

rapportage

Woningmarktonderzoek gemeente Eijsden-Margraten



✧ In.Fact.Research

rapportage

Woningmarktonderzoek gemeente Eijsden-Margraten

Opdrachtgever

Gemeente Eijsden-Margraten

Contactpersoon

Lucien van den Boorn

Datum

25-04-2022

Auteurs

Marlies van der Vlugt (marlies.vander.vlugt@infect.eu)

Johan van Iersel (johan.van.iersel@infect.eu)

Jean Pierre Tulleneers (jpt@inndev.eu)

Inhoud

1	Inleiding.....	1
2	Typering van de gemeentelijke woningmarkt.....	2
2.1	Huishoudens en woningvoorraad.....	2
2.2	Woonsituatie van huishoudens.....	7
2.3	Dynamiek op de woningmarkt.....	10
2.4	Spanning op de woningmarkt.....	14
3	Toekomstige ontwikkelingen.....	24
3.1	Demografische ontwikkelingen.....	24
3.2	Economische ontwikkelingen.....	27
3.3	Ontwikkeling inkomensgroepen.....	28
4	Ontwikkeling van de woningbehoefte.....	30
4.1	Overall ontwikkeling woningbehoefte.....	30
4.2	Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen.....	32
4.3	Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen.....	33
4.4	Plancapaciteit.....	36
5	Wonen met zorg.....	38
5.1	Het gezondheidsperspectief.....	38
5.2	De woonzorg vraag van ouderen.....	39
5.3	De woon(zorg) vraag maatschappelijke opvang en beschermd wonen.....	44
6	De woonbehoefte van statushouders.....	46
7	Conclusies en Aanbevelingen.....	47
7.1	Conclusies.....	47
7.2	Aanbevelingen.....	51

1 Inleiding

In dit rapport wordt inzicht geboden in de woonopgaven in de gemeente Eijsden-Margraten, en daarbinnen de verschillende kernen. De actuele en toekomstige situatie op de woningmarkt wordt belicht, met specifieke aandacht voor mogelijke schaarste in het sociale segment. De rapportage dient als onderlegger voor het nieuwbouwprogramma van de gemeente Eijsden-Margraten en de opgaven op het gebied van wonen met zorg.

In hoofdstuk 2 wordt een typering gegeven van de gemeentelijke woningmarkt met ook expliciete aandacht voor de actuele spanning op de woningmarkt. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verwachte demografische en economische ontwikkelingen en in hoofdstuk 4 worden de effecten daarvan op de ontwikkeling van de woningbehoefte aangegeven. In hoofdstuk 5 wordt inzicht geboden in de zorgvraag van ouderen en andere zorgdoelgroepen. In hoofdstuk 6 wordt het huisvestingsvraagstuk van statushouders inzichtelijk gemaakt en in hoofdstuk 7 worden conclusies en aanbevelingen geformuleerd. In bijlage 1 (kernprofielen) staat de omvang, samenstelling en ontwikkeling van de huishoudens en de woningbehoefte in de kernen van de gemeente Eijsden-Margraten weergegeven.

Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van veel lokaal specifieke data, afkomstig van het CBS en aangeleverd door de gemeente Eijsden-Margraten en de woningcorporaties. Deze lokale data zijn geanalyseerd en daarnaast heeft deze als input gediend voor het LokaalCombinatiemodel van In.Fact.Research.¹ Bij de woonzorg analyses is uitgegaan van de modelleringen van InnDev. Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen afgerond op vijf- of tientallen.²

Gekoppeld aan onderhavig onderzoek is een enquête bij de inwoners van de gemeente Eijsden-Margraten uitgevoerd die separaat beschikbaar is.

¹ Het LC-model staat in dit [document](#) toegelicht.

² Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt. Een voorbeeld: indien er in een tabel twee keer een waarde 7 staat, worden beide afgerond tot 10. Ook de optelsom van beide waarden (14) wordt echter afgerond op 10.

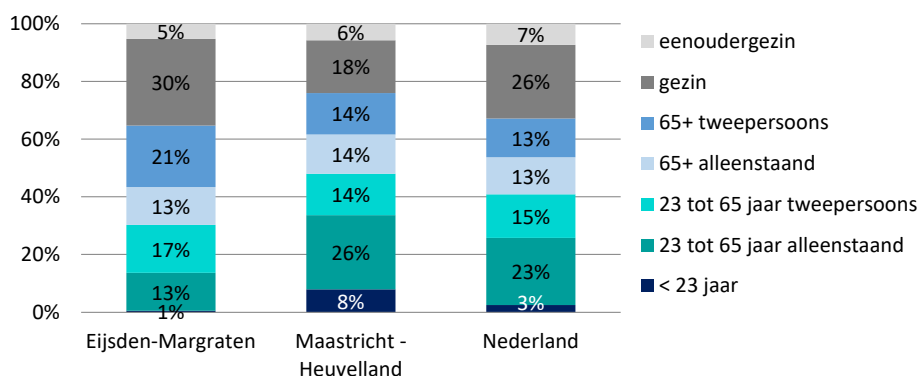
2 Typering van de gemeentelijke woningmarkt

2.1 Huishoudens en woningvoorraad

Huishoudens

Anno 2021 woonden er 11.225 particuliere huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten, verspreid over de diverse kernen in de gemeente. In dit onderzoek zijn vijftien kernen onderscheiden, waarbij is aangesloten bij de CBS wijk- en buurtindeling³. De helft van de huishoudens woont in de kernen Eijsden-Breust (20%), Margraten (15%) en Cadier en Keer (15%). De ander helft woont in de andere twaalf kernen die in dit onderzoek zijn onderscheiden, waarvan Mariadorp (11%, inclusief Poelveld) en Gronsvelt (9%) de grootste zijn. In tabel 23 in bijlage 1 staat de omvang en samenstelling van de huishoudens in alle kernen weergegeven.

figuur 1 - Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type huishouden, 2020



Bron: CBS, LC model In.Fact.Research

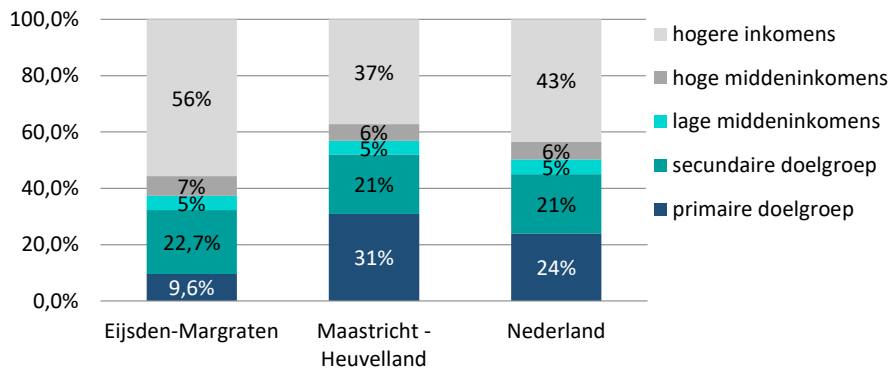
In de gemeente Eijsden-Margraten wonen in vergelijking met Nederland en de regio Maastricht-Heuvelland⁴ veel gezinnen (zie figuur 1). Het gaat om 30% van de huishoudens (van 25% in Scheulder en 26% in Cadier en Keer tot 34% in Mariadorp, Oost-Maarland en Sint-Geerkruid). In Nederland gaat het om 26% van de huishoudens en in Maastricht-Heuvelland om 18%. Daarnaast bestaat circa 5% van de huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten uit eenoudergezinnen. Een andere relatief grote groep in

³ In dit onderzoek is gebruik gemaakt van vele statistieken die beschikbaar zijn op het niveau van de wijk- en buurtindeling van de CBS. Dit geldt zowel voor de huidige situatie als voor de Primos bevolkingsprognose.

⁴ De regio Maastricht-Heuvelland bestaat uit de gemeenten Maastricht, Eijsden-Margraten, Meerssen, Vaals, Gulpen-Wittem en Valkenburg aan de Geul.

de gemeente zijn oudere stellen. Circa 21% van de huishoudens is samenwonend en ouder dan 65 jaar (van 13% in Mariadorp tot 26% in Banholt); landelijk gaat het om 13% van de huishoudens en in Maastricht-Heuvelland om 14%.

figuur 2 - Huishoudenssamenstelling naar inkomensklasse, 2020



Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2021:

- ✓ Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen tot de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag.
- ✓ Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, met een belastbaar jaarinkomen tot € 40.024.
- ✓ Lage middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 40.024 en € 44.655.
- ✓ Hoge middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 44.655 en € 51.235.
- ✓ Hogere inkomens: een belastbaar jaarinkomen vanaf € 51.235.

Het hoge aandeel gezinnen en tweepersoonshuishoudens vertaalt zich ook in een hoger inkomensniveau dan landelijk en in de regio (figuur 2). In de gemeente Eijsden-Margraten behoort circa 10% van de huishoudens tot de primaire doelgroep en 23% tot de secundaire doelgroep (figuur 2). De doelgroep tot € 39.055 bedraagt daarmee 32,5%, wat kleiner is dan in Nederland (45%) en in Maastricht-Heuvelland (52%). Het aantal hogere inkomens in de gemeente is relatief groot (56%), met name in de kernen Mariadorp, Mesch en Withuis-stationsstraat en Sint Geertruid (59%). De doelgroep tot € 39.055 is het grootst in Oost-Maarland (38%) en het kleinst in Mariadorp (28%) (in absolute aantallen is de doelgroep het grootst in de kern Eijsden-Breust).

⁵ De optelsom van 9,6% en 22,7% (is 32,3%).

Woningvoorraad

Anno 2021 telt de woningvoorraad in de gemeente Eijsden-Margraten 11.425 woningen, waarvan er circa 10.875 bewoond worden door een particulier huishouden (bron: CBS). De resterende 550 woningen zijn niet beschikbaar: een deel wordt verhuurd aan toeristen, een ander deel staat leeg in afwachting van verbouwing of sloop, in weer een ander deel wonen arbeidsmigranten, of is een bedrijf gevestigd, en een deel is in gebruik als tweede woning. Daarbij geldt dat een bepaalde mate van frictieleegstand noodzakelijk is voor de dynamiek (verhuizingen) op de woningmarkt.

Op basis van een inventarisatie van de gemeente staan (in 2021) 189 woningen in de gemeente daadwerkelijk leeg. Hiervan staan 53 woningen korter dan drie maanden leeg, wat kan duiden op leegstand vanwege een verhuizing of verbouwing. Circa 136 woningen staan langer dan drie maanden leeg. Het CBS becijferde (in 2020) de administratieve leegstand⁶ op dezelfde orde van grootte: circa 140 woningen, waarvan in 120 woningen niet of nauwelijks energieverbruik werd geregistreerd. Het gaat om circa 1% van de woningvoorraad, wat in lijn ligt met het landelijke aandeel (eveneens 1%).

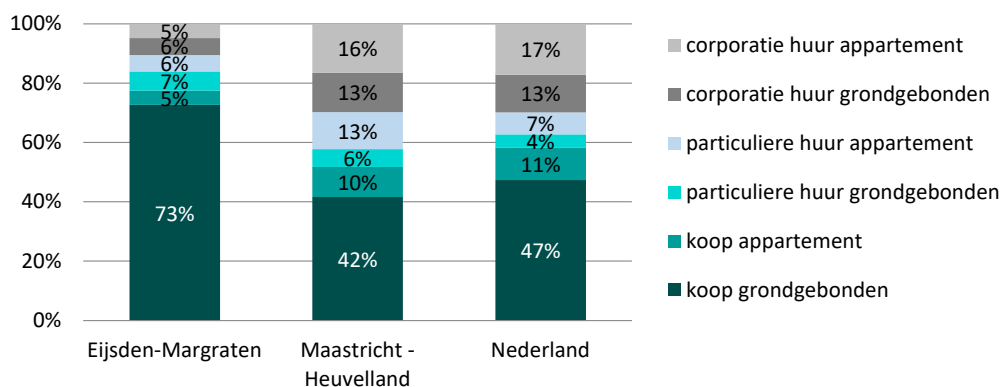
Het aantal van 11.425 woningen dat bewoond wordt door een particulier huishouden ligt lager dan het totale aantal van 11.225 huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten. Circa 350 huishoudens wonen buiten de reguliere voorraad. Deze huishoudens wonen in onzelfstandige kamers of wooneenheden, in recreatiewoningen, of zijn inwoner bij een ander huishouden. In dit onderzoek wordt deze categorie aangeduid als onzelfstandig wonende huishoudens. Het gaat om 2,7% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten (landelijk gaat het om 5,6%).

⁶ Woningen staan administratief leeg als er volgens de BRP geen persoon staat ingeschreven, én als er volgens de WOZ geen gebruiker is, én als er geen sprake is van inschrijving als bedrijf in het Handelsregister (bron: CBS).

In totaal zijn er 35 recreatiewoningen⁷ (0,3% van de woningvoorraad). De impact van de recreatiewoningen op de beschikbaarheid woningen is dus beperkt. De invloed op de leefbaarheid is zeer beperkt, mede in samenhang met de afname van het aandeel niet permanent bewoonde woningen dat de afgelopen jaren geleidelijk is afgenomen van 6% in 2012 naar 4,9% in 2020 (meest actuele cijfers). Overlast door bepaalde groepen en leegstand buiten het toeristisch seizoen is beperkt in omvang.

Van de 10.875 huishoudens in de reguliere woningvoorraad in de gemeente Eijsden-Margraten woont bijna driekwart (73%) in grondgebonden koopwoningen (van 67% in Margraten tot 84% in Rijckholt). Dit aandeel is hoger dan landelijk (47%) en in Maastricht-Heuvelland (42%). Het aandeel koopappartementen in de gemeente is met 5% laag (figuur 3). In tabel 23 in bijlage 1 staat de omvang en samenstelling van de (bewoonde) woningvoorraad in alle kernen weergegeven.

figuur 3 - Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar eigendom en woningtype, 2020



Bron: CBS, corporaties Eijsden-Margraten, LC model In.Fact.Research

Mede vanwege het hoge aandeel (ruime) grondgebonden koopwoningen (waaronder vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen) in Eijsden-Margraten ligt het

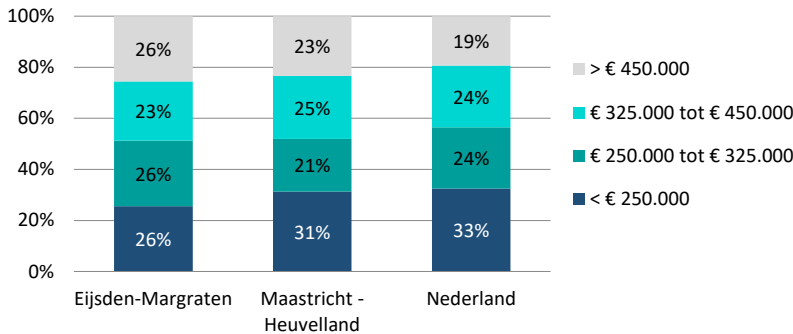
⁷ Onder recreatieve verhuur verstaan we de verhuur van particuliere verblijfsobjecten, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte ten behoeve van recreatieve of vakantie doeleinden. Daartoe rekenen we niet:

- Tweede woningen in eigendom van particulieren (al dan niet gelegen op een vakantiepark).
- Vakantiewoningen in een vakantiepark c.q. recreatiegebied.
- Kamer en appartement verhuur gekoppeld aan hoteldienstverlening.
- Kamerverhuur gekoppeld aan particuliere woningen.

Bronnen aantallen: AIR BNB, Booking.com, Belvilla

prijsniveau wat hoger dan in Nederland en in Maastricht-Heuvelland. Binnen de koopsector heeft circa 26% in de gemeente Eijsden-Margraten een geschatte verkoopwaarde tot € 250.000 (figuur 4, in Nederland en in de regio gaat het om bijna een derde). Naar schatting heeft 26% van de koopsector in Eijsden-Margraten een verkoopwaarde van meer dan € 450.000, landelijk ligt dit aandeel op 19%.

figuur 4 - Samenstelling bewoonde koopvoorraad naar verkoopwaarde, 2020



Bron: LC model In.Fact.Research

Circa 23% van de huishoudens in Eijsden-Margraten woont in een huurwoning. Circa 11% woont in een huurwoning van een van de drie woningcorporaties in de gemeente⁸ en 12% woont in een particuliere huurwoning⁹ (figuur 3). De corporatiesector is hiermee relatief klein van omvang, in zowel Nederland als in Maastricht-Heuvelland gaat het om 30% van de voorraad. Binnen de gemeente staan er naar verhouding veel corporatie huurwoningen in Mariadorp (16%) en in Eijsden-Breust (15%), gevolgd door Oost-Maarland (12%).

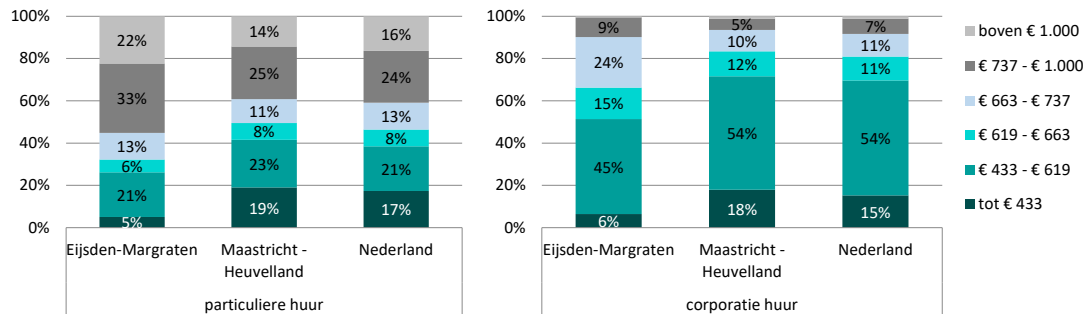
Ook binnen de huursector is het aandeel grondgebonden woningen in de gemeente Eijsden-Margraten relatief hoog, wat zich vertaalt in een gemiddeld hoger huurprijsniveau dan in Nederland en Maastricht-Heuvelland (

figuur 5). Van het corporatiebezit in Eijsden-Margraten heeft circa 51% van de woningen een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens van € 619 (prijspeil 2020). In Nederland en Maastricht-Heuvelland ligt dit aandeel rond de 70%. In de gemeente Eijsden-Margraten staan relatief veel huurwoningen (24%) met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens (€ 663) en de huurtoeslaggrens (€ 737).

⁸ Het gaat om huurwoningen van Woonpunt, Servatius en Maasvallei.

