



BRONDOCUMENTEN

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Augustus 2015

Australiëlaan 5, 3526 AB Utrecht
030 693 60 00
info@atrive.nl
www.atrive.nl
KvK: 31042832

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Toelichting	3
Hoofdstuk 2 Huishoudens	6
Hoofdstuk 3 Verhuisbewegingen	14
Hoofdstuk 4 Woningvoorraad	21
Hoofdstuk 5 Tekorten en overschotten	25
Hoofdstuk 6 Marktinformatie	32
Hoofdstuk 7 Speciale doelgroepen	36

Hoofdstuk 1

TOELICHTING

Onderstaand een toelichting op:

- De migratieanalyse
- De bepaling van de kwantitatieve opgave
- De kwalitatieve uitwerking
- Verdieping kwalitatieve vraag

Werkwijze migratieanalyse

Met een combinatie van gegevensbestanden heeft Atrivé een analyse van recente verhuisbewegingen uitgevoerd. Voor deze analyse is gebruik gemaakt van CBS-microdata (GBA-bestanden van alle gemeenten en het Woonruimtereister Plus). Door op locatie te werken was het mogelijk om met inachtneming van privacyregels op huishoudensniveau te koppelen en deze gegevens vervolgens te aggregeren. Voor de analyse is een periode van vijf jaar genomen: van 2008 tot en met 2012.

Hiermee is een beeld gegeven van de binnenlandse migratie, uitgesplitst naar doelgroepen (leeftijd, huishoudenssamenstelling).

Met behulp van aanvullende gegevens (CBS-statline) is bovendien de buitenlandse migratie inzichtelijk gemaakt.

Met een nieuwbouwanalyse maken we bovendien de concurrentie tussen nieuwbouwlocaties inzichtelijk. Hierbij kijken we naar de migratiestromen naar de belangrijkste nieuwbouwlocaties in de periode 2007-2012. Zo wordt duidelijk welke nieuwbouwlocaties aantrekkelijk zijn voor welke doelgroepen en in hoeverre de herkomstgebieden van huishoudens die naar nieuwbouw verhuizen overlappen.

Kwantitatieve opgave:

De bouwstenen zijn:

- De demografische prognose (Progneff), gecorrigeerd voor het effect van extramuralisering (zie hiervoor de kwalitatieve verdieping)
- De planvoorraad (Woonmonitor provincie Limburg 2013-onderliggende data)

- Het surplus in de huidige leegstand (leegstand die de frictieleegstand overstijgt-Woonmonitor provincie Limburg).

In Progneff zijn de effecten van arbeidsmigratie meegenomen, voor zover arbeidsmigranten in het GBA zijn ingeschreven.

De kwalitatieve opgave voor de regio en per gemeente is bepaald op basis van een vergelijking van de huishoudensontwikkeling met de planvoorraad.

Kwalitatieve opgave: overschotten en tekorten

Bron voor de kwalitatieve uitwerking is WoON2012. Voor de regio Noord-Limburg zijn er voldoende respondenten voor een representatief beeld: een kleine 800. Het regionale beeld is naar gemeenten vertaald door de regionale woonvoorkeuren te corrigeren voor lokale samenstelling van de bevolking (leeftijd, huishoudenssamenstelling).

De kwalitatieve vraag is uitgesplitst naar type woning en naar woonmilieu. Voor de woningen is onderscheid gemaakt in Product Markt Combinaties (PMC's): combinaties van woningtype (eengezins/meergezins), eigendoms categorie (koop/huur) en een verdeling naar prijsklasse. Voor zowel de PMC's als de woonmilieus is een indeling op maat gemaakt die in Noord-Limburg goed herkenbaar is.

- Overschotten/tekorten 2013: De woningbehoefte bestaat uit de woonsituatie van degenen die geen verhuisplannen hebben plus de woonvoorkeuren van de verhuisgeneigden. Door de aldus berekende behoefte te vergelijken met de bestaande woningvoorraad (Woonmonitor Limburg 2013) zijn per woningsegment en per woonmilieu overschotten en tekorten berekend.
- Overschotten/tekorten 2018 en 2030: extrapolatie op basis ontwikkeling huishoudens per leeftijdsklasse.

Bij deze overschotten en tekorten moet rekening gehouden worden met verwachte veranderingen in de bestaande voorraad. Hiervoor is (met een invulformat) bij de corporaties naar hun vastgoedstrategie geïnformeerd. Dit heeft inzicht gegeven in de geplande verkoop van woningen en de geplande verschuiving van woningen van sociale huur naar vrije sector huur. Het inzicht is indicatief omdat niet alle corporaties hebben gereageerd, en omdat in de cijfers (medio mei 2014) de effecten van de nieuwe woningwet nog niet zijn meegenomen.

Verdiepingen kwalitatieve vraag en aanbod

Behoeftte geschikte woningen

Voor een goed inzicht in de vraag naar zorgwoningen (geschikte woningen) is de demografische ontwikkeling vertaald in de ontwikkeling van het aantal mensen met beperkingen: (2018 en 2030). Deze is berekend met behulp van de Geriscoop. Deze geeft een schatting van het aantal mensen met beperkingen dat afhankelijk is van de reguliere woningmarkt. De Geriscoop vertaalt landelijke

kengetallen over aantallen huishoudens met beperkingen en het gebruik van hulpmiddelen in huis leeftijdsspecifiek naar de situatie in de regio Noord-Limburg.

Effecten scheiden wonen en zorg

In de bevolkingsprognose is het effect van de extramuralisering nog niet verwerkt. Dit is zichtbaar gemaakt met een aanvullende scan, die inzicht geeft in het effect op de ontwikkeling van het aantal huishoudens, als het recht op intramuraal verblijf vervalt voor het merendeel van mensen met een zorgindicatie tot en met ZZP (ZorgZwaartePakket) 4. Deze impactscan scheiden wonen en zorg maakt gebruik van de huishoudensprognoses en cijfers van het CIZ (Centrum voor Indicatiestelling Zorg).

Aanbod zorginstellingen

Verwacht mag worden dat een deel van het huidige zorgvastgoed omgezet zal worden in reguliere woonruimte, al dan niet met een beschikbaar zorgarrangement. Om dit goed in beeld te krijgen zijn zorgorganisaties benaderd met de vraag om in een invulformat inzicht te geven in sloop/nieuwbouw plannen en transformatiestrategieën. Kwantitatieve informatie bleek echter bij de meeste organisaties niet voorhanden. Wel zijn hun strategieën kwalitatief in de marktconsultatie besproken.

Arbeidsmigranten

Op basis van CBS gegevens is de recente ontwikkeling van het totale aantal arbeidsmigranten in Noord-Limburg inzichtelijk gemaakt, inclusief niet-GBA geregistreerden. Aanvullend (kwantitatief en kwalitatief) materiaal van gemeenten en corporaties gaf nader inzicht in de gemeenten die de meeste arbeidsmigratie kennen.

Hoofdstuk 2

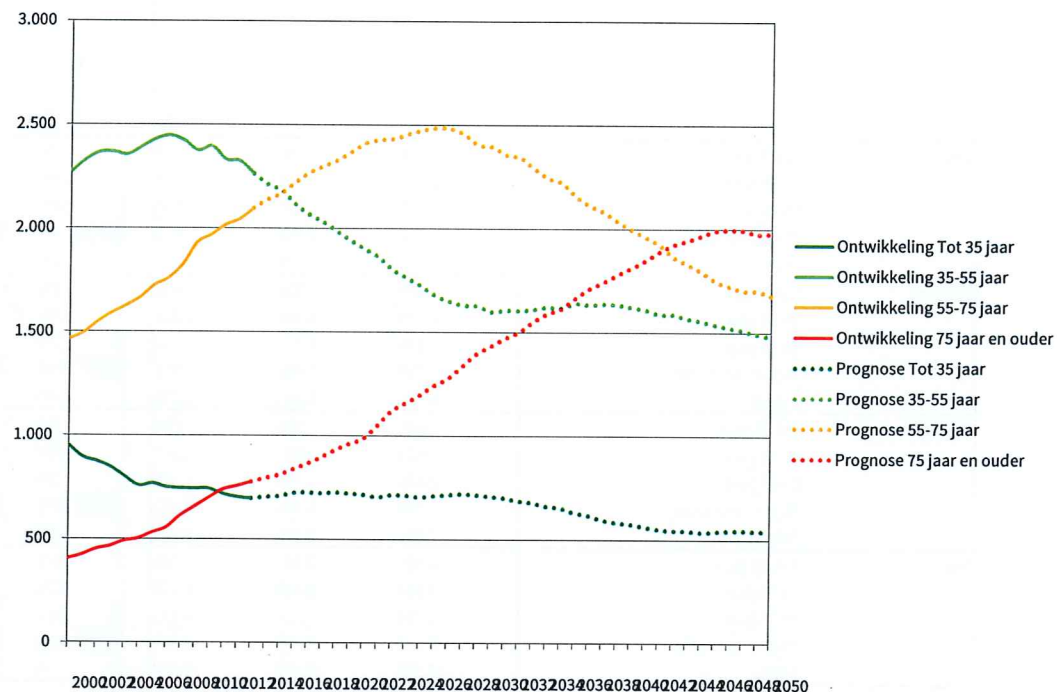
HUISHOUDENS

Figuur 2.1 Huishoudensprognoses per gemeente naar leeftijd, 2013-2040

		2013	2030	2040	ontwikkeling 2013-2030	ontwikkeling 2013-2040
Beesel	Tot 35 jaar	698	709	577	2%	-17%
	35-55 jaar	2.264	1.601	1.623	-29%	-28%
	55-75 jaar	2.097	2.395	1.995	14%	-5%
	75 jaar en ouder	777	1.433	1.812	84%	133%
	Totaal	5.836	6.138	6.007	5%	3%
Bergen	Tot 35 jaar	542	530	400	-2%	-26%
	35-55 jaar	2.105	1.316	1.321	-37%	-37%
	55-75 jaar	2.110	2.462	1.904	17%	-10%
	75 jaar en ouder	796	1.441	1.901	81%	139%
	Totaal	5.553	5.749	5.526	4%	0%
Gennep	Tot 35 jaar	925	950	806	3%	-13%
	35-55 jaar	2.675	1.977	1.963	-26%	-27%
	55-75 jaar	2.608	2.755	2.248	6%	-14%
	75 jaar en ouder	898	1.789	2.167	99%	141%
	Totaal	7.106	7.471	7.184	5%	1%
Horst	Tot 35 jaar	2.005	2.257	1.781	13%	-11%
	35-55 jaar	6.744	5.238	5.708	-22%	-15%
	55-75 jaar	6.026	7.197	6.023	19%	0%
	75 jaar en ouder	2.113	3.799	4.922	80%	133%
	Totaal	16.888	18.491	18.434	9%	9%
Mook en Middelaar	Tot 35 jaar	228	324	210	42%	-8%
	35-55 jaar	1.282	715	895	-44%	-30%
	55-75 jaar	1.362	1.547	1.130	14%	-17%
	75 jaar en ouder	509	950	1.155	87%	127%
	Totaal	3.381	3.536	3.390	5%	0%
Peel en Maas	Tot 35 jaar	1.974	1.992	1.600	1%	-19%
	35-55 jaar	6.874	5.094	5.209	-26%	-24%
	55-75 jaar	6.369	7.195	5.826	13%	-9%
	75 jaar en ouder	2.059	4.157	5.295	102%	157%
	Totaal	17.276	18.438	17.930	7%	4%
Venlo	Tot 35 jaar	7.587	6.904	6.196	-9%	-18%
	35-55 jaar	16.946	13.681	13.285	-19%	-22%
	55-75 jaar	15.242	17.112	15.220	12%	0%
	75 jaar en ouder	6.012	9.422	11.634	57%	94%
	Totaal	45.787	47.119	46.335	3%	1%
Venray	Tot 35 jaar	2.474	2.652	2.025	7%	-18%
	35-55 jaar	7.203	5.502	5.775	-24%	-20%
	55-75 jaar	6.293	7.370	6.338	17%	1%
	75 jaar en ouder	2.058	4.001	5.097	94%	148%
	Totaal	18.028	19.525	19.235	8%	7%
Noord-Limburg	Tot 35 jaar	16.433	16.319	13.594	-1%	-17%
	35-55 jaar	46.092	35.124	35.780	-24%	-22%
	55-75 jaar	42.107	48.032	40.685	14%	-3%
	75 jaar en ouder	15.221	26.991	33.984	77%	123%
	Totaal	119.853	126.466	124.043	6%	3%
Nederland	Tot 35 jaar	1.513.042	1.610.942	1.530.087	6%	1%
	35-55 jaar	2.848.648	2.450.115	2.568.255	-14%	-10%
	55-75 jaar	2.347.944	2.847.972	2.608.955	21%	11%
	75 jaar en ouder	863.322	1.460.411	1.824.489	69%	111%
	Totaal	7.572.956	8.369.440	8.531.786	11%	13%

