg ontvangen. Het aantal huishoudens dat extramurale zorg vanuit de Wmo2015 (Wet maatschappelijke ondersteuning) ontvangt ligt hiermee rond 14% van het totaal aantal huishoudens in Maashorst. De zorgbehoefte bevindt zich vooral in de categorie hulp bij het huishouden. 43% van de extramurale cliënten maakt hier gebruik van.
Een persoon kan gelijktijdig van meer dan één voorziening binnen de Wmo gebruik maken.

Zorg aan jongeren onder de 18 jaar wordt gefinancierd vanuit de jeugdzorg, met uitzondering van hulpmiddelen en aanpassingen aan woningen. Deze worden vanuit de Wmo gefinancierd. Ook de zorg aan ouders van deze jongeren (ondersteuning bij opvoeding en opgroeien) komt uit de Wmo.

Zorgvragen van jeugd zijn veelal gerelateerd aan factoren als armoede, gebrek aan regie of sociale ongelijkheid. Het aantal kwetsbare huishoudens kan daarmee een indicator vormen voor het gebruik van jeugdzorg. De gemeente Maashorst heeft dit per gebied uitwerkt in de Factsheets gemeente Maashorst - Inzicht in de maatschappelijke opgave (gemeente Maashorst, 2023).

Tabel 19: Wmo-huishoudens Maashorst 2023, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)

Leeftijdsgroep	Aantal 2023	Aandeel 2023
extramuraal 15-25	50	1%
extramuraal 25-35	295	8%
extramuraal 35-45	345	10%
extramuraal 45-55	365	10%
extramuraal 55-65	400	11%
extramuraal 65-75	355	10%
extramuraal 75-85	1.020	28%
extramuraal 85+	785	22%
Totaal	**3.615**	**100%**



Bron: Primos (2022), CBS (2022, cijfers 2021), bewerking Stec Groep (2023). Absolute getallen afgerond op vijftallen. Tussen de haakjes is het aantal cliënten per zorgbehoefte opgenomen. Omdat personen meer voorzieningen tegelijkertijd kunnen gebruiken telt het totaal aantal niet op tot het aantal dat vermeld is in de tabel.

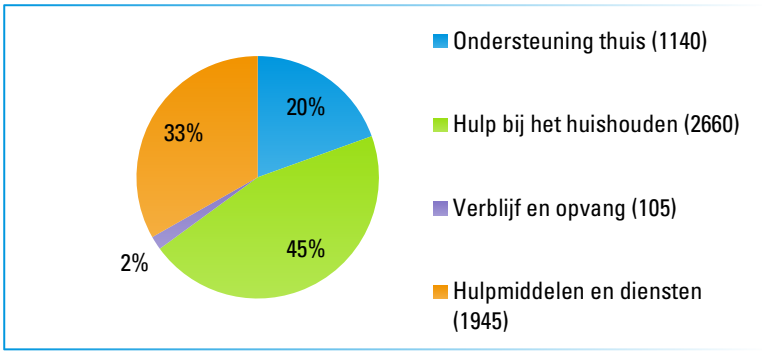
Binnen de zorg wordt 'verblijf en opvang' gefinancierd vanuit de Wmo. Het gaat daarbij om personen die tijdelijke opvang nodig hebben zoals logeeropvang of de opvang van dak en thuislozen. Deze personen hebben geen WLZ indicatie voor intramurale zorg en worden daardoor aangemerkt als extramurale cliënten. Op basis van de aard van de opvang kan echter wel worden gesproken over intramurale opvang. Alleen personen die 24-uurs toezicht nodig hebben (toezicht op medicatie- en therapie) vallen vanaf 2024 nog onder verantwoordelijkheid van de centrumgemeente. Zie ook het tekstkader 'ontwikkelingen verblijf en opvang binnen Wmo2015 vragen om monitoring' op de volgende pagina.

Aantal extramurale cliënten groeit met circa 925 huishoudens tot 2033

We verwachten dat het aantal huishoudens dat extramurale zorg ontvangt in Maashorst tot 2033 toeneemt met circa 925 huishoudens, tot een totaal van circa 4.540 huishoudens in 2033. Een toename van ongeveer 26%. Vooral het aandeel 75-plussers groeit daarbij sterk, zie ook onderstaande tabel. De zorgbehoefte naar hulp bij het huishouden (circa +660) groeit het hardst. De aandelen van de typen zorgbehoeften in de totale extramurale zorg blijven wel ongeveer gelijk.

Tabel 20: Wmo-huishoudens Maashorst 2033, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)

Leeftijdsgroep	Aantal 2033	Aandeel 2033	Ontwikkeling 2023-2033
extramuraal 15-25	50	1%	-
extramuraal 25-35	315	7%	20
extramuraal 35-45	390	9%	45
extramuraal 45-55	330	7%	-35
extramuraal 55-65	365	8%	-30
extramuraal 65-75	395	9%	40
extramuraal 75-85	1.395	31%	375
extramuraal 85+	1.295	29%	510
Totaal	**4.540**	**100%**	**925**



Bron: Primos (2022), CBS (2022, cijfers 2021), bewerking Stec Groep (2023). Absolute getallen afgerond op vijftallen. Tussen de haakjes is het aantal cliënten per zorgbehoefte opgenomen. Omdat personen meer voorzieningen tegelijkertijd kunnen gebruiken telt het totaal aantal niet op tot het aantal dat vermeld is in de tabel. Let op; door afronding kunnen optellingen licht afwijken.

Tabel 21: Ontwikkeling Wmo-huishoudens 2023 - 2033 naar type zorgbehoefte

	Ondersteuning thuis	Hulp bij huishouden	Verblijf en opvang	Hulpmiddelen en diensten
2023	1.025	2.010	100	1.535
2033	1.140	2.660	105	1.945
Ontwikkeling 2023-2033	**+120**	**+655**	**+10**	**+410**

Bron: Primos (2022), CBS (2022, cijfers 2021), bewerking Stec Groep (2023). Let op; door afronding kunnen optellingen licht afwijken.

ONTWIKKELINGEN VERBLIJF EN OPVANG BINNEN WMO2015 VRAGEN OM MONITORING

Op dit moment zijn er twee ontwikkelingen gaande binnen verblijf en opvang uit de Wmo2015. Verblijf en opvang bestaat uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en spoedopvang. Deze twee ontwikkelingen zijn 1) de Wlz-migratie en 2) de overgang van beschermd wonen naar beschermd thuis.

- De Wlz-migratie is de overheveling van de Wmo2015 beschermd wonen naar de Wlz per 2021 voor mensen die langdurig aangewezen zijn op 24-uurszorg nodig. Personen die in de BW blijven hebben daarmee perspectief op doorstroming naar een vorm van zelfstandig wonen. Dit maakt dat het aantal personen met ‘verblijf en opvang’ uit de Wmo2015 kleiner kan worden (volgens het Rijk gaat het om zo’n 23% van de BW-populatie).
- De overgang van beschermd wonen naar beschermd thuis houdt in dat mensen steeds meer in hun eigen woning kunnen blijven wonen en de benodigde zorg thuis ontvangen. Dit kan bijvoorbeeld doordat een vorm van toezicht aanwezig is of begeleiding nabij en goed bereikbaar. Door de overgang van beschermd wonen naar beschermd thuis zullen steeds meer mensen uit de intramurale zorg binnen de reguliere woningvoorraad landen.

10 Verdieping arbeidsmigranten

Een specifieke doelgroep die we in dit onderzoek kort belichten zijn arbeidsmigranten en expats. In april 2022 heeft Decisio een onderzoek uitgevoerd wat inzicht geeft over de populatie arbeidsmigranten in de provincie Noord-Brabant. Het rapport beschrijft de aantallen werkzame en woonachtige arbeidsmigranten in de provincie, hun kenmerken en ontwikkeling daarin over de periode 2010- 2020. Daarnaast bevat de analyse een prognose van de verwachte ontwikkeling van het aantal werkzame arbeidsmigranten tot 2030. Hier gaan we in op een aantal uitkomsten van dit onderzoek en proberen zo veel mogelijk uitspraken op gemeenteniveau te doen.

Maashorst is in de provincie een belangrijke werkgemeente voor arbeidsmigranten

In 2020 werkten in provincie Noord-Brabant 91.870 arbeidsmigranten. Sinds 2010 is het aantal arbeidsmigranten bijna 1,5 keer toegenomen van ruim 61.000 naar 91.000 arbeidsmigranten. Gemiddeld neemt het aantal jaarlijks toe met 4,1%. De arbeidsmigranten werken verspreid over Noord-Brabant. Maashorst is een belangrijke werkgemeente voor arbeidsmigranten. In Maashorst is het aantal arbeidsmigranten ten opzichte van 2010 relatief sterk toegenomen, met een jaarlijkse groei van 5% (circa +2.000 arbeidsmigranten t.o.v. 2010). Daarmee werken er nu circa 5.335 arbeidsmigranten in de gemeente Maashorst.

Tabel 22: Werkgemeenten arbeidsmigranten provincie Noord-Brabant

Gemeente	Aantal arbeidsmigranten	Jaarlijkse groei (%)
Eindhoven	10.365	9%
Tilburg	9.210	3%
Meierijstad	8120	8%
Maashorst	5.335	5%
Roosendaal	4.745	4%
's-Hertogenbosch	4.395	10%
Breda	4.295	1%
Waalwijk	4.195	8%
Etten-Leur	3.780	1%
Land van Cuijk	3.165	5%

Bron: Decisio (2022), via CBS Microdata

Circa 1.000 BRP-geregistreerde arbeidsmigranten in Maashorst

Op basis van BRP-registraties staan in 2020 ruim 53.000 arbeidsmigranten geregistreerd woonachtig (in het Register Niet-Ingezetenen) in de provincie Noord-Brabant[10]. Maashorst behoort niet tot de top 10 woongemeenten van arbeidsmigranten in de provincie Noord-Brabant. Op basis van een grove schatting op basis van het Decisio rapport verwachten we dat er circa 1.000 BRP-geregistreerde arbeidsmigranten zijn in de gemeente Maashorst.

[10] Dit is naar verwachting een onderschatting van het daadwerkelijke aantal. Het komt namelijk voor dat het woonadres van een arbeidsmigrant niet bekend is via de CBS Microdata omdat een deel zich niet inschrijft. Uit eerder onderzoek van Decisio is de inschatting dat gemiddeld 45 tot 55% van de arbeidsmigranten zich inschrijft.

11 Verdieping voorzieningen

Inschatting benodigd voorzieningenniveau op basis van ontwikkeling aantal inwoners

Belangrijk voor de (toekomstige) leefbaarheid van de kernen in de gemeente Maashorst is het voorzieningenniveau. Belangrijk voor het op peil houden van het voorzieningenniveau is het draagvlak voor voorzieningen in de gemeente Maashorst. Dit draagvlak baseren we op de ontwikkeling van het aantal inwoners. We geven hierna voor een vijftal voorzieningen weer wat het minimaal aantal inwoners / gebruikers per voorziening is:

- Basisschool
- Supermarkt
- Apotheek
- Huisarts
- Tandarts

We confronteren de ontwikkeling van het aantal inwoners in Maashorst vervolgens met het benodigde aantal inwoners / gemiddeld aantal gebruikers per voorziening. Het gemiddeld aantal inwoners / gebruikers per voorziening is afgeleid van eerdere onderzoeken op landelijk niveau. Er is in het kader van dit onderzoek geen inventarisatie uitgevoerd van het daadwerkelijke voorzieningenniveau in de gemeente. Wel geeft onderstaande analyse aan hoeveel voorzieningen erop basis van gemiddelde waarden in Maashorst verwacht kan worden. Daarnaast kunnen op deze manier uitspraken gedaan worden over de ontwikkeling van het aantal benodigde voorzieningen door de ontwikkeling van het aantal inwoners in de komende jaren. Dit doen we voor de jaren 2023, 2033 en 2043 (op basis van de demografische prognose).

Basisschool: mogelijk behoefte voor circa 5 basisscholen door toenemend aantal 4 – 11-jarigen

De ontwikkeling van de behoefte voor basisscholen (primair basisonderwijs) schatten we in op basis van de ontwikkeling van het aantal 4 - 11-jarigen in Maashorst. Gemiddeld genomen zijn er landelijk 220 kinderen van 4 tot 11 jaar per basisschool met een gemiddelde van ongeveer 23 kinderen per klas. Omdat het aantal 4 tot 11 jarigen in Maashorst tot 2043 toeneemt met circa 1.060 kinderen verwachten we dat er behoefte ontstaat aan circa 5 nieuwe bassischolen.

Tabel 23: ontwikkeling gemiddelde behoefte bassischolen gemeente Maashorst

Basisschool	2023	2033	2043
Inwoners	58.700	61.900	63.260
Inwoners 4-11 jaar	4.720	5.280	5.780
Aantal bassischolen*	21	24	26

Bron: CBS (2023), ABF (2023), Stipo (2012), bewerking Stec Groep (2023). *op basis van landelijk gemiddelde (gemiddeld 220 kinderen per basisschool)

Supermarkt: mogelijk behoefte voor circa 10 tot 11 supermarkten

Landelijk beschikken inwoners over gemiddeld 270 m² wvo supermarkt per 1.000 inwoners. Gemiddeld is een supermarkt 1.650 m² wvo groot. Omgerekend gaat het dan om gemiddeld 6.000 inwoners per supermarkt. Dit aantal is overigens sterk afhankelijk van de spreiding en de omvang van het aanbod in de omgeving.

Tabel 24: Ontwikkeling gemiddelde behoefte supermarkten gemeente Maashorst

Supermarkt	2023	2033	2043
Inwoners	58.700	61.900	63.260
Aantal supermarkten	9 tot 10	10 tot 11	10 tot 11

Bron: CBS (2023), ABF (2023), Stipo (2012), bewerking Stec Groep (2023).

Zorgvoorzieningen: mogelijk behoefte voor 2 extra locaties voor tandarts en huisarts

Een apotheek kent gemiddeld genomen een fors groter verzorgingsgebied dan een huisarts of tandarts. Hierdoor neemt de behoefte voor een huisarts of tandarts sneller toe dan de behoefte voor een apotheek, zie onderstaande tabellen. Zorgvoorzieningen worden tegenwoordig steeds vaker gezamenlijk gehuisvest in een gezondheidscentrum. Hierdoor kan het interessant zijn om bijvoorbeeld een huisarts en apotheek te combineren.

Tabel 25: Zorgvoorzieningen, inwoners per eenheid

Zorgvoorzieningen	Inwoners per eenheid
Apotheek	7.800
Huisarts	2.340
Tandarts	1.923

Bron: CBS (2023), ABF (2023), Stipo (2012), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 26: Ontwikkeling behoefte zorgvoorzieningen gemeente Maashorst

Zorgvoorzieningen	2023	2033	2043
Inwoners	58.700	61.900	63.260
Aantal apotheken	8	8	8
Aantal huisartsen	25	26	27
Aantal tandartsen	31	32	33

Bron: CBS (2023), ABF (2023), Stipo (2012), bewerking Stec Groep (2023).

Inschatting kritische massa voorzieningen op kernniveau

Hierna is op basis van voorgaande analyses een inschatting gemaakt van de kritische massa op kernniveau. Voor elke voorziening is het minimaal aantal personen omgerekend naar het minimaal aantal huishoudens (gemiddelde huishoudensgrootte 2,3). Onderstaande tabel geeft dit weer.

Tabel 27: Minimaal aantal huishoudens per voorziening

Voorziening	Basisschool	Supermarkt	Apotheek	Huisarts	Tandarts
Minimaal aantal huishoudens	1.215	2.610	3.390	1.015	840

Bron: CBS (2023), ABF (2023), Stipo (2012), bewerking Stec Groep (2023).

Vervolgens is aan de hand van het aantal huishoudens per kern afgepeld hoeveel huishoudens er in iedere kern bij moeten komen om minimaal één voorziening in stand te houden. Dit is een theoretische benadering waarbij nog geen rekening is gehouden met het aanwezig voorzieningenniveau.

Met het woningbouwprogramma kan mogelijk worden ingespeeld op het behoud van voorzieningen. Zo zullen er voor een tandarts in de kern Reek theoretisch 145 woningen moeten worden bijgebouwd om voldoende kritische massa te hebben. Voor voldoende draagvlak voor een supermarkt in de kernen Odiliapeel, Reek en Volkel moet het aantal huishoudens in deze kernen meer dan verdubbelen. De vraag die hierbij speelt in hoeverre dit ook daadwerkelijk wenselijk is.