⁹ Het gaat om huurwoningen van (institutionele) beleggers, maar ook om woningen die (tijdelijk) verhuurd worden door eigenaar-bewoners.

figuur 5 - Samenstelling bewoonde huurvoorraad naar huurprijs, 2020



Bron: LC model In.Fact.Research en corporaties in Eijsden-Margraten

2.2 Woonsituatie van huishoudens

De woonsituatie van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase en het inkomen. Jongeren (veelal nog alleenstaand) starten hun wooncarrière vaak in een huurwoning, maar naarmate men ouder wordt (en gaat samenwonen of een gezin vormt) weten velen een woning te kopen (zie ook tabel 1 en tabel 2). Ook generatieverschillen spelen een rol: de aankomende generatie ouderen (tussen de 55 en 65 jaar) woont vaak in een koopwoning (80% woont in een grondgebonden koopwoning, zie ook

figuur 6), terwijl de huidige generatie ouderen nog wat vaker een woning huurt. Circa 15% van de huishoudens van 65 jaar of ouder huurt een woning van een van de drie corporaties, terwijl dit aandeel onder 55 tot 65 jarigen op 9% ligt. Overigens woont de meerderheid van de 65-plussers in Eijsden-Margraten in de koopsector.

tabel 1 - Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd in de gemeente Eijsden-Margraten, 2020

	koop		corporatie huur		particuliere huur	onzelfst.	totaal
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement			
tot 35 jaar	52%	7%	3%	5%	25%	7%	100%
35 tot 45 jaar	75%	3%	5%	3%	13%	2%	100%
45 tot 55 jaar	76%	3%	6%	2%	10%	2%	100%
55 tot 65 jaar	80%	4%	5%	2%	8%	2%	100%
65 tot 75 jaar	73%	5%	6%	4%	10%	2%	100%
75 tot 85 jaar	64%	7%	7%	9%	11%	2%	100%
85+	48%	6%	12%	21%	9%	4%	100%
totaal	71%	5%	6%	5%	12%	3%	100%

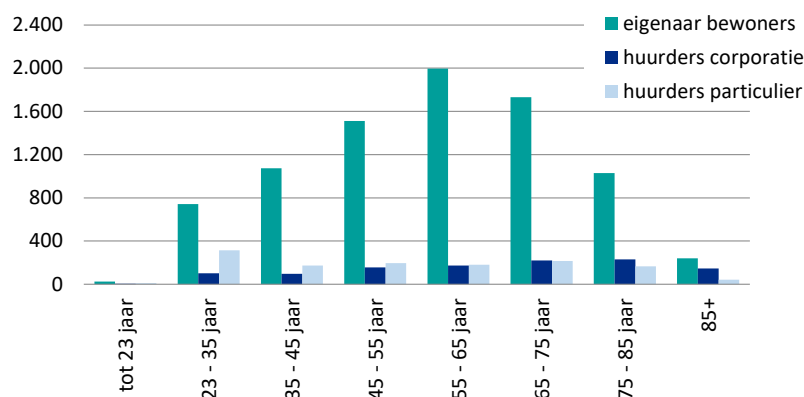
Bron: LC model In.Fact.Research

tabel 2 - Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd en type in de gemeente Eijsden-Margraten, 2020

	koop		corporatie huur		particuliere huur	onzelfst.	totaal
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement			
< 23 jaar	34%	0%	0%	7%	17%	41%	100%
23 tot 65 jaar alleenstaand	39%	10%	5%	11%	28%	8%	100%
23 tot 65 jaar tweepersoons	78%	5%	4%	1%	9%	2%	100%
65+ alleenstaand	48%	7%	9%	16%	17%	3%	100%
65+ tweepersoons	78%	5%	6%	3%	6%	2%	100%
gezin	89%	1%	3%	0%	6%	1%	100%
eenoudergezin	53%	3%	13%	4%	25%	2%	100%
totaal	71%	5%	6%	5%	12%	3%	100%

Bron: LC model In.Fact.Research

figuur 6 - Samenstelling van eigenaar bewoners en huurders naar leeftijd in de gemeente Eijsden-Margraten, 2020



Bron: LC model In.Fact.Research

In

tabel 3 staat de woonsituatie van de inkomensgroepen in de gemeente Eijsden-Margraten weergegeven. De primaire doelgroep woont relatief vaak in de huurwoningen van de corporaties; de hogere inkomens wonen overwegend in de koopsector. De doelgroep tot € 39.055 woont voor 25% in de huurwoningen van de corporaties; het gros woont dus buiten de sociale huursector. Circa 21% van de doelgroep woont in de particuliere huursector en bijna de helft van de doelgroep woont in de koopsector. Het gaat

vooral om oudere eigenaar-bewoners die tot de secundaire doelgroep behoren en al geruime tijd in de eigen woning wonen. Landelijk geldt een omgekeerd beeld: ongeveer de helft van de doelgroep woont in de sociale huursector en 30% woont in de koopsector.

tabel 3 - Woonsituatie van huishoudens naar inkomensgroep in de gemeente Eijsden-Margraten, 2020

	koop		corporatie huur		particuliere huur	onzelfst.	totaal
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement			
primaire doelgroep	12%	2%	26%	29%	23%	8%	100%
secundaire doelgroep	56%	7%	6%	6%	19%	6%	100%
lage middeninkomens	74%	4%	6%	3%	12%	2%	100%
hoge middeninkomens	73%	8%	6%	2%	11%	1%	100%
hogere inkomens	86%	4%	2%	0%	7%	1%	100%
totaal	71%	5%	6%	5%	12%	3%	100%
doelgroep tot € 39.055	43%	5%	12%	13%	21%	7%	100%

Bron: LC model In. Fact.Research

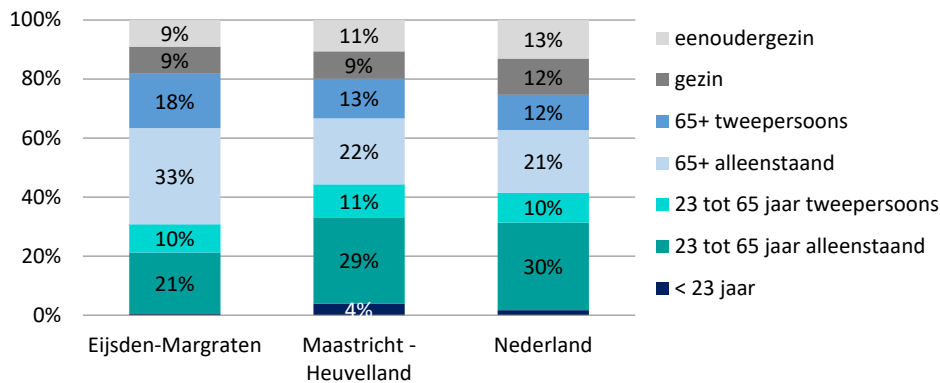
De huurders van de corporaties

Hoewel het gros van de ouderen in een koopwoning woont, is deze groep binnen de huursector van de corporaties ruim vertegenwoordigd. De huurderspopulatie van de corporaties in Eijsden-Margraten is relatief sterk vergrijsd (figuur 7). Ongeveer de helft (51%) van de huurders is een één- of tweepersoonshuishouden van 65 jaar of ouder, terwijl dit landelijk voor 33% van de huurders in het corporatiebezit geldt (36% in Maastricht-Heuvelland).

Onder de huurders van de corporaties in het segment tot € 737 behoort iets meer dan de helft (55%) tot de primaire doelgroep (figuur 8). Dit is minder dan onder de huurders in Maastricht-Heuvelland (65%) en in Nederland (59%). De secundaire doelgroep is met circa 26% relatief groot onder de huurders in Eijsden-Margraten. In het bezit tot € 737 heeft circa 81% van de huurders van de corporaties een inkomen tot € 39.055. Daarmee woont volgens de landelijke definitie¹⁰ circa 19% van de huurders goedkoop, wat iets hoger is dan landelijk (18%) en in Maastricht-Heuvelland (16%).

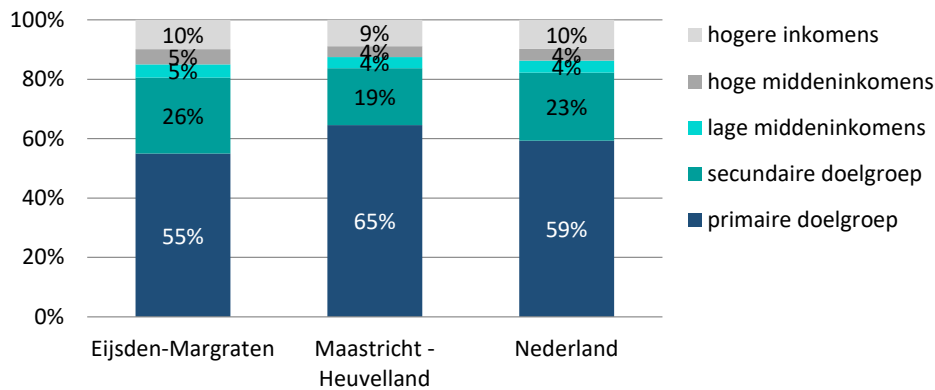
¹⁰ De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de € 39.035 in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (op basis van de rekenhuur).

figuur 7 - Samenstelling van de huurders van de corporaties naar huishoudentype, 2020



Bron: LC model In.Fact.Research

figuur 8 - Samenstelling van de huurders van de corporaties naar inkomen in het segment tot € 737, 2020



Bron: LC model In.Fact.Research

2.3 Dynamiek op de woningmarkt

Hoewel het gros van de inwoners niet verhuist, is het voor de woningmarkt relevant om te weten voor welke groepen de gemeente Eijsden-Margraten aantrekkelijk is (en waarom) en voor welke groepen niet. In deze paragraaf geven we een beeld van de verhuizingen in de afgelopen periode.

In de periode 2017 t/m 2021 verhuisden gemiddeld per jaar 3.250 mensen binnen, van of naar de gemeente Eijsden-Margraten (tabel 4). De jaarlijkse verhuispatronen waren vrij constant met een aantal uitschieters. De afgelopen vijf jaar verhuisden per jaar ge-

middeld 915 personen binnen de gemeente (met een positieve uitschieter van 1.120 verhuizers in 2017 en een negatieve uitschieter van 740 personen in 2021 volgens de voorlopige cijfers van CBS).

De afgelopen vijf jaar waren er gemiddeld 1.110 vertrekkers per jaar en het aantal mensen dat zich in de gemeente vestigde was gemiddeld 1.235 per jaar (met een negatieve uitschieter in van slechts 1.090 vestigers in 2021).

Het migratiesaldo van de gemeente is veelal positief (rond de 100 tot 200 personen per jaar,

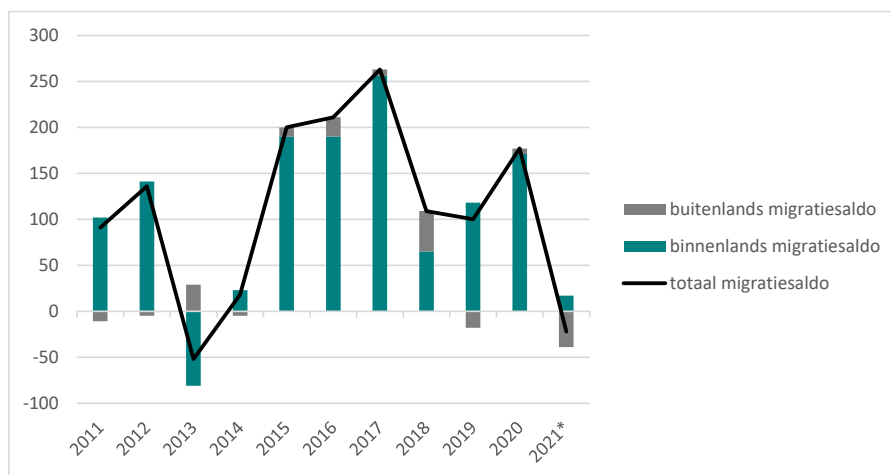
figuur 9), met een positieve uitschieter in 2017 (265 personen) en een negatieve uitschieter in 2021 (22 personen negatief). Bij vestiging en vertrek gaat het vooral om de binnenlandse migratie (rond de 88%). Van de vestigers is 12% afkomstig uit het buitenland en van de vertrekkers is 13% naar het buitenland verhuisd. De banden met België zijn dus ondanks de ligging aan de landsgrens op dit vlak vrij beperkt. Het positieve migratiesaldo wordt vooral veroorzaakt door de binnenlandse migratie. Het aantal mensen met een niet Nederlandse nationaliteit is bijgevolg beperkt in Eijsden-Margraten. In de afgelopen vijf jaar ging om het gemiddeld 13% van de inwoners (landelijk en in Zuid-Limburg ging het om circa 25%).

tabel 4 - Aantal verhuizingen binnen, van en naar de gemeente Eijsden-Margraten naar leeftijd, gemiddeld per jaar in de periode 2017 t/m 2021

	0-15 jr	15-25 jr	25-40 jr	40-65 jr	65+	totaal
binnen gemeente	157	104	302	208	145	917
vestiging	177	269	420	252	116	1.234
vertrek	105	384	304	189	126	1.108
totaal verhuizingen	440	757	1.026	650	387	3.258
binnen gemeente	17%	11%	33%	23%	16%	100%
vestiging	14%	22%	34%	20%	9%	100%
vertrek	9%	35%	27%	17%	11%	100%
totaal verhuizingen	13%	23%	31%	20%	12%	100%
binnen gemeente	36%	14%	29%	32%	37%	28%
vestiging	40%	36%	41%	39%	30%	38%
vertrek	24%	51%	30%	29%	33%	34%
totaal verhuizingen	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS, bewerking InnDev

figuur 9 - Ontwikkeling migratiesaldo in de gemeente Eijsden Margraten naar binnen- en buitenlandse migratie

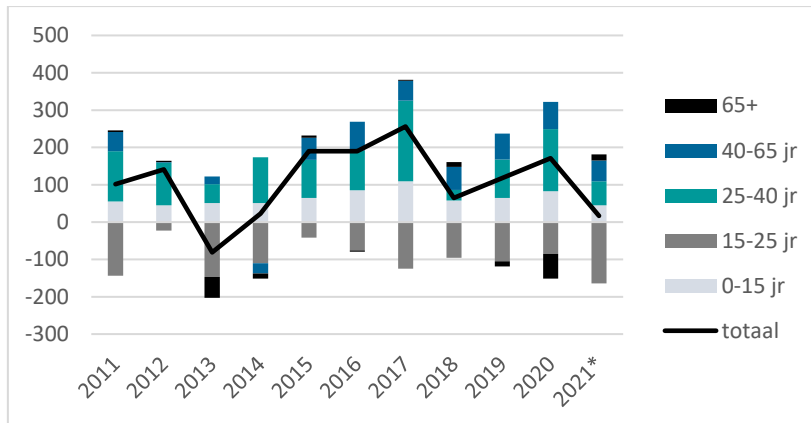


Bron: CBS, bewerking InnDev

Onder de vestigers in Eijsden-Margraten gaat het vooral om personen tussen 25 tot 40 jaar (34%, tabel 4), voor een deel met hun kinderen tussen 0 en 15 jaar (samen vormen zij bijna de helft van de groep vestigers). Onder vertrekkers zien we deze groepen minder vaak terug, waardoor het migratiesaldo van beide groepen positief is (figuur 10). De grootste groep onder vertrekkers zijn jongeren tussen 15 en 25 jaar (35%, tabel 4). Het vertrek van jongeren – vanwege werk of studie – is gebruikelijk bij meer landelijke gemeenten als Eijsden-Margraten. Het kan zijn dat de vertrekstroom iets groter is dan gebruikelijk, omdat er weinig geschikt woningaanbod voor jongeren is. Voor ouderen geldt over het algemeen dat ze honkvast zijn en beperkt verhuiscapabel. Als ouderen wel verhuizen, doen ze dat het vaakst binnen de eigen gemeente (37% van de verhuizingen van ouderen vond plaats in Eijsden-Margraten).

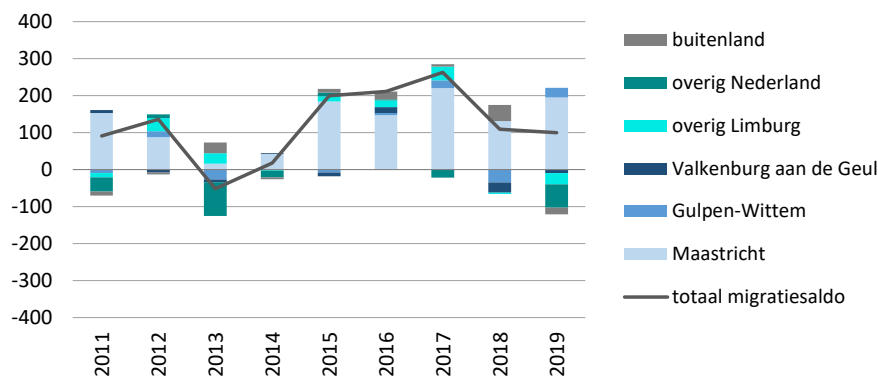
Gegeven de verhuisbewegingen is vooral de relatie met de gemeente Maastricht sterk. Onder vestigers in Eijsden-Margraten kwam in de periode 2016 t/m 2019 42% uit deze gemeente (waaronder gezinnen). Circa 34% van de vertrekkers verhuisde naar Maastricht (waaronder jongeren). In aantal personen kwamen er per saldo meer mensen vanuit Maastricht in Eijsden-Margraten wonen dan andersom (zie ook figuur 11).

figuur 10 - Ontwikkeling migratiesaldo in de gemeente Eijsden Margraten naar leeftijd



Bron: CBS, bewerking InnDev

figuur 11 - Ontwikkeling migratiesaldo in de gemeente Eijsden Margraten naar regio

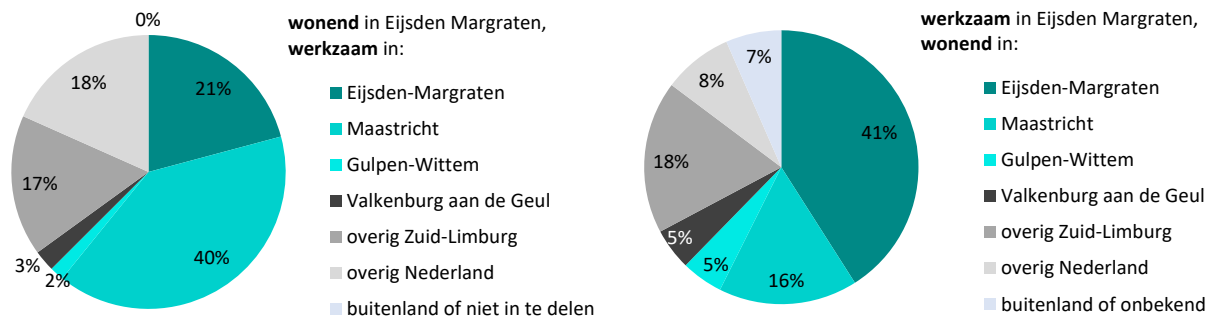


Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Ook de werkgelegenheid in Maastricht is van belang. Van de pendelbewegingen (woon-werkverkeer) van de inwoners van Eijsden-Margraten gaat circa 40% van en naar Maastricht (figuur 12, links). Het gaat om een kleine 5.000 personen (er wonen circa 12.000 werkzame personen in Eijsden-Margraten). In de afgelopen jaren was dit een vrij constant patroon. Daarnaast ging 17% van het woon-werkverkeer naar overig Zuid-Limburg en 18% naar overig Nederland.

Circa een vijfde deel van de actieve beroepsbevolking woont én werkt in de gemeente Eijsden-Margraten. Dit betekent dat van het totaal aantal banen in Eijsden-Margraten (ongeveer 6.000) circa 41% wordt ingevuld door iemand die ook in de gemeente woont (figuur 12, rechts). Circa 26% van het werk wordt verricht door werknemers uit de buurgemeenten (18% uit overig Zuid-Limburg).

figuur 12 - Werkregio van werknemers die in Eijsden-Margraten wonen (links) en woonregio van werknemers die in Eijsden-Margraten werken (rechts), december 2018



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

2.4 Spanning op de woningmarkt

In deze paragraaf kijken we naar de actuele spanning op de woningmarkt, op basis van verschillende bronnen. We kijken naar vraagaanbod-verhoudingen op basis van woonwensen, naar de verdeling van huurwoningen en een aantal ontwikkelingen in de koopmarkt waarbij ook de relevante inzichten van de woonbehoefte enquête zijn toegevoegd. In onderlinge samenhang ontstaat een integraal beeld van de huidige marktspanning.

Vraagaanbod-verhoudingen

Een deel van de huishoudens is recent verhuist, een ander deel wil dat graag in de komende periode doen. De woningvraag van doorstromers en starters relateren we aan het aanbod dat beschikbaar kan komen als gevolg van de voorgenomen verhuizingen (van doorstromers). Daarmee ontstaat inzicht in de zogenoemde vraagaanbod-verhoudingen (tekorten en overschotten), op basis van geuite woonwensen. In deze modelbenadering wordt geen rekening gehouden met het feit dat er vele barrières op de woningmarkt zijn, waardoor mensen hun wensen niet altijd kunnen realiseren. Mede om deze reden spreken we over theoretische vraagaanbod-verhoudingen.

In totaal zijn er 3.340 verhuiscapaciteit huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten. Dat is 30% van de huishoudens. De groep met een zekere verhuiscapaciteit omvat 1.160 huishoudens (10,5% van het aantal huishoudens). Per saldo is het verschil tussen vraag en aanbod een tekort van 344 uitgaande van de totale groep verhuiscapaciteit. Wat betreft de groep met een zekere verhuiscapaciteit, overstijgt de vraag het aanbod met 220 eenheden, dat wil zeggen een woningtekort van 1,9%. Landelijk bedraagt het tekort 3,5% met uitschieters naar 5% (bron: Staat van de woningmarkt 2021).