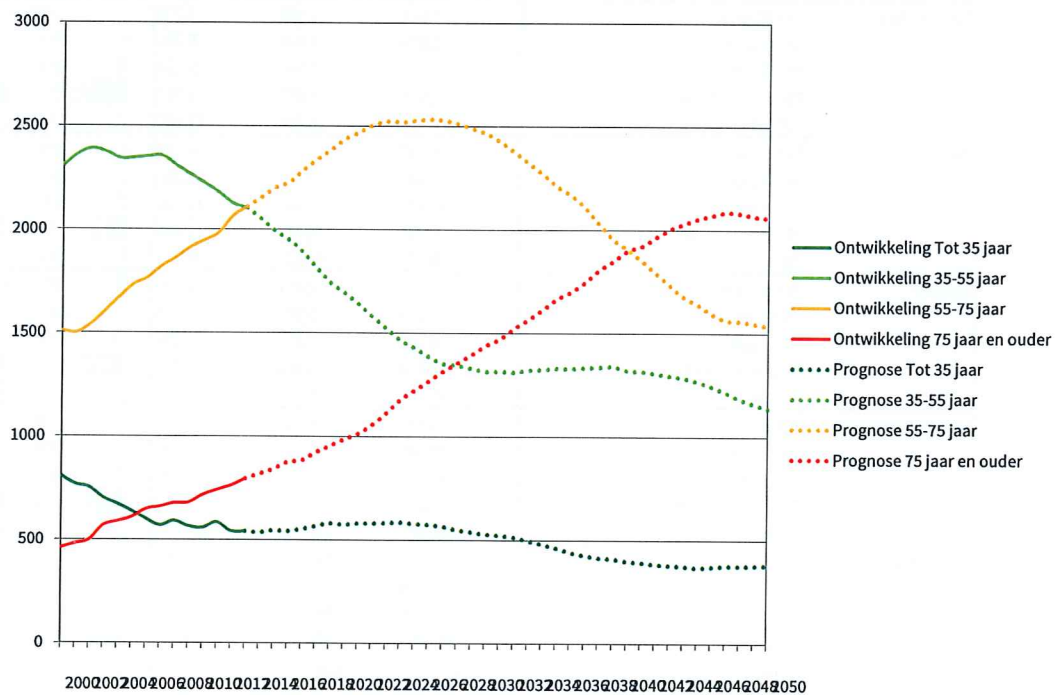
Bron: Progneff 2013

Figuur 2.2 Huishoudensprognose naar leeftijd Beesel 2013-2050



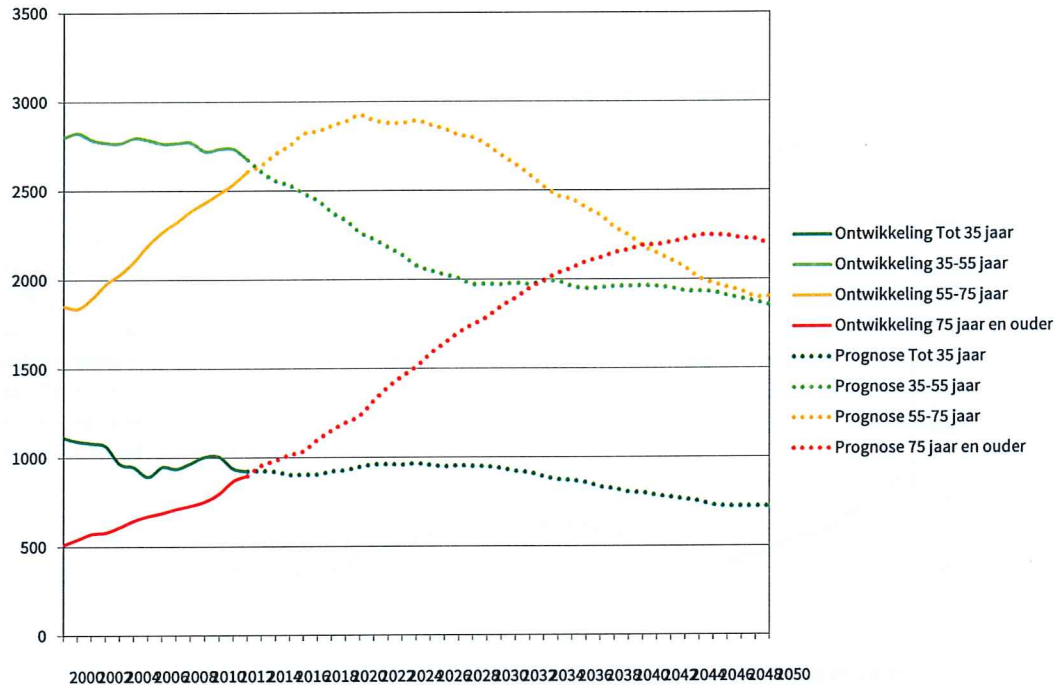
Bron: Progneff 2013

Figuur 2.3 Huishoudensprognose naar leeftijd Bergen 2013-2050



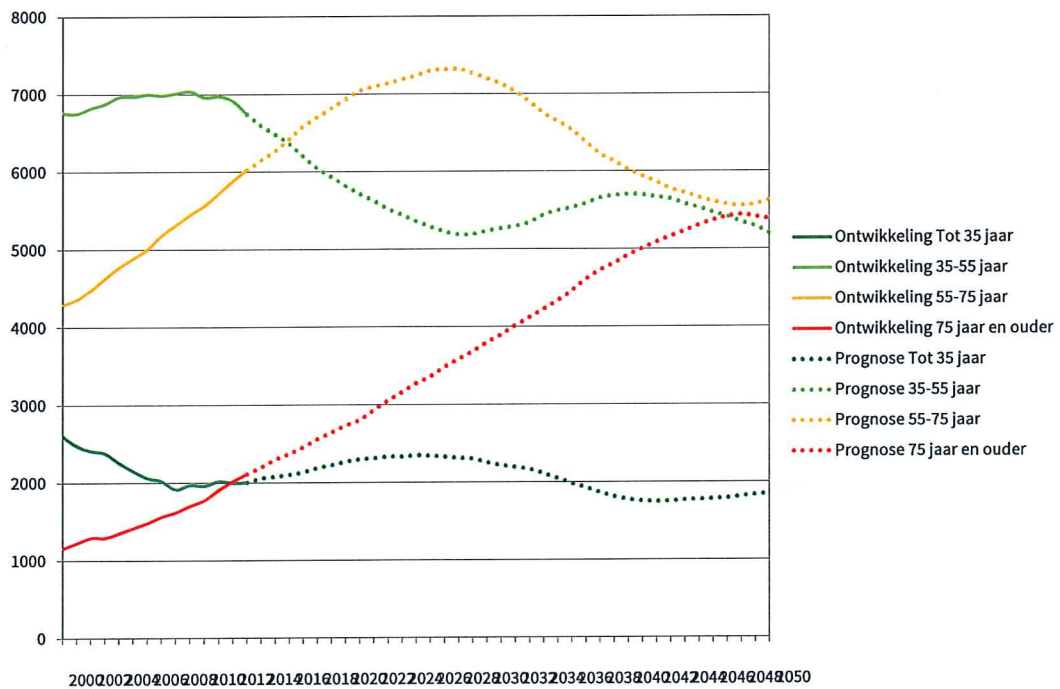
Bron: Progneff 2013

Figuur 2.4 Huishoudensprognose naar leeftijd Gennep 2013-2050



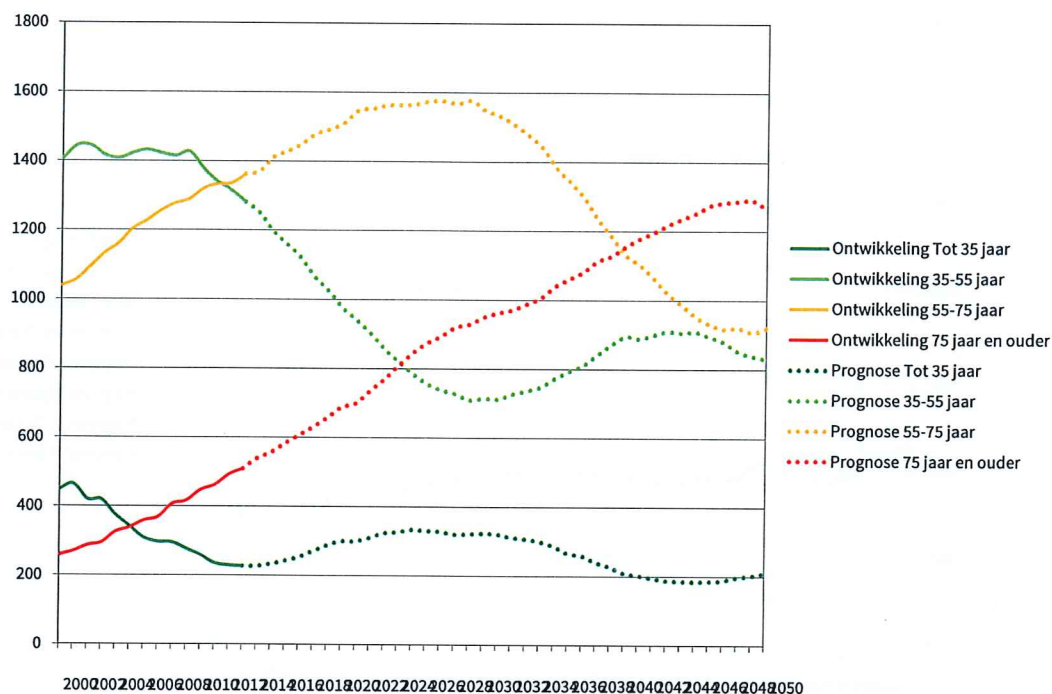
Bron: Progneff 2013

Figuur 2.5 Huishoudensprognose naar leeftijd Horst a/d Maas 2013-2050



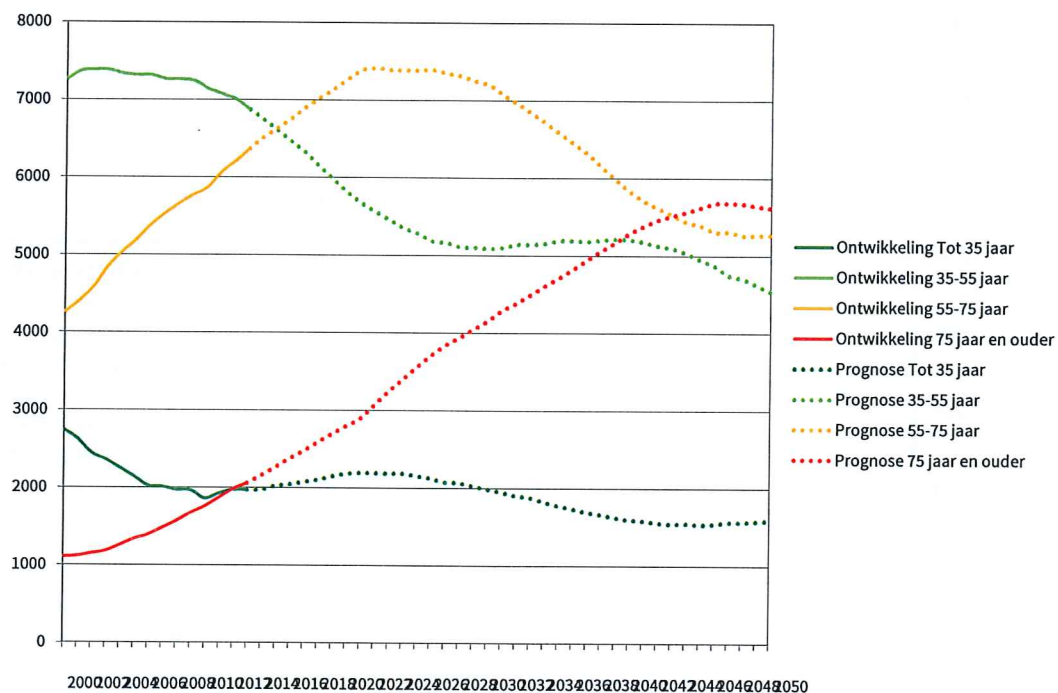
Bron: Progneff 2013

Figuur 2.6 Huishoudensprognose naar leeftijd Mook en Middelaar 2013-2050



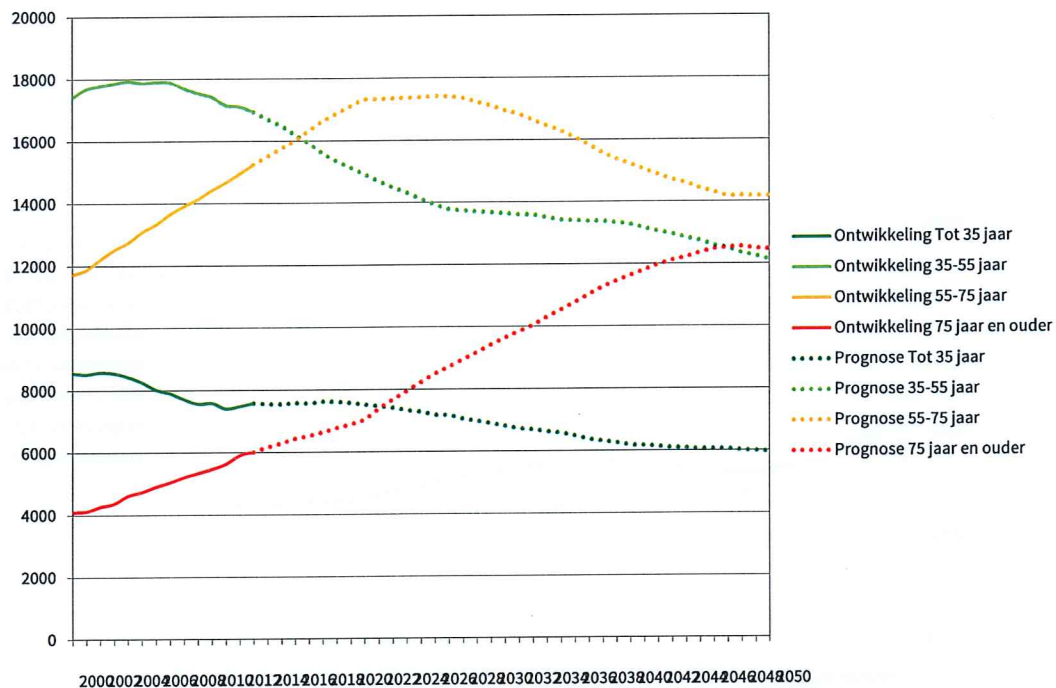
Bron: Progneff 2013

Figuur 2.7 Huishoudensprognose naar leeftijd Peel en Maas 2013-2050



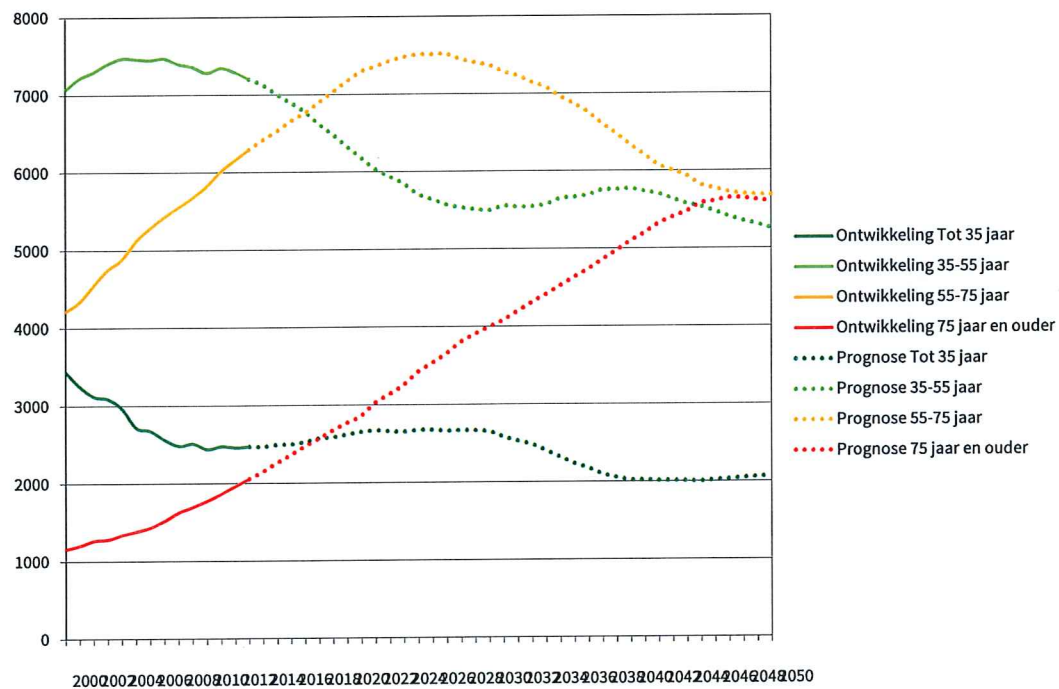
Bron: Progneff 2013

Figuur 2.8 Huishoudensprognose naar leeftijd Venlo 2013-2050



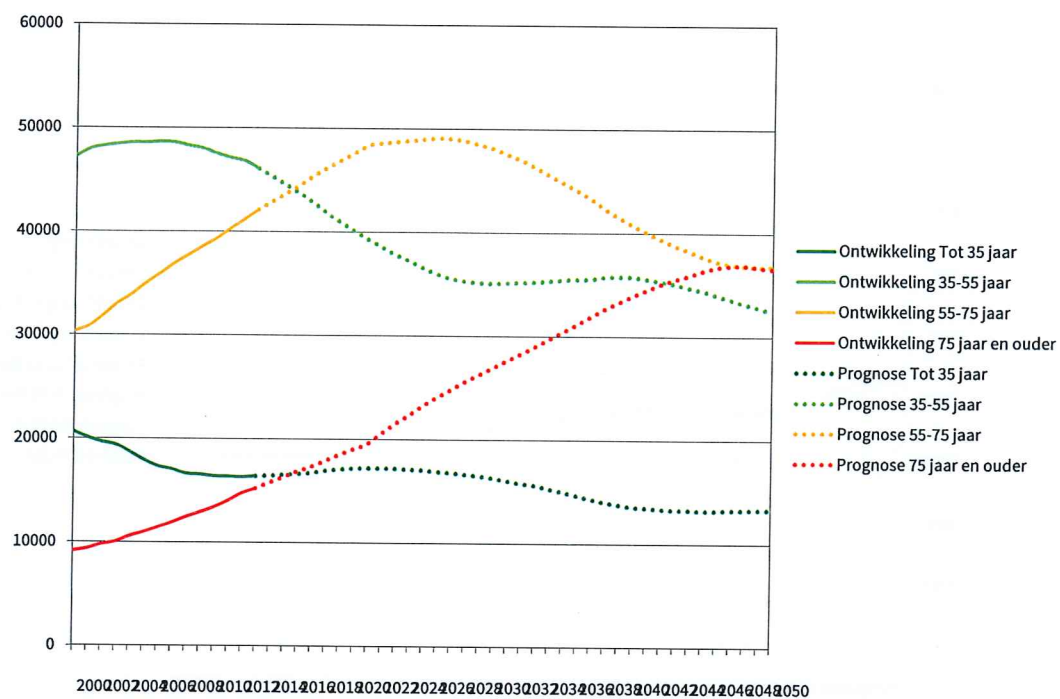
Bron: Progneff 2013

Figuur 2.9 Huishoudensprognose naar leeftijd Venray 2013-2050



Bron: Progneff 2013

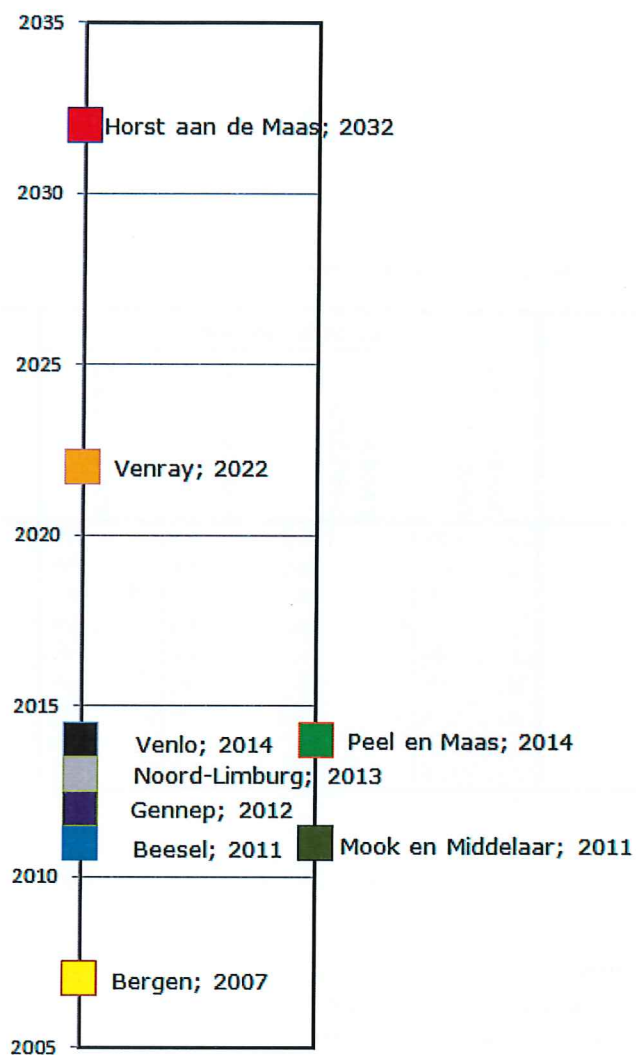
Figuur 2.10 Huishoudensprognose naar leeftijd Noord-Limburg 2013-2050



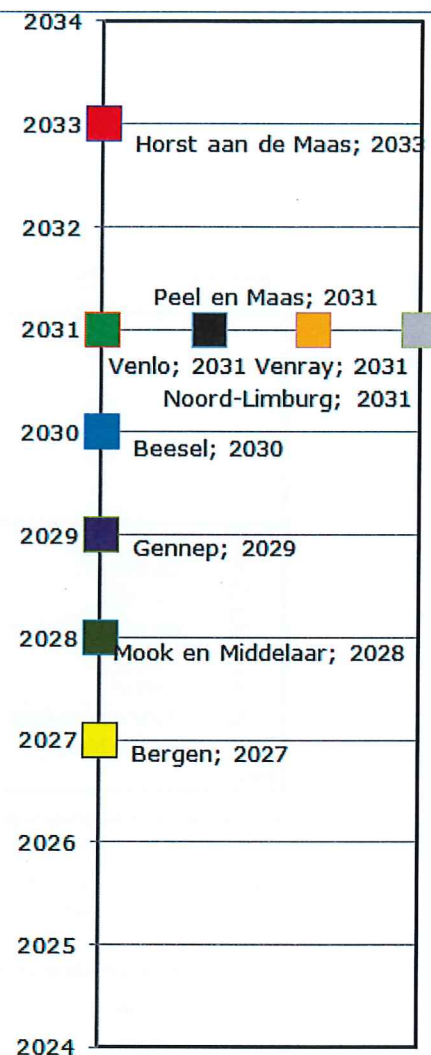
Bron: Progneff 2013

Figuur 2.11 Omslagpunt demografische krimp per gemeente

BEVOLKING



HUISHOUDENS



Bron: Progneff 2013, bewerking Atrivé

Hoofdstuk 3

VERHUISBEWEGINGEN

Figuur 3.1 Binnenlandse verhuisde huishoudens 2008-2012 naar locatie van vertrek

		LOCATIE VERTREK				TOTAAL
		BINNEN EIGEN GEMEENTE	BINNEN SUBREGIO	BINNEN REGIO	BUITEN REGIO	
LOCATIE VESTIGING	Beesel	60%	17%	1%	22%	100%
	Bergen (L.)	58%	8%	8%	25%	100%
	Gennep	55%	7%	2%	36%	100%
	Mook en Middelaar	37%	6%	1%	57%	100%
	Venlo	78%	4%	4%	14%	100%