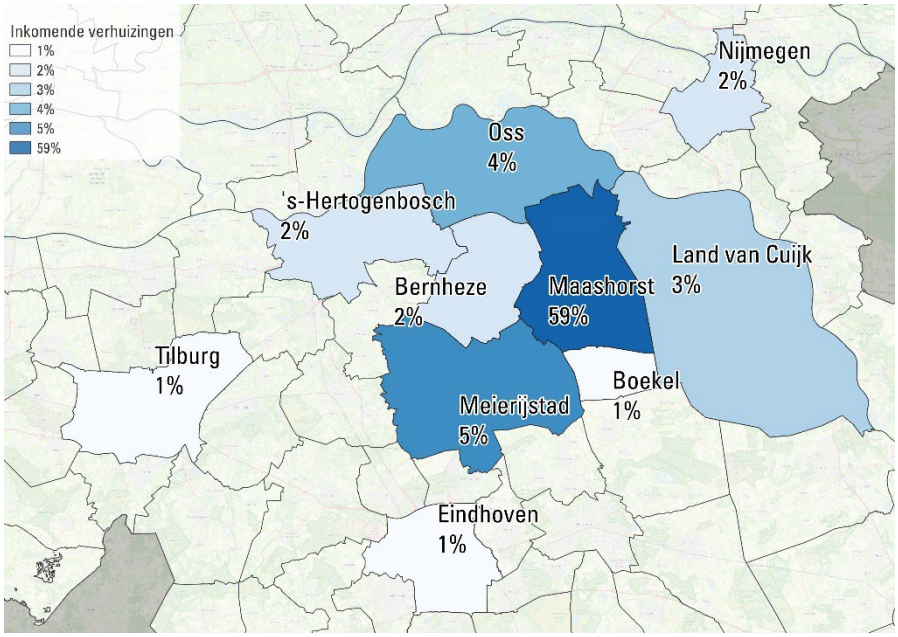
Tabel 28: Aantal huishoudens dat aanvullend nodig is om ten minste één voorziening in de kern in stand te houden

Kern	Huishoudens 2023	Aanvullend aantal huishoudens nodig om minstens één voorziening in de kern in stand te houden				
		Basisschool	Supermarkt	Apotheek	Huisarts	Tandarts
Odiliapeel	840	375	1.770	2.550	175	
Reek	695	520	1.915	2.695	320	145
Schaijk	3.045			345		
Uden	16.960					
Volkel	1.450		1.160	1.940		
Zeeland	2.820			570		
Maashorst	25.815					

Bron: CBS (2023), ABF (2023), Stipo (2012), bewerking Stec Groep (2023).

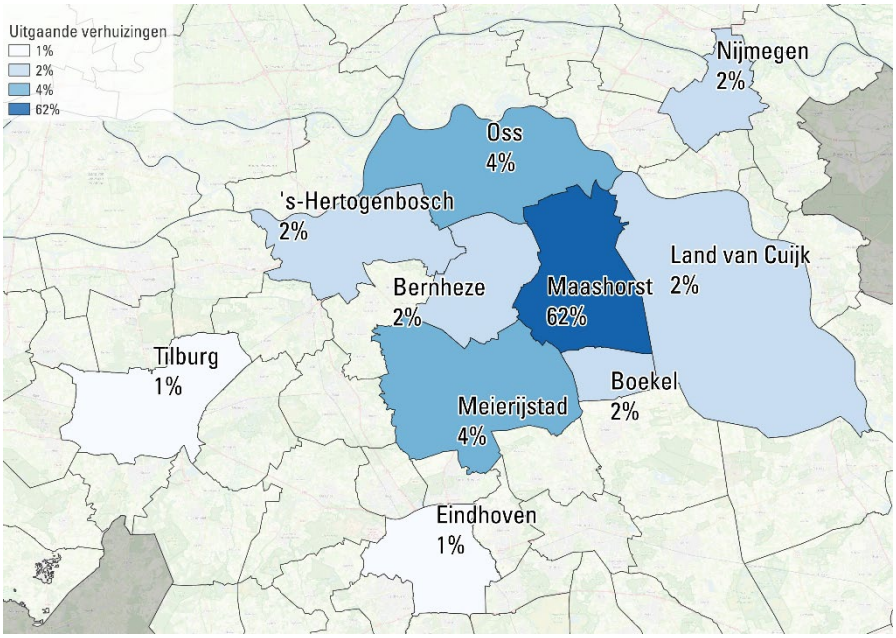
Bijlage A: Verhuisbewegingen

Figuur A1: Top herkomstgemeenten verhuisde personen naar Maashorst, 2011- 2021



Bron: CBS (2022), cijfers 2011-2021 op basis van beschikbare gegevens CBS, bewerking Stec Groep (2023).

Figuur A2: Top herkomstgemeenten verhuisde personen uit Maashorst, 2011- 2021



Bron: CBS (2022), cijfers 2011-2021 op basis van beschikbare gegevens CBS, bewerking Stec Groep (2023).

Bijlage B: Ontwikkeling Stec-doelgroepen

Tabel B1: Stec-Doelgroepenontwikkeling gemeente Maashorst, conform Primos prognose

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen*	Aantal 2023**	Ontw. '23-'33	Ontw. '33-'43
JULB (jong urbaan, laag budget)*	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	585	-25	-80
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	135	-5	-20
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	425	-20	-55
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	860	+50	+60
Stads-elite		gezinnen	hoog	1.690	+100	+115
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 65 jaar	laag	1.000	+20	+10
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 65 jaar	midden en hoog	1.185	+25	+10
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	1.815	+420	+220
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	955	+220	+115
Vroeg Volwassen	Suburbaan/ dorps	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	605	+5	-80
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	640	+15	-85
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	1.500	+50	+100
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	3.435	+85	+230
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 65 jaar	laag	1.250	-20	-35
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 65 jaar	midden en hoog	1.650	-40	-55
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2.955	+810	+360
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.340	+360	+160
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	130	-35	-10
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	140	-35	-15
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	310	-15	+5
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	1.155	-65	+20
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 65 jaar	laag	360	-35	-15
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 65 jaar	midden en hoog	540	-55	-25
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	765	+285	+140
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	305	+110	+50
Totaal (excl. overig)				**25.735**	**+2.200**	**+1.125**
Overig				80	+10	+15
Totaal				**25.815**	**+2.210**	**+1.140**

Bron: Stec Groep (2023). * Inkomensgrenzen 2023: tot € 44.035 (laag), € 44.035 tot € 56.239 (midden) en € 56.239 + (hoog). ** indicatief op basis van Stec-doelgroepenindeling,

Bijlage C: Factsheets per kern

Cijfers indicatief op kernniveau

In deze bijlage laten we per kern zien hoe de bevolking is opgebouwd en hoe de woningvoorraad eruit ziet. Ook laten we zien wat de demografische ontwikkeling en bijbehorende woningvraag is. De cijfers op kernniveau moeten nadrukkelijk als richtinggevend worden beschouwd, maar niet als blauwdruk. Enerzijds heeft dit te maken met de (methodologisch) afnemende betrouwbaarheid wanneer bij prognoses wordt ingezoomd op een steeds lager schaalniveau. Anderzijds versterken prognoses op dit lage schaalniveau zichzelf deels, wanneer ze letterlijk worden aangehouden: de locaties van toekomstige nieuwbouwontwikkelingen binnen de gemeenten zijn immers van invloed op de ontwikkeling van het aantal huishoudens per kern.

Odiliapeel

In onderstaande tabel geven we samenvattend een aantal kerngetallen weer voor de kern Odiliapeel.

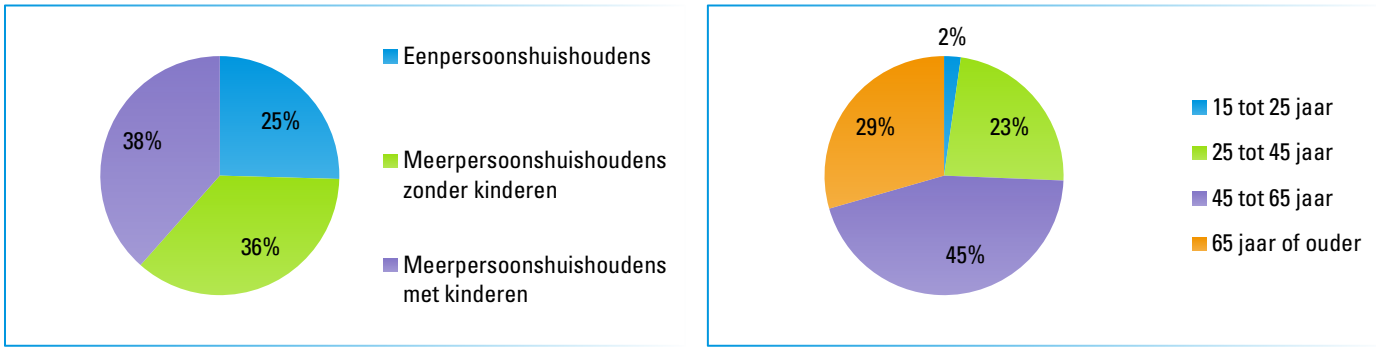
Verdeling huidige woningvoorraad naar eigendom		
	Absoluut	%
Koop	640	76%
Corporatiewoningen	120	14%
Particuliere huur	85	10%
Totaal aantal woningen	840	100%
Verdeling inwoners naar leeftijd		
0 – 15 jaar	305	17%
15 – 25 jaar	235	13%
25 – 45 jaar	470	27%
45 – 65 jaar	655	37%
65 jaar of ouder	395	23%
Totaal aantal inwoners	2.060	100%
Verdeling huishoudens		
Eenpersoonshuishouden	215	25%
Meerpersoonshuiden zonder kinderen	305	36%
Meerpersoonshuishouden met kinderen	325	38%
Totaal aantal huishoudens	845	100%

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

Relatief veel gezinnen aanwezig in Odiliapeel

- Het grootste gedeelte van de huishoudens in Odiliapeel is een meerpersoonshuishouden, slechts 25% van de huishoudens is een eenpersoonshuishouden. Het grootste deel bestaat uit gezinnen, dit betreft 38% van het totaal aan huishoudens.
- Er zijn weinig jonge huishoudens in Odiliapeel, slechts 25% van de huishoudens valt in de categorie 45 of jonger. Het overgrote deel van de huishoudens heeft een leeftijd van 45-65 jaar, daarnaast is er ook nog een groot deel (29%) dat 65 jaar of ouder is.

Figuur C1: Huidige aantal huishoudens verdeeld naar samenstelling en leeftijd

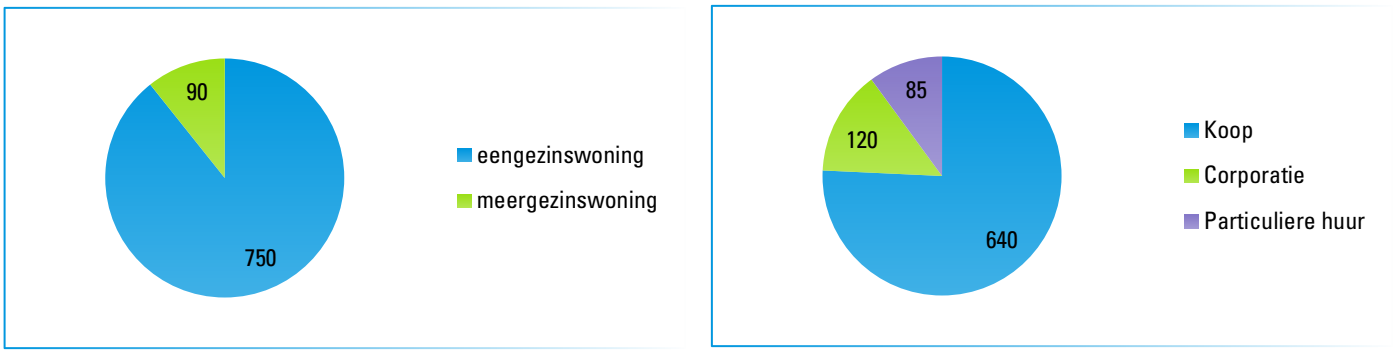


Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Relatief veel eengezinswoningen en koop aanwezig in Odiliapeel, 24% heeft een WOZ-waarde van meer dan € 450.000

- Het grootste gedeelte van de woningvoorraad in Odiliapeel bestaat uit eengezinswoningen, het gaat hier om een aandeel van 89% (750 woningen). Het overige gedeelte van de woningvoorraad bestaat uit meergezinswoningen, hier gaat het om 11% van het totaal (90 woningen).
- Meer dan driekwart (76%) van de woningvoorraad in Odiliapeel bestaat uit koopwoningen. De overige 24% van de woningvoorraad valt in de huursector. Hiervan is 14% (120 woningen) in bezit van een woningcorporatie, en de overige 10% (85 woningen) zijn in bezit van een particuliere verhuurder.

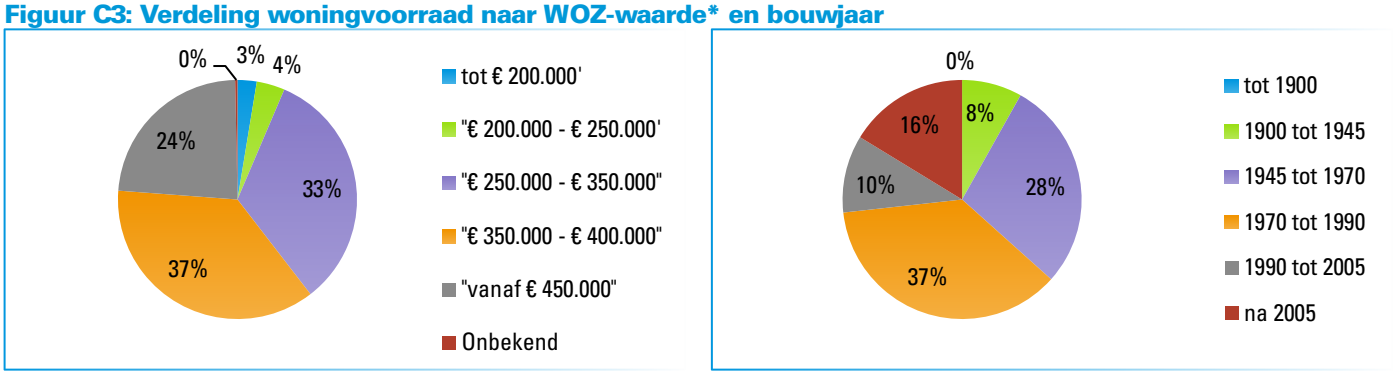
Figuur C2: Verdeling woningvoorraad naar type en eigendom



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

- Het grootste gedeelte van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van meer dan € 350.000, waarvan 37% in de prijsklasse van € 350.000 tot € 400.000 valt. Daarnaast valt 33% van de koopwoningen in de prijsklasse € 250.000 tot € 350.000. Slechts 7% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van € 250.000 of lager.
- Het grootste gedeelte van de woonvoorraad in Odiliapeel is gebouwd tussen 1970 en 1990 (37%). Verder is in totaal 36% van de woningvoorraad relatief oud en gebouwd voor 1970. Iets meer dan een kwart van de woningen zijn vrij jong en zijn na 1990 gebouwd, waarvan 16% gebouwd is na 2005.

Figuur C3: Verdeling woningvoorraad naar WOZ-waarde* en bouwjaar

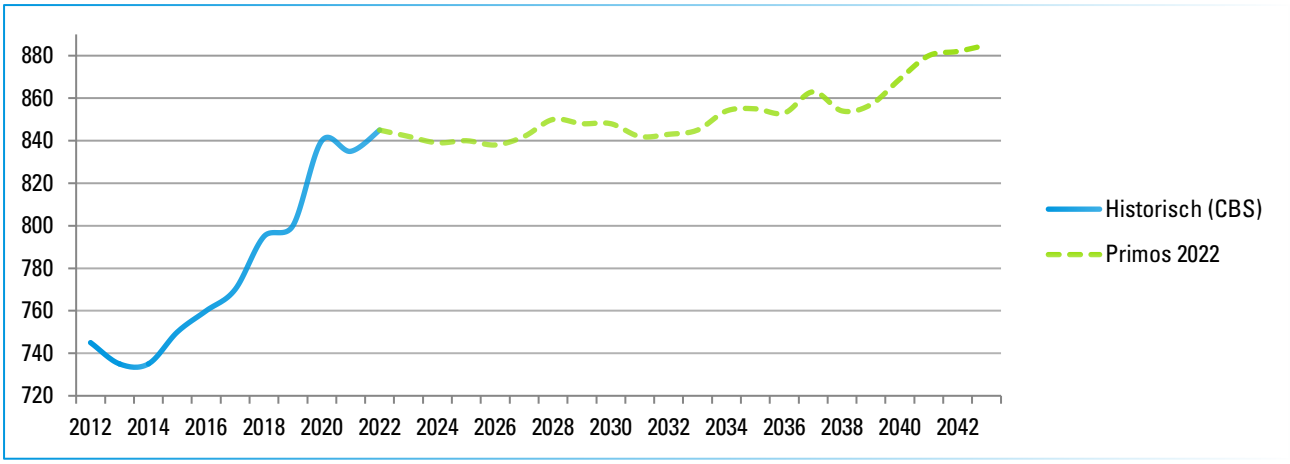


Bron: WOZ-bestand gemeente (2023), BAG (2022), bewerking Stec Groep (2023). *Alleen koopwoningvoorraad

5 – 50 extra huishoudens verwacht in de komende 10 jaar in Odiliapeel

- Op basis van de Primos prognose verwachten voor de kern Odiliapeel een toename van 5 huishoudens voor de aankomende tien jaar. In het hoge scenario – inclusief extra migratie en het inlopen van het woningtekort – verwachten we een toename van circa 50 huishoudens.
- Sinds 2014 is er een toename geweest in het aantal huishoudens van Odiliapeel. Over de komende 10 jaar wordt er bijna geen toename verwacht. Vanaf 2030 zal het aantal huishoudens langzaam weer toenemen.
- Er wordt over de komende 10 jaar voornamelijk een groei verwacht onder de huishoudens die bestaan uit alleenstaande & stellen van 65 jaar en ouder. In alle andere categorieën is er juist een afname.
- Tussen 2033-2043 stagneert de toename van stellen ouder dan 65 jaar langzaam. Ook de afname van de andere huishoudens wordt dan langzaam minder.