Als we kijken naar de totale groep van verhuiscapaciteit huishoudens (de groep die zeker wil verhuizen, of dit in de toekomst overweegt) is binnen zowel de koop- als de huursector de markt voor grondgebonden woningen ontspannen (figuur 13). Voor zowel koop- als huurappartementen geldt dat er meer vraag is dan aanbod. Dit is naar schatting in elke kern in de gemeente het geval (in tabel 5 wordt een indruk gegeven van de vraagdruk per kern).

tabel 5 Potentiële vraagdruk in de kernen van de gemeente Eijsden-Margraten naar eigendom en woningtype (indicatief vanwege kleine aantallen per kern) – verhouding vraag/aanbod

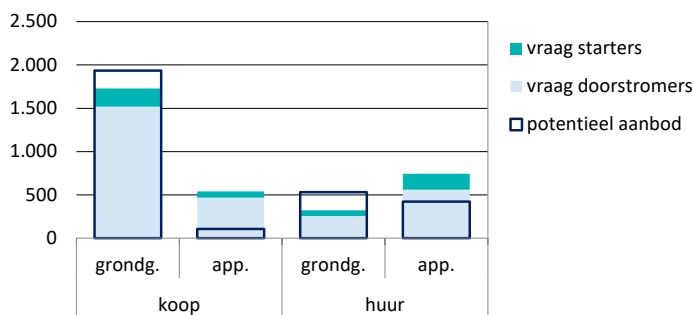
	totale groep met een verhuiscapaciteit				groep die zeker wil verhuizen			
	koop	huur	grond-gebonden	appartement / gelijkvloers	koop	huur	grond-gebonden	appartement / gelijkvloers
Eijsden-Breust	1,1	1,1	0,8	2,9	1,6	0,9	1,0	2,0
Mariadorp	1,1	1,1	0,8	4,0	1,6	1,0	1,1	2,8
Mesch en Withuis-stationsstr.	1,0	1,1	0,8	2,5	1,5	0,9	1,1	1,6
Oost-Maarland	1,2	1,0	0,9	2,0	1,7	0,8	1,2	1,3
Gronsveld	1,1	1,2	0,7	4,3	1,6	0,9	1,0	2,4
Rijckholt	0,9	1,6	0,7	4,3	1,2	1,3	0,9	2,5
Margraten	1,1	1,0	0,9	1,8	1,7	0,7	1,3	1,0
Scheulder	1,2	0,9	0,9	2,0	2,2	0,6	1,4	1,0
Cadier en Keer	1,1	1,1	0,9	2,0	1,7	0,9	1,2	1,3
Bemelen	1,1	0,9	0,8	2,4	2,2	0,7	1,1	1,5
Sint Geertruid	1,1	1,3	0,9	2,6	1,6	1,0	1,2	1,6
Eckelrade	1,2	1,6	1,0	2,0	1,5	1,4	1,5	1,4
Mheer	1,0	1,3	0,7	3,6	1,4	0,8	1,0	1,9
Banholt	1,2	1,1	0,9	2,4	1,9	0,9	1,3	1,5
Noorbeek	1,1	1,0	0,9	1,6	1,8	0,7	1,3	0,9
totaal gemeente	1,1	1,1	0,8	2,4	1,6	0,9	1,1	1,5

Bron: LC model In.Fact.Research

Bij dit beeld horen wel enkele kanttekeningen. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen (onder doorstromers voor 80%), die wel een verhuizing naar een kleinere woning overwegen, maar om uiteenlopende redenen lang niet altijd de daad bij het woord voegen. Deze ouderen wonen vaak in een ruime

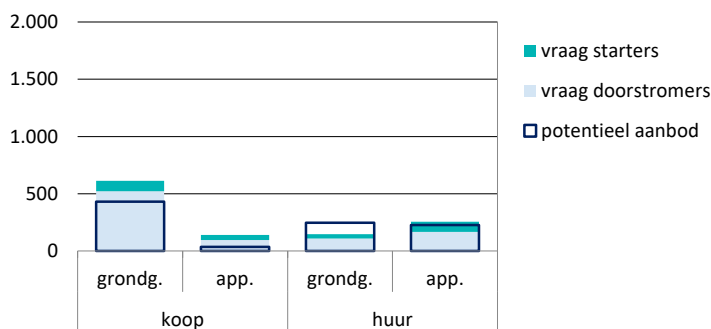
grondgebonden (koop)woning. Het potentiële aanbod aan grondgebonden koopwoningen in figuur 13 is voor meer dan een derde afkomstig van huishoudens ouder dan 65 jaar. Als deze groep afziet van een verhuizing naar een appartement komen er minder woningen vrij en is er minder aanbod van grondgebonden koopwoningen op de markt beschikbaar. In dat geval ontstaat er een potentieel tekort aan grondgebonden koopwoningen, en is de vraagdruk op appartementen kleiner. Dit beeld komt ook naar voren als de vraagaanbod-verhoudingen worden weergegeven voor alléén de groep die zeker wil verhuizen (figuur 14).

figuur 13 Potentiële vraagaanbod-verhoudingen in de gemeente Eijsden-Margraten naar eigendom en woningtype, op basis van de totale groep met een verhuishwens



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 14 - Potentiële vraagaanbod-verhoudingen in de gemeente Eijsden-Margraten naar eigendom en woningtype, op basis van de groep met een zekere verhuishwens



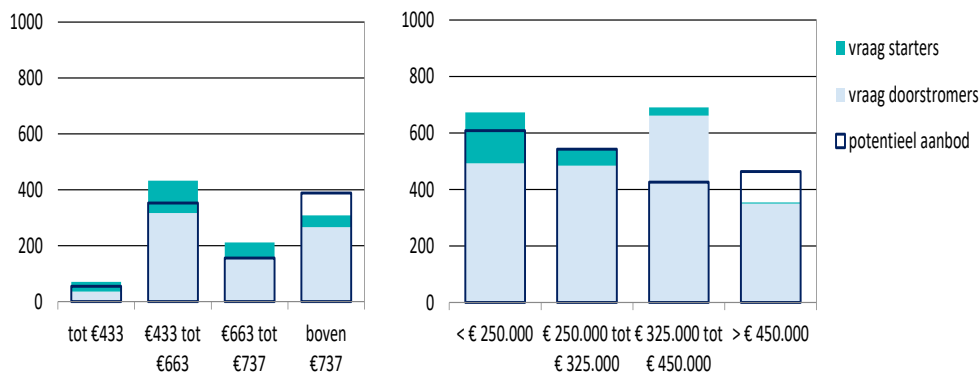
Bron: LC-model In.Fact.Research

Bij figuur 13 en figuur 14 gelden nog enkele kanttekeningen. Bij de vraag van ouderen naar appartementen geldt dat zij (indien beschikbaar) een gelijkvloerse grondgebonden woning kunnen prefereren. Een ander deel van de vraag naar appartementen (met name in de huur) is afkomstig van jongeren. Voor hen is een appartement vaak een tussenstap naar een grondgebonden (huur)woning en als deze meteen beschikbaar is,

zal in ieder geval een deel deze tussenstap willen overslaan. In dat geval is de grondgebonden huursector minder ontspannen dan deze lijkt op basis van geuite woonwensen.

In figuur 15 staan de vraagaanbodverhoudingen weergegeven naar huur- en koopprijs. Binnen de huursector is er een geringe vraagdruk op het huursegment tot € 737. Binnen de koopsector is de vraag naar woningen tot € 250.000 iets groter dan het potentiële aanbod, mede door de vraag van starters. Ook de vraag naar woningen tussen € 325.000 en € 450.000 is groter dan het potentiële aanbod, vooral vanwege de vraag van doorstromers.

Figuur 15 - Potentiële vraagaanbod-verhoudingen in de gemeente Eijsden-Margraten naar huur- en koopprijs, op basis van de totale groep met een verhuishwens



Bron: LC-model In.Fact.Research

Verdeling van huurwoningen

De corporaties in Eijsden-Margraten verhuren hun 1.135 woningen via de website van Thuis in Limburg. Tot februari 2017 verhuurden de corporaties hun woningen via Woningburo. Bij de overgang behielden ingeschreven hun opgebouwde rechten, zoals de inschrijfduur. In de afgelopen jaren hebben steeds meer corporaties in Limburg zich bij Thuis in Limburg aangesloten. Voor woningzoekenden betekent dit dat men op één platform kan reageren op het woningaanbod in heel Limburg.

In Eijsden-Margraten werden in 2021 in totaal 76 woningen verhuurd (tabel 6). Sinds 2018 is het aantal verhuurde woningen toegenomen. De toename van het aanbod komt vermoedelijk mede door de sterk vergrijnde huurderspopulatie (33% van de huurders ouder dan 75 jaar), waardoor steeds meer huurders intramuraal zijn gaan wonen of kwamen te overlijden. Het woningaanbod voor reguliere woningzoekenden nam hierdoor toe, hoewel er ook veel woningen via bemiddeling werden toegewezen (44 in 2020 en 28 in 2021, zie tabel 6).

tabel 6 - Ontwikkeling aantal huurcontracten in de gemeente Eijsden-Margraten

	aantal huurcontracten		
	geadvertiseerd	bemiddeling	totaal
2018	34	22	56
2019	47	15	62
2020	50	44	94
2021	48	28	76

Bron: Thuis in Limburg

Het totaal aantal woningen dat via advertenties is verhuurd, is de laatste drie jaar bijna 50 woningen per jaar (tabel 7). Tegelijkertijd nam ook het aantal actief woningzoekenden toe, net als het gemiddeld aantal reacties per advertentie. De toename van het aantal reacties en actief woningzoekenden komt vooral doordat ook corporatie Wonen Zuid zich in juni 2019 voegde bij Thuis in Limburg. Hierdoor konden er meer mensen vanuit de regio reageren op het woningaanbod in Eijsden-Margraten (woningzoekenden kunnen op meerdere woningen reageren). Andersom konden ook woningzoekenden uit Eijsden-Margraten reageren op meer woningen in de regio. De ervaring leert dat met name bij de introductie van regionale verdeelsystemen woningzoekenden zich breder (in meerdere gemeenten) oriënteren. Na verloop van tijd neemt dit weer wat af.

tabel 7 - Ontwikkeling aantal huurcontracten (geadvertiseerd) in de gemeente Eijsden-Margraten en woningzoekenden naar diverse kenmerken

	aantal	aantal actief	gemiddeld	gemiddelde	gemiddelde	
	huurcontracten	woningzoekenden	aantal reacties	inschrijfduur	zoekduur	aantal
			per advertentie	(jaar)	(maanden)	weigeringen
2018	34	574	22	3,7	5	27
2019	47	1.619	44	5,9	8	10
2020	50	2.414	72	6,2	10	22
2021	48	1.782	62	7,6	18	14

Bron: Thuis in Limburg

Het gemiddeld aantal reacties op de huurwoningen in Eijsden-Margraten piekte in 2020 op 72 reacties per advertentie.¹¹

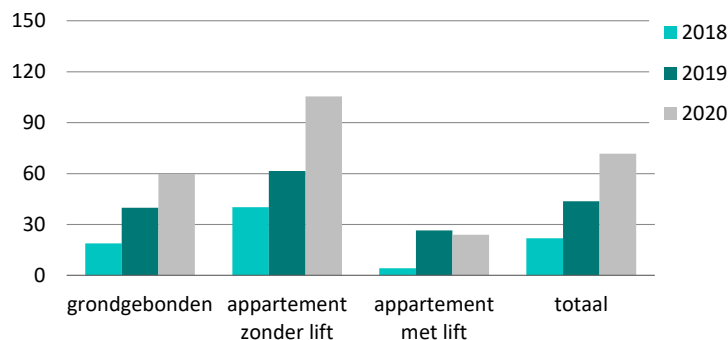
Vooraf het aantal reacties op appartementen zonder lift nam toe (figuur 16). Met een gemiddelde inschrijfduur van circa drie jaar (in 2020) gaat het vermoedelijk deels om jongere woningzoekenden, op zoek naar een betaalbare huurwoning. Ook het aantal

¹¹ Ter referentie, in bijvoorbeeld een stad als Leiden lag het gemiddeld aantal reacties in 2019 op 240 per geadverteerde woning.

reacties op grondgebonden woningen nam (in mindere mate) toe, vermoedelijk vooral afkomstig van doorstromers (met een gemiddelde inschrijfduur van rond de zeven jaar). Appartement met lift kregen gemiddeld genomen het minste aantal reacties. Dat wil niet zeggen dat deze woningen minder populair zijn. Als gekeken wordt naar de groep die deze woningen betreft, dan gaat het om een groep met een lange gemiddelde inschrijfduur (meer dan tien jaar in 2020). Deze ouderen hebben lang gewacht en zijn tot een verhuizing verleid op het moment dat er aanbod beschikbaar kwam. Een belangrijk deel (in 2020 28 eenheden) van de appartementen met lift is niet via Thuis in

Limburg geadverteerd, maar direct bemiddeld. Het gaat hier vermoedelijk (deels) om ouderen met beperkingen, die een verhuizing niet langer konden uitstellen. Tenslotte valt het lage aantal jongeren op dat een woning in de sociale huur vindt (8 op 94 woningtoewijzingen in 2020).

figuur 16 Ontwikkeling aantal reacties naar woningtype in de gemeente Eijsden-Margraten



Bron: Thuis in Limburg, bewerking In.Fact.Research

De gemiddelde inschrijfduur en zoektijd¹² naar huurwoningen in Eijsden-Margraten is toegenomen. Voor de woningzoekenden duurde het 18 maanden in 2021 om een woning te vinden; dat is een toename met 8 maanden ten opzichte van 2020/2013.

¹² Het gemiddeld aantal maanden dat is verstreken tussen de eerste reactie van het huishouden dat het huurcontract heeft getekend en de datum waarop het huurcontract via advertentie is getekend.

¹³ Ter referentie: de gemiddelde zoektijd op landelijk niveau was 30 maanden in 2020 – bron Staat van de Woningmarkt 2021).

Actuele ontwikkelingen in de koopsector

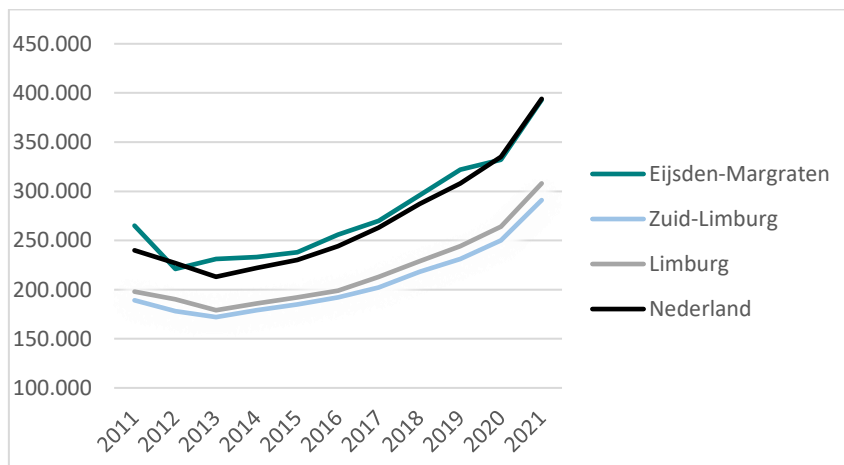
Prijzontwikkeling in de koopsector

Het prijsniveau van koopwoningen in Eijsden-Margraten ligt hoog: de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen bedroeg gemiddeld € 309.000 in de afgelopen twee jaar. Dit hangt mede samen met hoge aandeel (ruime) grondgebonden woningen in de gemeente. Landelijk werden bestaande woningen voor gemiddeld € 298.000 verkocht.

In de periode 2015 t/m 2021 zijn de prijzen van bestaande koopwoningen in Nederland met 71% gestegen tot gemiddeld € 394.000 (figuur 17). Ook in de gemeente Eijsden-Margraten stegen de verkoopprijzen van woningen, conform de landelijke ontwikkeling met 65% tot gemiddeld € 393.000. Hierbij speelde de lage rentestand en de gestegen koopkracht een rol, net als het aantrekkelijke woonklimaat van de gemeente Eijsden-Margraten en de ligging ten opzichte van Maastricht (vanwege de werkgelegenheid). De demografische druk (in de regio) is een factor die een minder grote rol speelde (in de regio nam het aantal huishoudens beperkt toe, zie ook paragraaf 3.1).

In de provincie Limburg lag het gemiddelde prijsniveau op € 308.000 in 2021 en bleef de prijsontwikkeling achter bij het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld prijsniveau op niveau Zuid-Limburg was € 291.000. De prijsontwikkeling in (Zuid-)Limburg heeft een gelijk verloop als landelijk, zij het op een substantieel lager prijsniveau.

figuur 17a - Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs van woningen in de periode 2011 t/m 2021

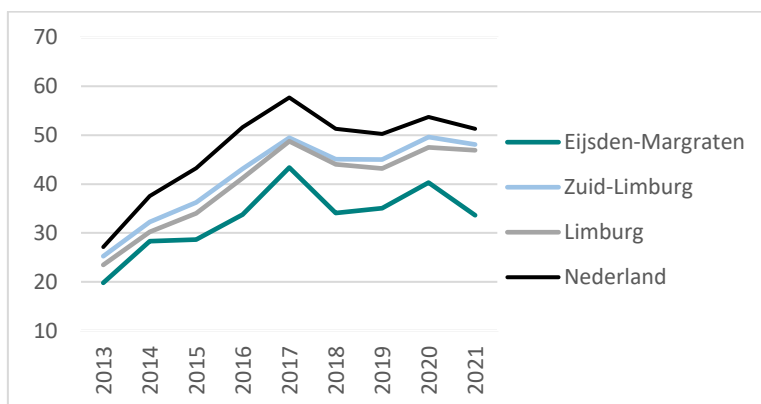


Bron: Woningmarktcijfers.nl bewerking InnDev

Ontwikkeling van het aantal transacties in de koopsector

In figuur 17b is het aantal transacties per 1.000 koopwoningen weergegeven. Daaruit blijkt dat in de gemeente Eijsden-Margraten het aantal transacties structureel op een lager niveau is gesitueerd dan landelijk (40% meer transacties dan in Eijsden-Margraten) en de (sub)regio (30% meer transacties dan in Eijsden-Margraten). Conclusie is dat onafhankelijk van jaarlijkse fluctuaties een “inerte” honkvastheid kan worden vastgesteld in de gemeente Eijsden-Margraten.

figuur 17b - Ontwikkeling aantal transacties per 1.000 koopwoningen in de periode 2011-2021

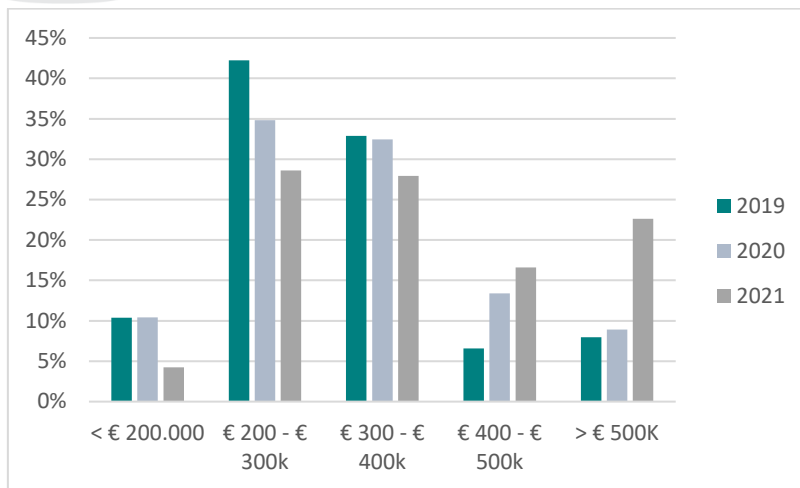


Bron: Woningmarkt cijfers.nl bewerking InnDev

Ontwikkeling transacties in de koopsector naar koopsomklasse

Het aandeel van woningen goedkoper dan € 300.000 in de transacties is gedaald van 52% in 2019 naar 31% in 2021. Het middensegment met prijzen van € 300.000 tot € 400.000 stagneert ook licht (van 33% naar 28%). Het aandeel van woningen met een koopprijs hoger dan € 400.000 steeg van 15% naar 40% in het totaal aantal transacties.

figuur 17c - Ontwikkeling transacties naar koopsomklasse in de periode 2019-2021



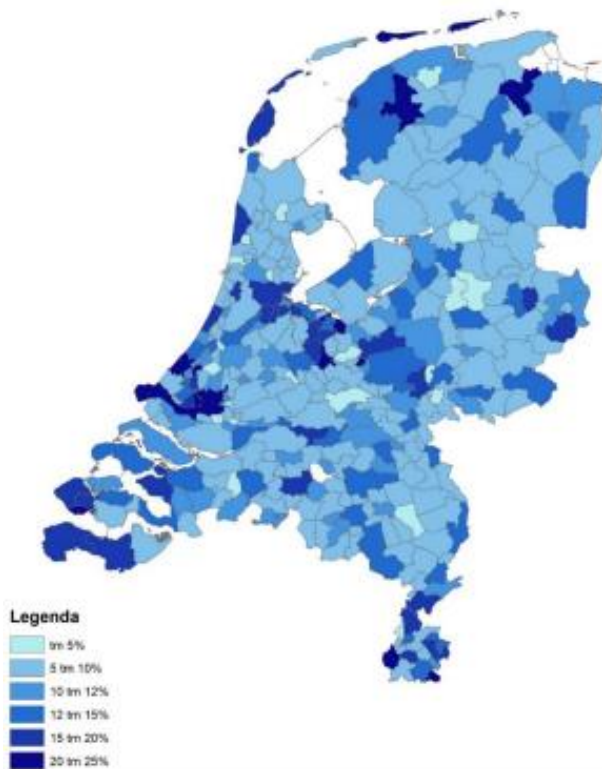
Bron: Woningmarkt cijfers.nl bewerking InnDev

Aandeel buy-to-let transacties

Om de kansen van starters en mensen met een middeninkomen te optimaliseren, is het van belang dat goedkope en middeldure woningen behouden blijven voor de koopmarkt. Landelijk wordt immers geconstateerd dat steeds meer koopwoningen worden opgekocht en vervolgens verhuurd. Als gevolg hiervan zijn deze niet meer beschikbaar als koopwoning en ontstaat er mogelijk een prijsopdrijvend effect omdat eigenaars-verhuurders vaak hogere prijzen bieden dan eigenaars-bewoners. De opkoopbescherming zou kunnen leiden tot normalisering van de prijzen van de woningen.