	Venray	71%	5%	6%	19%	100%
	Horst aan de Maas	67%	8%	10%	15%	100%
	Peel en Maas	70%	8%	4%	17%	100%
Total		71%	6%	5%	19%	100%

Bron: CBS-microdata, bewerking Atrivé

Figuur 3.2 Top 5 absolute en relatieve verhuisrelaties in Noord-Limburg 2008-2012 (vestiging en vertrek)

Top 5 sterkste absolute verhuisrelaties				
1.	Venlo	-	Peel en Maas	905
2.	Venlo	-	Horst aan de Maas	823
3.	Venray	-	Horst aan de Maas	724
4.	Venlo	-	Beesel	534
5.	Venlo	-	Venray	434
Top 5 sterkste relatieve verhuisrelaties				
1.	Venray	-	Horst aan de Maas	2,09%
2.	Bergen	-	Gennep	2,07%
3.	Venlo	-	Peel en Maas	1,44%
4.	Venlo	-	Horst aan de Maas	1,32%
5.	Venlo	-	Beesel	1,04%

Bron: CBS-microdata, bewerking Atrivé

Figuur 3.3 Absolute verhuisrelaties 2008-2012 (vestiging en vertrek)

		Beesel	Bergen (L.)	Gennep	Mook en Middelaar	Venlo	Venray	Horst aan de Maas	Peel en Maas
	Beesel		3	2	0	534	15	24	57
	Bergen (L.)	3		260	24	112	171	67	10
	Gennep	2	260		118	40	41	26	6
	Mook en Middelaar	0	24	118		13	4	2	1
	Venlo	534	112	40	13		434	823	905
	Venray	15	171	41	4	434		724	100
	Horst aan de Maas	24	67	26	2	823	724		239
	Peel en Maas	57	10	6	1	905	100	239	
	Noord-limburg	635	647	493	162	2861	1489	1905	1318
	Stadsregio Arnhem-Nijmegen	70	319	756	858	785	659	402	329
	Noordoost Noord-Brabant	43	275	665	109	412	590	226	119
	Zuidoost Noord-Brabant	73	110	116	26	956	645	502	594
	Midden-Limburg	536	39	35	13	985	237	198	617
	Rest van Nederland	398	507	626	423	4656	1512	1319	1183
	Polen	29	21	35	10	658	402	590	302
	Duitsland	122	207	206	77	1388	211	189	148
	België	35	17	27	11	343	110	70	112
	Overige landen	166	188	273	157	3107	891	585	512

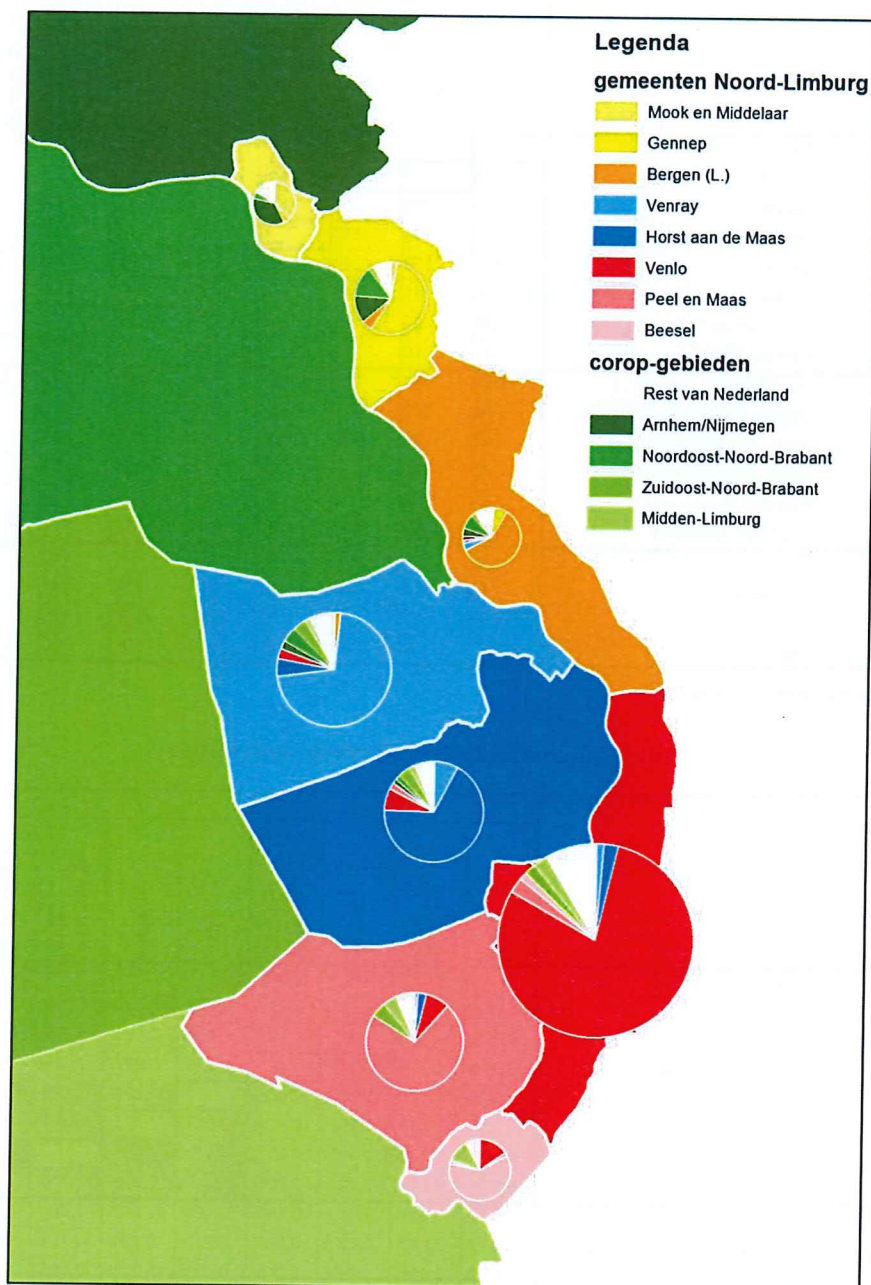
Bron: CBS-microdata, bewerking Atrivé

Figuur 3.4 Relatieve verhuisrelaties 2008-2012 (vestiging en vertrek)