Figuur C4: Huishoudensontwikkeling kern Odiliapeel



Bron: CBS (2012 – 2022), Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel C1: Huishoudensontwikkeling kern Odiliapeel

	Huis-houdens 2023	2023-2033	2023-2033 relatief	2033-2043	2033-2043 relatief	Totaal 2023-2043	Totaal 2023-2043 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	70	-45	-66%	0	-1%	-45	-68%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	210	-35	-16%	-10	-6%	-45	-22%
Alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	240	130	55%	80	34%	215	89%
Gezinnen	325	-50	-15%	-30	-9%	-80	-24%
Overig	0	0	-	0	-	0	-
Totaal	840	5	0%	40	5%	45	5%

Bron: Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

Tabel C2: Huishoudensgroei op basis van Primos, extra migratie en het inlopen van het woningtekort

	Ontwikkeling 2023-2033
Huishoudensontwikkeling conform Primos	+5
Extra huishoudensgroei door migratie	+20
Extra huishoudensgroei door inlopen woningtekort	+25
Uitbreidingsbehoefte kern Odiliapeel	+5 / +50

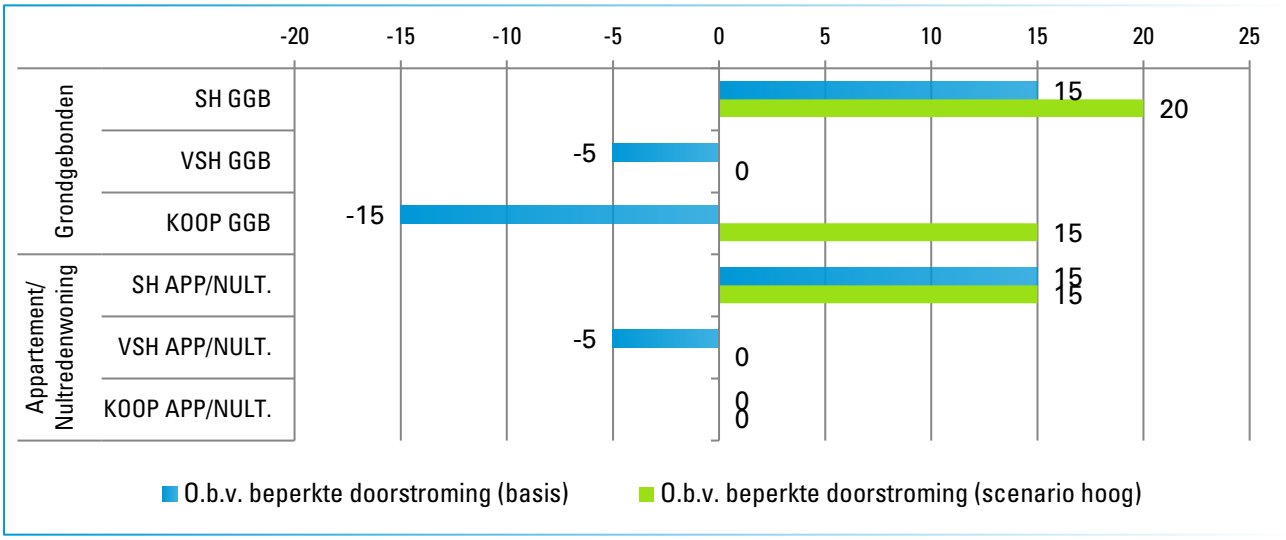
Bron: ABF (2022), Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Op basis van het WoON en gerealiseerde verhuizingen schatten we in dat er de komende jaren in de kern Odiliapeel circa 20 -30 huishoudens per jaar verhuizen en doorstromen naar een nieuwe woning (scenario beperkte doorstroming). Let op, dit is een sterke inschatting die mede wordt bepaald door externe invloeden en in werkelijkheid anders kan uitpakken. Dit zijn huishoudens die een bestaande woning achterlaten. De verhuizende huishoudens kunnen zowel in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw landen. De totale uitbreidingsbehoefte is dan ook resultaat van de behoefte vanuit de verhuizende huishoudens alsmede de extra groei van het aantal huishoudens.

Uitbreidingsbehoefte van circa 5 – 50 woningen in Odiliapeel

- De grootste uitbreidingsbehoefte ligt in de categorie sociale huur, zowel voor appartementen/nultredenwoningen als grondgebonden woningen.
- Er is niet direct behoefte aan vrijesectorhuurwoningen. Ook is er geen behoefte aan appartementen/nultredenwoningen in het koopsegment.
- Op basis van de autonome groei is een overschot aan grondgebonden koopwoningen van 15 woningen. In het hoge scenario ontstaat er een behoefte van circa 15 grondgebonden koopwoningen.

Figuur C5: Uitbreidingsbehoefte Odiliapeel 2023-2033 op basis van beperkte doorstroming



Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Schaijk

In onderstaande tabel geven we samenvattend een aantal kerngetallen weer voor de kern Schaijk.

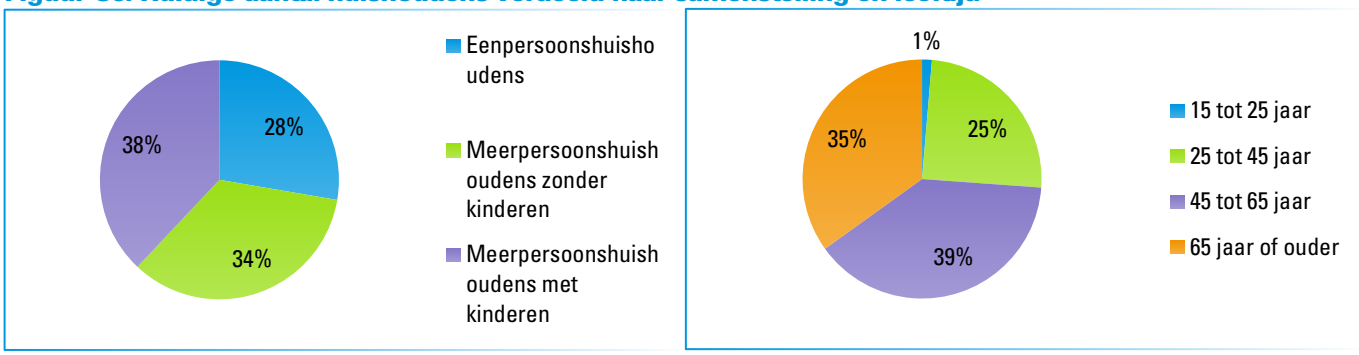
Verdeling huidige woningvoorraad naar eigendom		
	Absoluut	%
Koop	2.220	74%
Corporatiewoningen	510	17%
Particuliere huur	270	9%
Totaal aantal woningen	3.000	100%
Verdeling inwoners naar leeftijd		
0 – 15 jaar	1.075	17%
15 – 25 jaar	850	14%
25 – 45 jaar	1.595	25%
45 – 65 jaar	2.080	33%
65 jaar of ouder	1.770	28%
Totaal aantal inwoners	7.370	100%
Verdeling huishoudens		
Eenpersoonshuishouden	835	28%
Meerpersoonshuiden zonder kinderen	1.035	34%
Meerpersoonshuishouden met kinderen	1.145	38%
Totaal aantal huishoudens	3.015	100%

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

Relatief veel gezinnen aanwezig in Schaijk

- Het grootste gedeelte van de huishoudens in Schaijk is een meerpersoonshuishouden, slechts 28% van de huishoudens is een eenpersoonshuishouden. Het grootste deel bestaat uit gezinnen, dit betreft 38% van het totaal aantal huishoudens.
- Er zijn weinig jonge huishoudens in Schaijk, slechts 26% van de huishoudens is 45 jaar of jonger. Het overgrote deel van de huishoudens heeft een leeftijd van 45-65 jaar, daarnaast is er ook nog een groot deel (35%) dat 65 jaar of ouder is.

Figuur C6: Huidige aantal huishoudens verdeeld naar samenstelling en leeftijd

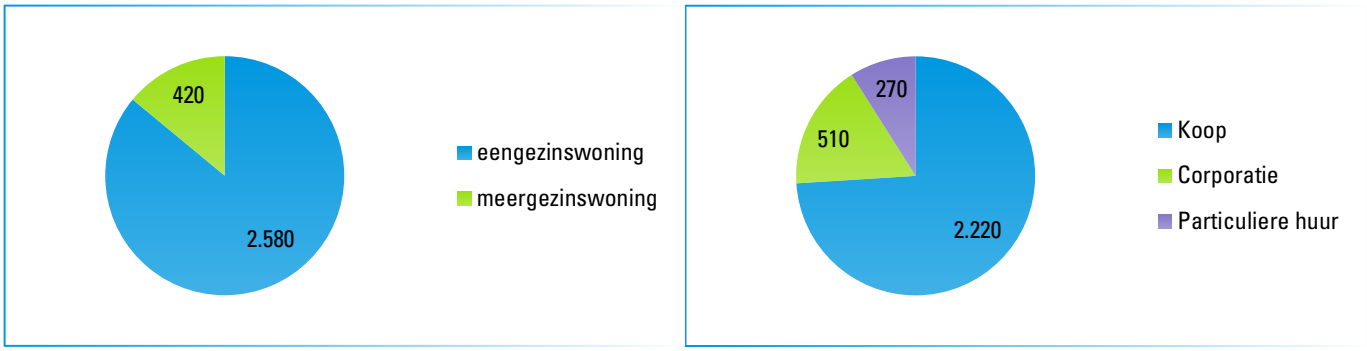


Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Relatief veel eengezinswoningen en koop aanwezig in Schaijk, 35% heeft een WOZ-waarde van meer dan € 450.000

- Het grootste gedeelte van de woningvoorraad in Schaijk bestaat uit eengezinswoningen, het gaat hier om een aandeel van 86% (2.580 woningen). Het overige gedeelte van de woningvoorraad bestaat uit meergezinswoningen, hier gaat het om 14% van het totaal (420 woningen).
- Iets minder dan driekwart (74%) van de woningvoorraad in Schaijk bestaat uit koopwoningen. De overige 24% van de woningvoorraad valt in de huursector. Hiervan is 17% (510 woningen) in bezit van een woningcorporatie, en de overige 9% (270 woningen) zijn in bezit van een particuliere verhuurder.

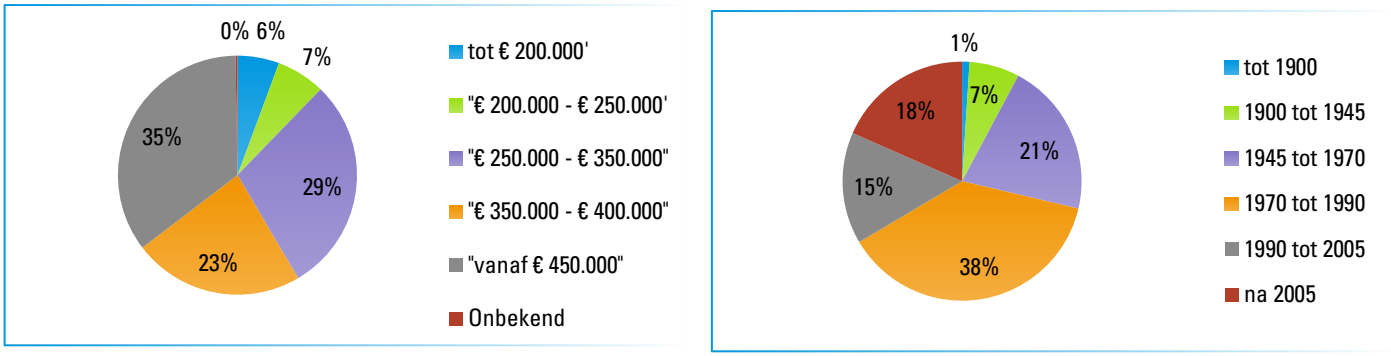
Figuur C7: Verdeling woningvoorraad naar type en eigendom



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

- Het grootste gedeelte van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van meer dan € 350.000, waarvan 35% in de prijsklasse van meer dan € 450.000 valt. Daarnaast valt 29% van de koopwoningen in de prijsklasse € 250.000 tot € 350.000. Slechts 13% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van € 250.000 of lager.
- Het grootste gedeelte van de woonvoorraad in Schaijk is gebouwd tussen 1970 en 1990 (38%). Verder is in totaal 29% van de woningvoorraad relatief oud en gebouwd voor 1970. Een derde van de woningen zijn vrij jong en zijn na 1990 gebouwd, waarvan 18% gebouwd is na 2005.

Figuur C8: Verdeling woningvoorraad naar WOZ-waarde* en bouwjaar

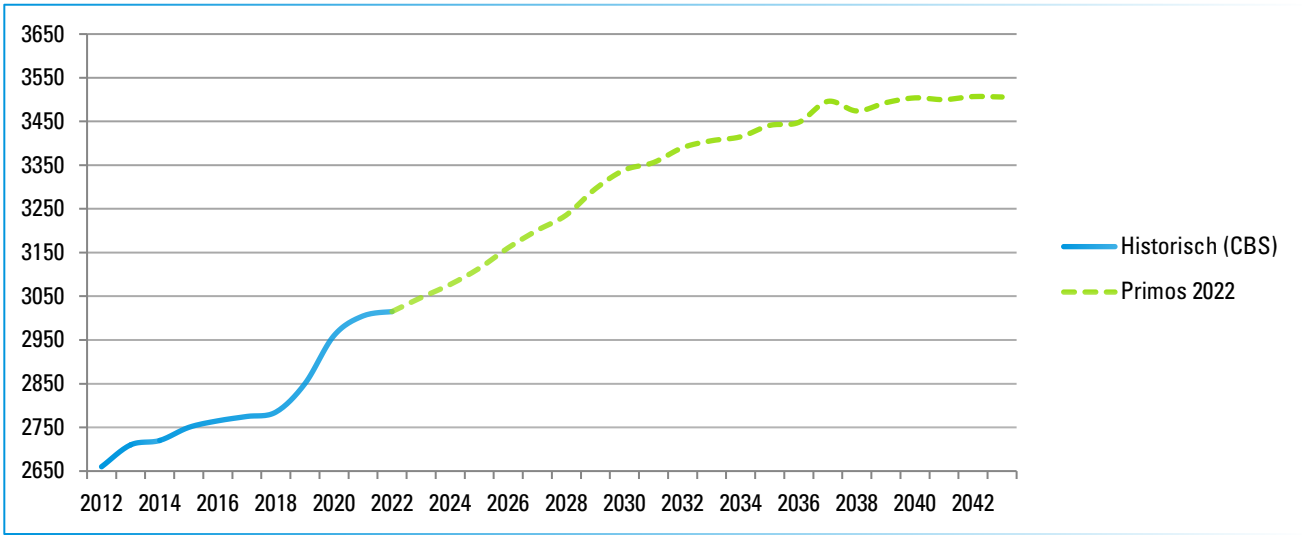


Bron: WOZ-bestand gemeente (2023), BAG (2022), bewerking Stec Groep (2023). *Alleen koopwoningvoorraad

360 – 525 extra huishoudens verwacht in de komende 10 jaar in Schaijk

- De afgelopen tien jaar is er een toename geweest in het aantal huishoudens, deze toename blijft voortduren tot 2035, daarna neemt de toename langzaam af.
- Er wordt voor de komende 10 jaar een groei verwacht voor alleenstaande & stellen tot 35 jaar, en van 65 jaar en ouder. Bij de categorie alleenstaanden en stellen van 35 t/m 65 jaar is er juist sprake van een afname.
- Tussen 2033 en 2043 neemt de groei van de huishoudens van 65 jaar en ouder langzaam af. Bij de huishoudens tot 35 jaar is er zelfs sprake van een afname in deze periode. Het aantal huishoudens tussen de 35 en 65 jaar blijft ook tussen 2033 en 2043 afnemen.