Buy-to-let is het onttrekken van woningen uit de koopwoningmarkt voor de verhuur. Een analyse van het Kadaster over de jaren 2018-2020 laat zien dat de opkoop van woningen om deze vervolgens te verhuren een fenomeen is waar elke gemeente in meerdere mate te maken krijgt. Het gemiddeld aandeel buy-to-let komt uit op 13%. De gemeente Eijsden-Margraten heeft slechts beperkt te maken met het fenomeen (range van 5 tot 10%). In de regio Maastricht-Heuvelland zijn het vooral de gemeenten Maastricht en Valkenburg die met dit fenomeen te maken krijgen.

figuur 17d - Aandeel buy-to-let in transacties per gemeente (2018-2020)



Bron: VNG – Handreiking opkoopbescherming december 2021

Signalen betreffende huidige knelpunten bij de realisatie van woonwensen

In de woonenquête geven de respondenten aan dat het primair probleem een gebrek aan aanbod van geschikte woningtypes is (door 82% benoemd). Ten tweede is de gewenste prijsklasse /huurprijsklasse een probleem (door 62% benoemd). Hypotheek-eisen spelen vooral bij de starters en alleenstaanden maar deze problematiek is in omvang een beperkt probleem (door 9% benoemd).

De respons onder de categorie “overig” vestigt nadrukkelijk de aandacht op de overspannen situatie op de woningmarkt met name de praktijk van het overbieden (met name door kopers van buiten de gemeente) die als problematisch wordt ervaren. Daarnaast wordt ook meermaals gewezen op de beperkte aanwezigheid of het ontbreken van bouwgrond/bouwlocaties. Ook procedurele knelpunten worden als belemmerend genoemd.

ervaren knelpunten bij het zoeken naar een woning

procentueel

te weinig aanbod qua gewenste woningtypes	82%
te weinig aanbod in de gewenste prijsklasse / huurprijsklasse	62%
de kwaliteit van het aanbod	25%
de hypotheekeisen	9%
overig	12%

n=243 meerdere antwoorden mogelijk

Bron: Enquête woonbehoefte gemeente Eijsden-Margraten

3 Toekomstige ontwikkelingen

3.1 Demografische ontwikkelingen

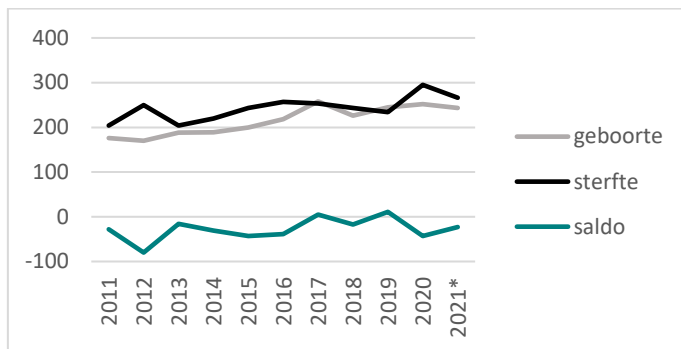
Terugblik

In de afgelopen vijf jaar nam het aantal inwoners in de gemeente Eijsden-Margraten toe (figuur 18). Dit vooral als gevolg van een positief saldo van vestiging en vertrek (zie ook

figuur 9). Het saldo van geboorte en sterfte schommelde rond of onder de nullijn. In 2020 en 2021 is de impact van COVID-19 zichtbaar in de sterfte (figuur 18). In de regio Maastricht-Heuvelland neemt het aantal inwoners sinds 2015 af (figuur 19).

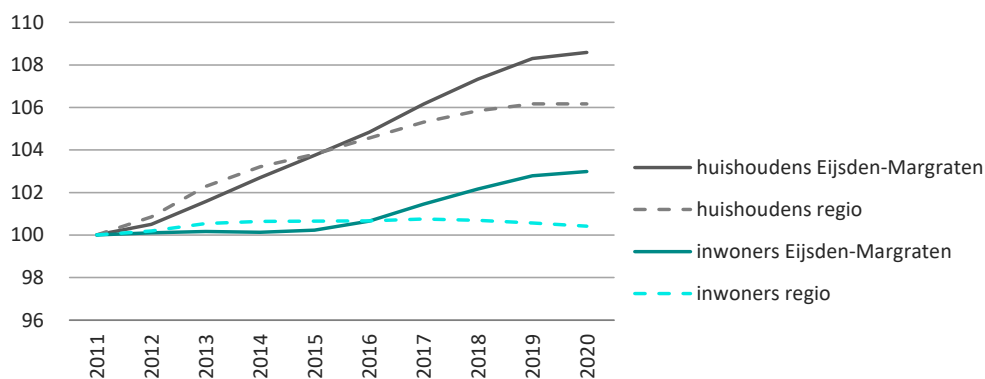
Ook het aantal huishoudens nam toe in de gemeente Eijsden-Margraten, vanwege de toename van het aantal inwoners en huishoudensverdunning (huishoudens worden gemiddeld genomen steeds kleiner). In de regio Maastricht-Heuvelland groeit het aantal huishoudens sinds 2018 nauwelijks meer.

figuur 18 Ontwikkeling saldo geboorte en sterfte in de gemeente Eijsden-Margraten



Bron: CBS

figuur 19 - Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens in Eijsden-Margraten en de regio Maastricht-Heuvelland (gemiddelde van drie opeenvolgende jaren), indexcijfers, 2011 = 100



Bron: CBS

Prognose aantal inwoners

In deze studie wordt wat betreft de toekomstige ontwikkeling van de bevolking aangesloten bij de Primos prognose (2020) van ABF. Op basis van deze prognose neemt het aantal inwoners in de gemeente Eijsden-Margraten toe van 25.770 inwoners in 2020 tot 25.900 in 2025 en 25.970 in 2030 (+200 inwoners). Daarmee zet de trend van de afgelopen jaren zich dus door. Na 2030 verwacht de Primos prognose dat het aantal inwoners

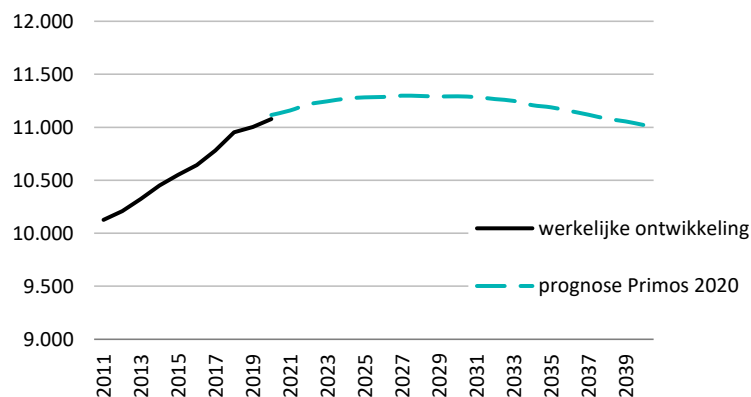
geleidelijk aan zal gaan afnemen (mede als gevolg van een toename van sterfte), tot 25.740 in 2030 en 25.610 in 2040.

Prognose aantal huishoudens

Ook het aantal huishoudens blijft naar verwachting toenemen in de komende jaren (figuur), van 11.080 huishoudens in 2020 tot 11.280 huishoudens in 2025 en 11.290 huishoudens in 2030. Het gaat om een toename van 210 huishoudens in de periode 2020 tot 2030 (figuur 20). Volgens de Primos prognose zal het aantal huishoudens na 2030 geleidelijk aan gaan afnemen, met naar schatting 100 huishoudens in de periode 2030 tot 2035. Ook voor de regio Maastricht-Heuvelland voorspelt de Primos prognose eerst nog een beperkte huishoudensgroei, maar verwacht wordt dat hier de huishoudenskrimp al tussen 2025 en 2030 zal inzetten.

In bijlage 1 – tabel 25 staat de huishoudensontwikkeling voor de kernen in de gemeente Eijsden-Margraten weergegeven, op basis van de Primos prognose. De huishoudensgroei vindt naar verwachting met name plaats in de kernen Eijsden-Breust, Margraten en Cadier en Keer.

figuur 20 - Ontwikkeling aantal huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten



Bron: CBS, Primos prognose ABF (2020)

Het is van belang om te beseffen dat prognoses geen waarheid leveren, maar een mogelijk toekomstbeeld, dat onder bepaalde aannamen de werkelijkheid kan worden. In tabel 8 staat het toekomstig aantal huishoudens weergegeven volgens drie verschillende prognosemodellen. Net als de Primos prognose van ABF gaat ook de Pearl prognose van het CBS/PBL ervan uit dat het aantal huishoudens in de gemeente Eijsden Margraten met nog ruim 200 huishoudens zal toenemen, om tot 2040 op het niveau van 11.300 huishoudens te blijven. De Progneff prognose van Etil gaat uit van een groei

van ruim 300 huishoudens in de periode 2020 tot 2030. Na 2030 neemt het aantal huishoudens volgens deze prognose af.

Op hoofdlijnen wijzen de verschillende prognoses dus in dezelfde richting: de komende jaren wordt een groei verwacht van tussen de 200 en 300 huishoudens, waarna het aantal huishoudens zal stabiliseren of geleidelijk aan zal gaan afnemen. Het is van belang om de bevolkingsontwikkelingen in de gemeente (en de regio) goed te blijven monitoren.

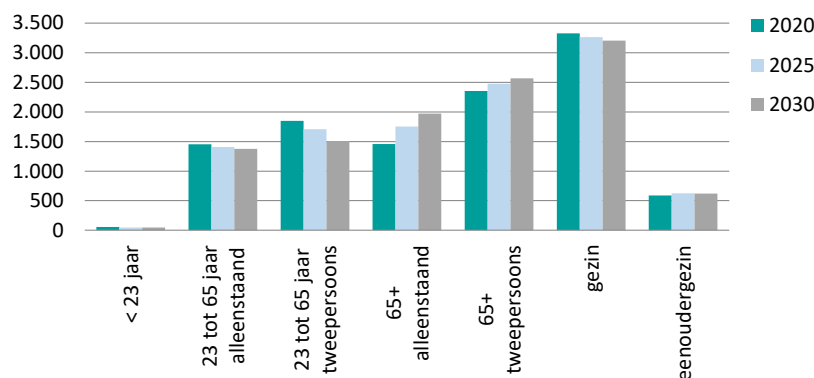
Tabel 8 - Ontwikkeling aantal huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten volgens drie prognosemodellen

		Primos	Pearl	Progneff
werkelijk	2020	11.075	11.075	11.075
prognose	2025	11.280	11.200	11.390
	2030	11.290	11.200	11.390
	2035	11.190	11.300	11.230
	2040	11.020	11.300	11.050

Bron: CBS, ABF en Etil

Bij prognoses gaat de aandacht vaak uit naar de totalen, omdat daar de uitbreidingsopgave direct mee samenhangt. De veranderingen in de samenstelling van de huishoudens zijn echter voor de woningmarkt minimaal zo relevant. Deze staan weergegeven in figuur 21. Daaruit blijkt dat vooral het aantal (alleenstaande) ouderen zal toenemen. Het aantal gezinnen en tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar zal naar verwachting afnemen. Deze ontwikkelingen zijn in elke kern in de gemeente Eijsden-Margraten zichtbaar. In tabel 23 van bijlage 1 staat de ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de huishoudens in alle kernen weergegeven.

figuur 21 - Aantal huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten naar huishoudenstype in 2020, 2025 en 2030 (Primos prognose)

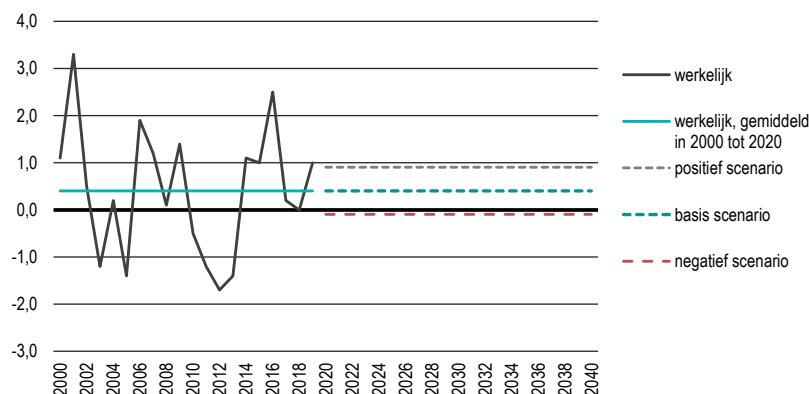


Bron: CBS, Primos prognose ABF

3.2 Economische ontwikkelingen

Demografische prognoses leveren inzicht in de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en samenstelling. Voor de woningmarkt is het uiteraard ook van belang om zicht te hebben op de inkomens van deze huishoudens. Daarom staan we ook stil bij de toekomstige ontwikkeling van de koopkracht.

figuur 22 - De ontwikkeling van de koopkracht in Nederland in de periode 2000 tot 2020 en de verwachtingen voor de toekomst



Bron: CPB, bewerking In.Fact.Research

Vanwege de vele onzekerheden waarmee koopkrachtvoorspellingen zijn omgeven rekenen we in deze studie in combinatie met de Primos prognose drie koopkrachtscenario's door (zie ook figuur 22):

Een basisscenario dat uitgaat van een gemiddelde groei van +0,4% per jaar, wat overeen komt met de gemiddelde koopkrachtontwikkeling over de periode 2000 tot 2019 (met pieken en dalen).

Een negatief economisch scenario waarbij wordt uitgegaan van een koopkrachtontwikkeling van -0,1% per jaar.

Een positief economisch scenario waarbij wordt uitgegaan van een koopkrachtontwikkeling van 0,9% per jaar.

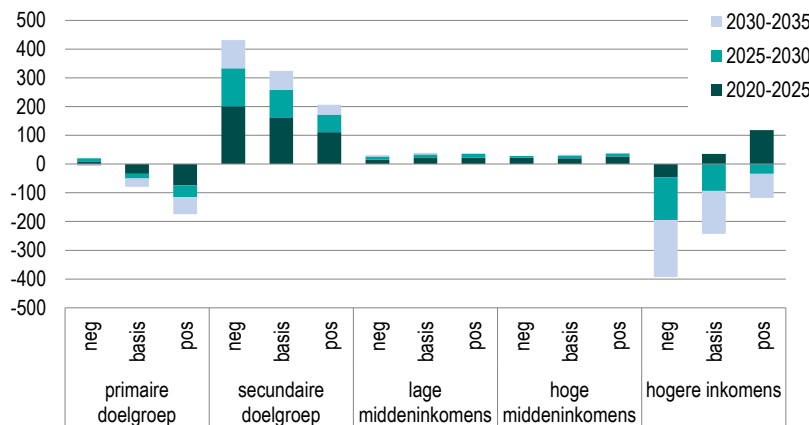
3.3 Ontwikkeling inkomensgroepen

Op basis van de aannamen over demografische en economische ontwikkelingen is in figuur 23 de ontwikkeling van de inkomensgroepen in de gemeente Eijsden-Margraten weergegeven. Met name de secundaire doelgroep neemt toe, en daarmee de doelgroep tot € 39.055. Het aandeel huishoudens dat behoort tot de doelgroep tot € 39.055 neemt

toe van 32% in 2020 tot 34% in 2030, op basis van het economisch basisscenario. Bij een negatief economisch scenario is de doelgroep in de toekomst groter; bij een positief economisch scenario kleiner. De toename van de doelgroep bestaat vrijwel uitsluitend uit alleenstaande ouderen (zie ook figuur 24). De omvang van de middeninkomens in de gemeente blijft ongeveer constant gedurende de periode 2020 tot 2035, terwijl het aantal hogere inkomens op de langere termijn naar verwachting afneemt.

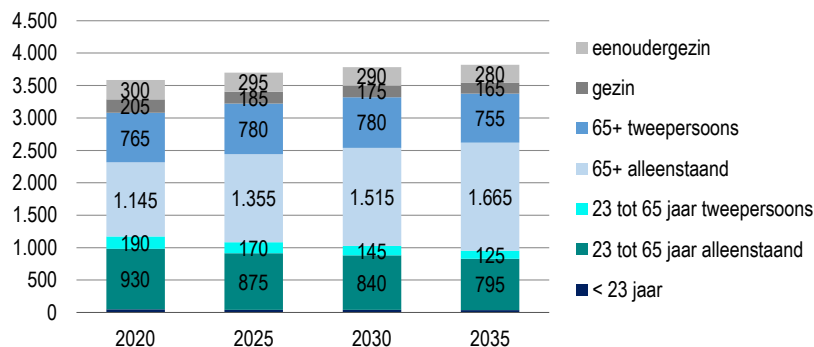
In de meeste kernen in de gemeente Eijsden-Margraten neemt de doelgroep tot € 39.055 naar verwachting toe. In tabel 23 in bijlage 1 staat de ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de huishoudens in alle kernen weergegeven.

figuur 23 - Ontwikkeling inkomensgroepen in de gemeente Eijsden-Margraten bij drie economische scenario's



Bron: LC model In.Fact.Research

figuur 24 - Samenstelling van de doelgroep tot € 39.055 naar huishoudentype in de gemeente Eijsden-Margraten in 2020, 2025, 2030 en 2035, bij het economisch basisscenario



Bron: LC model In.Fact.Research

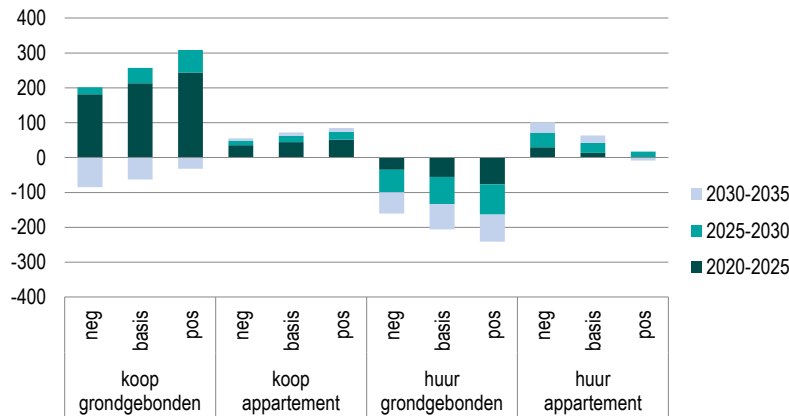
4 Ontwikkeling van de woningbehoefte

In toekomst moeten alle doelgroepen (naar leeftijd, type en inkomen) goed kunnen wonen. Om te bepalen welke woningen daarvoor benodigd zijn is een woningbehoefteraming uitgevoerd. Bij deze raming is uitgegaan van constante woonpatronen. Dat betekent dat we ervan uitgaan dat een bepaald type huishouden (naar levensfase, samenstelling en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen als op dit moment. Voor ouderen geldt dat generatieverschillen een te grote rol spelen, zo is het (grondgebonden) eigenwoningbezit onder de nieuwe generatie ouderen hoger dan onder de huidige generatie. Bij de raming is gecorrigeerd voor deze generatieverschillen.