		Beesel	Bergen (L.)	Gennep	Mook en Middelaar	Venlo	Venray	Horst aan de Maas	Peel en Maas
	Beesel		0,03%	0,02%	0,00%	1,04%	0,06%	0,11%	0,25%
	Bergen (L.)	0,03%		2,07%	0,27%	0,22%	0,73%	0,30%	0,04%
	Gennep	0,02%	2,07%		1,13%	0,08%	0,16%	0,11%	0,02%
	Mook en Middelaar	0,00%	0,27%	1,13%		0,03%	0,02%	0,01%	0,00%
	Venlo	1,04%	0,22%	0,08%	0,03%		0,69%	1,32%	1,44%
	Venray	0,06%	0,73%	0,16%	0,02%	0,69%		2,09%	0,29%
	Horst aan de Maas	0,11%	0,30%	0,11%	0,01%	1,32%	2,09%		0,70%
	Peel en Maas	0,25%	0,04%	0,02%	0,00%	1,44%	0,29%	0,70%	
	Noord-limburg	0,53%	0,54%	0,41%	0,14%	2,40%	1,25%	1,60%	1,11%
	Stadsregio Arnhem-Nijmegen	0,02%	0,09%	0,22%	0,26%	0,21%	0,19%	0,12%	0,09%
	Noordoost Noord-Brabant	0,02%	0,10%	0,24%	0,04%	0,13%	0,21%	0,08%	0,04%
	Zuidoost Noord-Brabant	0,02%	0,03%	0,03%	0,01%	0,26%	0,19%	0,15%	0,17%
	Midden-Limburg	0,49%	0,04%	0,03%	0,01%	0,66%	0,20%	0,17%	0,51%
	Rest van Nederland	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,07%	0,02%	0,02%	0,02%

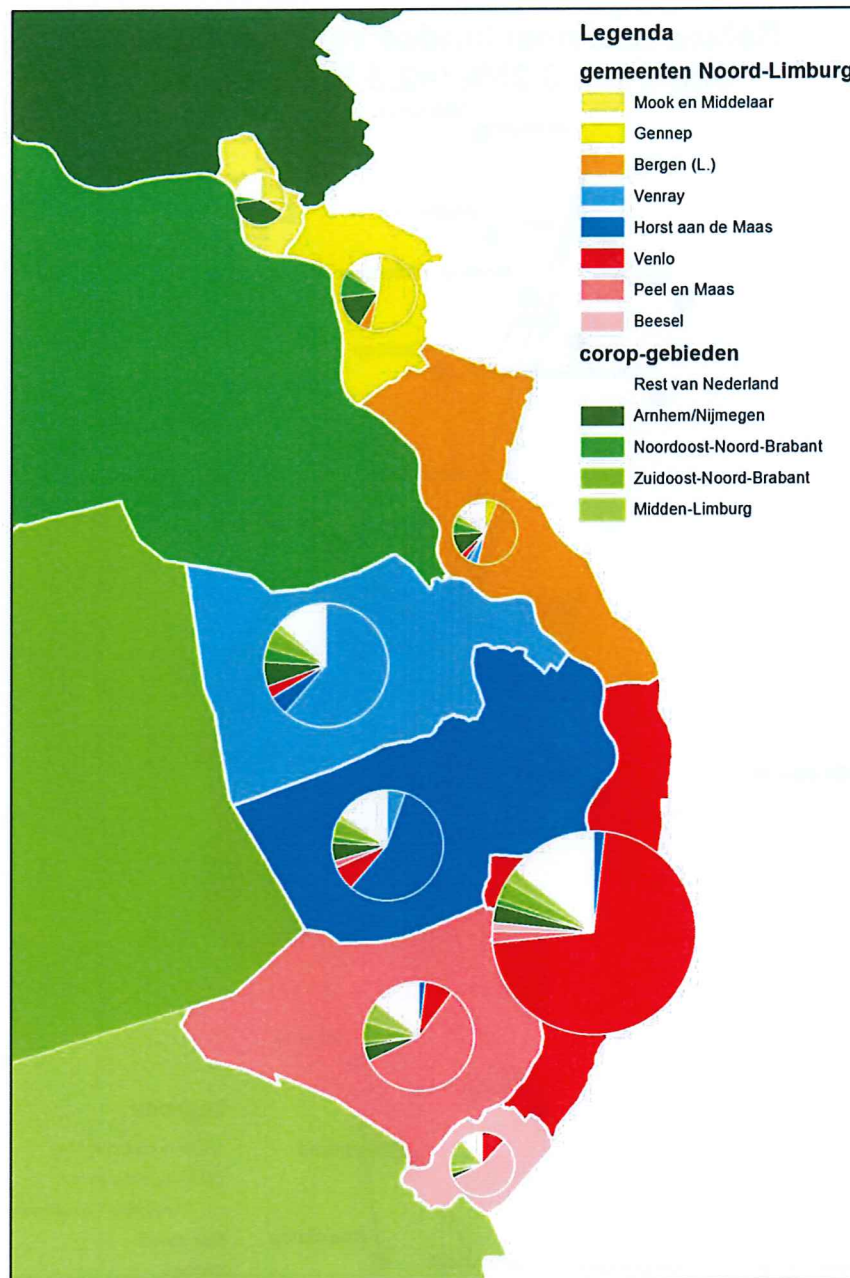
Bron: CBS-microdata, bewerking Atrivé

Figuur 3.5 Herkomstlocatie vestigers 2008-2012



Bron: CBS-microdata, bewerking Atrivé

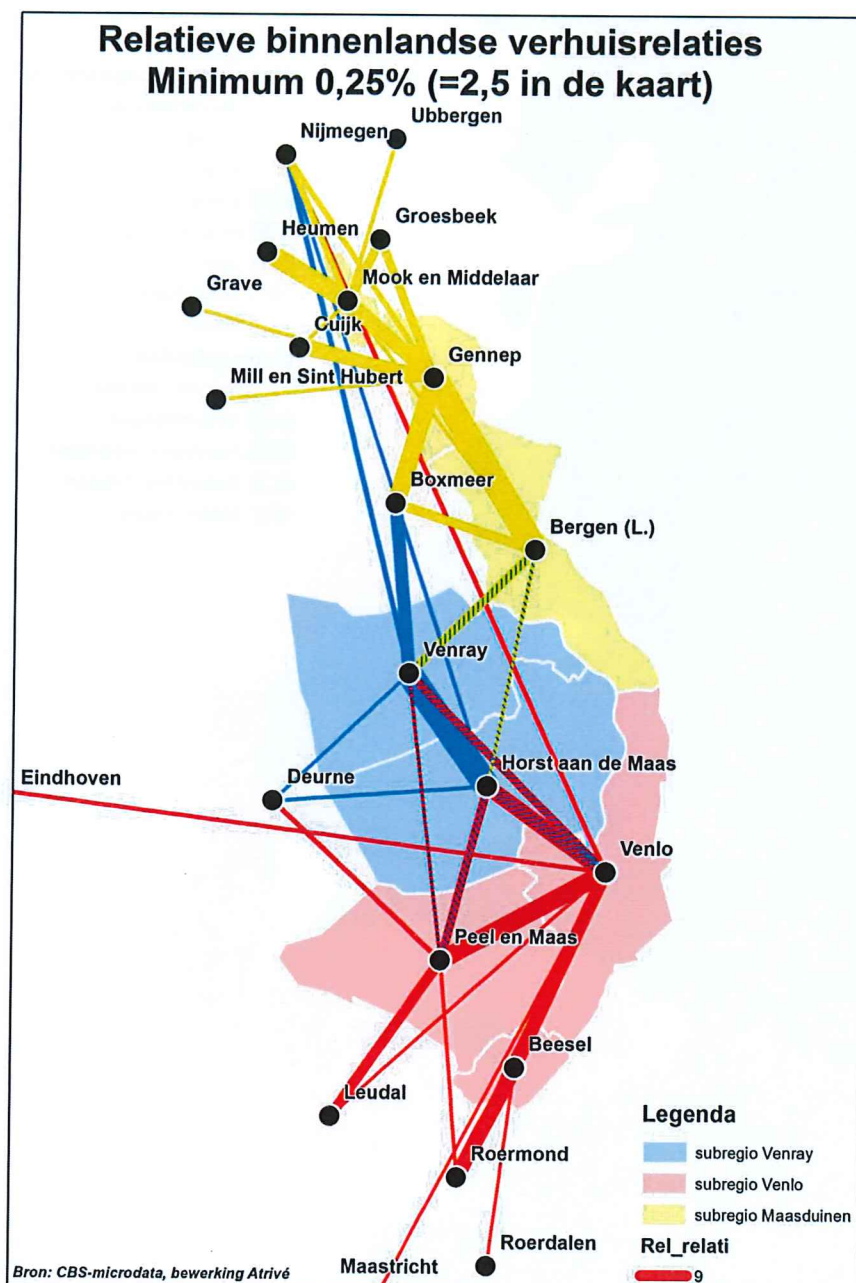
Figuur 3.6 Bestemmingslocatie vertrekkers 2008-2012



Bron: CBS-microdata, bewerking Atrivé

Figuur 3.7

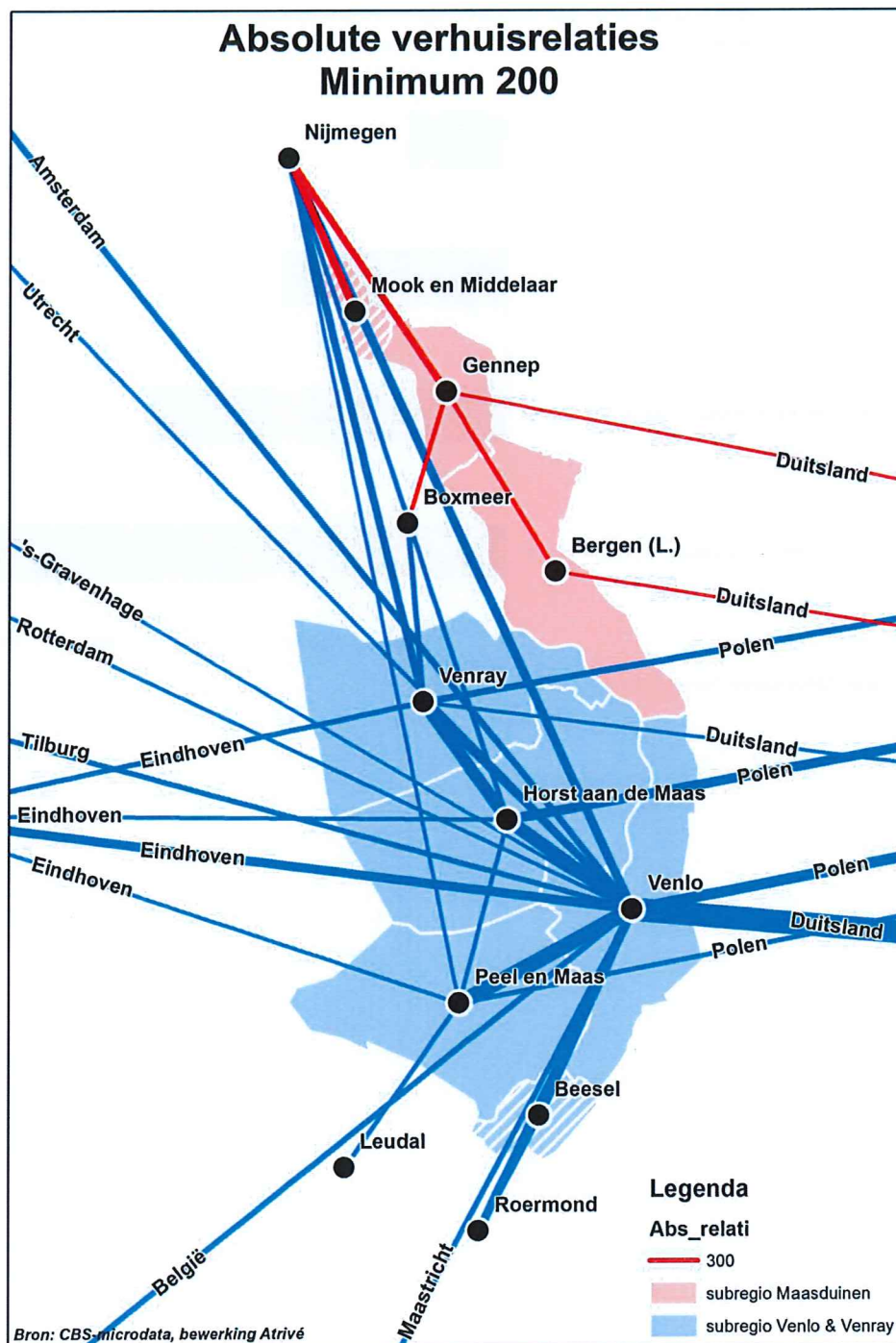
Relatieve binnenlandse verhuisrelaties 2008-2012