Figuur C9: Huishoudensontwikkeling kern Schaijk



Bron: CBS (2012 – 2022), Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel C3: Huishoudensontwikkeling kern Schaijk

	Huis-houdens 2023	2023-2033	2023-2033 relatief	2033-2043	2033-2043 relatief	Totaal 2023-2043	Totaal 2023-2043 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	280	85	30%	-55	-19%	35	12%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	630	-50	-8%	-50	-8%	-100	-16%
Alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	1.000	330	33%	100	10%	430	43%
Gezinnen	1.130	-5	0%	100	9%	95	9%
Overig	5	0	-17%	0	0%	0	-17%
Totaal	3.045	360	12%	100	3%	460	15%

Bron: Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

Tabel C4: Huishoudensgroei op basis van Primos, extra migratie en het inlopen van het woningtekort

	Ontwikkeling 2023-2023
Huishoudensontwikkeling conform Primos	+360
Extra huishoudensgroei door migratie	+65
Extra huishoudensgroei door inlopen woningtekort	+100
Uitbreidingsbehoefte kern Schaijk	+360 / +525

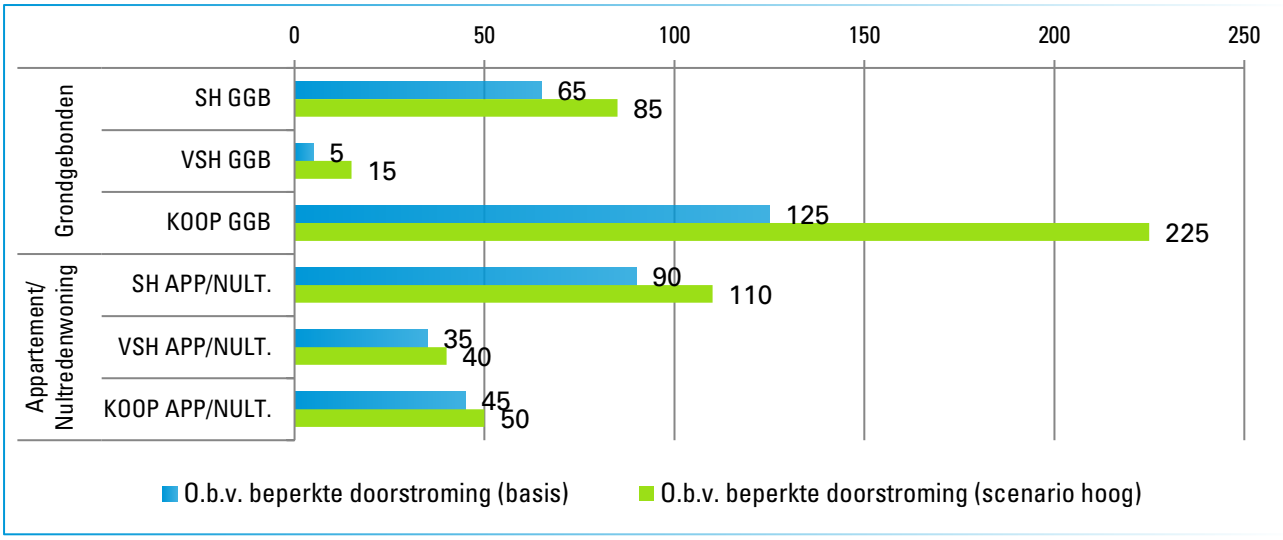
Bron: ABF (2022), Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Op basis van het WoON en gerealiseerde verhuizingen schatten we in dat er de komende jaren in de kern Schaijk circa 90 -100 huishoudens per jaar verhuizen en doorstromen naar een nieuwe woning (scenario beperkte doorstroming). Let op, dit is een sterke inschatting die mede wordt bepaald door externe invloeden en in werkelijkheid anders kan uitpakken. Dit zijn huishoudens die een bestaande woning achterlaten. De verhuizende huishoudens kunnen zowel in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw landen. De totale uitbreidingsbehoefte is dan ook resultaat van de behoefte vanuit de verhuizende huishoudens alsmede de extra groei van het aantal huishoudens.

Uitbreidingsbehoefte van 360 – 525 woningen in Schaijk

- In alle segmenten is er sprake van een behoefte in de kern Schaijk. De laagste behoefte bevindt zich bij grondgebonden woningen in de vrijesectorhuur.
- De grootste uitbreidingsbehoefte is aanwezig in de categorie grondgebonden koopwoningen. Hier ontstaat een behoefte aan circa 125 woningen o.b.v. autonome groei en een behoefte aan circa 225 woningen op basis van het hoge scenario. Voor appartementen en nultredenwoningen in het koopsegment is een behoefte aanwezig van circa 45 – 50 woningen.
- Er is ook een behoefte aan 155 tot 195 sociale huurwoningen. Grotendeels hiervan is behoefte aan appartementen en nultredenwoningen. Verder is er kleine behoefte aan vrijesectorhuur appartementen/nultredenwoningen van zo'n 35 tot 40 woningen.

Figuur C10: Uitbreidingsbehoefte Schaijk 2023-2033 op basis van beperkte doorstroming



Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Uden

In onderstaande tabel geven we samenvattend een aantal kerngetallen weer voor de kern Uden.

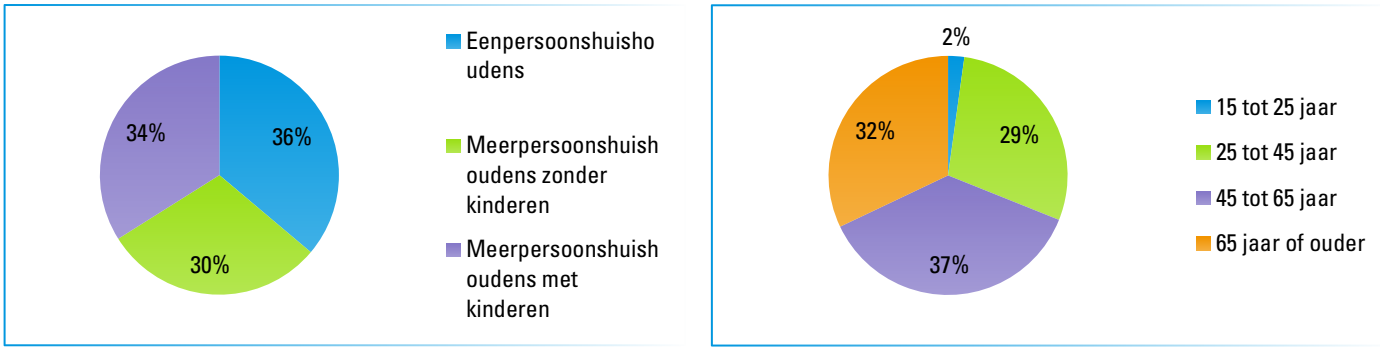
Verdeling huidige woningvoorraad naar eigendom		
	Absoluut	%
Koop	10.195	60%
Corporatiewoningen	5.095	30%
Particuliere huur	1.700	10%
Totaal aantal woningen	16.990	100%
Verdeling inwoners naar leeftijd		
0 – 15 jaar	5.625	18%
15 – 25 jaar	4.195	13%
25 – 45 jaar	8.935	29%
45 – 65 jaar	10.070	32%
65 jaar of ouder	8.100	26%
Totaal aantal inwoners	36.925	100%
Verdeling huishoudens		
Eenpersoonshuishouden	6.045	36%
Meerpersoonshuiden zonder kinderen	5.005	30%
Meerpersoonshuishouden met kinderen	5.675	34%
Totaal aantal huishoudens	16.725	100%

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

Relatief veel gezinnen aanwezig in Uden

- Het grootste gedeelte van de huishoudens in Uden is een meerpersoonshuishouden, toch zijn er ook relatief veel eenpersoonshuishoudens (36%). Het grootste deel bestaat uit gezinnen, dit betreft 38% van het totaal aan huishoudens.
- 31% van de huishoudens zijn 45 of jonger. Het overgrote deel van de huishoudens heeft een leeftijd van 45-65 jaar, daarnaast is er ook nog een groot deel (32%) dat 65 jaar of ouder is.

Figuur C11: Huidige aantal huishoudens verdeeld naar samenstelling en leeftijd

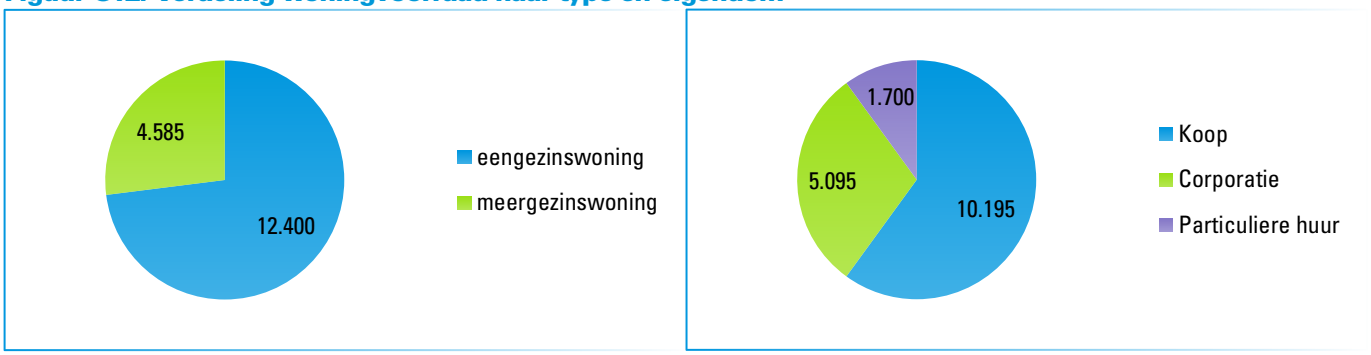


Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Relatief veel meergezinswoningen en huur aanwezig in Uden, 25% heeft een WOZ-waarde van meer dan € 450.000

- Het grootste gedeelte van de woningvoorraad in Uden bestaat uit eengezinswoningen, het gaat hier om een aandeel van 63% (12.400 woningen). Toch bestaat een relatief hoog gedeelte van de woningvoorraad uit meergezinswoningen, hier gaat het om 27% van het totaal (4.585 woningen).
- Meer dan de helft (60%) van de woningvoorraad in Uden bestaat uit koopwoningen. De overige 40% van de woningvoorraad valt in de huursector. Hiervan is 30% (5.095 woningen) in bezit van een woningcorporatie, en de overige 10% (1.700 woningen) zijn in bezit van een particuliere verhuurder.

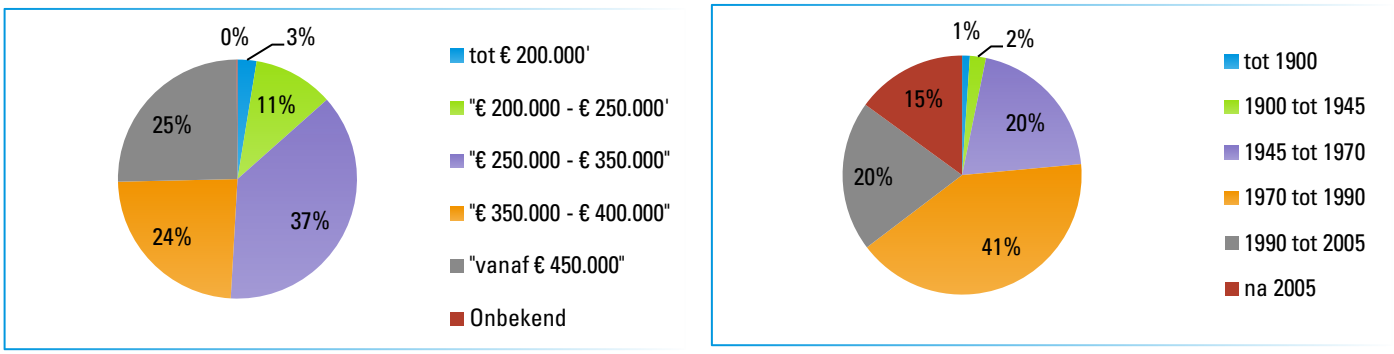
Figuur C12: Verdeling woningvoorraad naar type en eigendom



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

- Het grootste gedeelte van de koopwoningen (37%) heeft een WOZ-waarde van € 250.000 tot € 350.000. Daarnaast heeft iets minder dan de helft (49%) van de koopwoningen een WOZ-waarde van meer dan € 400.000. Slechts 14% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van € 250.000 of lager.
- Het grootste gedeelte van de woonvoorraad in Uden is gebouwd tussen 1970 en 1990 (41%). Verder is in totaal 23% van de woningvoorraad relatief oud en gebouwd voor 1970. Meer dan een derde van de woningen zijn vrij jong en zijn na 1990 gebouwd, daarvan is 15% na 2005 gebouwd.

Figuur C13: Verdeling woningvoorraad naar WOZ-waarde* en bouwjaar

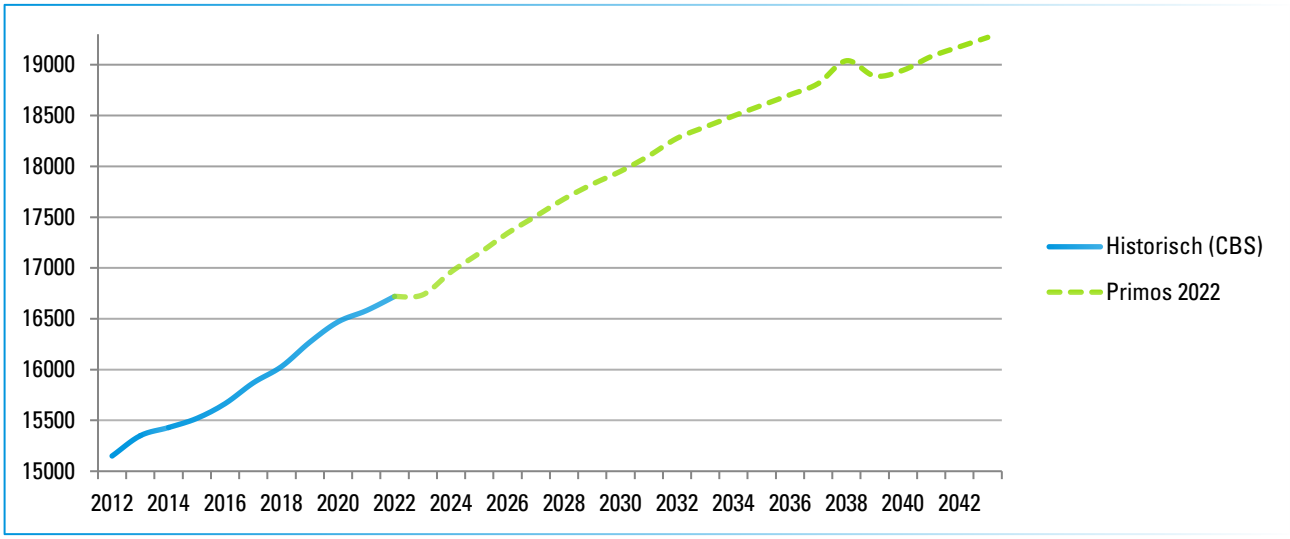


Bron: WOZ-bestand gemeente (2023), BAG (2022), bewerking Stec Groep (2023). *Alleen koopwoningvoorraad

1.535 – 2.430 extra huishoudens verwacht in de komende 10 jaar in Uden

- Op basis van de Primos prognose verwachten voor de kern Uden een toename van 1.535 huishoudens voor de aankomende tien jaar. In het hoge scenario – inclusief extra migratie en het inlopen van het woningtekort – verwachten we een toename van circa 2.430 huishoudens.
- De afgelopen 10 jaar is het aantal huishoudens in Uden toegenomen, de komende 10 jaar zal deze toename in hetzelfde tempo voortgezet worden.
- Er wordt voor de komende 10 jaar een groei verwacht onder alle categorieën huishoudens, behalve onder de alleenstaande & stellen tot 35 jaar.
- In de periode 2033 en 2043 neemt de eerder genoemde groei af, daarnaast neemt de afname van de alleenstaande & stellen juist toe.