4.1 Overall ontwikkeling woningbehoefte

In figuur 25 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype weergegeven, bij drie economische scenario's. In de periode 2020 tot 2030 neemt vooral de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe. Dit is in elke kern in de gemeente Eijsden-Margraten het geval, met name in Eijsden-Breust en Cadier en Keer. In tabel 26 in bijlage 1 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte voor alle kernen weergegeven.

figuur 25 - Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in de gemeente Eijsden-Margraten bij drie economische scenario's

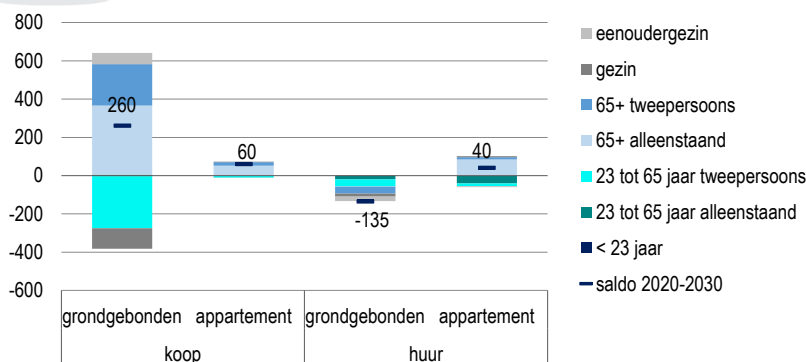


Bron: LC model In.Fact.Research

De toenemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen is het gevolg van de aankomende generatie ouderen die naarmate men ouder wordt vaak in de grondgebonden koop blijft wonen, in combinatie met de aanwas van nieuwe jonge stellen en gezinnen.

Per saldo nemen deze jongere groepen in omvang af, maar deze afname is tot 2030 kleiner dan de groei van het aantal ouderen in de grondgebonden koopsector. Dit is weergegeven in figuur 26, waarin is aangegeven van welke huishoudentypes de ontwikkeling van de woningbehoefte afkomstig is. Na 2030 (vooral na 2035) neemt het aanbod als gevolg van sterfte toe, bij een afname van het totaal aantal gezinnen en jongere tweepersoonshuishoudens. Hierdoor zal het voor nieuwe jonge gezinnen makkelijker worden om een grondgebonden koopwoning te bemachtigen.

figuur 26 - Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom, woningtype en huishoudentype in de gemeente Eijsden-Margraten in 2020 tot 2030 bij het economisch basisscenario



Bron: LC model In.Fact.Research

Als gevolg van de vergrijzing neemt de behoefte aan koop- en huurappartementen toe, afkomstig van de toenemende groep alleenstaande ouderen. Als men erin slaagt om ouderen vaker dan nu naar appartementen (of bungalows/hofjes) te laten verhuizen is de behoefte aan appartementen nog iets groter (en is met name de behoefte aan grondgebonden koopwoningen kleiner). Dit blijkt uit tabel 9, waarin bij de ontwikkeling van de behoefte in 2020 tot 2030 ook rekening is gehouden met de woonwensen van huishoudens. Kanttekening hierbij is dat ouderen die een verhuizing overwegen om uiteenlopende redenen lang niet altijd de daad bij het woord voegen (zie ook Enquête woonbehoefte Eijsden-Margraten).

tabel 9 - Ontwikkeling woningbehoefte in 2020 tot 2030 bij constante woonpatronen en rekening houdend met woonwensen, economisch basisscenario

	constante woonpatronen	incl. zekere verhuiscens	incl. totale verhuiscens
koop grondgebonden	260	215	150
koop appartement	60	70	85
huur grondgebonden	-135	-120	-110
huur appartement	40	60	100
totaal	225	225	225

Bron: LC model In.Fact.Research

De verschillen tussen de economische scenario's zijn bij de behoefte aan geschikte woningen niet groot, omdat de toekomstige behoefte vooral ontstaat onder invloed van de vergrijzing. Als gevolg van de economische effecten van Covid-19 en de internationale politieke spanningen kan de behoefte aan huurwoningen onder jongere huishoudens tijdelijk wat groter zijn.

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt in de komende jaren geleidelijk af. Dit komt door het uitstromen of overlijden van oudere huurders en een in aantal beperkte nieuwe instroom van jongere huurders. In de praktijk hoeft dit niet te leiden tot leegstand. Als de woningen van voldoende kwaliteit zijn kunnen nieuwe doelgroepen worden bediend, of een deel van de regionale behoefte kan naar deze woningen worden geleid (wat kan zorgen voor leegstand in de kwalitatief mindere delen van de sociale huurvoorraad in andere delen van de regio).

Overall gezien neemt als gevolg van de vergrijzing vooral de behoefte aan toe- en doorgankelijke woningen toe. Dit kan een appartement met lift zijn, maar ook een aangepaste grondgebonden woning, of een bungalow of een patiowoning.

4.2 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen

De behoefte aan koopwoningen neemt in totaal toe met 320 woningen in de gemeente Eijsden-Margraten van 2020 tot 2030, bij het economisch basisscenario (met 380 woningen bij het positief economisch scenario en 250 woningen bij het negatief economisch scenario). Naar koopprijs neemt de behoefte in elk segment toe, met name in het segment tussen € 325.000 en € 450.000 en boven de € 450.000. Dit heeft vooral te maken met de aankomende generatie ouderen die naarmate men ouder wordt vaak in (duurdere) grondgebonden koopwoningen blijft wonen. Als ouderen vaker naar geschikt aanbod verhuizen is de behoefte minder groot.

Na 2030 (vooral na 2035) zal de markt voor (grondgebonden) koopwoningen geleidelijk ontspannen, maar in welke mate dit het geval zal zijn is afhankelijk van de situatie van dat moment. Als de koopsector door bijvoorbeeld prijsdalingen toegankelijker wordt kunnen mogelijk meer mensen zich een koopwoning veroorloven.

tabel 10 - Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen in de gemeente Eijsden-Margraten bij drie economische scenario's

	2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
negatief	8.350	215	250	170
basis	8.350	255	320	265
positief	8.350	295	380	360

Bron: LC model In.Fact.Research

tabel 11 - Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar verkoopwaarde in de gemeente Eijsden-Margraten, bij het economisch basisscenario

	2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
< € 250.000	2.140	45	50	30
€ 250.000 tot € 325.000	2.140	45	40	-15
€ 325.000 tot € 450.000	1.935	85	125	135
> € 450.000	2.135	80	110	120
totaal	8.350	255	320	265

Bron: LC model In.Fact.Research

4.3 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen

De behoefte aan huurwoningen in de gemeente Eijsden-Margraten neemt in de komende jaren geleidelijk af, met circa 40 woningen in de periode 2020 tot 2025 (bij het economisch basisscenario, zie ook tabel 12). Daarvan gaat het om circa 30 corporatie huurwoningen en 10 particuliere huurwoningen. Na 2025 neemt de behoefte aan huurwoningen verder af, vooral vanwege een afname van huurders onder de 65 jaar (zie ook tabel 13).

In tabel 13 staat de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen weergegeven naar huurprijsklasse. De behoefte aan huurwoningen tot € 737 (de huurtoeslag in 2020) neemt in de periode 2020 tot 2035 af. De behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven € 737 neemt toe. Deze behoefte is deels afkomstig van ouderen met een midden

of hoger inkomen. Ook onder ouderen behorende tot de secundaire doelgroep neemt de behoefte (beperkt) toe: het gaat hier deels om ouderen uit de koopsector met een inkomen onder de normen van het passend toewijzen, maar met opgebouwd vermogen vanuit de eigen woning.

tabel 12 - Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen in de gemeente Eijsden-Margraten bij drie economische scenario's

		2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
corporatie huur	negatief	1.130	0	-15	-25
	basis	1.130	-30	-60	-90
	positief	1.130	-60	-105	-150
particuliere huur	negatief	1.300	-5	-15	-30
	basis	1.300	-10	-30	-55
	positief	1.300	-15	-40	-80

Bron: LC model In.Fact.Research

tabel 13 - Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar huurprijsklasse in de gemeente Eijsden-Margraten, bij het economisch basisscenario

		2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
corporatie huur	tot € 433	70	-5	0	-5
	€ 433 - € 619	510	-15	-30	-40
	€ 619 - € 663	170	-10	-20	-30
	€ 663 - € 737	270	-15	-30	-50
	> € 737	110	10	20	35
	totaal	1.130	-30	-60	-90
particuliere huur	tot € 433	65	-5	-5	-10
	€ 433 - € 619	275	-25	-30	-50
	€ 619 - € 663	80	-10	-20	-20
	€ 663 - € 737	165	-15	-20	-30
	> € 737	715	35	40	30
	totaal	1.300	-10	-30	-55

Bron: LC model In.Fact.Research

tabel 14 - Ontwikkeling huurderspopulatie in het corporatiebezit in de gemeente Eijsden-Margraten in 2020 tot 2030 bij het economisch basisscenario

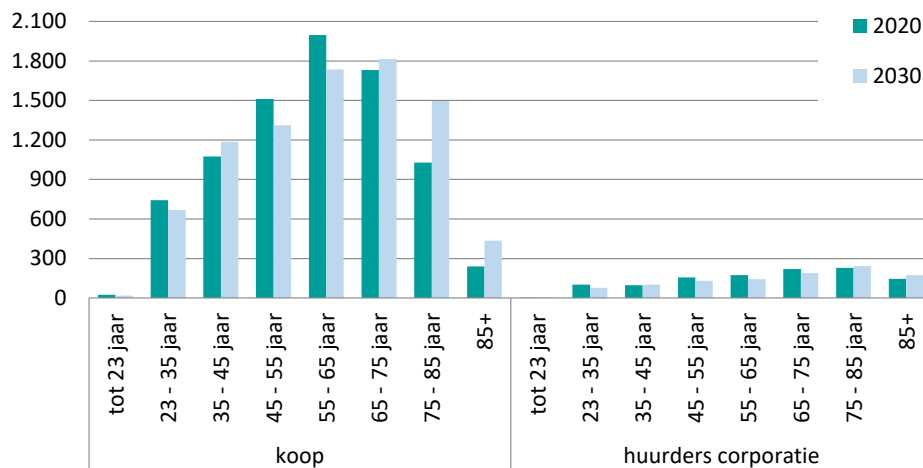
		primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage middeninkomens	hoge middeninkomens	hogere inkomens	totaal
tot 65 jaar	eenpersoons	-10	-10	0	0	0	-20
	meerpersoons	-20	-10	-5	-5	-15	-55
	totaal	-30	-20	-5	-5	-15	-75
65+	eenpersoons	25	15	0	5	0	50
	meerpersoons	-20	-10	0	-5	0	-35
	totaal	5	10	0	0	0	10
totaal		-25	-10	-5	-5	-15	-65

Bron: LC model In.Fact.Research

Terwijl het aantal jongere huurders in de corporatie huurvoorraad geleidelijk afneemt, neemt het aantal oudere huurders in de komende tien jaar beperkt toe. Het gaat daarbij

om circa 50 eenpersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar (tabel 14). Het aantal 75-plussers in de corporatie huursector neemt in totaal toe met 40 huishoudens. In de koopsector is deze toename veel groter: het gaat om een toename van 665 huishoudens van 75 jaar of ouder in de periode 2020 tot 2030. De aanpasbehoefte (en ondersteuningsbehoefte) zal zich dus met name in de koopsector manifesteren (zie ook figuur 27).

figuur 27 - De leeftijdsopbouw in de koop- en de corporatie huursector in 2020 en 2030 in de gemeente Eijsden-Margraten



Bron: LC-model In.Fact.Research

4.4 Plancapaciteit

De plancapaciteit van de gemeente Eijsden-Margraten bedraagt circa 556 woningen, verspreid over locaties in twaalf kernen (tabel 15). Het gaat om bruto aantallen, exclusief eventuele sloop van woningen. Zelfs als niet alle plannen doorgang vinden (het is gebruikelijk uit te gaan circa 30% planuitval, wat resteert in een kleine 400 nieuwbouwwoningen) liggen de aantallen boven de (netto) huishoudenstoename van ruim 200 huishoudens in de periode 2020 tot 2025 op basis van de Primos prognose. Rekening houdend met planuitval liggen de aantallen meer in lijn met de Progneff prognose van Etil. Deze prognose gaat uit van een groei van ruim 300 huishoudens in de periode 2020 tot 2025. Naast de huidige plannen zijn er particuliere initiatieven en worden er mogelijkheden verkent om ook op andere locaties woningen te bouwen.

De plancapaciteit kan ook worden benut voor de (gedeeltelijke) invulling van de huidige schaarste en de invulling van de huisvestingsbehoefte van zorgdoelgroepen en statushouders (zie hoofdstuk 5).

Deze capaciteit biedt ook de mogelijkheid om een grotere regionale behoefte te bedienen. Dat is aan de ene kant geen onrealistische ambitie, want de gemeente heeft een sterke positie in de regio. Wel geldt dat bouwen voor de regionale vraag niet zonder risico is, omdat de toename van de regionale behoefte beperkt is en omdat de andere gemeenten vermoedelijk de eigen behoefte willen opvangen. Het verdient daarom aanbeveling de afzet goed te blijven monitoren.

tabel 15 - Plancapaciteit gemeente Eijsden-Margraten in de periode 2021 t/m 2024

kern	koop	huur	onbekend	totaal
Banholt	19	5	1	25
Bemelen	1			1
Cadier en Keer		11	81	92
Eckelrade		12	5	17
Eijsden	98	25	17	140
Gronsveld	12	20	50	82
Margraten	50	45	12	107
Mesch- en Withuis-Stationsstraat	4			4
Mheer			25	25
Noorbeek		20		20
Sint Geertruid	15	5		20
Oost-Maerland	12	4		16
(leeg) *	7			7
eindtotaal	218	147	191	556

* eenpitters verspreid over de kernen

Bron: Gemeente Eijsden-Margraten, bewerking In.Fact.Research

Uitgaande van de plancapaciteit zullen de meeste woningen gebouwd worden in de kernen Cadier en Keer, Eijsden, Gronsveld en Margraten. Behoudens Gronsveld sluit dat aan bij de ontwikkeling van de woningbehoefte in deze kernen (tabel 26 in bijlage 1). In de andere kernen neemt de behoefte 2020-2030 nauwelijks toe, maar er zijn wel plannen om woningen te bouwen. Dit betekent dat deze huishoudens van elders uit de gemeente of vanuit de regio aangetrokken moeten worden.

Bij de ontwikkeling van de woningbehoefte ligt de nadruk op de (grondgebonden) koopsector. Ook de plancapaciteit van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat voornamelijk uit koopwoningen. Uitbreiding in de huursector kan wenselijk zijn in specifieke segmenten en/of vanuit het oogpunt van gedifferentieerde wijken en/of om een betere spreiding van de doelgroep binnen de regio te bewerkstelligen. Overall geldt echter dat de behoefte aan huurwoningen nauwelijks meer toeneemt. Dit behoudens de vraag die voortkomt vanuit de actuele spanning op de woningmarkt, de statushouders en de doelgroep beschermd wonen / maatschappelijke opvang en de daaruit voortkomende transformatie opgave die zich aandient in het corporatiebezit.

5 Wonen met zorg

5.1 Het gezondheidsperspectief

De bevolking van de gemeente Eijsden-Margraten scoort boven het regiogemiddelde op gezondheid gerelateerde parameters zoals een goede ervaren gezondheid van de volwassenen. De inwoners hebben ook minder chronische aandoeningen en zijn minder (ernstig) eenzaam. Het mijden van zorg omwille van financiële redenen is het laagst van de regio en ook de kans op angst of depressie is laag. De score op vlak van vrijwilligerswerk en mantelzorg is hoog en het niveau van sociale uitsluiting is het laagst in de regio. Op vlak van levensstijl (roken, drinken en bewegen) situeren de scores zich op het regiogemiddelde. Naast al deze positieve elementen is de lage geluksscore opvallend. In tabel 26 van bijlage 1 worden de concrete scores van de kernen, gemeente en regiogemeenten inzichtelijk gemaakt.

Het positief gezondheidsperspectief vertaalt zich mede ook in het feitelijk zorggebruik en/of aandoeningen:

- Het percentage wijkverpleging ten opzichte van de totale bevolking bedraagt slechts 3,6% versus 4,7% in de overige regiogemeenten (gegevens Vektis 2018);
- In totaal 6,3% van de huishoudens maakt gebruik van hulp bij het huishouden versus 7,5 bij de overige regiogemeenten (op basis van HbH gebruik 2de half jaar 2019 Monitor WMO abonnementstarief);
- Het percentage dementie (als aandeel van het aantal 40 plussers) is in Eijsden-Margraten slechts 2,7% ten opzichte van 3,8% in de overige regiogemeenten. Dit is ook de laagste score in Limburg. Het betreft in totaal 426 dementerenden waarvan er 305 thuis verblijven (gegevens Vektis 2018).
- Tenslotte is ook de levensverwachting vanaf de geboorte in de gemeente Eijsden-Margraten 1,3 jaar hoger dan in de overige regiogemeenten (bron CBS). Als verklaring voor de hogere levensverwachting en de andere opvallende scores ten aanzien van het gezondheidsperspectief zijn waarschijnlijk de hogere inkomens een verklarende factor. Data op gemeenteniveau zijn niet direct beschikbaar, maar uit longitudinale studies van het CBS blijkt immers dat mannen uit de hoogste inkomensklasse gemiddeld 8,3 jaar ouder worden dan de mannen in de laagste inkomensklasse. Bij de vrouwen is dat verschil 6,2 jaar. De verschillen bij andere kwaliteitsparameters betreffende de gezondheid lopen nog verder uiteen. Samengevat (aantal jaren verschil tussen laagste en hoogste inkomensgroep voor mannen respectievelijk vrouwen):

Levensverwachting	8,3	-	6,2
Goed ervaren gezondheid	20,1	-	19,7
Zonder lichamelijke beperkingen	23,0	-	15,3
Zonder chronische ziekte	12,1	-	10,0
Goede geestelijke gezondheid	16,4	-	16,4

5.2 De woonzorg vraag van ouderen

Samenstelling en ontwikkeling van de ouderenpopulatie

Voor de woonzorg analyse definiëren we “ouderen” als de leeftijdsgroep die ouder is dan 75 jaar omdat de beperkingen en kwetsbaarheid vanaf die ouderdom significant toenemen.