Bron: CBS-microdata, bewerking Atrivé

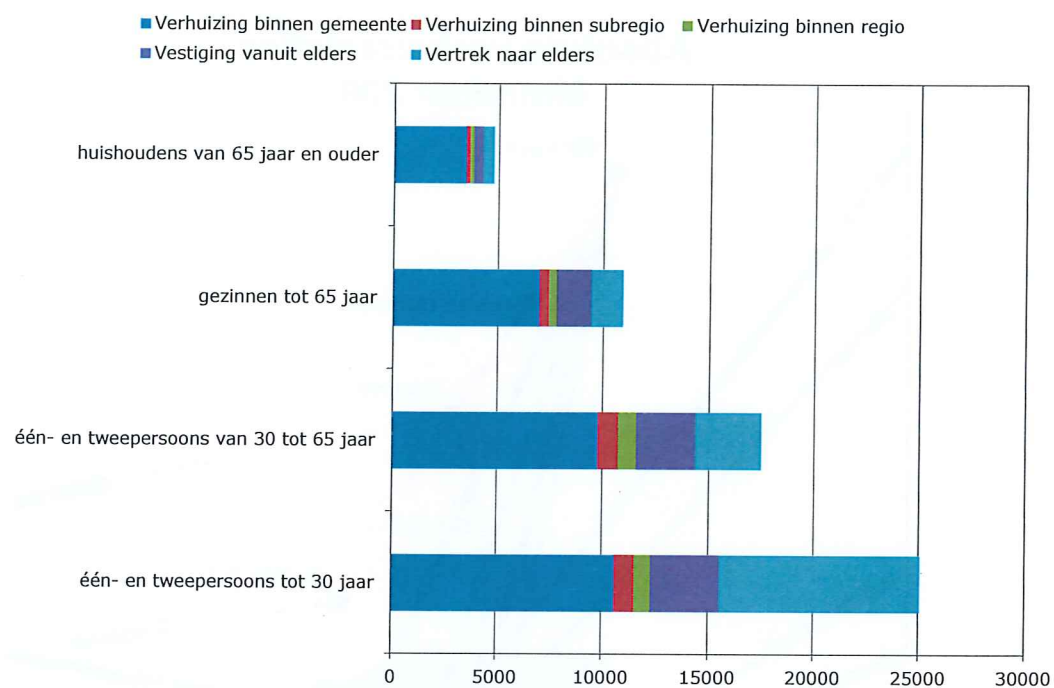
Figuur 3.8

Absolute binnenlandse en buitenlandse verhuisrelaties 2008-2012



Bron: CBS-microdata, bewerking Atrivé

Figuur 3.9 Verhuismobiliteit naar leeftijd en huishoudenstype

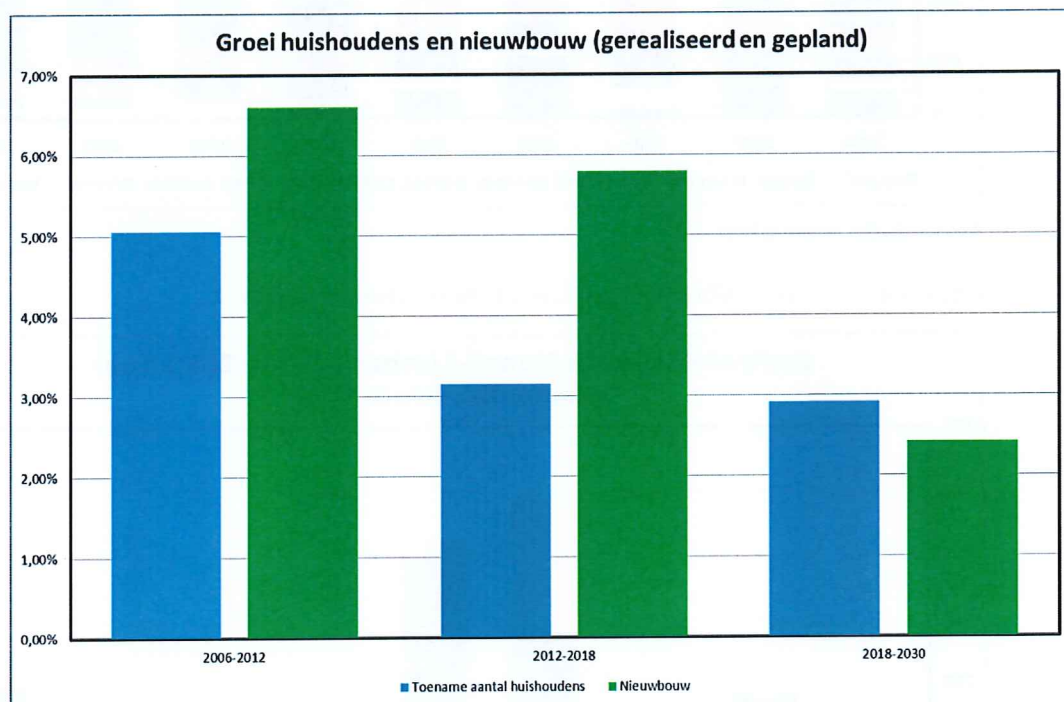


Bron: CBS-microdata, bewerking Atrivé

Hoofdstuk 4

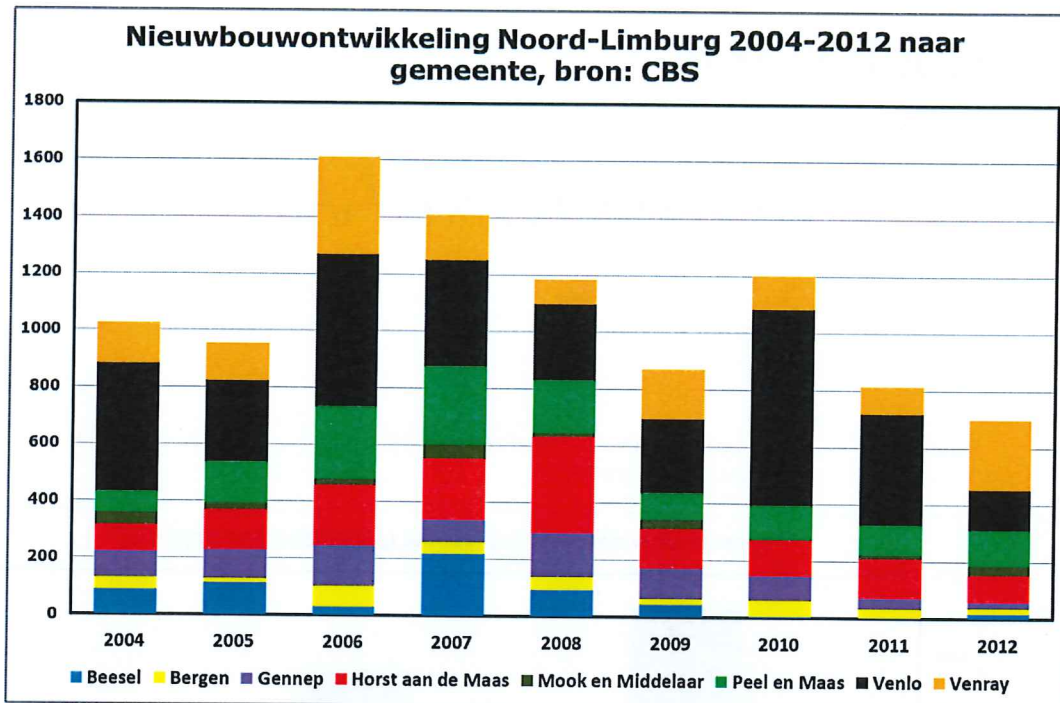
WONINGVOORRAAD

Figuur 4.1 Toename aantal huishoudens en nieuwbouw (gerealiseerd en gepland in Noord-Limburg 2006-2030



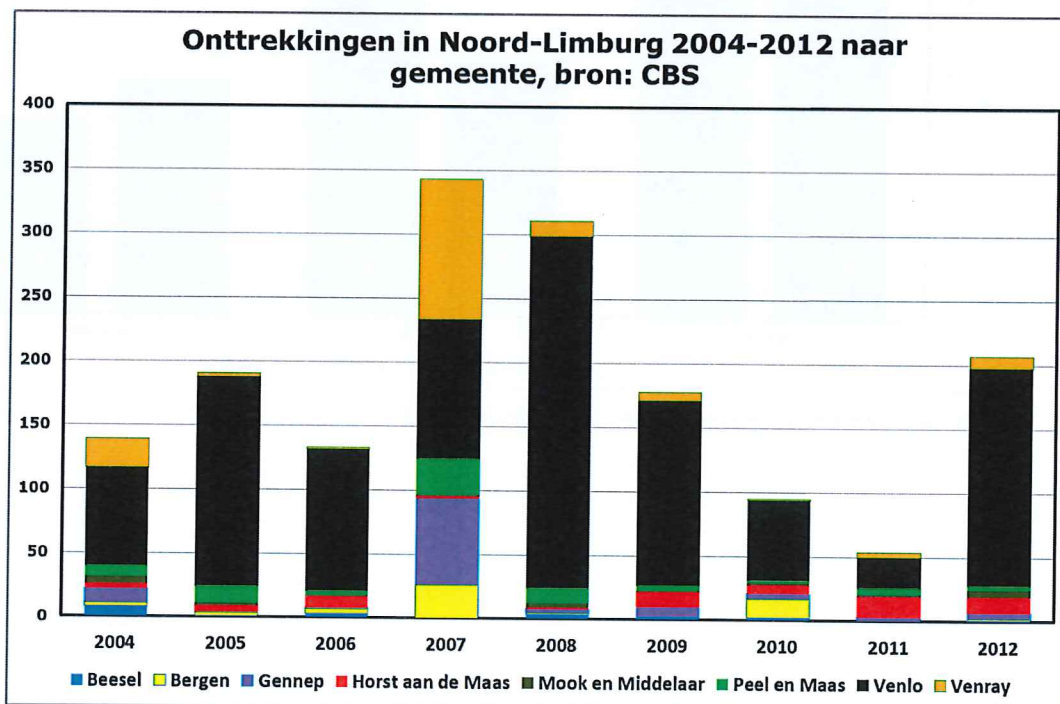
Bron: CBS-Statline, Woonmonitor Provincie Limburg, Progneff2013, bewerking Atrivé

Figuur 4.2 Nieuwbouw per gemeente in Noord-Limburg 2004-2012



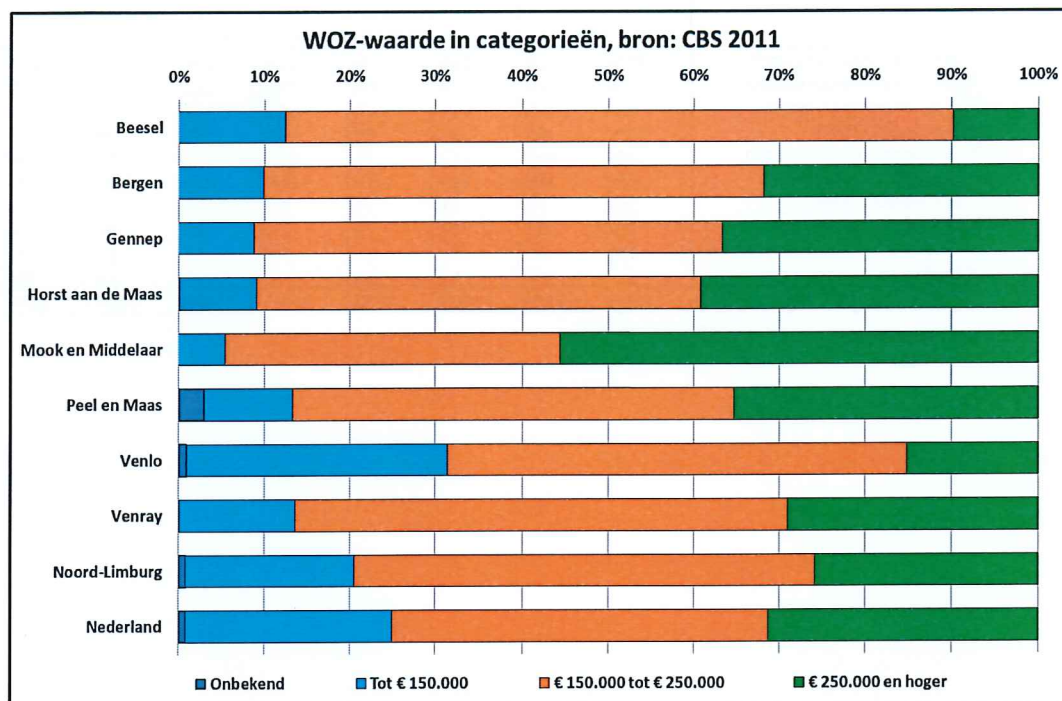
Bron: CBS-Statline, bewerking Atrivé

Figuur 4.2 Onttrekkingen per gemeente in Noord-Limburg 2004-2012



Bron: CBS-Statline, bewerking Atrivé

Figuur 4.3 Woningvoorraad per gemeente naar WOZ-waarde, 2011



Bron: CBS-Statline, bewerking Atrivé

Figuur 4.4 Huidige woningvoorraad volgens Woonmonitor, 2014 (absoluut in tientallen)

	Gemeente								Totaal regio
	Beesel	Bergen (L.)	Gennep	Mook en Middelaar	Venlo	Venray	Horst aan de Maas	Peel en Maas	
Egw Huur tot liberaliseringsgrens	1020	1010	930	240	6720	3170	2020	2550	17660
Mgw Huur tot liberaliseringsgrens	440	230	530	190	8880	2060	910	910	14150
Huur boven liberaliseringsgrens	110	270	940	350	1900	1030	580	610	5790
Egw Koop tot €175.000	690	210	230	0	7210	1100	1050	850	11340
Egw Koop €175.000 tot €260.000	1760	1560	2010	830	9380	4880	5110	5490	31020
Egw Koop €260.000 en meer	1350	1830	2020	1530	6330	4540	6280	6010	29890
Mgw Koop tot €175.000	110	30	80	50	2600	140	100	120	3230
Mgw Koop €175.000 en meer	30	0	100	80	1010	470	250	350	2290
Woning speciaal bestemd voor ouderen	320	270	120	110	1180	310	150	290	2750
Onbekend	90	40	40	20	560	350	220	190	1510
Totaal	5920	5450	7000	3400	45770	18050	16670	17370	119630