Figuur C14: Huishoudensontwikkeling kern Uden



Bron: CBS (2012 – 2022), Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel C5: Huishoudensontwikkeling kern Uden

	Huis-houdens 2023	2023-2033	2023-2033 relatief	2033-2043	2033-2043 relatief	Totaal 2023-2043	Totaal 2023-2043 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	1.960	-85	-4%	-260	-13%	-345	-18%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	4.075	80	2%	40	1%	120	3%
Alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	5.205	1.200	23%	630	12%	1.830	35%
Gezinnen	5.660	325	6%	395	7%	720	13%
Overig	60	10	19%	5	6%	15	26%
Totaal	16.960	1.535	9%	810	5%	2.345	14%

Bron: Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

Tabel C6: Huishoudensgroei op basis van Primos, extra migratie en het inlopen van het woningtekort

	Ontwikkeling 2023-2033
Huishoudensontwikkeling conform Primos	+1.535
Extra huishoudensgroei door migratie	+365
Extra huishoudensgroei door inlopen woningtekort	+545
Uitbreidingsbehoefte kern Uden	+1.535 / + 2.430

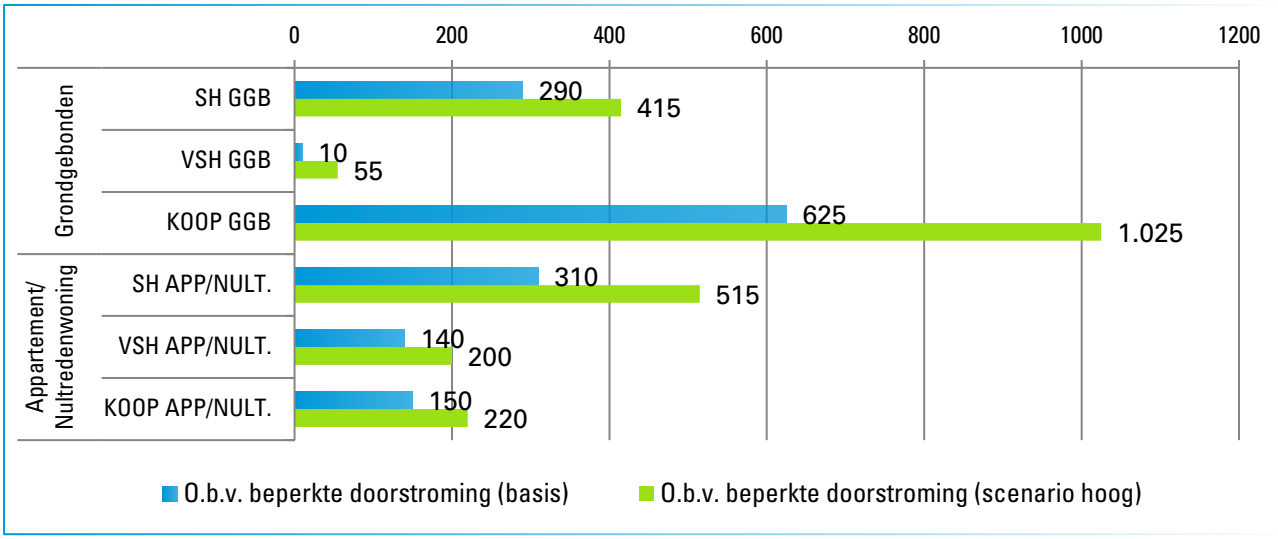
Bron: ABF (2022), Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Op basis van het WoON en gerealiseerde verhuizingen schatten we in dat er de komende jaren in de kern Uden circa 590 -600 huishoudens per jaar verhuizen en doorstromen naar een nieuwe woning (scenario beperkte doorstroming). Let op, dit is een sterke inschatting die mede wordt bepaald door externe invloeden en in werkelijkheid anders kan uitpakken. Dit zijn huishoudens die een bestaande woning achterlaten. De verhuizende huishoudens kunnen zowel in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw landen. De totale uitbreidingsbehoefte is dan ook resultaat van de behoefte vanuit de verhuizende huishoudens alsmede de extra groei van het aantal huishoudens.

Uitbreidingsbehoefte van circa 1.535 – 2.430 woningen in Uden

- In alle segmenten is er een uitbreidingsbehoefte aanwezig in de kern Uden.
- De grootste uitbreidingsbehoefte is aanwezig in de categorieën grondgebonden koopwoningen (625 – 1.025 woningen) en sociale huurappartementen/nultredenwoningen (310 – 515 woningen). Verder is er behoefte aan vrijesectorhuur- en koop appartementen/nultredenwoningen.
- De minste vraag is er naar grondgebonden vrijesectorhuurwoningen (10 – 55 woningen).

Figuur C15: Uitbreidingsbehoefte Uden 2023-2033 op basis van beperkte doorstroming



Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Reek

In onderstaande tabel geven we samenvattend een aantal kerngetallen weer voor de kern Reek.

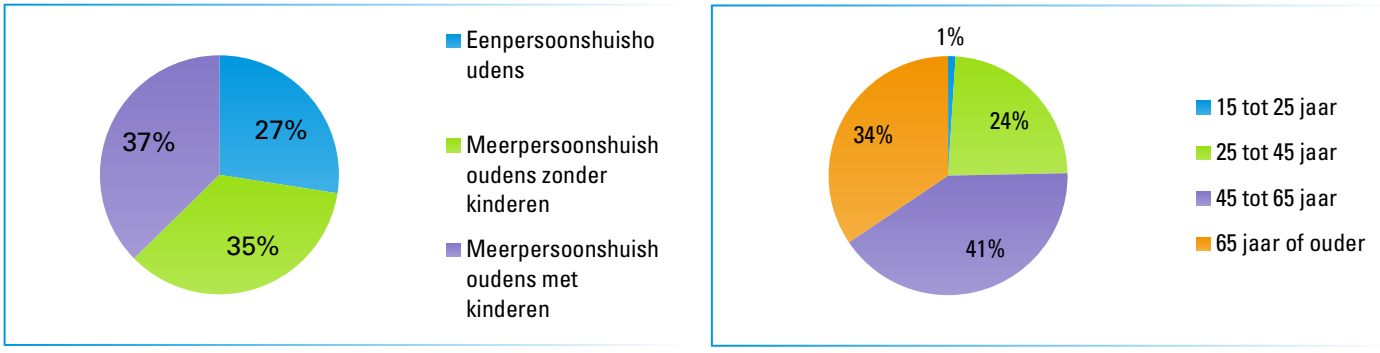
Verdeling huidige woningvoorraad naar eigendom		
	Absoluut	%
Koop	525	74%
Corporatiewoningen	140	20%
Particuliere huur	40	6%
Totaal aantal woningen	705	100%
Verdeling inwoners naar leeftijd		
0 – 15 jaar	300	20%
15 – 25 jaar	195	13%
25 – 45 jaar	390	27%
45 – 65 jaar	530	36%
65 jaar of ouder	355	24%
Totaal aantal inwoners	1.770	100%
Verdeling huishoudens		
Eenpersoonshuishouden	195	27%
Meerpersoonshuiden zonder kinderen	250	35%
Meerpersoonshuishouden met kinderen	265	37%
Totaal aantal huishoudens	710	100%

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

Relatief veel gezinnen aanwezig in Reek

- Het grootste gedeelte van de huishoudens in Reek is een meerpersoonshuishouden, slechts 27% van de huishoudens is een eenpersoonshuishouden. Het grootste deel bestaat uit gezinnen, dit betreft 37% van het totaal aan huishoudens.
- Er zijn weinig jonge huishoudens in Reek, slechts 25% van de huishoudens is 45 of jonger. Het overgrote deel van de huishoudens heeft een leeftijd van 45-65 jaar, daarnaast is er ook nog een groot deel (34%) dat 65 jaar of ouder is.

Figuur C16: Huidige aantal huishoudens verdeeld naar samenstelling en leeftijd

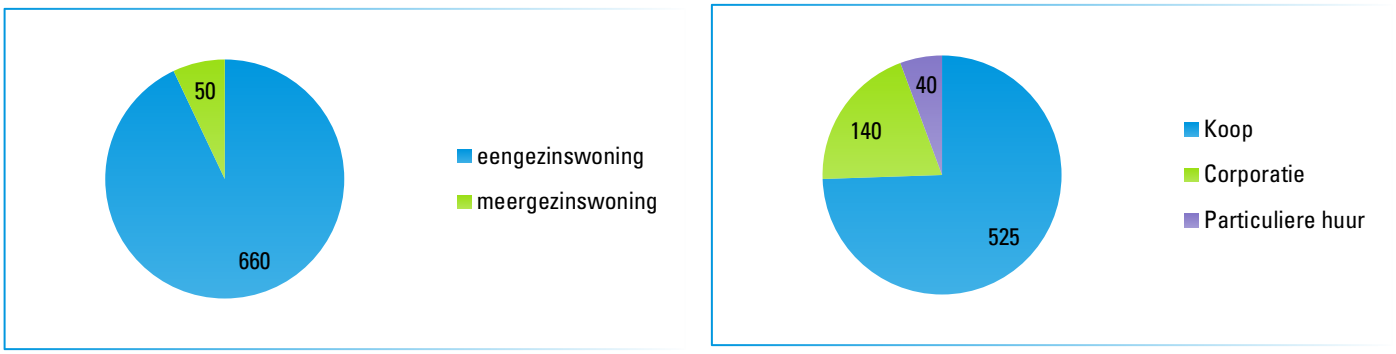


Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Veel eengezinswoningen en koop aanwezig in Reek, 41% heeft een WOZ-waarde van meer dan € 450.000

- Het grootste gedeelte van de woningvoorraad in Reek bestaat uit eengezinswoningen, het gaat hier om een aandeel van 93% (660 woningen). Het overige gedeelte van de woningvoorraad bestaat uit meergezinswoningen, hier gaat het om 7% van het totaal (50 woningen).
- Iets minder dan driekwart (74%) van de woningvoorraad in Reek bestaat uit koopwoningen. De overige 26% van de woningvoorraad valt in de huursector. Hiervan is 20% (140 woningen) in bezit van een woningcorporatie, en de overige 6% (40 woningen) zijn in bezit van een particuliere verhuurder.

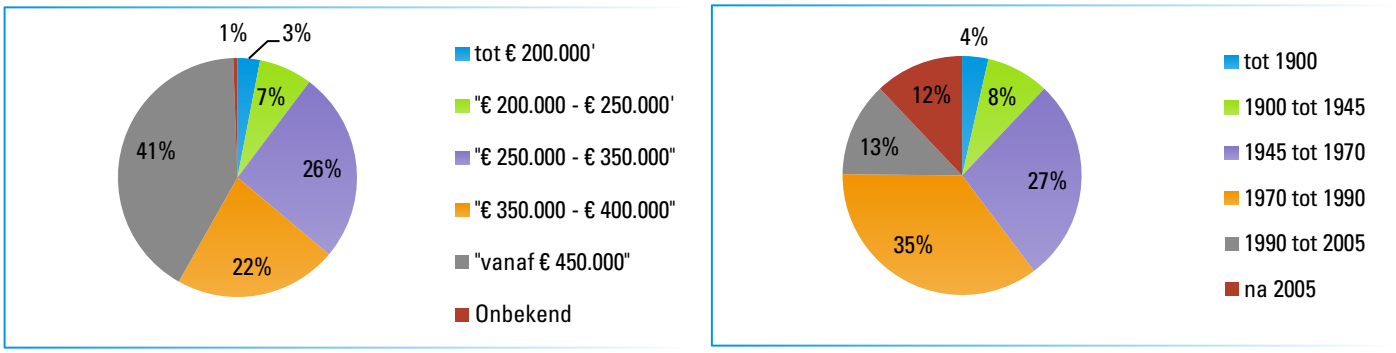
Figuur C17: Verdeling woningvoorraad naar type en eigendom



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

- Het grootste gedeelte van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van meer dan € 450.000, ook valt 22% van de koopwoningen in de prijsklasse € 350.000-€ 400.000. Daarnaast valt 26% van de koopwoningen in de prijsklasse € 250.000 tot € 350.000. Slechts 10% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van € 250.000 of lager.
- Het grootste gedeelte van de woonvoorraad in Reek is gebouwd tussen 1970 en 1990 (35%). Verder zijn er veel oude woningen van voor 1970, het gaat hier om 39% van de totale woningvoorraad. Een kwart van de woningen zijn vrij jong en na 1990 gebouwd, waarvan 12% gebouwd na 2005.

Figuur C18: Verdeling woningvoorraad naar WOZ-waarde* en bouwjaar

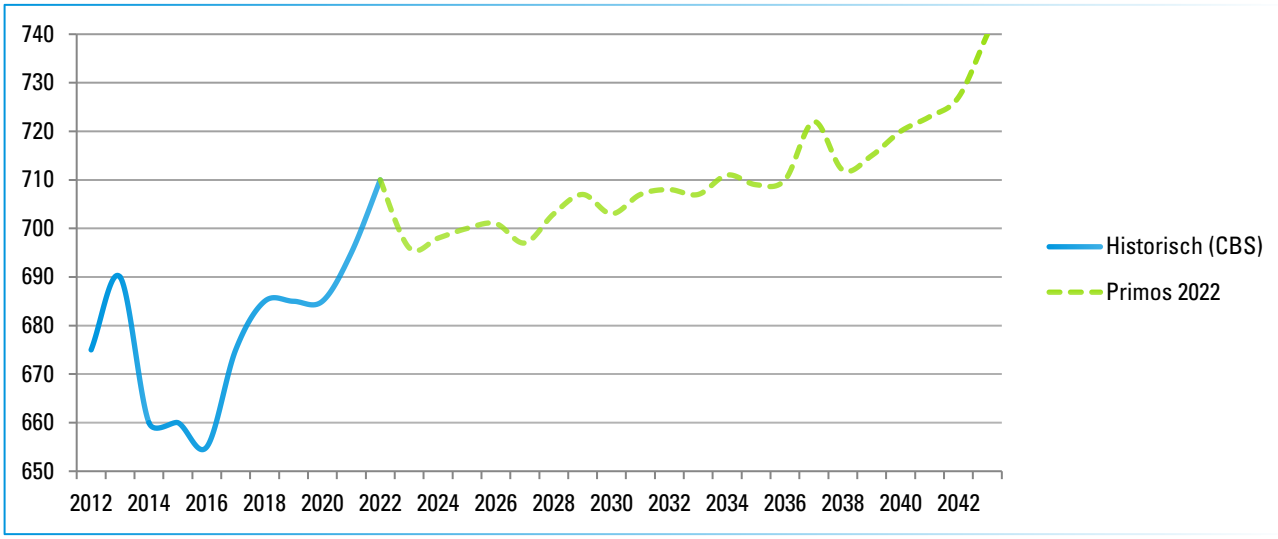


Bron: WOZ-bestand gemeente (2023), BAG (2022), bewerking Stec Groep (2023). *Alleen koopwoningvoorraad

10 – 50 extra huishoudens verwacht in de komende 10 jaar in Reek

- Op basis van de Primos prognose verwachten voor de kern Reek een toename van 10 huishoudens voor de aankomende tien jaar. In het hoge scenario – inclusief extra migratie en het inlopen van het woningtekort – verwachten we een toename van circa 50 huishoudens.
- Tot 2012 nam het aantal huishoudens in Reek snel toe, tussen 2012 en 2016 was er juist een behoorlijke afname in het aantal huishoudens. Sinds 2016 nam het aantal huishoudens weer toe.
- Er wordt over de komende 10 jaar een groei verwacht onder de huishoudens die bestaan uit alleenstaande & stellen van 65 jaar en ouder. In alle andere categorieën is er juist sprake van een afname. Vooral in de categorie tot 35 is een relatief grote afname te zien, van bijna 60%.
- Tussen 2033-2043 stagneert de toename van stellen ouder dan 65 jaar. Ook de afname van de andere huishoudens wordt dan langzaam minder. In totaal wordt er nog wel een groei verwacht van circa 35 huishoudens tussen 2033 – 2043.