Het aantal oudere eenpersoonshuishoudens groeit in de komende 15 jaar met 1.000 eenheden (van 1.895 naar 2.895). Die groei wordt voor bijna twee derde veroorzaakt door de toename van eenpersoons huishoudens.

tabel 16 - Ontwikkeling huishoudsamenstelling 75 plus in de gemeente Eijsden-Margraten

75+	2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
eenpersoons	870	255	470	640
tweepersoons	915	160	280	350
gezin	110	0	0	5
totaal	1.895	415	750	1.000

Bron: LC-model In.Fact Research / bewerking InnDev

Qua inkomensontwikkeling is de groei van de secundaire doelgroep met 480 huishoudens oftewel bijna de helft van de groei opvallend. Het betreft voornamelijk middeninkomens die na pensionering terugvallen op AOW en een (klein) aanvullend pensioen. De groei van het aantal 75 plussers in het primair segment is zeer beperkt in omvang (+18%) terwijl de midden (+60%) en hogere inkomens (+53%) groeien.

tabel 17 - Inkomensontwikkeling 75 plus in de gemeente Eijsden-Margraten

75+	2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
primaire doelgroep	295	25	45	55
secundaire doelgroep	765	200	360	480
lage middeninkomens	145	40	65	95
hoge middeninkomens	170	40	65	95
hogere inkomens	520	120	220	280
totaal	1.895	420	755	995

Bron: LC-model In.Fact Research / bewerking InnDev

Uit de tabellen 18 en 19 blijkt dat de ouderen relatief veel in grondgebonden koopwoningen wonen (1.145 huishoudens of 60% van het totaal in 2020) en dat aandeel neemt in de toekomst verder toe (1.940 huishoudens of van het totaal 67% in 2035). Het aantal huishoudens in grondgebonden huurwoningen daalt licht. Het aantal appartementen neemt in beperkte mate toe (totaal koop, particuliere huur en corporatie huur 210 wooneenheden) en de voorkeur gaat daarbij nadrukkelijk uit naar appartementen met lift.

tabel 18 - Ontwikkeling woningmarktsegmenten naar woningtype in de gemeente Eijsden-Margraten

75+	2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
koop grondgebonden	1.145	335	605	795
koop appartement	125	30	60	80
particuliere huur grondgebonden	125	10	5	-10
particuliere huur appartement	80	15	30	45
corporatie huur grondgebonden	150	-5	-15	-25
corporatie huur appartement	230	25	50	85
onzelfstandig	40	10	20	25
totaal	1.895	415	755	1.000

Bron: LC-model In.Fact Research / bewerking InnDev

tabel 19 - ontwikkeling woningmarktsegmenten naar toegankelijkheid woningtype in de gemeente Eijsden-Margraten

75+	2020	2020-2025	2020-2030	2020-2035
koop grondgebonden	1.145	335	605	795
koop appartement zonder lift	5	5	10	10
koop appartement met lift	115	25	55	70
huur grondgebonden	275	5	-5	-30
huur appartement zonder lift	55	0	0	0
huur appartement met lift	255	40	80	125
onzelfstandig	40	10	20	25
totaal	1.895	415	755	1.000

Bron: LC-model In.Fact Research / bewerking InnDev

Relevante ontwikkelingen

Ontwikkeling mantelzorgcapaciteit

De ontwikkeling van de mantelzorgcapaciteit is belangrijk aangezien het huidige zorgsysteem in belangrijke mate gebruik maakt van mantelzorgers. Als maat voor de beschikbaarheid van mantelzorg gaan we uit van de Oldest Old Support Ratio (OOSR) die de relatie weergeeft tussen het aantal 50-74 jarigen en het aantal 85plussers. De OOSR geeft de getalsverhouding weer tussen de groep die het meest met mantelzorg is belast en de groep die op die mantelzorg het meest is aangewezen. OOSR-waarden tussen de 5 en de 10 zijn problematisch. Analyses van PBL en CBS laten zien dat de OOSR in Nederland daalt van 15 in 2020 naar 6 in 2040. In de gemeente Eijsden-Margraten zal de OOSR dalen van 15 in 2020 naar 5 in 2040. Deze ontwikkeling zal van negatieve invloed zijn op de mogelijkheden om verantwoord langer thuis te kunnen blijven wonen als ook een toename van de verdere vereenzaming van de kwetsbare ouderen. Daardoor zal extra behoefte ontstaan aan verpleeghuiscapaciteit (sterkere instroom van de zorgprofielen ZZP 4 en 5) en bijkomende beschikbaarheid van geclusterde woonvormen verzorgd wonen (zie typologie in onderdeel 5.2.3).

Extramuralisatie van de verpleeghuiszorg – “de juiste zorg op de juiste plaats”

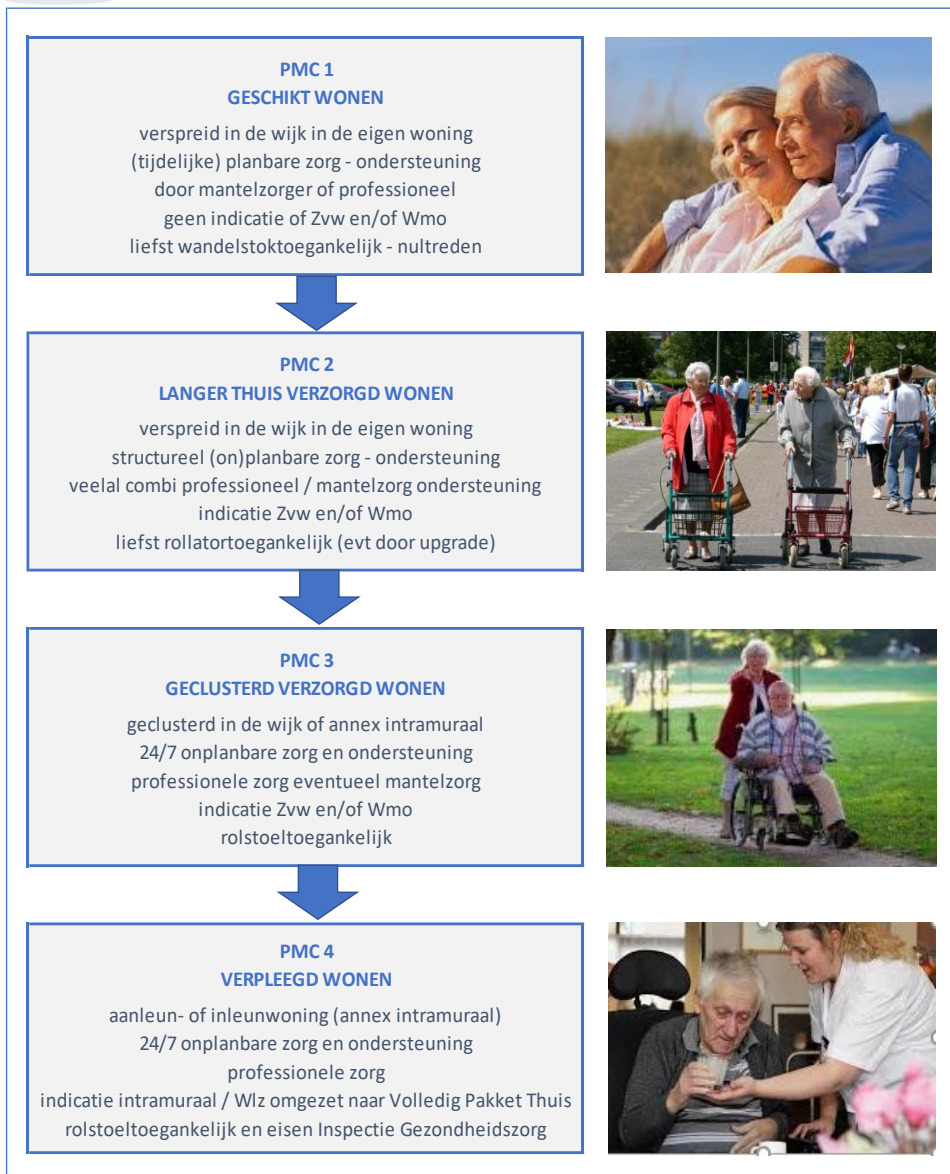
Conform het actuele landelijke beleid van het ministerie van VWS (bron : Hoofdlijnenbrief VWS 4 maart 2022) mogen ondanks de vergrijzing geen bijkomende intramurale verpleeghuisplaatsen meer worden gerealiseerd in de toekomst. Voor de gemeente Eijsden-Margraten betekent dit dat de totale toekomstige opgave extramuraal moet worden ingevuld. Dat betekent een verschuiving van intramurale zorg naar het Volledig Pakket Thuis (VPT) en Modulair Pakket Thuis (MPT). Bij een VPT ziet de Wlz-geïndiceerde (Wet langdurige zorg) af van de huisvestingscomponent van de zorgindicatie en betaalt hij/zij zelf huur (dus juridisch scheiden van wonen en zorg). Afhankelijk van de inkomenssituatie kan het VPT voordelig zijn voor de zorgvrager aangezien hier de lage eigen bijdrage (maximaal € 913,2 per maand in 2021) van toepassing is in plaats van de hoge eigen bijdrage (maximaal € 2.506 per maand). Het MPT is een variant waarbij de zorgvrager zijn indicatie opknipt in modules en deze verzilvert bij verschillende zorgaanbieders. De zorgvrager blijft al zijn Wlz-aanspraken verder behouden en hoeft dus geen beroep te doen op de Wmo of Zorgverzekeringswet.

Vanuit vastgoedperspectief kan de toepassing van het VPT al op de korte termijn voordelen opleveren als het betreffend vastgoed wordt gerealiseerd middels nieuwe flexibele, relatief kleinschalige woonvormen met een omvang van 20 tot 30 bewoners. Als nu al wordt geanticipeerd op de vergrijzingspiek met flexibele woonproducten kunnen deze woningen op korte termijn voor andere doelgroepen waaronder de starters worden ingezet. Middels fasering kunnen de woningen daarna worden gebruikt om de piek in de vergrijzing op te vangen om in een derde cyclisch eventueel weer voor andere doelgroepen huisvesting te bieden.

Opgave woonzorg vraag ouderen

Bij de opgavebepaling van de woonzorg vraag van ouderen moet rekening worden gehouden met de demografische lange termijn ontwikkeling. Daarbij wordt een piek verwacht van het aantal 75 plussers rond het jaar 2045 terwijl de groep kwetsbare ouderen 85 plus piekt rond 2055. Bij het bepalen van de behoefte is uitgegaan van de plantermijn 2020-2040.

PMC typologie woonzorg ouderen



Ontwikkeling behoefte aan zorgwoningen voor verpleegd wonen (PMC 4)

De vraag naar verpleeghuisvoorzieningen groeit in de toekomst onder invloed van de vergrijzing, de effecten van de toename van de levensverwachting en de afname van de beschikbaarheid van mantelzorg met 220 plaatsen tot 2040. Er zullen dan in totaal 520 verpleeghuisplaatsen nodig zijn in de gemeente Eijsden-Margraten. De bijkomende

behoefte zal niet meer intramuraal, maar middels verpleeggeschikte zorgwoningen worden ingevuld.

tabel 20 - Ontwikkeling van de behoefte aan verpleeghuiscapaciteit in de gemeente Eijsden-Margraten*

	2022	2022-2025	2022-2030	2022-2035	2022-2040
aantal vph	265	25	100	165	220

* aantallen 2022 inclusief de lopende realisatie van 36 PG-plaatsen in Gronsveld. Daarnaast worden 60 VPT's gerealiseerd (peildatum 2020)

Bron: InnDev ramingsmodel woonzorg

De ontwikkeling van de behoefte aan verpleeghuiscapaciteit per kern is weergegeven in bijlage 1 - tabel 27.

Totaalbeeld van de ontwikkeling van de behoefte aan zorgwoningen

Zoals eerder aangegeven is vanuit het perspectief woningbehoefte de ontwikkeling van het totaal aantal zorgwoningen van de PMC's 3 en 4 relevant. De totale behoefte aan deze zorgwoningen zal tot 2040 gestaag toenemen met 285 eenheden. Behalve de in de vorige paragraaf benoemde 220 woningen verpleegd wonen is er ook nog een behoefte aan 65 zorgwoningen ten behoeve van geclusterd verzorgd wonen (= PMC 3). De raming van PMC 3 is conservatief aangezien het mogelijk effect van de afname van beschikbare mantelzorg niet in de behoeftebepaling is verdisconteerd. Zie bijlage 1 – tabel 29 voor de behoefte ontwikkeling van de kernen.

tabel 21 - Ontwikkeling van de woonzorg behoefte voor ouderen in de gemeente Eijsden-Margraten

	2022	2022-2025	2022-2030	2022-2035	2022-2040
geschikt wonen PMC1	790	145	270	355	455
verzorgd wonen	270	50	95	125	155
. langer thuis wonen PMC2	160	30	55	75	95
. geclusterd verzorgd wonen PMC3	110	20	40	50	65
verpleegd wonen PMC4	60	25	100	165	220
totaal	1.120	220	465	645	835
totaal zorgwoningen (PMC3+PMC4)	170	45	140	215	285

Bron: InnDev ramingsmodel woonzorg

Match vraag en aanbod zorgwoningen

In de gemeente Eijsden-Margraten zijn er in totaal 150 zorgwoningen die geschikt voor verpleeghuiszorg of rolstoeltoegankelijk zijn. Dat betekent dat er momenteel een tekort van 20 zorgwoningen is binnen de gemeente. De totaal benodigde groei van het aantal zorgwoningen tot 2040 bedraagt 305 wooneenheden. Zie tabel 29 van bijlage 1 voor een specificatie per kern.

tabel 22 - Match behoefte en aanbod zorgwoningen in de gemeente Eijsden-Margraten

	2022	2025	2030	2035	2040
aanbod *	150	150	150	150	150
behoefte ontwikkeling	170	215	310	385	455
verschil (opgave)	20	65	160	235	305

* Opgave van het aantal zorgwoningen van de woningcorporaties die geschikt zijn voor verpleeghuiszorg of rolstoelgeschikt zijn. De opgave door Servatius is op basis van deskresearch.

Het totaal van 150 betreft 115 woningen in corporatiebezit, 16 particuliere zorgwoningen in Elsresidentie Margraten en 20 zorgwoningen in aanbouw in Gronsveld.

Bronnen: InnDev ramingsmodel woonzorg en opgaaf woningcorporaties 2021, opgaaf Envida 2021 en lokale woonvisie

Ten aanzien van de zorgwoning opgave is al aangegeven dat bij realisaties dient te worden uitgegaan van relatief kleinschalige innovatieve woonvormen die flexibel ingezet kunnen worden voor andere doelgroepen op de woningmarkt. De invulling van de opgave zal gedifferentieerd naar het inkomensniveau van de toekomstige doelgroepen kunnen plaatsvinden. Ook dient te worden bekeken of en in hoeverre meer geografische spreiding van het aanbod gewenst is.

5.3 De woon(zorg) vraag maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Om tot een adequate integrale aanpak voor deze kwetsbare doelgroepen te komen is vorm gegeven aan het regioplan “Zicht op Thuis” dat in 2022 in voege zal treden . De ambitie is om een veilig thuis te realiseren voor deze kwetsbare burgers, waar ze kunnen zijn, erbij horen, kunnen doen en kunnen worden.

Conform de contouren van het plan is het de bedoeling om:

- De instroom in zware voorzieningen te beperken;
- Doorstroming te bevorderen door het versterken van zelfregie waarbij positieve gezondheid het uitgangspunt is;
- De uitstroom naar zelfstandig wonen te bevorderen;
- De opvang in de samenleving te normaliseren en passende woonvoorzieningen en flexibele begeleiding initiëren;
- Voldoende spreiding van kleinschalige voorzieningen te realiseren in de regio, dicht bij huis, rekening houdende met de levensfase waarin mensen zich bevinden.

Bij de ontwikkeling van het plan wordt rekening gehouden met de doordecentralisatie van verantwoordelijkheden en budgetten naar de regiogemeenten. Een integrale aanpak wordt nagestreefd waarbij de gemeenten de zorgaanbieders, de woningcorporaties en eventuele andere relevante aanbieders van huisvesting betrekken.

Onderdeel van het regioplan is een vlekkenplan dat de behoefte aan huisvesting inzichtelijk maakt. Daarbij wordt per doelgroep de kwantitatieve vraag in combinatie met kwalitatieve vraagstukken beschreven. Relevant voor onderhavig onderzoek is de omvang van de vraag naar zelfstandige woonruimte die ontstaat vanuit deze kwetsbare doelgroepen. Op basis van onderbouwde inschattingen is deze behoefte op regiონiveau 100 tot 150 plaatsen op jaarbasis. Uitgaande van relevante parameters (o.a. aanzuigende werking centrumgemeente Maastricht en omvang regiogemeenten) betekent dit voor de gemeente Eijsden-Margraten naar verwachting een jaarlijkse behoefte van 10 tot 15 woningen voor de huisvesting van deze doelgroep. Dat is inclusief de uitstroom van de populatie die momenteel “vastzit” in verblijfsvoorzieningen omdat er geen woningaanbod is.

6 De woonbehoefte van statushouders

In de periode 2015 tot en met 2021 zijn bijna 250 nieuwe statushouders gehuisvest in de gemeente Eijsden-Margraten. In concreto betrof het gemiddeld 38 personen per jaar. Voor de huisvesting van deze statushouders waren meer dan 100 woningen benodigd. Gemiddeld is de huishoudgrootte 2,3 personen, maar in de praktijk zijn er veel alleenstaanden en grotere gezinnen (5 personen of meer). Ongeveer de helft van de toegewezen woningen in de periode 2015-2021 voor statushouders bestaat uit corporatiebezit. De andere helft van de toegewezen woningen betreft tijdelijke wooneenheden die in opdracht van de gemeente zijn gerealiseerd en waarvan de gemeente eigenaar is. Tenzij deze mensen naar een andere gemeente verhuizen, zal na verloop van tijd permanente huisvesting geregeld moeten worden of moet op een andere locatie tijdelijke huisvesting worden aangeboden. Hiermee zullen gemeente en corporaties rekening moeten houden in de nabije toekomst. In de jaarlijkse prestatieafspraken zijn gemiddeld 8 tot 10 woningen voor statushouders voorzien, waarbij rekening moet worden gehouden dat de corporatievoorraad niet onuitputtelijk is. Daarnaast heeft de gemeente inspanningen geleverd door het voorzien in huisvesting voor een groot gezin (Oost-Maarland).

De taakstelling voor 2021 is de huisvesting van in totaal 49 personen (inclusief de achterstand van 2020). Opvallend daarbij is het aandeel grote gezinnen (2 gezinnen van 5 personen, 1 gezin van 9 personen, 1 gezin van 8 personen). De toekomstige taakstellingen zijn moeilijk te voorspellen. Op basis van de voorgaande jaren wordt de taakstelling ingeschat op gemiddeld 40 personen en gemiddeld 17 wooneenheden per jaar. Gelet op de verwachte gezinsgrootte dient te worden voorzien in een 'voorraad' omgebouwde c.q. tijdelijke woonunits. De units dienen dan ingezet te worden voor de huisvesting voor grote gezinnen. Uiteraard dienen deze grote units ook als doorstroomvoorziening, echter permanente goedkope woningen die geschikt zijn voor het huisvesten van grote gezinnen zijn nauwelijks of niet voorhanden. Met de woningcorporaties dient minimaal het huidige niveau van de prestatieafspraken te worden gecontinueerd. Besproken zal moeten worden welke rol zij kunnen vervullen bij de huisvesting van grote gezinnen en de doorstroming van tijdelijk gehuisveste statushouders naar structurele huisvesting. Deze taakstelling komt boven op de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte zoals beschreven in hoofdstuk 4.

Bovenstaande woonbehoefte is exclusief de mogelijke opgave die is ontstaan vanuit de situatie in Oekraïne.

7 Conclusies en Aanbevelingen

7.1 Conclusies

Op basis van de analyse in de voorafgaande hoofdstukken kunnen we de volgende conclusies trekken.

Betreffende de actuele woningmarkt en woonbehoefte

Eijsden-Margraten is een aantrekkelijke woongemeente voor (aankomende) gezinnen uit de gemeente én de regio. Daarbij is de woon-werk relatie met de gemeente Maastricht een belangrijke positieve factor. Momenteel is sprake van spanning op de woningmarkt:

De koopprijzen in Eijsden-Margraten zijn gestegen conform het landelijk gemiddelde, terwijl de prijsstijging in de (Zuid)-Limburg wat achterbleef.