Bron: Woonmonitor

Figuur 4.5 Huidige woningvoorraad volgens Woonmonitor, 2014 (procentueel)

	Gemeente								Totaal regio
	Beesel	Bergen (L.)	Gennep	Mook en Middelaar	Venlo	Venray	Horst aan de Maas	Peel en Maas	
Egw Huur tot liberaliseringsgrens	17%	19%	13%	7%	15%	18%	12%	15%	15%
Mgw Huur tot liberaliseringsgrens	7%	4%	8%	6%	19%	11%	5%	5%	12%
Huur boven liberaliseringsgrens	2%	5%	13%	10%	4%	6%	3%	4%	5%
Egw Koop tot €175.000	12%	4%	3%	0%	16%	6%	6%	5%	9%
Egw Koop €175.000 tot €260.000	30%	29%	29%	24%	20%	27%	31%	32%	26%
Egw Koop €260.000 en meer	23%	34%	29%	45%	14%	25%	38%	35%	25%
Mgw Koop tot €175.000	2%	1%	1%	1%	6%	1%	1%	1%	3%
Mgw Koop €175.000 en meer	1%	0%	1%	2%	2%	3%	1%	2%	2%
Woning speciaal bestemd voor ouderen	5%	5%	2%	3%	3%	2%	1%	2%	2%
Onbekend	2%	1%	1%	1%	1%	2%	1%	1%	1%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Woonmonitor

Hoofdstuk 5

TEKORTEN EN OVERSCHOTTEN

Figuur 5.1 Relatieve tekorten per gemeente 2013-2040 ZONDER PMC OUDERENWONINGEN

		Egw Huur tot liberaliseringsgrens	Mgw Huur tot liberaliseringsgrens	Huur boven liberaliseringsgrens	Egw Koop tot €175.000	Egw Koop €175.000 tot €260.000	Egw Koop €260.000 en meer	Mgw Koop tot €175.000	Mgw Koop €175.000 en meer	Totaal
Beesel	2013	0%	-7%	2%	0%	-5%	5%	-37%	16%	-2%
	2018	3%	-1%	13%	0%	-5%	5%	-38%	28%	0%
	2030	8%	11%	44%	0%	-5%	4%	-46%	57%	3%
	2040	7%	15%	56%	-5%	-9%	-2%	-51%	66%	1%
Bergen	2013	3%	-1%	9%	0%	-2%	10%	-37%	25%	2%
	2018	7%	5%	21%	0%	-3%	10%	-40%	40%	4%
	2030	11%	17%	55%	-1%	-6%	7%	-51%	71%	6%
	2040	8%	21%	69%	-8%	-11%	-3%	-56%	80%	2%
Gennep	2013	3%	-4%	7%	3%	-1%	8%	-34%	19%	2%
	2018	7%	3%	21%	4%	-2%	9%	-36%	33%	4%
	2030	12%	15%	51%	4%	-2%	5%	-42%	62%	7%
	2040	8%	16%	58%	-2%	-7%	-2%	-48%	66%	3%
Mook en Middelaar	2013	1%	-1%	9%	-6%	-7%	9%	-43%	26%	-1%
	2018	5%	6%	25%	-5%	-8%	8%	-44%	44%	1%
	2030	9%	17%	58%	-4%	-8%	4%	-55%	74%	4%
	2040	6%	18%	63%	-10%	-13%	-4%	-57%	74%	0%
Venray	2013	2%	-8%	-1%	3%	-2%	6%	-32%	12%	0%
	2018	7%	0%	12%	5%	-1%	8%	-33%	27%	3%
	2030	13%	12%	41%	8%	1%	9%	-39%	55%	8%
	2040	11%	16%	52%	3%	-2%	5%	-44%	63%	7%
Venlo	2013	3%	-5%	9%	5%	-2%	3%	-30%	16%	0%
	2018	5%	-1%	16%	5%	-2%	4%	-31%	26%	2%
	2030	8%	7%	36%	3%	-4%	2%	-38%	44%	3%
	2040	6%	10%	45%	-1%	-7%	-2%	-42%	52%	1%
Horst aan de Maas	2013	3%	-5%	2%	3%	-1%	9%	-34%	17%	1%
	2018	8%	2%	15%	5%	0%	11%	-35%	32%	5%
	2030	16%	15%	44%	9%	4%	13%	-40%	59%	11%
	2040	15%	20%	57%	6%	2%	10%	-43%	69%	11%
Peel en Maas	2013	1%	-8%	-2%	1%	-3%	7%	-36%	14%	-1%
	2018	6%	0%	12%	3%	-2%	9%	-37%	30%	3%
	2030	11%	12%	43%	3%	-2%	7%	-46%	58%	6%
	2040	8%	15%	54%	-3%	-6%	1%	-49%	65%	3%
TOTAAL	2013	2%	-6%	4%	3%	-2%	6%	-33%	16%	0%
	2018	6%	0%	15%	4%	-2%	7%	-34%	29%	3%
	2030	10%	11%	41%	4%	-2%	6%	-41%	54%	6%
	2040	9%	14%	52%	0%	-5%	1%	-45%	61%	4%

Bron: WoON2012, Woonmonitor Provincie Limburg, bewerking Atrivé

Figuur 5.2 Relatieve tekorten per gemeente 2013-2040 (Groen=tekort, rood=overschot)

		Egw Huur tot liberaliseringsgrens	Mgw Huur tot liberaliseringsgrens	Huur boven liberaliseringsgrens	Egw Koop tot €175.000	Egw Koop €175.000 tot €260.000	Egw Koop €260.000 en meer	Mgw Koop tot €175.000	Mgw Koop €175.000 en meer	Woning speciaal bestemd voor ouderen	Totaal
Beesel	2013	-5%	-24%	-20%	-1%	-4%	5%	-36%	-2%	37%	-2%
	2018	-2%	-22%	-13%	-1%	-5%	6%	-38%	7%	52%	0%
	2030	1%	-22%	-5%	-3%	-6%	3%	-46%	30%	95%	3%
	2040	-1%	-25%	-10%	-9%	-9%	-3%	-50%	36%	118%	1%
Bergen	2013	-2%	-20%	-17%	-1%	-2%	11%	-37%	5%	48%	2%
	2018	0%	-19%	-10%	-2%	-3%	11%	-39%	16%	66%	4%
	2030	3%	-20%	1%	-5%	-6%	6%	-51%	39%	113%	6%
	2040	-2%	-25%	-8%	-15%	-12%	-4%	-56%	47%	142%	2%
Gennep	2013	-1%	-20%	-12%	3%	-1%	8%	-33%	1%	37%	2%
	2018	2%	-18%	-6%	3%	-1%	9%	-35%	11%	57%	4%
	2030	5%	-18%	0%	1%	-3%	5%	-42%	34%	102%	7%
	2040	0%	-23%	-8%	-7%	-7%	-3%	-47%	37%	117%	3%
Mook en Middelaar	2013	-6%	-22%	-18%	-7%	-6%	10%	-42%	4%	51%	-1%
	2018	-3%	-21%	-11%	-8%	-8%	8%	-44%	18%	75%	1%
	2030	1%	-22%	0%	-8%	-9%	3%	-54%	42%	118%	4%
	2040	-4%	-28%	-11%	-16%	-13%	-6%	-57%	41%	136%	0%
Venray	2013	-2%	-22%	-18%	4%	-1%	7%	-32%	-5%	29%	0%
	2018	1%	-19%	-11%	5%	0%	9%	-32%	7%	48%	3%
	2030	7%	-18%	-2%	6%	1%	8%	-39%	29%	89%	8%
	2040	4%	-20%	-7%	-1%	-2%	4%	-44%	34%	111%	7%
Venlo	2013	-1%	-20%	-11%	5%	-2%	3%	-29%	0%	35%	0%
	2018	1%	-19%	-6%	5%	-2%	4%	-31%	7%	46%	2%
	2030	2%	-20%	-2%	2%	-4%	2%	-38%	20%	75%	3%
	2040	0%	-22%	-6%	-4%	-7%	-3%	-42%	27%	94%	1%
Horst aan de Maas	2013	-2%	-21%	-19%	3%	0%	10%	-34%	-1%	36%	1%
	2018	2%	-18%	-12%	4%	1%	11%	-34%	12%	55%	5%
	2030	9%	-17%	0%	7%	3%	12%	-40%	32%	95%	11%
	2040	7%	-18%	-6%	2%	2%	9%	-42%	39%	120%	11%
Peel en Maas	2013	-4%	-23%	-21%	1%	-2%	8%	-36%	-4%	32%	-1%
	2018	0%	-21%	-14%	2%	-2%	10%	-37%	9%	53%	3%
	2030	4%	-21%	-5%	0%	-2%	7%	-45%	30%	96%	6%
	2040	0%	-24%	-13%	-8%	-7%	0%	-49%	36%	119%	3%
TOTAAL	2013	-2%	-21%	-16%	3%	-2%	6%	-32%	-1%	35%	0%
	2018	1%	-19%	-9%	4%	-2%	8%	-34%	9%	51%	3%
	2030	4%	-19%	-2%	2%	-2%	5%	-41%	27%	89%	6%
	2040	1%	-22%	-8%	-4%	-6%	0%	-45%	33%	110%	4%

Bron: WoON2012, Woonmonitor Provincie Limburg, bewerking Atrivé

Figuur 5.3 Absolute tekorten per gemeente 2013-2040

		Egw Huur tot liberaliseringsgrens	Mgw Huur tot liberaliseringsgrens	Huur boven liberaliseringsgrens	Egw Koop tot €175.000	Egw Koop €175.000 tot €260.000	Egw Koop €260.000 en meer	Mgw Koop tot €175.000	Mgw Koop €175.000 en meer	Woning speciaal bestemd voor ouderen	Totaal
Beesel	2013	-38	-140	-34	-4	-61	85	-75	-2	171	-98
	2018	-20	-130	-23	-4	-73	94	-78	8	241	16
	2030	11	-128	-8	-14	-88	46	-95	34	446	204
	2040	-12	-147	-17	-45	-142	-54	-105	42	554	73
Bergen	2013	-18	-107	-27	-4	-24	159	-70	6	206	120
	2018	-1	-101	-15	-7	-46	157	-75	17	283	212
	2030	22	-109	1	-22	-89	84	-96	42	485	316
	2040	-15	-136	-13	-64	-167	-62	-107	49	606	93
Gennep	2013	-10	-140	-25	19	-17	155	-81	1	206	108
	2018	17	-128	-11	17	-26	174	-86	16	315	289
	2030	49	-128	1	6	-46	83	-102	46	564	473
	2040	2	-159	-16	-38	-125	-59	-116	50	647	186
Mook en Middelaar	2013	-28	-76	-17	-20	-55	86	-50	3	138	-21
	2018	-16	-70	-10	-22	-71	75	-52	12	200	44
	2030	5	-74	0	-23	-79	25	-65	28	316	134
	2040	-18	-94	-11	-44	-117	-52	-67	27	365	-12
Venray	2013	-60	-396	-94	55	-54	333	-200	-17	408	-24
	2018	34	-346	-57	75	-16	420	-203	25	688	620
	2030	172	-323	-10	89	40	385	-244	101	1264	1473
	2040	97	-366	-35	-17	-100	183	-275	120	1577	1183
Venlo	2013	-57	-925	-142	188	-228	400	-467	-2	1252	19
	2018	58	-882	-82	195	-269	498	-492	59	1659	744
	2030	138	-921	-26	72	-468	251	-609	182	2733	1351
	2040	-14	-1008	-78	-135	-832	-307	-668	237	3373	567
Horst aan de Maas	2013	-45	-353	-91	36	-14	416	-196	-4	474	223
	2018	46	-299	-57	58	26	502	-199	37	721	836
	2030	209	-273	-1	100	141	532	-231	104	1246	1826
	2040	169	-296	-29	23	73	373	-245	127	1575	1769
Peel en Maas	2013	-95	-396	-105	8	-101	383	-216	-12	442	-92
	2018	-4	-354	-68	25	-84	442	-224	31	727	492
	2030	89	-354	-25	1	-102	316	-275	102	1318	1070
	2040	-6	-407	-63	-110	-292	-7	-297	123	1622	562
TOTAAL	2013	-351	-2533	-536	279	-555	2017	-1356	-28	3297	233
	2018	115	-2309	-324	338	-556	2365	-1409	206	4836	3261
	2030	695	-2311	-69	208	-691	1722	-1717	639	8369	6846
	2040	203	-2614	-263	-430	-1700	15	-1881	775	10319	4423