Figuur C19: Huishoudensontwikkeling kern Reek



Bron: CBS (2012 – 2022), Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel C7: Huishoudensontwikkeling kern Reek

	Huis-houdens 2023	2023-2033	2023-2033 relatief	2033-2043	2033-2043 relatief	Totaal 2023-2043	Totaal 2023-2043 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	40	-25	-58%	-5	-18%	-30	-75%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	150	-25	-16%	10	7%	-15	-9%
Alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	240	95	39%	35	14%	125	53%
Gezinnen	265	-35	-13%	-5	-1%	-35	-14%
Overig	0	0	-50%	0	0%	0	-50%
Totaal	695	10	2%	35	5%	45	6%

Bron: Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

Tabel C8: Huishoudensgroei op basis van Primos, extra migratie en het inlopen van het woningtekort

	Ontwikkeling 2023-2033
Huishoudensontwikkeling conform Primos	+10
Extra huishoudensgroei door migratie	+15
Extra huishoudensgroei door inlopen woningtekort	+25
Uitbreidingsbehoefte kern Reek	+10 / + 50

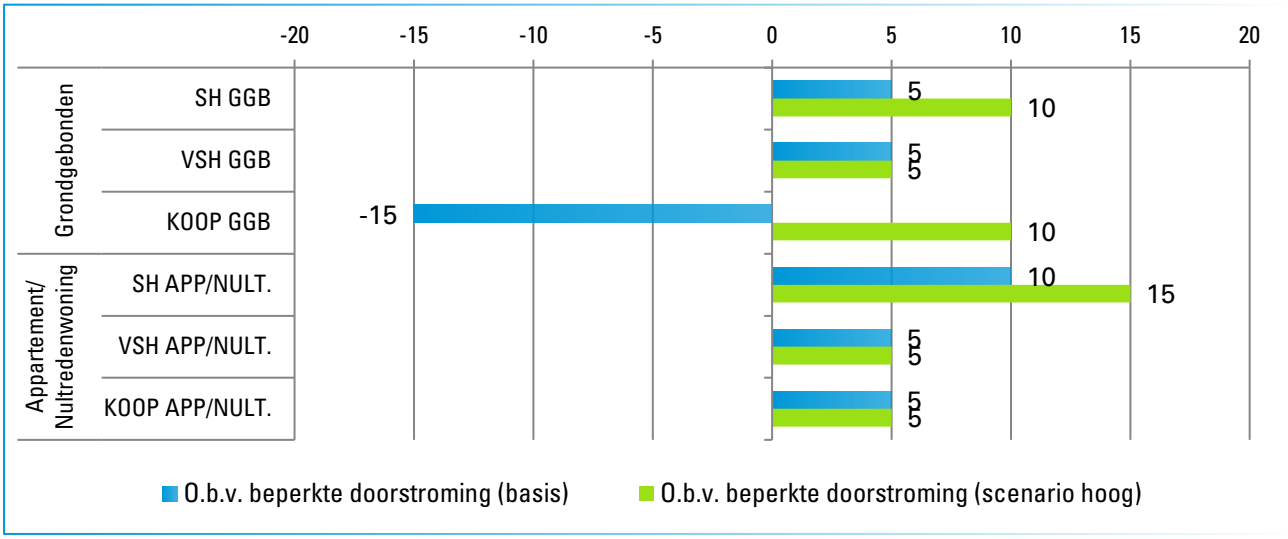
Bron: ABF (2022), Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Op basis van het WoON en gerealiseerde verhuizingen schatten we in dat er de komende jaren in de kern Reek circa 15 -20 huishoudens per jaar verhuizen en doorstromen naar een nieuwe woning (scenario beperkte doorstroming). Let op, dit is een sterke inschatting die mede wordt bepaald door externe invloeden en in werkelijkheid anders kan uitpakken. Dit zijn huishoudens die een bestaande woning achterlaten. De verhuizende huishoudens kunnen zowel in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw landen. De totale uitbreidingsbehoefte is dan ook resultaat van de behoefte vanuit de verhuizende huishoudens alsmede de extra groei van het aantal huishoudens.

Uitbreidingsbehoefte van circa 10 – 50 woningen in Reek

- De grootste uitbreidingsbehoefte is aanwezig bij sociale huurappartementen/nultredenwoningen, het gaat om een behoefte van 10 tot 15 woningen. Verder is er vooral behoefte aan vrijesectorhuur- en koop appartementen/nultredenwoningen. Er is ook nog een kleine behoefte aan grondgebonden sociale en vrijesectorhuurwoningen.
- Er ontstaat op basis van autonome groei een theoretisch overschot aan grondgebonden koopwoningen van 15 woningen. Dit betekent met name dat er sprake is van een kwalitatieve opgave, oftewel aanpassing van de voorraad of transformatie. In het hoge scenario is er een behoefte aan circa 10 grondgebonden koopwoningen.

Figuur 20: Uitbreidingsbehoefte Reek 2023-2033 op basis van beperkte doorstroming



Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Volkel

In onderstaande tabel geven we samenvattend een aantal kerngetallen weer voor de kern Volkel.

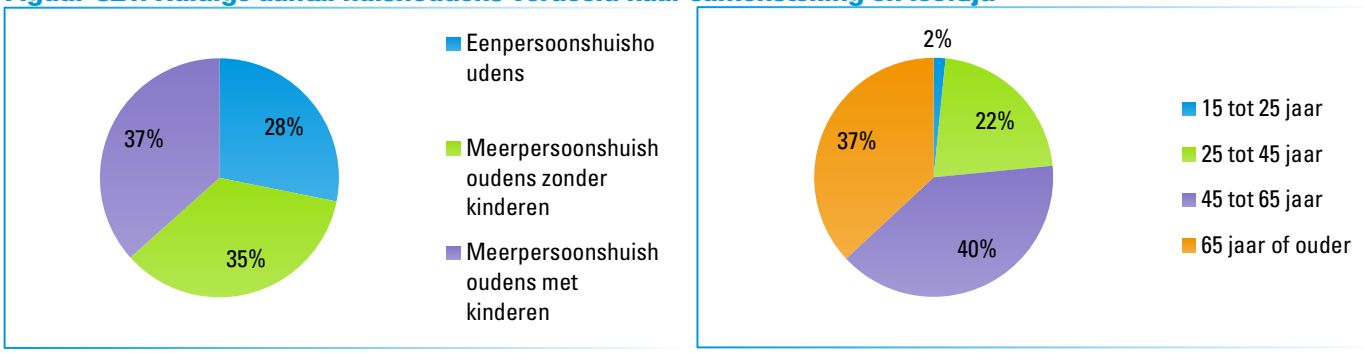
Verdeling huidige woningvoorraad naar eigendom		
	Absoluut	%
Koop	1.075	73%
Corporatiewoningen	295	20%
Particuliere huur	105	7%
Totaal aantal woningen	1.475	100%
Verdeling inwoners naar leeftijd		
0 – 15 jaar	530	18%
15 – 25 jaar	420	14%
25 – 45 jaar	675	23%
45 – 65 jaar	995	34%
65 jaar of ouder	840	29%
Totaal aantal inwoners	3.460	100%
Verdeling huishoudens		
Eenpersoonshuishouden	400	28%
Meerpersoonshuiden zonder kinderen	500	35%
Meerpersoonshuishouden met kinderen	520	37%
Totaal aantal huishoudens	1.420	100%

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

Relatief veel gezinnen aanwezig in Volkel

- Het grootste gedeelte van de huishoudens in Volkel is een meerpersoonshuishouden, slechts 28% van de huishoudens is een eenpersoonshuishouden. Het grootste deel bestaat uit gezinnen, dit betreft 37% van het totaal aan huishoudens.
- Er zijn weinig jonge huishoudens in Volkel, slechts 24% van de huishoudens is 45 of jonger. Het overgrote deel van de huishoudens heeft een leeftijd van 45-65 jaar, daarnaast is er ook nog een bijna even groot deel (37%) dat 65 jaar of ouder is.

Figuur C21: Huidige aantal huishoudens verdeeld naar samenstelling en leeftijd

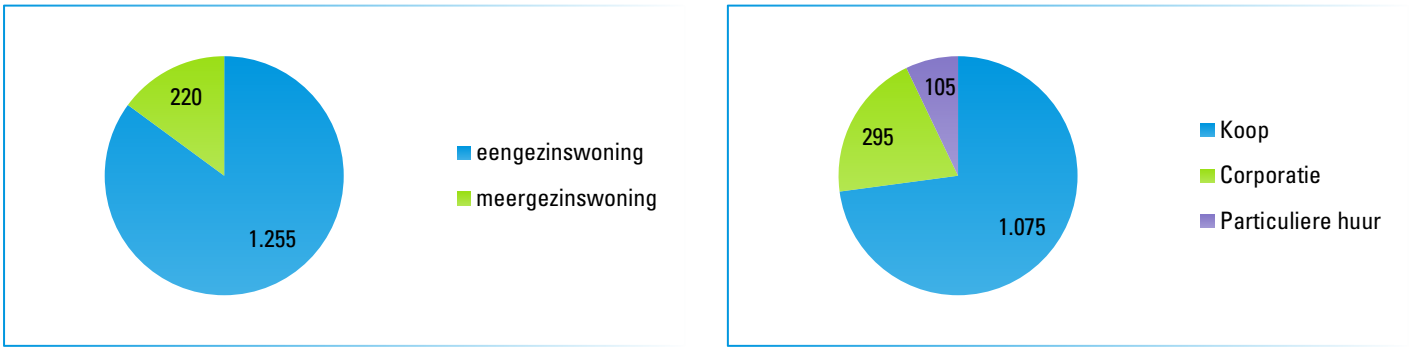


Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Relatief veel eengezinswoningen en koop aanwezig in Volkel, de woningen zijn relatief oud en komen veelal van voor 1970.

- Het grootste gedeelte van de woningvoorraad in Volkel bestaat uit eengezinswoningen, het gaat hier om een aandeel van 85% (1.255 woningen). Het overige gedeelte van de woningvoorraad bestaat uit meergezinswoningen, hier gaat het om 15% van het totaal (220 woningen).
- Iets minder dan driekwart (73%) van de woningvoorraad in Volkel bestaat uit koopwoningen. De overige 24% van de woningvoorraad valt in de huursector. Hiervan is 20% (295 woningen) in bezit van een woningcorporatie, en de overige 7% (105 woningen) zijn in bezit van een particuliere verhuurder.

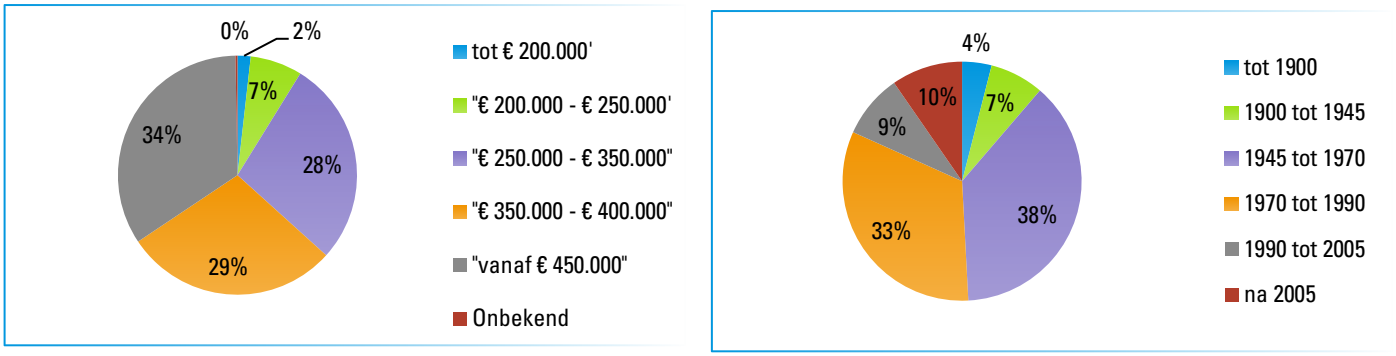
Figuur C22: Verdeling woningvoorraad naar type en eigendom



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

- Het grootste gedeelte van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van meer dan € 450.000, ook valt 29% van de koopwoningen in de prijsklasse € 350.000-€ 400.000. Daarnaast valt 28% van de koopwoningen in de prijsklasse € 250.000 tot € 350.000. Slechts 11% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van € 250.000 of lager.
- Het grootste gedeelte van de woonvoorraad in Volkel is gebouwd tussen 1945 en 1970 (38%). Daarnaast zijn er ook veel woningen met een bouwjaar van 1970 tot 1990. Minder dan en kwart van de woningen zijn vrij jong en na 1990 gebouwd, waarvan 10% gebouwd na 2005.

Figuur C23: Verdeling woningvoorraad naar WOZ-waarde* en bouwjaar

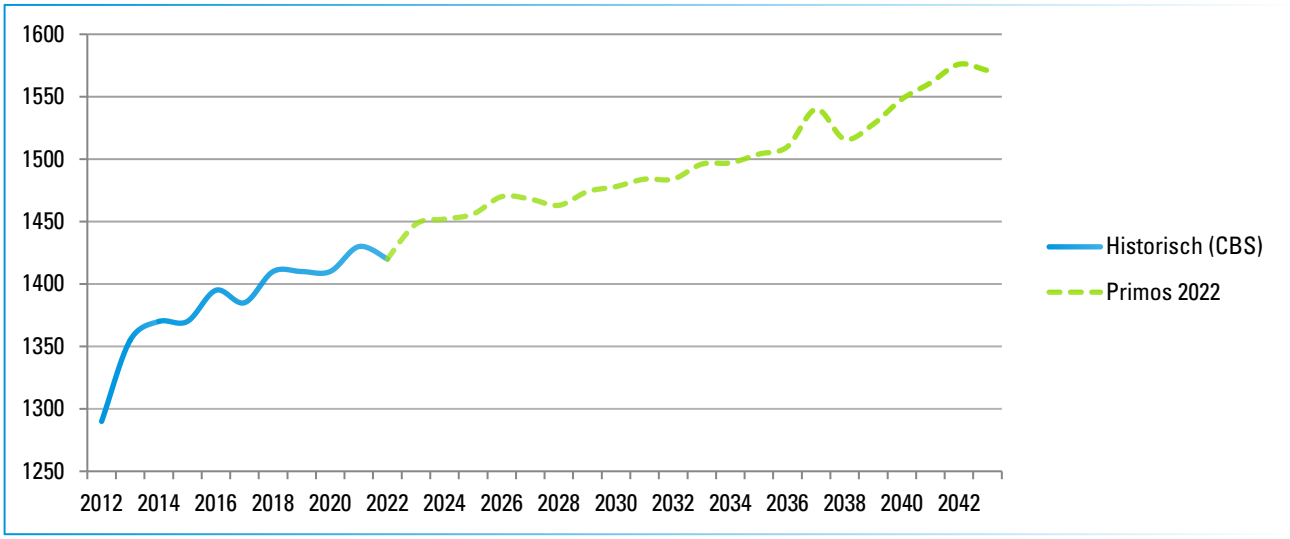


Bron: WOZ-bestand gemeente (2023), BAG (2022), bewerking Stec Groep (2023). *Alleen koopwoningvoorraad

50 – 125 extra huishoudens verwacht in de komende 10 jaar in Volkel

- Op basis van de Primos prognose verwachten voor de kern Volkel een toename van 50 huishoudens voor de aankomende tien jaar. In het hoge scenario – inclusief extra migratie en het inlopen van het woningtekort – verwachten we een toename van circa 125 huishoudens.
- De afgelopen 10 jaar is het aantal huishoudens toegenomen in Volkel, ook de komende 20 jaar zal het aantal huishoudens blijven toenemen, richting 2040 zal deze toename afvlakken.
- Er wordt over de komende 10 jaar een groei verwacht van alleenstaande & stellen van 65 jaar en ouder. In alle andere categorieën is er juist een afname, behalve in de categorie tot 35, hier is nog een kleine toename te zien.
- Tussen 2033-2043 stagneert de toename van stellen ouder dan 65 jaar enigszins. Het aantal gezinnen neemt in deze periode langzaam weer toe.

Figuur C24: Huishoudensontwikkeling kern Volkel



Bron: CBS (2012 – 2022), Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel C9: Huishoudensontwikkeling kern Volkel

	Huis-houdens 2023	2023-2033	2023-2033 relatief	2033-2043	2033-2043 relatief	Totaal 2023-2043	Totaal 2023-2043 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	105	0	1%	0	-1%	0	0%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	305	-50	-17%	-45	-15%	-100	-32%
Alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	495	125	25%	50	11%	175	36%
Gezinnen	535	-25	-5%	70	13%	45	8%
Overig	5	0	-20%	0	0%	0	-20%
Totaal	1.450	50	3%	75	5%	125	8%

Bron: Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

Tabel C10: Huishoudensgroei op basis van Primos, extra migratie en het inlopen van het woningtekort

	Ontwikkeling 2023-2033
Huishoudensontwikkeling conform Primos	+50
Extra huishoudensgroei door migratie	+30
Extra huishoudensgroei door inlopen woningtekort	+45
Uitbreidingsbehoefte kern Volkel	+50 / + 125

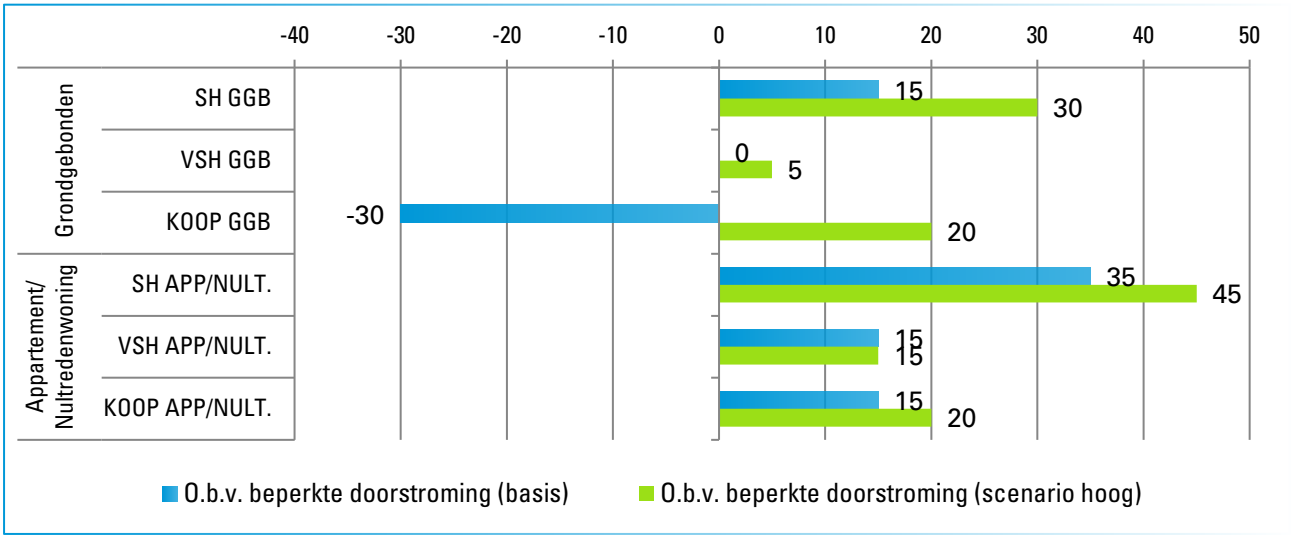
Bron: ABF (2022), Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Op basis van het WoON en gerealiseerde verhuizingen schatten we in dat er de komende jaren in de kern Volkel circa 40 -45 huishoudens per jaar verhuizen en doorstromen naar een nieuwe woning (scenario beperkte doorstroming). Let op, dit is een sterke inschatting die mede wordt bepaald door externe invloeden en in werkelijkheid anders kan uitpakken. Dit zijn huishoudens die een bestaande woning achterlaten. De verhuizende huishoudens kunnen zowel in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw landen. De totale uitbreidingsbehoefte is dan ook resultaat van de behoefte vanuit de verhuizende huishoudens alsmede de extra groei van het aantal huishoudens.