De vraag naar duurdere koopwoningen is toegenomen omwille van de vraag van doorstromers afkomstig van zowel binnen de gemeente als instroom van buiten de gemeente. Daaraan gekoppeld verhuizen de huidige oudere bewoners in deze woningen weinig mede omdat er weinig/geen doorstroommogelijkheden zijn wegens een gebrek aan aanbod van appartementen c.q. patiobungalows in de koopsector en seniorgeschikte woningen in het midden huursegment.

Het aandeel van goedkope woningen met een koopprijs tot € 300.000 in het totaal aantal transacties is gedaald van 52% in 2020 naar 31% in 2021 (bron: Woningmarkt cijfers.nl). Dit is het gevolg van de algehele prijsstijging in de koopmarkt, de beperkte doorstroommogelijkheden naar de duurdere segmenten en het gebrek aan woningaanbod ter invulling van de woonbehoefte van ouderen (appartementen c.q. patiobungalows).

De vraag naar huurwoningen van corporaties (11% van de woningmarkt) is toegenomen en ook de gemiddelde zoekduur is opgelopen tot 18 maanden in 2021 (versus een gemiddelde wachttijd van 30 maanden landelijk). Daarbij is het aantal jongeren dat een woning krijgt toegewezen laag (8 op 94 woningen in 2020). Een ander fenomeen is dat druk op de sociale huurmarkt ontstaat omdat uitstroom naar het goedkopere koopsegment slechts beperkt mogelijk is. Tenslotte is een tekort aan goedkope appartementen in de huursector vastgesteld (versus een overaanbod van relatief duur grondgebonden aanbod in de huidige woningvoorraad).

Uitgaande van de theoretische vraagaanbod verhoudingen (zie onderdeel 2.4.1) wordt het actuele tekort geraamd op 220 woningen (uitgaande van het model van constante woonpatronen (zie tabel 9) opgebouwd uit een tekort van 290 koopwoningen en een overschot van 70 huurwoningen – zowel particuliere als sociale huur) oftewel een tekort van 1,9% van het totale woningaanbod. Dit is conform het actueel woningtekort dat kan worden bepaald op basis van actuele huishoudens- en woninggebruik gegevens (rubricering van de aantallen in onderdeel 2.1 – tabel 22a). Hieruit komt duidelijk naar voor dat het woningtekort wordt veroorzaakt door een gebrek aan beschikbare woningen. In totaal zijn 220 huishoudens gedwongen om hun woonbehoefte buiten de reguliere woningvoorraad in te vullen. Gevolg is ook dat de instroommogelijkheden voor woningzoekers van buiten de gemeente zeer beperkt zijn momenteel. Het aantal niet beschikbare woningen is beperkt in omvang (5,1% van de woningvoorraad in Eijsden-Margraten versus 7,3% landelijk).

tabel 22a - Match woningen met huishoudens – actuele situatie

actuele woningmarkt	
aantal woningen	11.425
waarvan bewoond	10.875
waarvan niet beschikbaar *	550
saldo woningen beschikbaar voor woningmarkt	0
huishoudens	
huishoudens in reguliere woningen	10.875
totaal aantal huishoudens	11.225
huishoudens buiten reguliere woningvoorraad **	350
saldo vraag naar woningen ***	220

toelichting

- * (frictie)leegstand, tijdelijke verhuur arbeidsmigranten, recreatieve verhuur, tweede woningen
- ** huishoudens in onzelfstandige kamers, wooneenheden in recreatiewoningen of inwoners in een andere huishouden. Het zijn 25-plussers in een bijzondere woonoplossing en starters.
- *** aanname conform vraag/aanbod analyse dat 220 van de 350 huishoudens (63%) buiten de reguliere woningvoorraad vraag naar een particuliere woning heeft (landelijke aanname = 88%)

Betreffende de toekomstige ontwikkeling van de woonbehoefte

Op de korte termijn is sprake van een toenemende woningbehoefte (tot 2030 voorspellen de prognoses groei met circa 200 tot 300 huishoudens). Uitgaande van het scenario constante woonpatronen en een economisch basisscenario neemt de woonbehoefte toe met 230 wooneenheden (toename van 320 eenheden in de koopsector en een afname

van 90 eenheden in de huursectoren). Daarna laten de prognoses een afname of krimp zien. Daarbij komen er steeds meer (alleenstaande) ouderen huishoudens en het aantal gezinnen en tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar nemen af.

In de periode tot 2030 neemt de behoefte aan grondgebonden woningen toe, want de ouderen blijven in deze woningen wonen (en doen woningaanpassingen), terwijl er nog een nieuwe aanwas van gezinnen is. Op de langere termijn zal de koopsector geleidelijk gaan ontspannen. Onder invloed van de vergrijzing neemt de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen toe, zoals appartementen en patiobungalows in de koop en huur. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt geleidelijk af, maar omwille van de toegenomen spanning op de woningmarkt anno 2022 zal het in de komende periode niet direct tot ontspanning in de huursector leiden. Als men erin slaagt om op basis van een doorstroomstrategie ouderen vaker dan nu naar appartementen (of patiowoningen/hofjes) te laten verhuizen door dit aanbod te laten toenemen, wordt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen kleiner.

De plancapaciteit van netto 400 nieuwbouwwoningen (rekening houdende met circa 30% planuitval) ligt boven de huishoudenstoename van ruim 200 huishoudens in de periode 2020 tot 2030 volgens de Primos prognose (de plancapaciteit ligt wel meer in lijn met de Progneff prognose die een groei van 300 huishoudens voorspelt). De plancapaciteit biedt dan ook de mogelijkheid om naast de invulling van de behoefte als gevolg van de huishoudenstoename, de actuele knelpunten in de woningmarkt deels aan te pakken en invulling te geven aan de woonbehoefte van zorgvragers en statushouders. Sturen op kwaliteit is hiervoor van groot belang.

Betreffende de toekomstige woonbehoefte voor zorg, housing en statushouders

Als gevolg van de vergrijzing ontstaat een opgave voor de realisatie van 140 zorgwoningen tot 2030 (voor de plantermijn 2040 loopt dit op tot 285 woningen). Deze zorgwoningen zijn mede nodig om de groeiende behoefte aan verpleeghuisplaatsen op te vangen. Een aandachtspunt is de spreiding van deze woningen over de verschillende kernen en de invulling in courante woonvormen waardoor een flexibel gebruik mogelijk is en de woningen ook al anticiperend ingezet kunnen worden in de huidige woningmarkt.

Naast de huisvesting voor ouderen is er een jaarlijkse behoefte van 10 tot 15 woningen voor de huisvesting van de doelgroep maatschappelijke opvang en beschermd wonen in de vorm van housing.

Voor de statushouders moet minimaal het huidige niveau van 8 tot 10 woningen per jaar in de prestatie- afspraken worden gecontinueerd en moeten er oplossingen komen voor de huisvesting van grotere gezinnen en structurele huisvesting. Dit is exclusief de mogelijke impact van de situatie in Oekraïne.

De woonbehoefte samengevat

De totale woningbehoefte inclusief de actuele schaarste, toekomstige ontwikkeling en de behoefte van specifieke doelgroepen wordt in totaliteit geraamd op 710 wooneenheden in de periode 2022-2030.

Per saldo zal de groei grotendeels plaatsvinden in de koopsector met bijzondere aandacht voor de realisatie van :

- Goedkope huisvesting in de koopsector en sociale huurwoningen voor starters die het momenteel moeilijk hebben op de woningmarkt;
- Goedkope huisvesting voor jongere doorstromers die momenteel wonen in sociale huur en willen overstappen naar de koopsector;
- Woningaanbod voor verhuisgeneigde ouderen in de vorm van appartementen en patiobungalows. Deze woningen dragen bij aan een betere doorstroming en dempen het korte termijn tekort aan dure koopwoningen;
- Geclusterde zorgwoningen die de groei van de toekomstige verpleeghuisbehoefte opvangen aangezien geen intramurale verpleeghuisplaatsen meer gebouwd mogen worden. De zorgwoningen zijn in principe huurwoningen (mix sociale huur en particuliere initiatieven);
- De realisatie van huurwoningen voor statushouders en beschermd wonen.

Deze realisaties hebben als doel om te voorzien in de invulling van de woonbehoefte van de eigen bewoners en maken eveneens de benodigde instroom van buiten de gemeente mogelijk.

De huursector staat voor een forse transformatie opgave. De huidige sterk vergrijsde populatie in het corporatiebezit zal deels doorstromen naar appartementen (als deze beschikbaar zijn) en zorgwoningen. De behoefte aan dure grondgebonden corporatiewoningen zal dan ook afnemen. Anderzijds is er steeds meer behoefte aan maatwerk voor bijzondere doelgroepen zoals statushouders, housing en geclusterde zorgwoningen voor ouderen.

tabel 22b - Samenvatting woonbehoefte 2022-2030

constante woonpatronen en economisch basisscenario

	koop	huur	totaal
huidige schaarste	290	-70	220
ontwikkeling 2022-2030	320	-90	230
zorgwoningen *	0	140	140
housing	0	70	70
statushouders	0	50	50
totaal basis	610	100	710
handhaven tekort ad 1% **	465	135	600

* de behoefte tot 2040 bedraagt 285 zorgwoningen

 ** uitgaande van een wenselijke schaarste van 1%
 constante woonpatronen en economisch basisscenario

7.2 Aanbevelingen

Ten aanzien van het instellen van een huisvestingsverordening

De gemeenteraad maakt zich zorgen over de positie van jongeren/starters. Zij zouden moeite hebben om een geschikte woning in de gemeente te vinden en daardoor gedwongen worden de gemeente te verlaten. Kijkend naar de samenstelling van de woningvoorraad – met een laag aandeel sociale huurwoningen en veel (duurdere) grondgebonden koopwoningen – is het niet geheel onwaarschijnlijk dat de starters het momenteel moeilijk hebben op de woningmarkt in Eijsden-Margraten.

Een van de instrumenten die de gemeente overweegt, is het instellen van de huisvestingsverordening. Op basis van een dergelijke verordening is het mogelijk 'bindingseisen' te stellen in de woonruimteverdeling. In andere woorden: er kan dan voorrang worden verleend aan de inwoners van Eijsden-Margraten. Om een huisvestingsverordening op/vast te kunnen stellen, is het van belang dat hard wordt gemaakt dat er sprake is van schaarste. Daarbij moet specifiek worden aangegeven in welke voorraadsegmenten er schaarste is én welke doelgroepen daardoor in de knel komen / door andere groepen worden verdrongen.

Dergelijk specifiek onderzoek is in deze fase nog niet uitgevoerd. Wel kan op basis van het voorliggende onderzoek iets worden gezegd over de kansrijkheid en effectiviteit van een dergelijk traject. Daarvoor geldt:

Voor wat betreft de kansrijkheid geldt dat het niet eenvoudig zal zijn om de schaarste – zoals bedoeld in de huisvestingswet – aan te tonen. Overall geldt dat de schaarste beperkt is, de wachttijden liggen onder het landelijk gemiddelde en er is nauwelijks sprake van demografische druk (regionaal wordt zelfs een afname van het aantal huishoudens voorspeld) en buitensporige verdringing door instromers van buiten de gemeente wordt niet waargenomen in de migratiecijfers van het afgelopen decennium (zie analyse onderdeel 2.3). Specifiek voor jongeren geldt dat de groep klein is, maar dat uit nadere analyse kan blijken dat de kansen inderdaad laag zijn door schaarste in specifieke segmenten.

Voor wat betreft de effectiviteit van het instrument geldt dat deze vermoedelijk beperkt is. Uit nadere analyse kan blijken dat de kansen wel lager zijn, maar dat dit geen gevolg is van verdringing, maar dat de oorzaak ligt in het ontbreken van specifiek aanbod. Onderhavige analyse wijst in deze richting en de signalen in de uitgevoerde Woonenquête duiden hier ook op. Voor wat betreft sociale huur is het beter om met de corporaties afspraken te maken over het verlenen van voorrang in specifieke segmenten en/of het toevoegen van een aantal woningen in specifieke segmenten.

Het instellen van een huisvestingsverordening zal ook weinig toegevoegde waarde genereren aangezien de huidige plancapaciteit al grotendeels wordt ingevuld conform de vastgestelde behoefte in dit woonbehoefte onderzoek, namelijk de realisatie van betaalbare huisvesting voor de jongeren doelgroepen en de ouderen in zowel koop als huur.

Bovenstaande overwegingen leiden tot het advies om vooralsnog niet in te zetten op een huisvestingsverordening. Beter lijkt het om eerst te kijken of met meer maatwerk de jongeren beter bediend kunnen worden. Daarbij kan gedacht worden aan ‘software’ zoals het labelen van enkele woningen voor jongeren en/of de voorrangscriteria aan te passen. Ook kan gedacht worden aan de ‘hardware’, men zou bijvoorbeeld enkele gezinswoningen kunnen splitsen in appartementen om meer geschikt aanbod te genereren.

Een andere mogelijkheid is de realisatie van generieke maatwerkproducten die op korte termijn voor de actuele problemen worden ingezet en op de langere termijn als zorgwoningen. Over dit soort ingrepen kunnen binnen de bestaande structuren afspraken worden gemaakt met de corporaties, daar is geen huisvestingsverordening voor nodig. Via monitoring kan vervolgens worden gekeken of de positie van jongeren/starters uit de gemeente wordt verbeterd. Pas als uit de monitoring blijkt dat dit niet het geval is én dat er juist meer instroom van jongeren uit de regio is ontstaan, is er een concrete aanleiding om een huisvestingsverordening te overwegen.

Vertaling van de woonbehoefte naar een woningbouwprogrammering

Uit onze analyse komt naar voor dat ook in de gemeente Eijsden-Margraten momenteel spanning in de woningmarkt is. Echter, op de op lange termijn dient zich een meer ontspannen woningmarkt aan volgens de prognoses. Geadviseerd wordt om de korte termijn knelpunten die zich voordoen aan te pakken zonder het lange termijn perspectief uit het oog te verliezen. Een aantal knelpunten in de woningmarkt kunnen worden opgepakt vanuit een beleid dat erop gericht is om doorstroming in de woningmarkt te verbeteren door bij nieuwe planrealisaties maximaal in te zetten op de realisatie van appartementen, patiowoningen en hofjes voor 'ouderen' vanaf 55 jaar. Door toepassing van deze doorstroomstrategie wordt voorkomen dat in de nabije toekomst nog grondgebonden woningen worden gerealiseerd waaraan op middellange termijn geen behoefte meer aan is.

De resultaten en de uitwerkingen op kernniveau van onderhavig onderzoek kan een belangrijke bouwsteen zijn voor de invulling van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering voor de komende jaren. Immers, de actuele knelpunten in de woningmarkt zijn verhelderd evenals de wensen en behoefte ontwikkeling gerelateerd aan de demografie en de bestaande woningvoorraad en het gebruik daarvan. In onderlinge samenhang (rekening houdende met het gemeentelijk geheel en de kern overstijgende woningbehoefte vraagstukken en de regionale knelpunten en ontwikkelingen) kan uitwerking van de programmering plaatsvinden. Mogelijke ontwikkelrichtingen kunnen per kern worden bepaald uitgaande van concrete kansen en mogelijkheden. Op dit uitwerkingsniveau kunnen ook innovatieve woonvormen worden gekoppeld en kan worden bepaald in hoeverre de realisatie van tijdelijke huisvesting noodzakelijk is.

Parallel en gerelateerd aan de "reguliere" woningbouwprogrammering is een concrete woonzorg programmering noodzakelijk. Het betreft een forse opgave waarbij de juiste spreiding van extramurale clusters van zorgwoningen van groot belang is. Een mogelijke vruchtbare aanpak daarbij is het leggen van een verbinding tussen de huidige knelpunten in de woningmarkt en de toekomstige woonzorg opgave voor de ouderen doelgroep. Op basis van een dynamische programmering met flexibele woonproducten kan de oplossing van het heden voor bijvoorbeeld starters ook uitkomst bieden voor de toekomstige woonzorg opgave. Daarbij dient ook te worden gekeken naar de mogelijk toegevoegde waarde van innovatieve projecten die elders in het land zijn gerealiseerd zoals bijvoorbeeld intergenerationele woonvormen.

Uitgaande van de totale programmering kan de gemeente proactief sturen op de woningmarkt ontwikkeling. Een belangrijke rol is weggelegd voor ontwikkelingen in de koopsector. De woningcorporaties zullen een bijdrage dienen te leveren vanuit een heldere transformatie strategie betreffende de omvorming van het hun huidige woningvoorraad naar een portfolio die tegemoet komt aan de toekomstige woonbehoeften. Deze gezamenlijk vast te stellen transformatie strategie zal richting geven aan de jaarlijkse prestatie afspraken.

Bijlage 1 Kernprofielen

Separate bijlage

tabel 23 Omvang en samenstelling van de huishoudens in de kernen van de gemeente Eijsden-Margraten, 2020

2020	totaal aantal huishoudens	leeftijd hoofd huishouden					type huishouden						inkomensklassen huishouden					
		tot 23 jaar	23 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	23 tot 65 jaar		65+	65+	eenouder-	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens		
		jaar	jaar	jaar	jaar	75+	< 23 jaar	alleenstaand	tweepersoons	alleenstaand	tweepersoons						gezin	gezin
Eijsden-Breust	2.210	10	565	750	480	410	10	225	355	320	500	705	100	245	460	110	150	1.250
Mariadorp	1.175	5	385	495	195	90	5	165	230	110	155	400	110	130	200	60	85	700
Mesch en Withuis-stationsstr.	230	0	40	100	50	35	0	25	35	25	60	70	15	15	55	10	15	135
Oost-Maarland	400	5	90	195	65	45	5	75	65	40	65	135	20	45	105	20	25	205
Gronsveld	1.020	5	225	385	220	185	5	115	180	130	245	285	60	80	230	55	75	585
Rijckholt	285	0	50	125	50	65	0	50	35	45	60	85	10	25	70	15	20	155
Margraten	1.660	10	380	630	330	310	10	180	300	255	355	475	90	170	385	80	125	900
Scheulder	140	0	30	55	35	20	0	20	30	15	35	35	5	5	30	10	10	80
Cadier en Keer	1.655	15	340	630	295	375	15	275	225	240	385	430	85	155	410	90	120	875
Bemelen	170	0	45	60	45	20	0	35	30	25	35	40	5	15	40	10	10	95
Sint Geertruid	580	0	135	240	115	85	0	75	105	60	115	195	30	45	125	25	40	340
Eckelrade	245	5	60	100	45	40	5	40	35	30	50	80	5	20	60	10	15	135
Mheer	390	0	70	150	95	75	0	40	65	65	95	110	15	25	95	20	25	225
Banholt	410	0	80	165	95	70	0	45	65	45	105	130	20	35	110	20	30	220
Noorbeek	505	0	110	215	105	70	0	85	90	65	100	145	20	50	130	25	30	270
totaal gemeente	11.075	60	2.605	4.300	2.215	1.890	55	1.455	1.850	1.455	2.350	3.325	585	1.065	2.510	555	775	6.170