Bron: WoON2012, Woonmonitor Provincie Limburg, bewerking Atrivé

Figuur 5.4 Absolute tekorten per gemeente 2013-2040 ZONDER PMC OUDERENWONINGEN

		Egw Huur tot liberaliseringsgrens	Mgw Huur tot liberaliseringsgrens	Huur boven liberaliseringsgrens	Egw Koop tot €175.000	Egw Koop €175.000 tot €260.000	Egw Koop €260.000 en meer	Mgw Koop tot €175.000	Mgw Koop €175.000 en meer	Totaal
Beesel	2013	1	-49	5	-2	-72	76	-77	21	-98
	2018	31	-10	29	0	-79	88	-79	37	16
	2030	77	78	99	-1	-84	57	-97	75	204
	2040	62	103	126	-24	-140	-33	-106	85	73
Bergen	2013	29	-6	19	1	-33	152	-71	30	120
	2018	58	33	44	1	-50	155	-76	47	212
	2030	95	112	114	-7	-83	98	-98	84	316
	2040	66	136	143	-39	-163	-37	-108	95	93
Gennep	2013	36	-32	20	20	-27	146	-83	29	108
	2018	81	26	55	23	-30	170	-88	51	289
	2030	132	127	137	24	-39	101	-104	95	473
	2040	84	130	156	-12	-122	-32	-118	101	186
Mook en Middelaar	2013	4	-6	12	-17	-62	80	-51	19	-21
	2018	25	25	32	-16	-74	73	-53	33	44
	2030	49	71	76	-13	-75	36	-66	55	134
	2040	31	72	82	-29	-116	-38	-68	55	-12
Venray	2013	47	-172	-8	53	-87	300	-204	46	-24
	2018	187	-11	84	86	-29	404	-208	106	620
	2030	373	252	280	124	57	420	-248	216	1473
	2040	325	341	361	41	-92	240	-280	247	1183
Venlo	2013	200	-277	154	192	-283	347	-478	165	19
	2018	385	-61	283	211	-293	466	-504	257	744
	2030	557	364	624	136	-455	300	-620	444	1351
	2040	454	535	789	-22	-825	-207	-679	522	567
Horst aan de Maas	2013	71	-108	11	42	-44	391	-200	60	223
	2018	200	41	96	75	15	493	-203	118	836
	2030	410	291	279	136	159	568	-235	217	1826
	2040	406	400	360	86	83	433	-249	250	1769
Peel en Maas	2013	20	-157	-13	10	-136	350	-220	53	-92
	2018	155	-1	82	39	-98	428	-228	115	492
	2030	290	251	286	40	-92	353	-279	221	1070
	2040	219	319	356	-45	-289	54	-301	249	562
TOTAAL	2013	408	-808	199	298	-745	1843	-1385	424	233
	2018	1124	43	706	421	-636	2279	-1438	764	3261
	2030	1983	1545	1895	440	-612	1933	-1746	1408	6846
	2040	1648	2036	2374	-46	-1665	379	-1910	1606	4423

Bron: WoON2012, Woonmonitor Provincie Limburg, bewerking Atrivé

Figuur 5.5 Relatieve tekorten per gemeente 2013-2040 naar woonmilieu

		Landelijk wonen	Dorps wonen	Suburbaan wonen	Stedelijk wonen	Centrum-stedelijk wonen	Totaal
Beesel	2013	6%	-4%	-2%	-1%	12%	-2%
	2018	7%	-2%	0%	2%	-6%	0%
	2030	3%	0%	3%	8%	5%	3%
	2040	-5%	-2%	0%	10%	9%	1%
Bergen	2013	10%	0%	2%	2%	-6%	2%
	2018	10%	1%	5%	4%	0%	4%
	2030	6%	2%	6%	10%	11%	6%
	2040	-8%	-2%	1%	11%	16%	2%
Gennep	2013	11%	-1%	1%	2%	-10%	2%
	2018	11%	2%	4%	5%	-3%	4%
	2030	6%	3%	6%	13%	9%	7%
	2040	-4%	-1%	1%	13%	9%	3%
Mook en Middelaar	2013	8%	-2%	0%	-2%	-7%	-1%
	2018	6%	-1%	2%	1%	1%	1%
	2030	2%	0%	5%	8%	11%	4%
	2040	-8%	-3%	-2%	9%	13%	0%
Venray	2013	9%	-2%	-1%	1%	13%	0%
	2018	11%	1%	3%	5%	-5%	3%
	2030	10%	5%	7%	14%	7%	8%
	2040	4%	4%	5%	15%	10%	7%
Venlo	2013	7%	2%	-1%	3%	12%	0%
	2018	7%	1%	1%	5%	-8%	2%
	2030	5%	0%	2%	8%	0%	3%
	2040	-2%	-2%	0%	9%	3%	1%
Horst aan de Maas	2013	10%	-1%	1%	2%	-10%	1%
	2018	11%	2%	5%	6%	-2%	5%
	2030	14%	7%	10%	16%	9%	11%
	2040	7%	8%	9%	19%	15%	11%
Peel en Maas	2013	9%	-3%	-1%	0%	12%	-1%
	2018	10%	0%	3%	4%	-4%	3%
	2030	8%	3%	6%	11%	7%	6%
	2040	-3%	0%	2%	12%	11%	3%
TOTAAL	2013	8%	-2%	-1%	2%	11%	0%
	2018	9%	0%	2%	5%	-5%	3%
	2030	7%	2%	5%	11%	5%	6%
	2040	-1%	1%	2%	12%	8%	4%

Bron: WoON2012, Woonmonitor Provincie Limburg, bewerking Atrivé

Figuur 5.6 Absolute tekorten per gemeente 2013-2040 naar woonmilieu

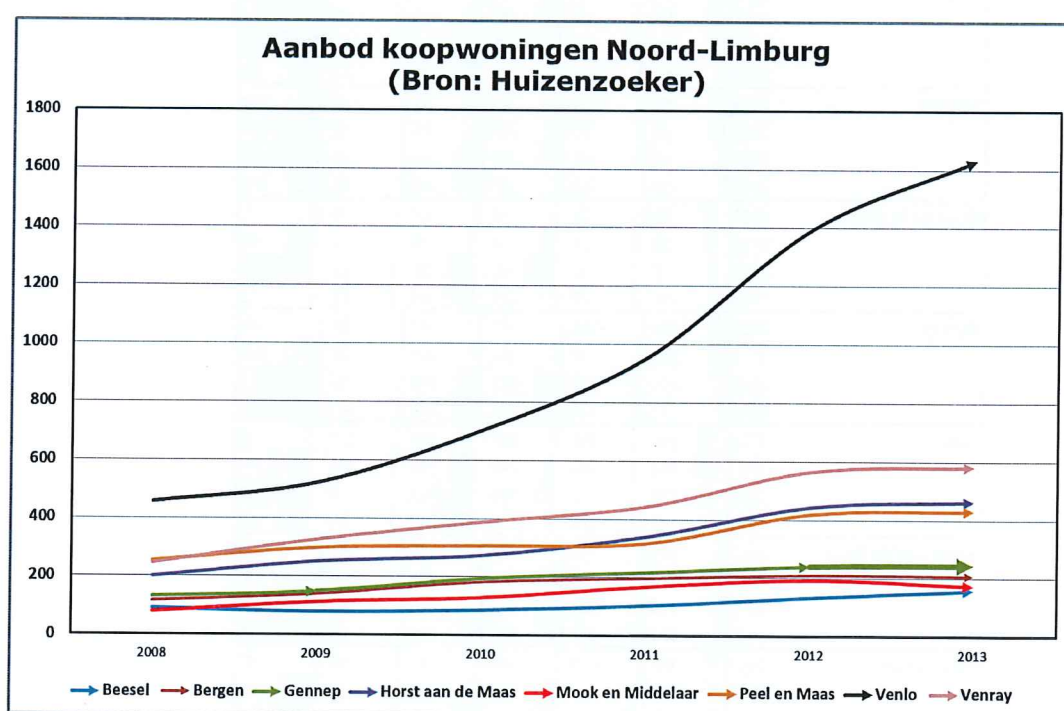
		Landelijk wonen	Dorps wonen	Suburbaan wonen	Stedelijk wonen	Centrum-stedelijk wonen	Totaal
Beesel	2013	42	-62	-53	-7	-18	-98
	2018	44	-38	0	19	-9	16
	2030	23	-1	71	103	8	204
	2040	-32	-30	-3	124	14	73
Bergen	2013	59	-1	50	21	-8	120
	2018	59	15	95	43	0	212
	2030	33	32	127	107	16	316
	2040	-47	-23	15	126	22	93
Gennep	2013	82	-14	27	31	-18	108
	2018	89	31	100	74	-6	289
	2030	43	63	164	188	15	473
	2040	-35	-12	37	180	16	186
Mook en Middelaar	2013	30	-22	-6	-17	-6	-21
	2018	22	-12	27	6	1	44
	2030	7	0	60	57	10	134
	2040	-31	-27	-29	64	11	-12
Venray	2013	185	-114	-77	40	-59	-24
	2018	214	37	195	199	-24	620
	2030	206	223	515	499	30	1473
	2040	72	176	347	542	46	1183
Venlo	2013	340	-297	-187	300	-137	19
	2018	384	-142	142	449	-88	744
	2030	259	-13	345	763	-3	1351
	2040	-92	-222	-5	850	36	567
Horst aan de Maas	2013	191	-40	44	70	-43	223
	2018	214	91	326	215	-10	836
	2030	260	334	663	529	40	1826
	2040	138	346	576	646	63	1769
Peel en Maas	2013	175	-130	-68	-18	-52	-92
	2018	195	-1	184	131	-17	492
	2030	148	128	379	384	31	1070
	2040	-52	6	132	429	47	562
TOTAAL	2013	1106	-680	-271	420	-341	233
	2018	1221	-16	1072	1137	-152	3261
	2030	980	764	2325	2630	148	6846
	2040	-79	213	1070	2963	256	4423

Bron: WoON2012, Woonmonitor Provincie Limburg, bewerking Atrivé

Hoofdstuk 6

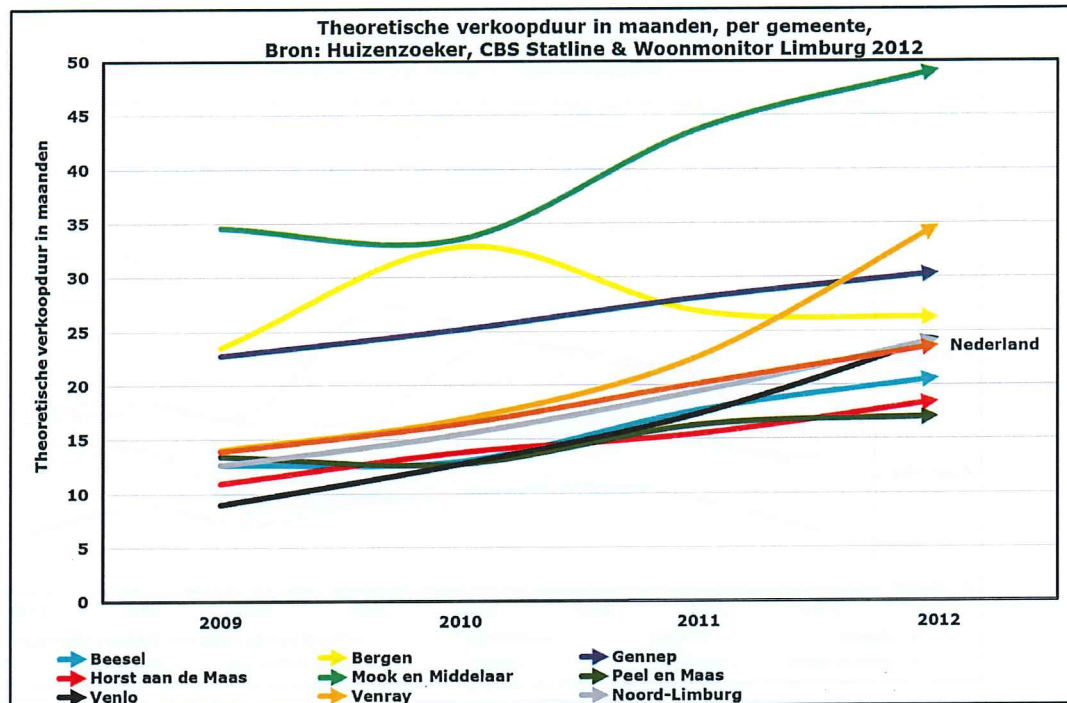
MARKTINFORMATIE

Figuur 6.1 Aanbod koopwoningen per gemeente 2008-2013



Bron: Huizenzoeker.nl, bewerking Atrivé

Figuur 6.2 Theoretische verkoopduur per gemeente in maanden



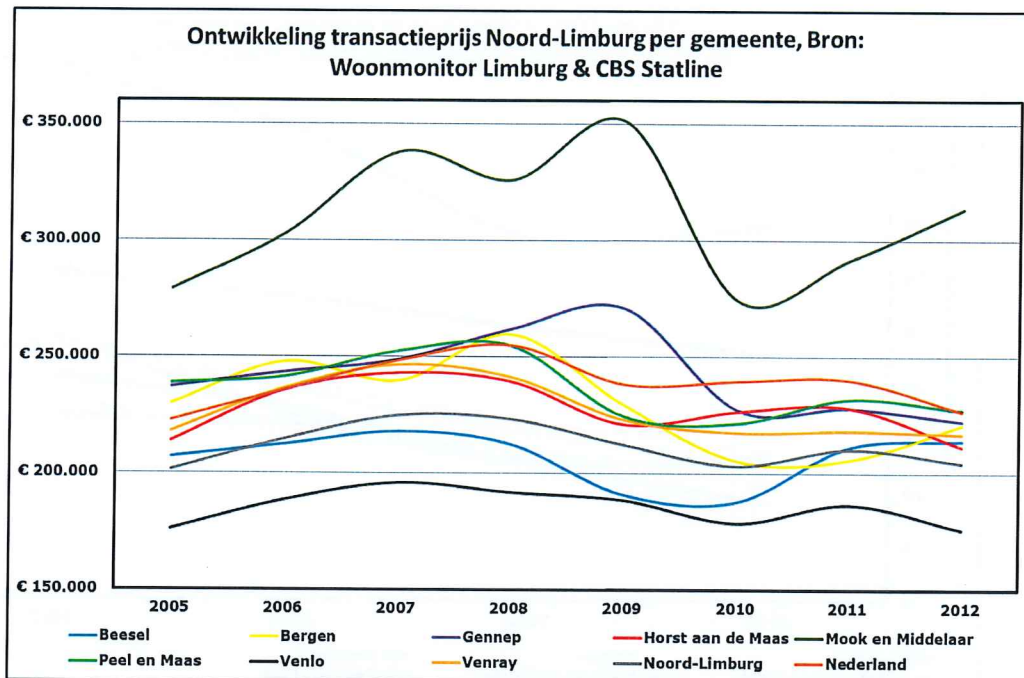
Bron: Huizenzoeker.nl, CBS-Statline, Woonmonitor Provincie Limburg, bewerking Atrivé