Uitbreidingsbehoefte van circa 50 – 125 woningen in Volkel

- De grootste uitbreidingsbehoefte is aanwezig bij sociale huurappartementen/nultredenwoningen, het gaat om een behoefte van 35 - 45 woningen. Verder is er vooral behoefte aan vrijesectorhuur- en koopsector appartementen/nultredenwoningen. Er is ook nog een kleine behoefte aan grondgebonden woningen in het sociale segment aanwezig.
- Op basis van autonome huishoudensgroei is er sprake van een overschot van circa 30 grondgebonden koopwoningen. Dit betekent met name dat er sprake is van een kwalitatieve opgave, oftewel aanpassing van de voorraad of transformatie. In het hoge scenario is er sprake van een behoefte van circa 20 woningen.

Figuur C25: Uitbreidingsbehoefte Volkel 2023-2033 op basis van beperkte doorstroming



Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Zeeland

In onderstaande tabel geven we samenvattend een aantal kerngetallen weer voor de kern Zeeland.

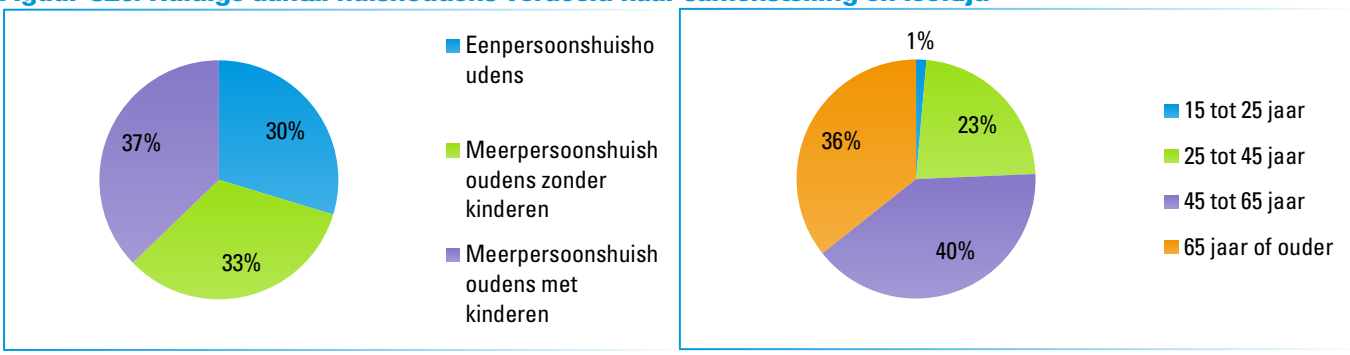
Verdeling huidige woningvoorraad naar eigendom		
	Absoluut	%
Koop	2.040	73%
Corporatiewoningen	530	19%
Particuliere huur	225	8%
Totaal aantal woningen	2.790	100%
Verdeling inwoners naar leeftijd		
0 – 15 jaar	1.040	18%
15 – 25 jaar	820	14%
25 – 45 jaar	1.400	24%
45 – 65 jaar	1.960	34%
65 jaar of ouder	1.555	27%
Totaal aantal inwoners	6.775	100%
Verdeling huishoudens		
Eenpersoonshuishouden	830	30%
Meerpersoonshuiden zonder kinderen	925	33%
Meerpersoonshuishouden met kinderen	1.040	37%
Totaal aantal huishoudens	2.795	100%

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

Relatief veel gezinnen aanwezig in Zeeland

- Het grootste gedeelte van de huishoudens in Zeeland is een meerpersoonshuishouden, daarnaast is 30% van de huishoudens is een eenpersoonshuishouden. Het grootste deel bestaat uit gezinnen, dit betreft 37% van het totaal aan huishoudens.
- Er zijn weinig jonge huishoudens in Zeeland, slechts 24% van de huishoudens is 45 of jonger. Het overgrote deel van de huishoudens heeft een leeftijd van 45-65 jaar, daarnaast is er ook nog een bijna even groot deel (36%) dat 65 jaar of ouder is.

Figuur C26: Huidige aantal huishoudens verdeeld naar samenstelling en leeftijd

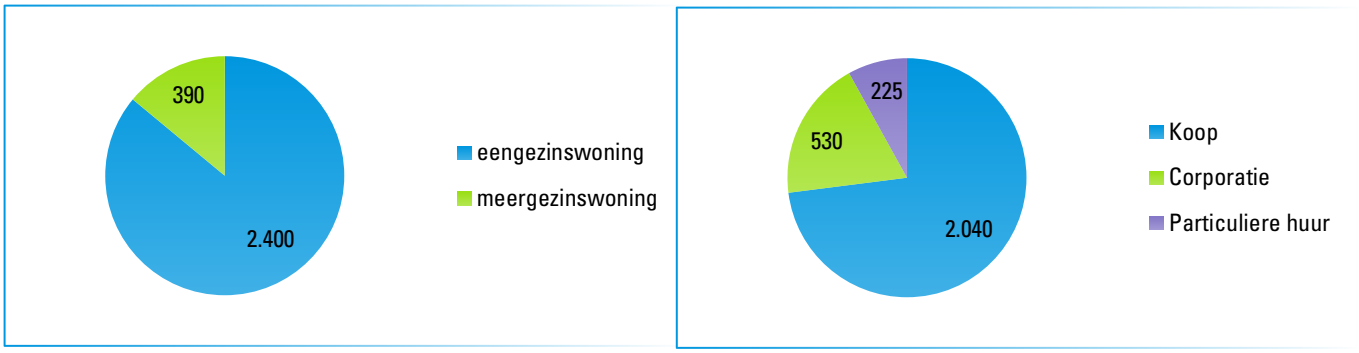


Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Relatief veel eengezinswoningen en koop aanwezig in Zeeland, 39% heeft een WOZ-waarde van meer dan € 450.000

- Het grootste gedeelte van de woningvoorraad in Zeeland bestaat uit eengezinswoningen, het gaat hier om een aandeel van 86% (2.4000 woningen). Het overige gedeelte van de woningvoorraad bestaat uit meergezinswoningen, hier gaat het om 14% van het totaal (390 woningen).
- Iets minder dan driekwart (73%) van de woningvoorraad in Zeeland bestaat uit koopwoningen. De overige 27% van de woningvoorraad valt in de huursector. Hiervan is 19% (530 woningen) in bezit van een woningcorporatie, en de overige 8% (225 woningen) zijn in bezit van een particuliere verhuurder.

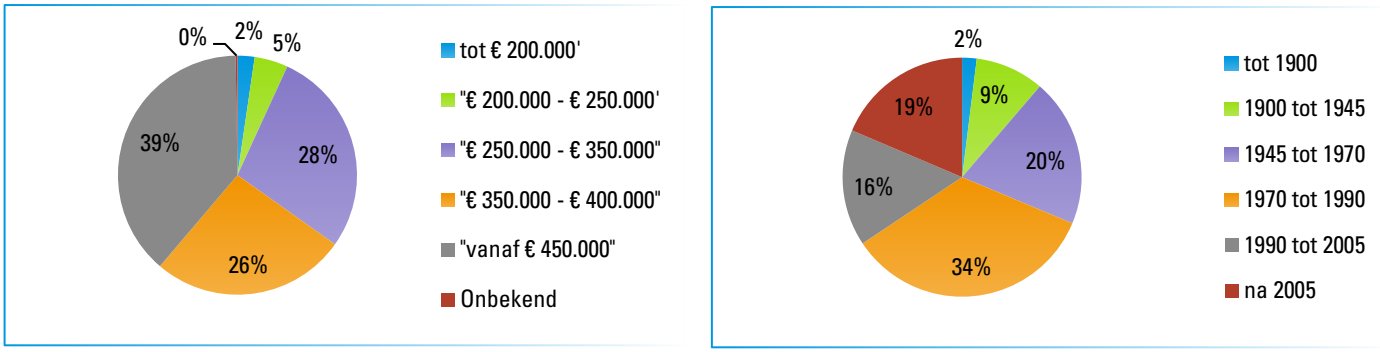
Figuur C27: Verdeling woningvoorraad naar type en eigendom



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

- Het grootste gedeelte van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van meer dan € 450.000, ook valt 26% van de koopwoningen in de prijsklasse € 350.000-€ 400.000. Daarnaast valt 28% van de koopwoningen in de prijsklasse € 250.000 tot € 350.000. Slechts 7% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde van € 250.000 of lager.
- Het grootste gedeelte van de woonvoorraad in Zeeland is gebouwd tussen 1970 en 1990 (34%). Verder zijn er ook oude woningen van voor 1970, het gaat hier om 31% van de totale woningvoorraad. Meer dan een kwart van de woningen zijn vrij jong en na 1990 gebouwd, waarvan 19% gebouwd na 2005.

Figuur C28: Verdeling woningvoorraad naar WOZ-waarde* en bouwjaar

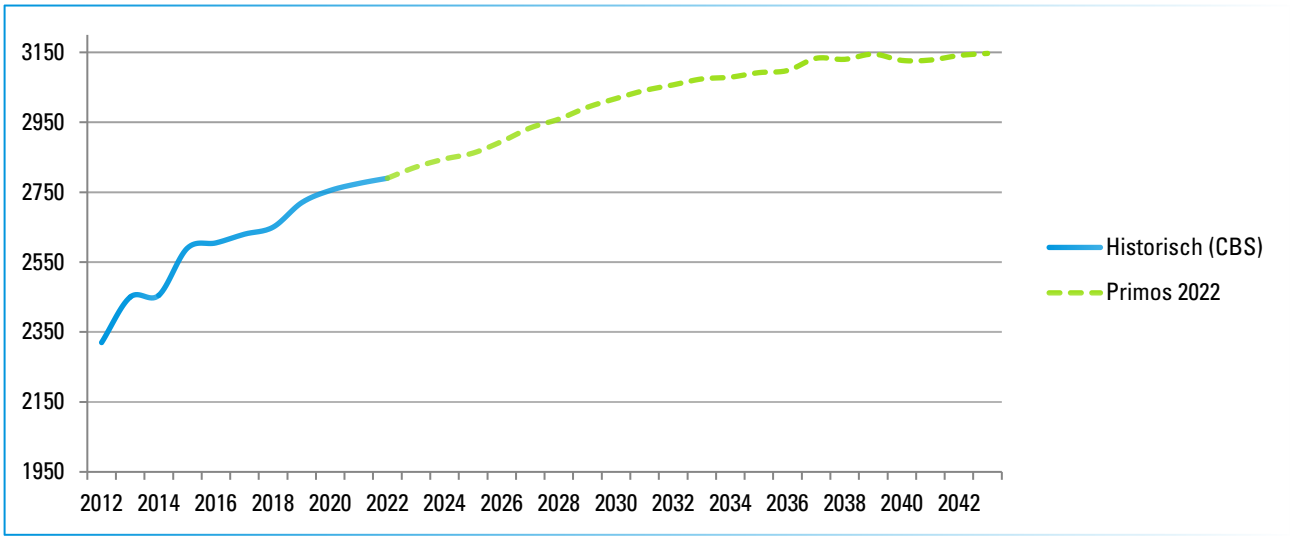


Bron: WOZ-bestand gemeente (2023), BAG (2022), bewerking Stec Groep (2023). *Alleen koopwoningvoorraad

250 – 405 extra huishoudens verwacht in de komende 10 jaar in Zeeland

- Op basis van de Primos prognose verwachten voor de kern Zeeland een toename van 250 huishoudens voor de aankomende tien jaar. In het hoge scenario – inclusief extra migratie en het inlopen van het woningtekort – verwachten we een toename van circa 405 huishoudens.
- De afgelopen 10 jaar is het aantal huishoudens toegenomen in Volkel, ook de komende 20 jaar zal het aantal huishoudens blijven toenemen, richting 2040 zal deze toename afvlakken.
- Er wordt voor de komende 10 jaar een groei verwacht van alleenstaande & stellen van 65 jaar en ouder. In alle andere categorieën is er juist sprake van een afname.
- Tussen 2033-2043 stagneert de toename van alleenstaanden & stellen ouder dan 65 jaar langzaam. Het aantal gezinnen blijft ongeveer in aantallen gelijk.

Figuur C29: Huishoudensontwikkeling kern Zeeland



Bron: CBS (2012 – 2022), Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel C11: Huishoudensontwikkeling kern Zeeland

	Huis-houdens 2023	2023-2033	2023-2033 relatief	2033-2043	2033-2043 relatief	Totaal 2023-2043	Totaal 2023-2043 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	205	-35	-17%	-25	-11%	-55	-28%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	615	-25	-4%	-45	-7%	-70	-11%
Alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	960	325	34%	145	15%	470	49%
Gezinnen	1.035	-15	-1%	-5	0%	-20	-2%
Overig	5	0	0%	0	-20%	0	-20%
Totaal	**2.820**	**250**	**9%**	**75**	**3%**	**325**	**12%**

Bron: Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

Tabel C12: Huishoudensgroei op basis van Primos, extra migratie en het inlopen van het woningtekort

	Ontwikkeling 2023-2033
Huishoudensontwikkeling conform Primos	+250
Extra huishoudensgroei door migratie	+60
Extra huishoudensgroei door inlopen woningtekort	+90
Uitbreidingsbehoefte kern Zeeland	+250 / + 405

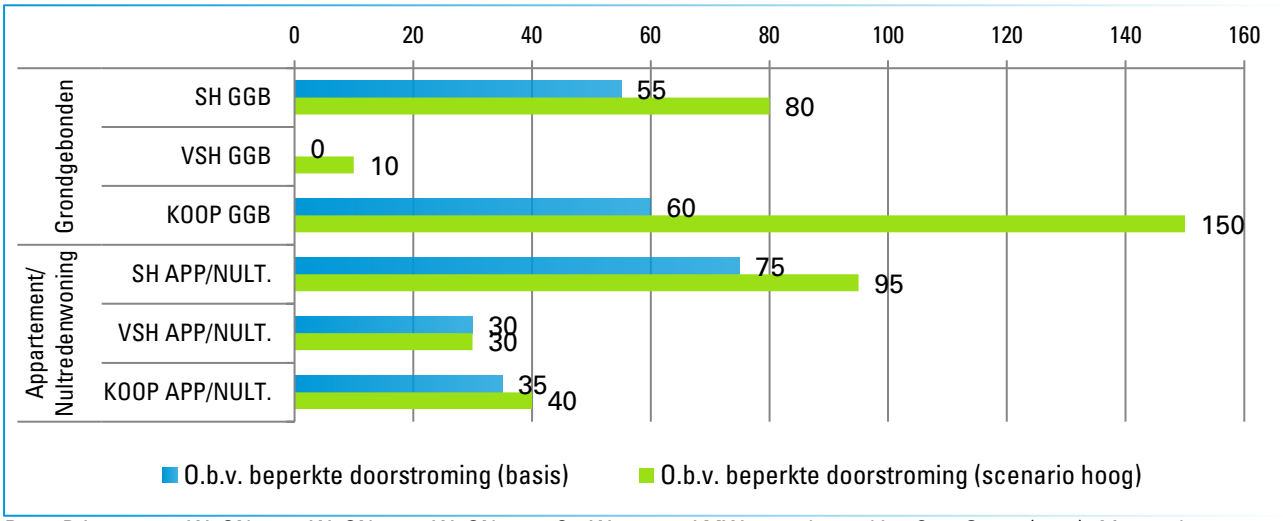
Bron: ABF (2022), Primos (2022), bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Op basis van het WoON en gerealiseerde verhuizingen schatten we in dat er de komende jaren in de kern Zeeland circa 80 -85 huishoudens per jaar verhuizen en doorstromen naar een nieuwe woning (scenario beperkte doorstroming). Let op, dit is een sterke inschatting die mede wordt bepaald door externe invloeden en in werkelijkheid anders kan uitpakken. Dit zijn huishoudens die een bestaande woning achterlaten. De verhuizende huishoudens kunnen zowel in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw landen. De totale uitbreidingsbehoefte is dan ook resultaat van de behoefte vanuit de verhuizende huishoudens alsmede de extra groei van het aantal huishoudens.