Figuur 6.3 Theoretische verkoopduur per gemeente in maanden

Theoretische verkoopduur in maanden	2009			2010			2011			2012		
	Totale aanbod	Aantal transacties	Theoretische verkoopduur in maanden	Totale aanbod	Aantal transacties	Theoretische verkoopduur in maanden	Totale aanbod	Aantal transacties	Theoretische verkoopduur in maanden	Totale aanbod	Aantal transacties	Theoretische verkoopduur in maanden
Beesel	80	77	13	88	82	13	105	72	18	134	79	21
Bergen	141	73	23	183	68	33	198	90	27	211	98	26
Gennep	150	80	23	195	94	25	217	94	28	240	96	30
Horst aan de Maas	254	283	11	275	243	14	342	269	15	445	293	18
Mook en Middelaar	114	40	35	130	47	34	169	47	44	194	48	49
Peel en Maas	299	271	13	307	293	13	318	237	16	419	299	17
Venlo	523	709	9	704	673	13	956	671	17	1396	697	24
Venray	327	284	14	388	281	17	444	239	23	566	198	35
Noord-Limburg	1887	1817	13	2270	1781	16	2749	1719	19	3606	1808	24

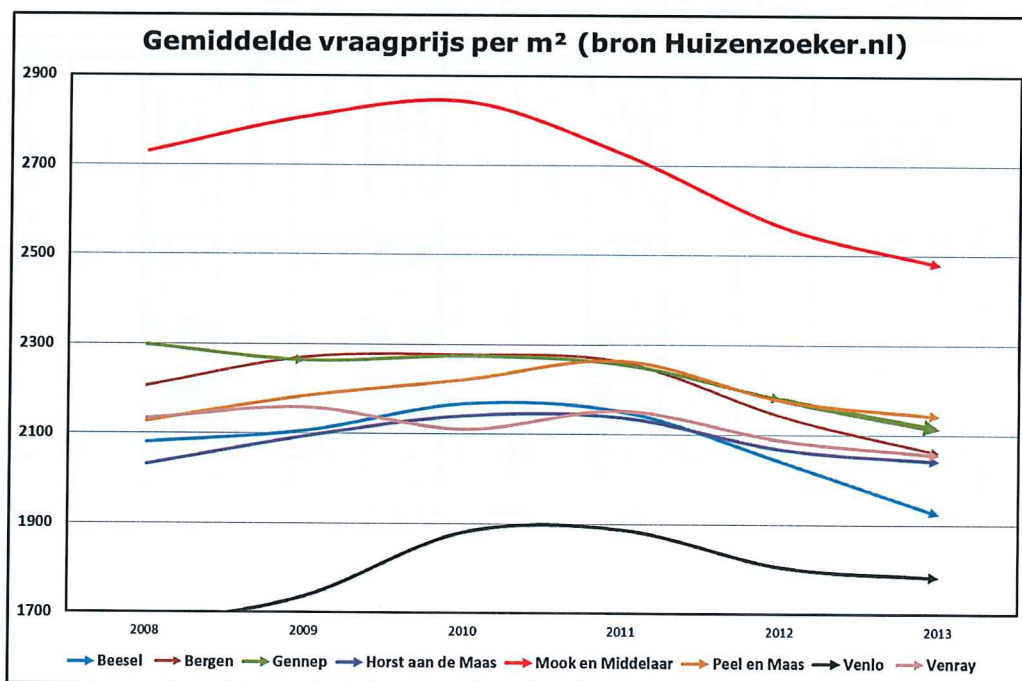
Bron: Huizenzoeker.nl, CBS-Statline, Woonmonitor Provincie Limburg, bewerking Atrivé

Figuur 6.4 **Ontwikkeling transactieprijs per gemeente 2005-2012**



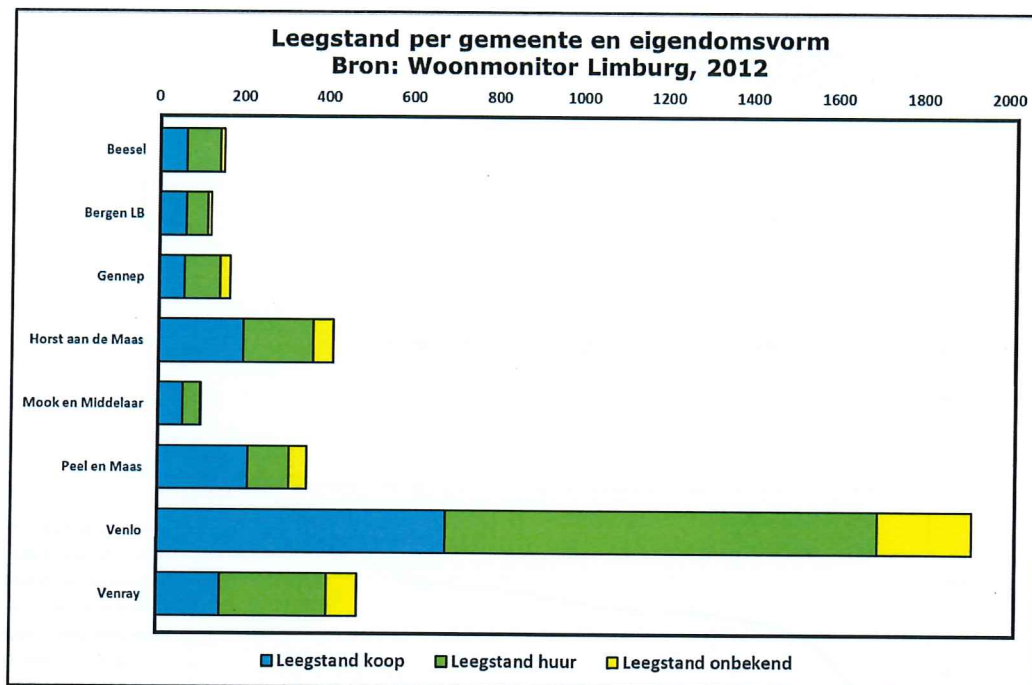
Bron: CBS-Statline, Woonmonitor Provincie Limburg, bewerking Atrivé

Figuur 6.5 **Ontwikkeling gemiddelde vraagprijs per m² per gemeente 2008-2013**



Bron: Huizenzoeker.nl, bewerking Atrivé

Figuur 6.6 Leegstand per gemeente naar eigendomsvorm 2012

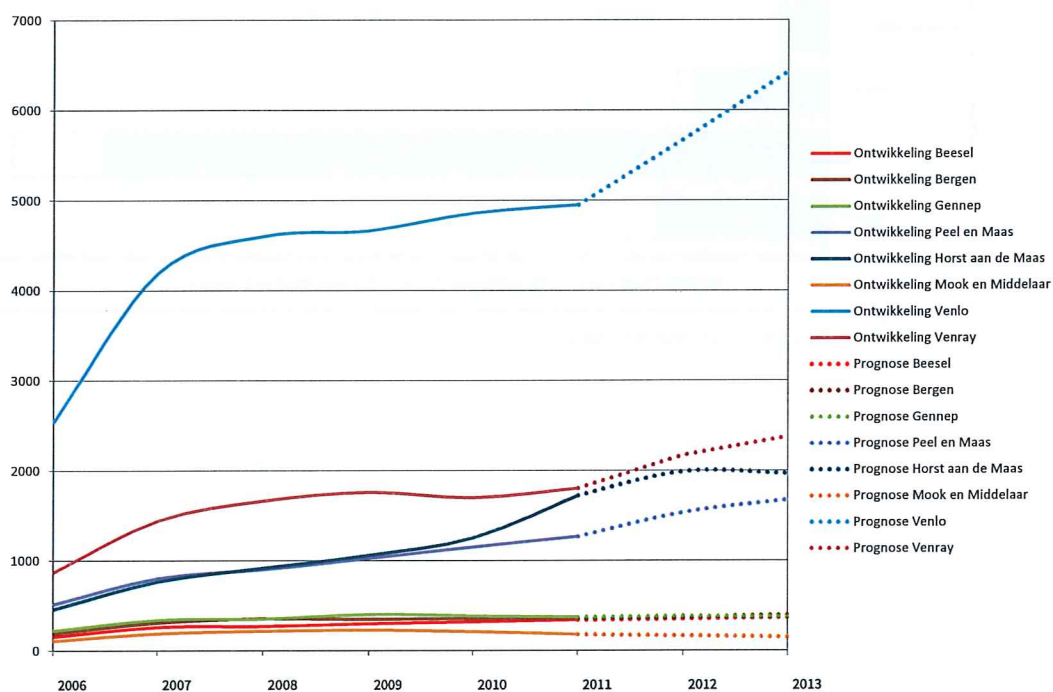


Bron: Woonmonitor Provincie Limburg, bewerking Atrivé

Hoofdstuk 7

SPECIALE DOELGROEPEN

Figuur 7.1 Ontwikkeling en prognose arbeidsmigranten



Bron: CBS, Progneff2013, bewerking Atrivé

Figuur 7.2 Prognose huishoudens met beperkingen en extramuralisering Beesel 2013-2030

	2013	2015	2020	2025	2030	2013	2015	2020	2025	2030
Geen beperkingen	4.688	4.682	4.694	4.665	4.614	80,7%	80,0%	78,5%	76,5%	74,7%
Wandelstok	652	668	716	779	828	11,2%	11,4%	12,0%	12,6%	13,4%
Rollator	421	437	485	564	634	7,2%	7,5%	8,1%	9,2%	10,3%
Rolstoel	48	50	55	62	67	0,8%	0,9%	0,9%	1,0%	1,1%
Extramuralisering	1	14	27	31	32	0,0%	0,2%	0,5%	0,5%	0,5%
Totaal	5.811	5.850	5.977	6.100	6.175	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Geriscope, Impactscan, Progneff2013, bewerking Atrivé

Figuur 7.3 Prognose huishoudens met beperkingen en extramuralisering Bergen 2013-2030

	2013	2015	2020	2025	2030	2013	2015	2020	2025	2030
Geen beperkingen	4.402	4.413	4.398	4.361	4.253	80,1%	79,3%	77,6%	75,6%	73,5%
Wandelstok	631	655	705	763	811	11,5%	11,8%	12,4%	13,2%	14,0%
Rollator	412	436	487	557	631	7,5%	7,8%	8,6%	9,6%	10,9%
Rolstoel	47	50	55	61	67	0,9%	0,9%	1,0%	1,1%	1,1%
Extramuralisering	1	12	25	28	29	0,0%	0,2%	0,4%	0,5%	0,5%
Totaal	5.493	5.565	5.670	5.769	5.790	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Geriscoop, Impactscan, Progneff2013, bewerking Atrivé

Figuur 7.4 Prognose huishoudens met beperkingen en extramuralisering Gennep 2013-2030

	2013	2015	2020	2025	2030	2013	2015	2020	2025	2030
Geen beperkingen	5.718	5.723	5.751	5.716	5.616	81,4%	80,2%	78,2%	76,2%	74,3%
Wandelstok	773	808	878	948	1.004	11,0%	11,3%	11,9%	12,6%	13,3%
Rollator	477	515	591	685	776	6,8%	7,2%	8,0%	9,1%	10,3%
Rolstoel	56	60	67	75	82	0,8%	0,8%	0,9%	1,0%	1,1%
Extramuralisering	3	33	70	78	79	0,0%	0,5%	1,0%	1,0%	1,0%
Totaal	7.028	7.139	7.357	7.501	7.557	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Geriscoop, Impactscan, Progneff2013, bewerking Atrivé

Figuur 7.5 Prognose huishoudens met beperkingen en extramuralisering Horst 2013-2030

	2013	2015	2020	2025	2030	2013	2015	2020	2025	2030
Geen beperkingen	13.658	13.756	14.002	14.198	14.236	82,1%	81,2%	79,6%	78,2%	76,8%
Wandelstok	1.747	1.826	2.002	2.162	2.299	10,5%	10,8%	11,4%	11,9%	12,4%
Rollator	1.090	1.170	1.345	1.521	1.695	6,6%	6,9%	7,6%	8,4%	9,1%
Rolstoel	128	135	152	168	183	0,8%	0,8%	0,9%	0,9%	1,0%
Extramuralisering	8	54	98	110	115	0,0%	0,3%	0,6%	0,6%	0,6%
Totaal	16.631	16.942	17.599	18.160	18.528	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Geriscoop, Impactscan, Progneff2013, bewerking Atrivé

Figuur 7.6 Prognose huishoudens met beperkingen en extramuralisering Mook en Middelaar 2013-2030

	2013	2015	2020	2025	2030	2013	2015	2020	2025	2030
Geen beperkingen	2.717	2.697	2.681	2.661	2.607	80,5%	79,6%	77,5%	75,4%	73,4%
Wandelstok	379	391	426	462	492	11,2%	11,5%	12,3%	13,1%	13,8%
Rollator	248	263	306	351	396	7,4%	7,8%	8,8%	10,0%	11,2%
Rolstoel	29	30	34	37	41	0,8%	0,9%	1,0%	1,1%	1,2%
Extramuralisering	1	8	14	17	17	0,0%	0,2%	0,4%	0,5%	0,5%
Totaal	3.374	3.389	3.460	3.529	3.554	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Geriscoop, Impactscan, Progneff2013, bewerking Atrivé

Figuur 7.7 Prognose huishoudens met beperkingen en extramuralisering Peel en Maas 2013-2030

	2013	2015	2020	2025	2030	2013	2015	2020	2025	2030
Geen beperkingen	13.917	14.085	14.265	14.265	14.063	82,1%	81,3%	79,5%	77,6%	75,9%
Wandelstok	1.796	1.875	2.062	2.241	2.376	10,6%	10,8%	11,5%	12,2%	12,8%
Rollator	1.103	1.178	1.376	1.597	1.804	6,5%	6,8%	7,7%	8,7%	9,7%
Rolstoel	131	138	157	176	192	0,8%	0,8%	0,9%	1,0%	1,0%
Extramuralisering	4	44	86	95	97	0,0%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%
Totaal	16.951	17.320	17.946	18.374	18.532	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Geriscoop, Impactscan, Progneff2013, bewerking Atrivé