Uitbreidingsbehoefte van circa 250 – 405 woningen in Zeeland

- De grootste uitbreidingsbehoefte is aanwezig bij grondgebonden koopwoningen (60 – 150 woningen). Ook ontstaat er een uitbreidingsbehoefte aan sociale huur appartementen/nultredenwoningen en sociale huur grondgebonden woningen.
- In Zeeland is er verder ook een kleine behoefte aanwezig in appartementen/nultredenwoningen in de vrijesectorhuur (30 woningen) als zowel het koopsegment (35 – 40 woningen).

Figuur C30: Uitbreidingsbehoefte Zeeland 2023-2033 op basis van beperkte doorstroming



Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Bijlage D: Woonwensen Stec-doelgroepen

Tabel D1: Woonwensen per Stec doelgroep*

Stec doelgroep	Sociale huur grond-gebonden	Vrijesector huur grond-gebonden	Koop grond-gebonden	Sociale huur appartement/ nultreden	Vrijesector huur appartement / nultreden	Koop appartement / nultreden
JULB (jong urbaan, laag budget)	18%	4%	6%	49%	19%	5%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)	8%	5%	17%	26%	27%	18%
Yuppies	1%	5%	81%	1%	5%	8%
Stadse drukte / geboren en getogen / Stadjers	50%	10%	24%	13%	1%	2%
Stads-elite	5%	3%	83%	2%	2%	5%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)	24%	3%	22%	46%	5%	1%
Midlife, Mid-City	5%	3%	63%	11%	3%	15%
Oudere eenvoud stedelijk	15%	2%	0%	72%	10%	3%
Stedelijk genieten	4%	3%	20%	22%	18%	32%
Vroeg Volwassen	23%	6%	15%	43%	7%	6%
Veel voor weinig	2%	4%	88%	0%	2%	4%
Familie doorzon	46%	5%	41%	6%	0%	1%
Ruimtezoekers voor de kinderen / Ruimte en Gemak	4%	2%	86%	2%	1%	6%
Jong geleerd, oud gedaan (voortbordurend op vroeg volwassen)	30%	2%	28%	36%	2%	2%
Woonerf Welgestelden	6%	3%	61%	6%	5%	19%
Suburbane Senioren	21%	5%	0%	56%	14%	4%

Ruim(t)egenieters / zilveren rand	3%	3%	28%	12%	18%	36%
Lokaal gebonden / JOLO (JOng LOkaalgebonden)	47%	21%	20%	11%	1%	0%
Blijvers en Terugkeerders / Relaxed Ruraal	9%	10%	74%	1%	3%	4%
Rurale ruimtezoekers / Betaalbare ruimte gezin	41%	15%	41%	0%	3%	0%
Gegoed ruraal gezin	6%	2%	83%	3%	2%	4%
Honkvast / Blijf-in-de-wijkers	4%	5%	80%	9%	0%	2%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid	6%	4%	71%	6%	3%	11%
Landelijke eenvoud	35%	8%	0%	45%	9%	2%
Landelijke luxe	12%	1%	48%	11%	12%	16%

Bron: WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). *Woonwensen zijn gecorrigeerd voor koopmogelijkheden.

Bijlage E: Uitbreidingsbehoefte per scenario

Tabel E1: Uitbreidingsbehoefte Maashorst 2023-2043 op basis van beperkte doorstroming (scenario 1)

	2023-2033		2033 -2043*		2023 - 2043	
	Basis	Hoog scenario	Basis	Hoog scenario	Basis	Hoog scenario
GGB – sociale huur	440	635	220	220	660	855
GGB – vrijsectorhuur	15	90	-15	-15	0	75
GGB – koop	745	1.445	135	135	880	1.580
App/Nultr. – sociale huur	530	795	445	445	975	1.240
App/Nultr. Vrijesectorhuur	220	290	170	170	390	460
App/Nultr. koop	250	335	165	165	415	500

Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, APP/NULT.=appartementen/nultredenwoningen. *We veronderstellen dat na 2033 de migratie weer op het niveau terugvalt zoals ook is opgenomen in de reguliere huishoudensprognose.

Tabel E2: Uitbreidingsbehoefte Maashorst 2023-2043 op basis van optimale doorstroming (scenario 2)

	2023-2033		2033 -2043*		2023 - 2043	
	Basis	Hoog scenario	Basis	Hoog scenario	Basis	Hoog scenario
GGB – sociale huur	445	645	205	205	640	850
GGB – vrijsectorhuur	-50	25	-35	-35	-85	-10
GGB – koop	265	965	-310	-310	-40	655
App/Nultr. – sociale huur	835	1.090	750	750	1.595	1840
App/Nultr. Vrijesectorhuur	360	435	270	270	630	705
App/Nultr. koop	350	430	255	255	595	685

Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, APP/NULT.=appartementen/nultredenwoningen. *We veronderstellen dat na 2033 de migratie weer op het niveau terugvalt zoals ook is opgenomen in de reguliere huishoudensprognose.

Tabel E3: Tabel: Uitbreidingsbehoefte Maashorst 2023-2043 op basis van huidige huisvestingsverdeling (scenario 3)

	2023-2033		2033 -2043*		2023 - 2043	
	Basis	Hoog scenario	Basis	Hoog scenario	Basis	Hoog scenario
GGB – sociale huur	400	590	230	230	630	820
GGB – vrijsectorhuur	95	170	60	60	155	230
GGB – koop	1.175	1.840	680	680	1.855	2.520
App/Nultr. – sociale huur	310	610	75	75	385	685
App/Nultr. Vrijesectorhuur	50	115	10	10	60	125
App/Nultr. koop	170	260	65	65	235	325

Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, APP/NULT.=appartementen/nultredenwoningen. *We veronderstellen dat na 2033 de migratie weer op het niveau terugvalt zoals ook is opgenomen in de reguliere huishoudensprognose.

Bijlage F: Verdieping op scenario 1

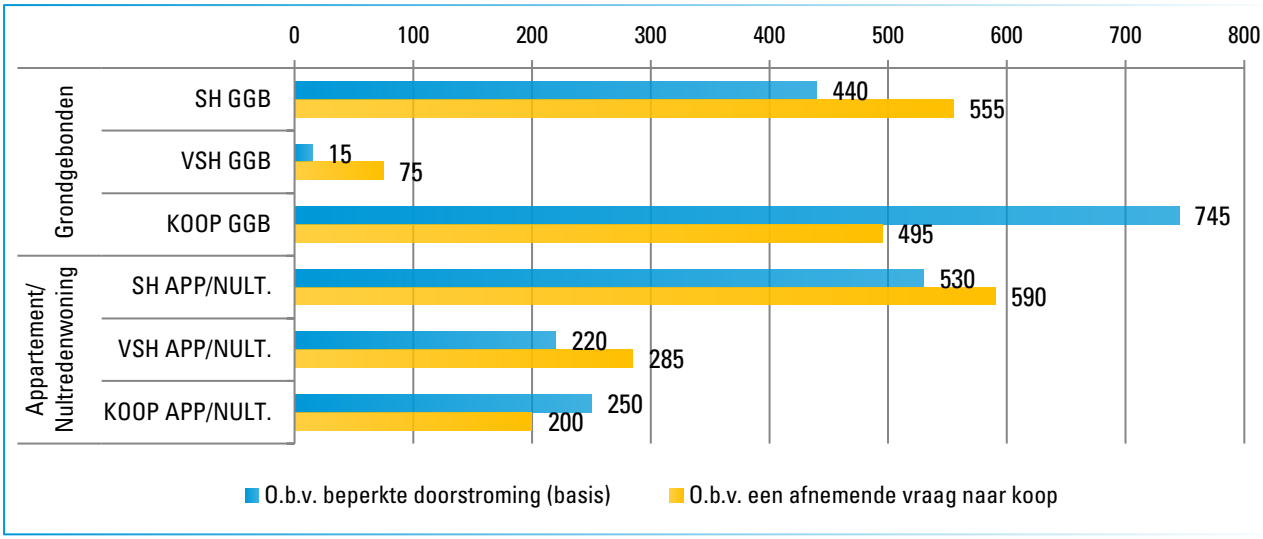
Woningbehoefte op basis van een afnemende vraag naar koop

We geven als toevoeging ook nog een scenario weer waarbij we rekening houden met een economische recessie en samenhangend een afnemende behoefte voor koopwoningen. We zien momenteel al een daling van het aantal transacties. We veronderstellen in dit scenario dat er een lagere voorkeur voor koop zal zijn en dat deze met 10% afneemt.

Wat valt op:

- Als alternatief zullen huishoudens in plaats van een grondgebonden woning kopen, een sociale huurwoning gaan betrekken. Daarbij is een toenemende behoefte zichtbaar bij zowel grondgebonden sociale huurwoningen als sociale huur appartementen/nultredenwoningen.
- Er is door de lagere voorkeur naar koop ook een kleine toename zichtbaar in de behoefte naar vrijesectorhuurwoningen.
- De vraag naar koop appartementen/nultredenwoningen blijft redelijk stabiel.

Figuur 30: Uitbreidingsbehoefte Maashorst 2023-2033 op basis van afnemende vraag naar koop



Bron: Primos 2022, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, APP/NULT.=appartementen/nultredenwoningen, SH=sociale huur, VSH=vrijsector huur

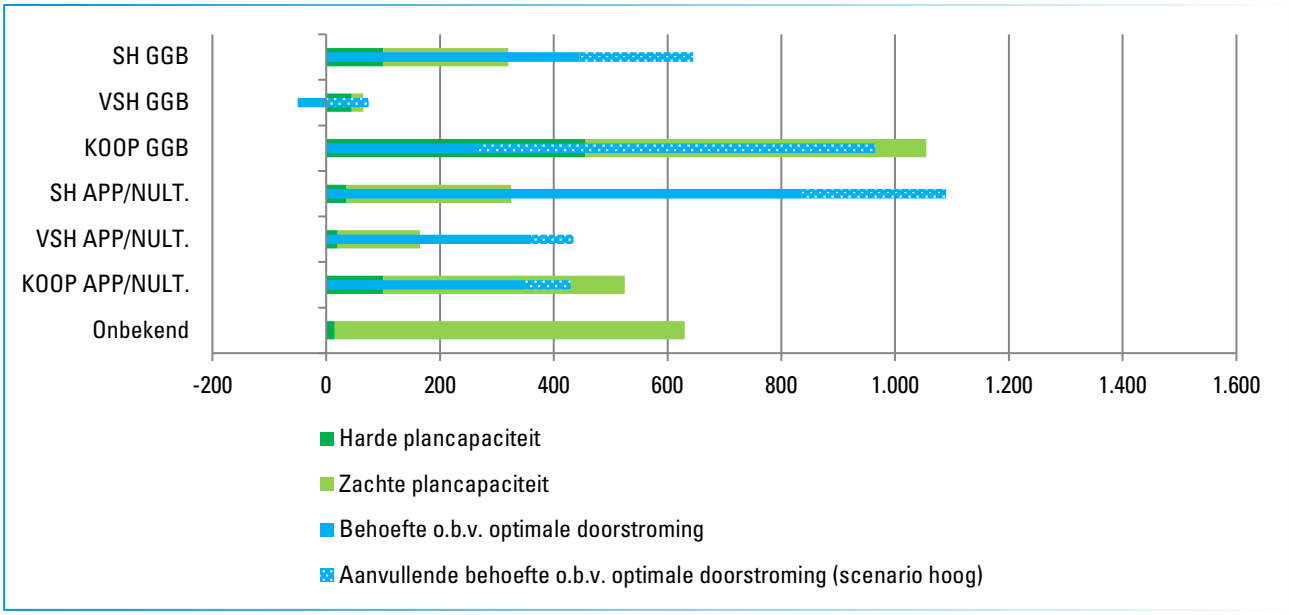
Bijlage G: Confrontatie behoefte en plancapaciteit

De confrontatie van de behoefte op basis van scenario 1 staat weergegeven in het hoofdrapport (par. 8.5). In deze bijlage geven we ook de confrontatie van scenario 2 en 3 weer.

Confrontatie met scenario 2 (optimale doorstroming)

We zetten hier de nieuwbouwprogrammering af tegen de verwachte groei op basis van scenario 2 (optimale doorstroming). We zien voornamelijk een tekort aan plannen bij appartementen/nultredenwoningen in het sociale segment. Er zijn genoeg plannen voor zowel appartementen/nultredenwoningen in het koopsegment als grondgebonden woningen in het koopsegment. De plannen voor sociale huur appartementen/nultredenwoningen blijven achter op de behoefte die we verwachten voor de aankomende 10 jaar.

Figuur G1: Confrontatie woonvoorkeuren (o.b.v. optimale doorstroming) met plannen, periode 2023-2033*

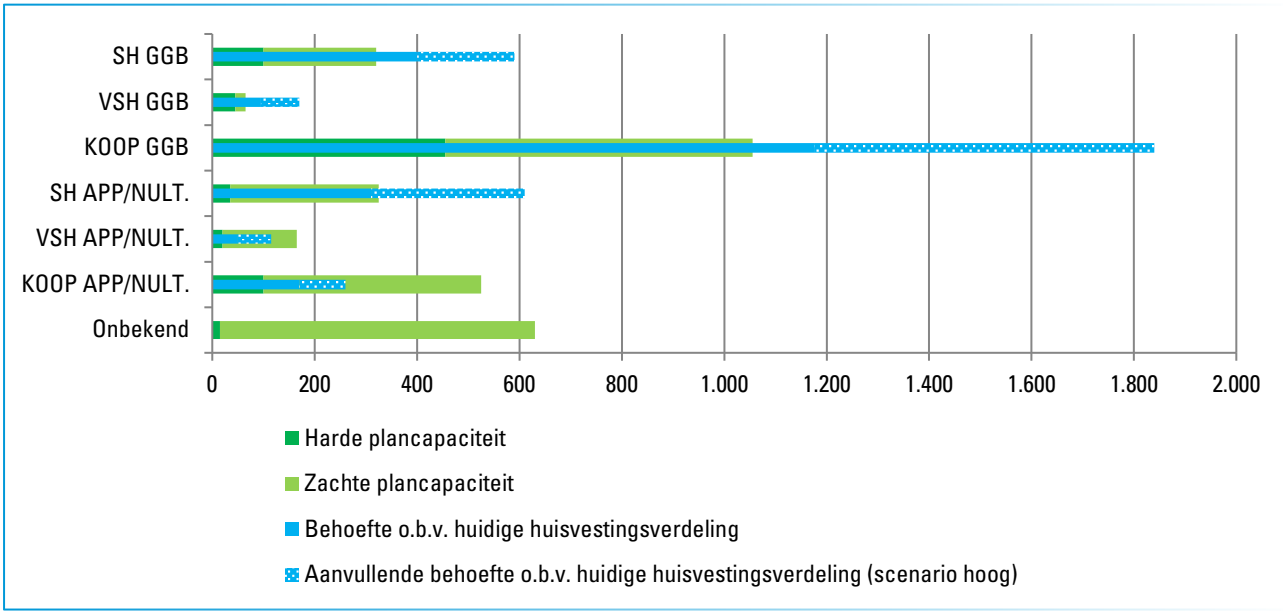


Bron: CBS (2022), WoON2015, WoON2018 & WoON2021 en planlijst gemeente Maashorst (december 2022). Bewerking Stec Groep (2023). *Alleen de harde plannen zijn meegenomen waarvan het woningtype reeds bekend is. Er zijn in de gemeente Maashorst ook nog 175 harde plannen aanwezig waarbij het woningtype nog onbekend is. Hiervan zijn er in ieder geval 110 nultreden.

Confrontatie met scenario 3 (huidige huisvestingsverdeling)

We zetten hier de nieuwbouwprogrammering af tegen de verwachte groei op basis van scenario 3 (huidige huisvestingsverdeling). We zien voornamelijk een tekort aan plannen bij grondgebonden koopwoningen. Ook zien we een tekort bij sociale huurwoningen, zowel grondgebonden als appartementen/nultreden. Er zijn genoeg plannen voor zowel appartementen/nultredenwoningen in het koopsegment. Ook zijn er genoeg plannen voor appartementen/nultredenwoningen in de vrijesectorhuur.

Figuur G2: Confrontatie woonvoorkeuren (o.b.v. huidige huisvestingsverdeling) met plannen, periode 2023-2033*



Bron: CBS (2022), WoON2015, WoON2018 & WoON2021 en planlijst gemeente Maashorst (december 2022). Bewerking Stec Groep (2023). *Alleen de harde plannen zijn meegenomen waarvan het woningtype reeds bekend is. Er zijn in de gemeente Maashorst ook nog 175 harde plannen aanwezig waarbij het woningtype nog onbekend is. Hiervan zijn er in ieder geval 110 nultreden.