2020	totaal aantal huishoudens	leeftijd hoofd huishouden					type huishouden						inkomensklassen huishouden					
		tot 23 jaar	23 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	23 tot 65 jaar		65+	65+	eenouder-	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens		
		jaar	jaar	jaar	jaar	75+	< 23 jaar	alleenstaand	tweepersoons	alleenstaand	tweepersoons						gezin	gezin
Eijsden-Breust	100%	0%	26%	34%	22%	18%	0%	10%	16%	14%	23%	32%	5%	11%	21%	5%	7%	56%
Mariadorp	100%	1%	33%	42%	17%	8%	1%	14%	20%	9%	13%	34%	9%	11%	17%	5%	7%	60%
Mesch en Withuis-stationsstr.	100%	0%	18%	44%	21%	16%	0%	11%	16%	10%	25%	31%	6%	6%	23%	5%	6%	60%
Oost-Maarland	100%	1%	23%	49%	17%	12%	1%	19%	17%	10%	16%	34%	5%	12%	26%	5%	6%	51%
Gronsveld	100%	0%	22%	38%	22%	18%	0%	11%	17%	13%	24%	28%	6%	8%	23%	5%	7%	57%
Rijckholt	100%	0%	17%	43%	17%	22%	0%	18%	13%	15%	21%	29%	4%	9%	25%	5%	7%	54%
Margraten	100%	0%	23%	38%	20%	19%	0%	11%	18%	15%	21%	29%	5%	10%	23%	5%	7%	54%
Scheulder	100%	0%	22%	41%	24%	13%	0%	14%	23%	11%	24%	25%	4%	5%	23%	6%	9%	58%
Cadier en Keer	100%	1%	21%	38%	18%	23%	1%	17%	13%	15%	23%	26%	5%	9%	25%	5%	7%	53%
Bemelen	100%	1%	26%	35%	26%	11%	1%	21%	18%	14%	20%	24%	2%	9%	23%	5%	7%	56%
Sint Geertruid	100%	0%	24%	42%	20%	15%	0%	13%	18%	11%	19%	34%	5%	8%	22%	5%	7%	59%
Eckelrade	100%	2%	24%	41%	18%	16%	2%	17%	15%	12%	20%	32%	3%	9%	25%	4%	6%	56%
Mheer	100%	1%	17%	38%	24%	20%	0%	10%	17%	17%	24%	29%	3%	6%	25%	5%	7%	57%
Banholt	100%	0%	19%	40%	24%	17%	0%	11%	15%	10%	26%	32%	5%	8%	26%	5%	7%	53%
Noorbeek	100%	0%	22%	43%	21%	14%	0%	17%	17%	13%	20%	29%	4%	10%	26%	5%	6%	53%
totaal gemeente	100%	1%	24%	39%	20%	17%	1%	13%	17%	13%	21%	30%	5%	10%	23%	5%	7%	56%

tabel 24 Omvang en samenstelling van de (bewoonde) woningvoorraad in de kernen van de gemeente Eijsden-Margraten, 2020

2020	totaal aantal bew. woningen	eigendom en type woning						huurprijzen corporatiebezit					huurprijzen particulier bezit					prijsklassen koop			
		koop eg	koop mg	part. huur eg	part. huur mg	corp. huur eg	corp. huur mg	€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 250.000 - € 325.000 -			
								< € 433	€ 619	€ 663	€ 737	> € 737	< € 433	€ 619	€ 663	€ 737	> € 737	< € 250.000	€ 325.000	€ 450.000	> € 450.000
Eijsden-Breust	2.190	1.600	65	120	60	130	210	20	140	45	105	30	10	35	10	20	105	405	430	390	435
Mariadorp	1.160	885	10	70	10	115	70	20	80	20	50	15	5	10	5	10	50	210	235	205	245
Mesch en Withuis-stationsstr.	220	175	10	20	15	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	20	45	45	45	50
Oost-Maarland	370	255	20	25	25	40	5	0	10	15	20	5	0	10	5	5	25	80	70	60	60
Gronsveld	980	775	25	90	40	45	0	0	40	5	0	0	5	25	5	20	75	210	210	190	195
Rijckholt	270	225	5	10	5	15	10	0	20	0	0	0	0	5	0	0	10	60	60	55	55
Margraten	1.645	1.095	130	90	140	80	110	0	85	35	25	35	10	45	15	25	130	325	320	280	300
Scheulder	140	105	10	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	15	30	30	25	25
Cadier en Keer	1.590	1.105	95	115	130	80	70	25	60	15	35	15	15	55	20	30	125	310	300	280	315
Bemelen	155	115	5	15	10	5	5	0	5	0	5	0	0	5	0	5	15	30	30	30	30
Sint Geertruid	565	430	30	35	30	25	20	5	25	5	5	5	5	15	5	10	30	120	115	105	115
Eckelrade	215	160	20	10	15	5	5	0	5	5	0	0	0	5	0	5	15	45	45	40	50
Mheer	385	290	25	15	20	35	0	0	15	5	10	5	0	10	0	5	20	80	80	75	85
Banholt	410	290	20	40	30	25	10	0	10	5	15	5	5	15	5	10	40	85	80	70	75
Noorbeek	490	330	40	35	55	20	10	5	15	10	0	0	5	20	5	15	45	100	90	85	95
totaal gemeente	10.780	7.835	515	705	595	620	515	75	510	170	270	110	65	275	80	165	715	2.140	2.140	1.935	2.130

2020	totaal aantal bew. woningen	eigendom en type woning						huurprijzen corporatiebezit					huurprijzen particulier bezit					prijsklassen koop			
		koop eg	koop mg	part. huur eg	part. huur mg	corp. huur eg	corp. huur mg	€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 250.000 - € 325.000 -			
								< € 433	€ 619	€ 663	€ 737	> € 737	< € 433	€ 619	€ 663	€ 737	> € 737	< € 250.000	€ 325.000	€ 450.000	> € 450.000
Eijsden-Breust	100%	73%	3%	6%	3%	6%	10%	6%	41%	14%	30%	9%	5%	19%	6%	12%	58%	24%	26%	24%	26%
Mariadorp	100%	76%	1%	6%	1%	10%	6%	10%	44%	12%	26%	7%	5%	14%	4%	15%	62%	23%	26%	23%	27%
Mesch en Withuis-stationsstr.	100%	79%	5%	9%	7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	6%	21%	6%	12%	56%	24%	24%	23%	28%
Oost-Maarland	100%	69%	5%	7%	7%	11%	1%	0%	20%	29%	42%	9%	4%	24%	6%	14%	53%	29%	26%	22%	23%
Gronsveld	100%	79%	3%	9%	4%	5%	0%	0%	85%	13%	0%	2%	5%	20%	5%	14%	56%	26%	26%	24%	24%
Rijckholt	100%	84%	3%	4%	1%	5%	3%	5%	86%	10%	0%	0%	6%	25%	6%	13%	50%	27%	25%	24%	24%
Margraten	100%	67%	8%	5%	8%	5%	7%	1%	46%	19%	14%	20%	5%	21%	7%	11%	56%	27%	26%	23%	24%
Scheulder	100%	76%	7%	9%	9%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	25%	4%	13%	54%	28%	27%	23%	22%
Cadier en Keer	100%	69%	6%	7%	8%	5%	4%	16%	41%	11%	23%	9%	5%	22%	7%	12%	52%	26%	25%	23%	26%
Bemelen	100%	72%	3%	11%	6%	4%	3%	0%	55%	9%	36%	0%	8%	23%	4%	12%	54%	25%	25%	24%	27%
Sint Geertruid	100%	76%	5%	6%	5%	4%	3%	7%	53%	14%	16%	9%	5%	23%	5%	13%	53%	26%	25%	23%	26%
Eckelrade	100%	74%	9%	5%	7%	3%	2%	0%	45%	27%	18%	9%	4%	24%	8%	12%	52%	26%	25%	22%	27%
Mheer	100%	75%	7%	4%	5%	9%	0%	0%	45%	12%	27%	15%	5%	22%	5%	11%	57%	25%	25%	23%	26%
Banholt	100%	70%	4%	10%	8%	6%	2%	0%	33%	9%	45%	12%	4%	21%	6%	11%	57%	27%	26%	23%	24%
Noorbeek	100%	68%	8%	8%	11%	4%	2%	20%	47%	27%	7%	0%	5%	24%	5%	14%	51%	27%	25%	22%	25%
totaal gemeente	100%	73%	5%	7%	6%	6%	5%	6%	45%	15%	24%	10%	5%	21%	6%	13%	55%	26%	26%	23%	26%

tabel 25 Ontwikkeling huishoudens (omvang en samenstelling) in de kernen van de gemeente Eijsden-Margraten, in 2020 tot 2025, 2030 en 2035

ontw. 2020-2025	totaal aantal huishoudens	leeftijd hoofd huishouden					type huishouden							inkomensklassen huishouden				
		tot 23 jaar	23 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	<23 jaar	23 tot 65 jaar alleenstaand	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ alleenstaand	65+ tweepersoons	65+ gezin	eenouder- gezin	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden- inkomens	hoge midden- inkomens	hogere inkomens
		jaar	jaar	jaar	jaar	75+	<23 jaar	alleenstaand	tweepersoons	alleenstaand	tweepersoons	gezin	gezin	doelgroep	doelgroep	inkomens	inkomens	inkomens
Eijsden-Breust	55	0	25	-55	-5	95	0	0	-30	50	25	5	15	0	35	5	5	15
Mariadorp	5	0	-50	-20	35	40	0	-5	-40	40	25	-15	-5	-5	20	0	0	-10
Mesch en Withuis-stationsstr.	10	0	-5	-5	5	10	0	-5	-5	10	5	-10	10	0	10	0	0	-5
Oost-Maarland	0	0	-10	-10	5	15	0	-5	0	10	5	-10	5	-5	5	0	0	-5
Gronsveld	-5	0	20	-60	-10	45	0	-5	-20	25	5	-5	5	-5	10	0	0	-10
Rijckholt	-5	0	0	0	5	-5	0	-5	5	5	-5	0	0	-5	0	0	0	5
Margraten	55	0	20	-20	15	40	0	20	-5	25	15	0	5	0	20	5	5	20
Scheulder	5	0	-5	10	0	0	0	0	5	5	-5	5	0	0	0	0	0	5
Cadier en Keer	50	-5	10	-20	10	55	0	5	-5	55	0	-10	5	-5	30	5	5	15
Bemelen	5	0	-5	5	0	5	0	-5	0	0	5	5	0	-5	0	0	0	5
Sint Geertruid	25	0	5	-30	20	30	0	-10	-15	30	20	-5	0	0	20	0	0	0
Eckelrade	0	-5	-5	-5	10	10	-5	0	-5	10	5	-5	0	0	0	0	0	0
Mheer	5	0	0	-15	-5	30	0	0	-10	5	15	-5	0	0	10	0	0	0
Banholt	5	0	0	-15	-10	30	0	-5	0	20	-5	-10	0	0	10	0	0	-5
Noorbeek	-10	0	0	-25	-5	25	0	-20	-10	5	10	5	0	-5	-5	0	0	0
totaal gemeente	205	-15	5	-270	60	420	-10	-45	-140	295	125	-65	40	-30	160	25	20	35

480

ontw. 2020-2030	totaal aantal huishoudens	leeftijd hoofd huishouden					type huishouden							inkomensklassen huishouden				
		tot 23 jaar	23 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	<23 jaar	23 tot 65 jaar alleenstaand	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ alleenstaand	65+ tweepersoons	65+ gezin	eenouder- gezin	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden- inkomens	hoge midden- inkomens	hogere inkomens
		jaar	jaar	jaar	jaar	75+	<23 jaar	alleenstaand	tweepersoons	alleenstaand	tweepersoons	gezin	gezin	doelgroep	doelgroep	inkomens	inkomens	inkomens
Eijsden-Breust	75	0	15	-50	-50	160	0	20	-45	75	15	0	5	5	40	10	5	15
Mariadorp	5	5	-95	-45	65	80	5	-5	-85	65	55	-30	0	0	45	5	-5	-40
Mesch en Withuis-stationsstr.	5	0	-5	-10	5	20	0	-5	-5	15	0	-20	20	0	15	0	0	-10
Oost-Maarland	0	0	0	-40	15	30	0	-25	-10	30	10	-10	5	-5	10	0	0	-5
Gronsveld	-5	0	25	-85	-15	70	0	5	-55	40	5	-5	0	-5	25	5	0	-25
Rijckholt	-5	0	-5	0	0	5	0	-10	5	10	-5	-5	0	-5	0	0	0	5
Margraten	50	0	30	-90	20	90	0	25	-35	35	55	-20	0	0	30	10	10	5
Scheulder	5	0	-15	10	10	0	0	-10	0	5	5	5	0	0	0	0	0	5
Cadier en Keer	60	-5	20	-75	45	75	-5	-5	-30	110	-15	-15	10	-5	55	5	5	0
Bemelen	5	0	0	-10	-5	20	0	-15	-10	10	10	10	0	-5	0	0	0	10
Sint Geertruid	20	0	10	-55	10	55	0	-10	-25	45	35	-10	-5	-5	25	5	5	-5
Eckelrade	0	-5	-15	-20	15	25	-5	-10	-10	15	15	-10	0	0	5	0	0	-5
Mheer	5	0	0	-25	-10	45	0	0	-20	10	25	-5	0	0	10	5	0	-5
Banholt	0	0	0	-25	-20	50	0	0	-5	30	-5	-10	-5	-5	15	0	0	-10
Noorbeek	-15	0	15	-50	-10	35	0	-35	-10	20	5	10	0	-10	-5	0	0	5
totaal gemeente	215	-15	-20	-575	70	755	-10	-80	-340	515	215	-120	35	-50	260	35	25	-60

ontw. 2020-2035	totaal aantal huishoudens	leeftijd hoofd huishouden					type huishouden							inkomensklassen huishouden				
		tot 23 jaar	23 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	<23 jaar	23 tot 65 jaar alleenstaand	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ alleenstaand	65+ tweepersoons	65+ gezin	eenouder- gezin	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden- inkomens	hoge midden- inkomens	hogere inkomens
		jaar	jaar	jaar	jaar	75+	<23 jaar	alleenstaand	tweepersoons	alleenstaand	tweepersoons	gezin	gezin	doelgroep	doelgroep	inkomens	inkomens	inkomens
Eijsden-Breust	55	0	-25	-35	-75	195	0	20	-50	85	5	-5	0	0	35	10	5	5
Mariadorp	-5	0	-150	-60	80	125	0	-20	-110	100	70	-50	0	-5	60	10	0	-65
Mesch en Withuis-stationsstr.	5	0	-15	0	0	20	0	-10	0	20	0	-20	15	-5	15	0	0	-10
Oost-Maarland	-10	0	-10	-50	10	45	0	-30	-10	40	10	-25	10	-10	15	0	0	-15
Gronsveld	-15	0	25	-95	-30	85	0	10	-75	55	-10	5	0	-10	30	5	0	-40
Rijckholt	-5	0	-10	-10	10	5	0	-20	5	10	0	-5	0	-10	-5	0	0	5
Margraten	40	0	20	-140	20	140	0	20	-65	70	55	-35	-5	0	45	10	10	-30
Scheulder	5	0	-5	-5	10	10	0	-15	-5	10	10	5	0	0	0	0	0	5
Cadier en Keer	40	-5	35	-155	65	100	-5	-25	-50	150	-20	-20	10	-15	70	5	5	-25
Bemelen	5	0	-15	0	-5	25	0	-20	-10	15	10	10	0	-5	-5	0	0	10
Sint Geertruid	15	0	-10	-45	-5	80	0	-5	-35	50	35	-25	-5	-5	30	5	0	-20
Eckelrade	0	-5	-15	-35	10	40	-5	-20	-15	25	20	-10	0	0	5	0	0	-10
Mheer	0	0	-5	-30	-15	55	0	-5	-30	20	20	-5	0	-5	10	5	0	-10
Banholt	0	0	0	-25	-15	45	0	15	-10	40	-15	-20	-5	0	20	0	0	-20
Noorbeek	-15	0	20	-65	-15	40	0	-40	-15	15	5	15	5	-10	-10	0	0	5
totaal gemeente	115	-10	-170	-750	45	1.005	-10	-145	-490	715	200	-180	20	-75	325	40	30	-205

tabel 26 Ontwikkeling woningbehoefte (omvang en samenstelling) in de kernen van de gemeente Eijsden-Margraten, in 2020 tot 2025, 2030 en 2035

ontw. 2020-2025	totaal aantal bew. woningen	eigendom en type woning						huurprijzen corporatiebezit					huurprijzen particulier bezit					prijsklassen koop			
		koop		part.		corp.		€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 250.000 - € 325.000 -			
		eg	mg	huur eg	huur mg	huur eg	huur mg	<€ 433	€ 619	€ 663	€ 737	>€ 737	<€ 433	€ 619	€ 663	€ 737	>€ 737	<€ 250.000	€ 325.000	€ 450.000	>€ 450.000
Eijsden-Breust	55	45	5	0	5	-10	5	0	0	0	-5	5	0	0	0	0	10	10	5	20	20
Mariadorp	5	10	0	-5	0	-5	5	0	0	0	-5	5	0	0	0	-5	-5	-5	0	5	10
Mesch en Withuis-stationsstr.	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	0	0
Oost-Maarland	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gronsveld	0	5	5	-5	0	-5	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	-5	0	0	0	5	5
Rijckholt	0	5	0	0	0	0	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Margraten	50	35	15	0	5	-5	5	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	15	10	15	10
Scheulder	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
Cadier en Keer	50	35	10	0	5	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	15	10	15	10	10
Bemelen	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
Sint Geertruid	25	25	0	0	0	0	-5	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	5	5	10	5	5
Eckelrade	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mheer	10	10	0	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
Banholt	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0
Noorbeek	-5	5	0	0	-5	-5	-5	0	-5	0	0	0	0	-5	0	0	0	-5	0	5	5
totaal gemeente	210	210	45	-20	5	-40	5	-5	-15	-10	-15	10	-5	-20	-5	-10	30	45	40	85	85

ontw. 2020-2030	totaal aantal bew. woningen	eigendom en type woning						huurprijzen corporatiebezit					huurprijzen particulier bezit					prijsklassen koop			
		koop		part.		corp.		€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 250.000 - € 325.000 -			
		eg	mg	huur eg	huur mg	huur eg	huur mg	<€ 433	€ 619	€ 663	€ 737	>€ 737	<€ 433	€ 619	€ 663	€ 737	>€ 737	<€ 250.000	€ 325.000	€ 450.000	>€ 450.000
Eijsden-Breust	75	65	10	-5	10	-15	15	0	0	0	-5	5	0	0	0	0	10	15	5	25	30
Mariadorp	5	10	0	-10	0	-10	10	0	5	-5	-5	5	0	0	0	0	-5	-5	-5	10	15
Mesch en Withuis-stationsstr.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oost-Maarland	5	10	0	0	-5	-5	0	0	0	0	0	0	0	-5	0	5	0	5	5	5	5
Gronsveld	-5	5	5	-5	0	-10	0	0	-10	0	0	0	0	0	0	-5	0	0	0	5	5
Rijckholt	0	5	0	0	0	-5	-5	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
Margraten	50	30	20	-5	10	-10	10	0	-5	-5	-5	5	0	5	-5	0	5	15	5	15	15
Scheulder	5	10	0	0	-5	0	0	0	-5	0	0	0	0	-5	0	0	0	0	0	5	5
Cadier en Keer	55	40	15	-5	15	-15	0	0	-5	-5	-5	0	0	0	-5	0	15	20	10	15	10
Bemelen	10	15	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	-5	0	0	0	0	5	5	5
Sint Geertruid	25	30	5	0	0	-5	-5	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	5	10	10	10
Eckelrade	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
Mheer	5	15	5	0	0	-10	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
Banholt	0	5	0	-5	5	0	-5	0	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0
Noorbeek	-10	5	0	-5	-5	-5	-5	0	-5	0	0	0	0	-5	0	0	0	-5	0	5	5
totaal gemeente	225	255	60	-50	20	-85	20	0	-30	-20	-30	25	-5	-20	-15	-20	30	50	35	125	110

ontw. 2020-2035	totaal aantal bew. woningen	eigendom en type woning						huurprijzen corporatiebezit					huurprijzen particulier bezit					prijsklassen koop			
		koop		part.		corp.		€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 433 - € 619 - € 663 -					€ 250.000 - € 325.000 -			
		eg	mg	huur eg	huur mg	huur eg	huur mg	<€ 433	€ 619	€ 663	€ 737	>€ 737	<€ 433	€ 619	€ 663	€ 737	>€ 737	<€ 250.000	€ 325.000	€ 450.000	>€ 450.000
Eijsden-Breust	55	60	10	-10	10	-30	15	0	0	-5	-15	10	0	0	0	-5	10	10	-5	30	35
Mariadorp	-5	0	5	-10	0	-20	20	0	10	-5	-10	10	0	0	0	-5	-5	-10	-15	15	15
Mesch en Withuis-stationsstr.	0	5	0	0	-5	0	0	0	-5	0	0	0	0	-5	0	0	0	5	0	0	0
Oost-Maarland	-5	5	5	0	-5	-5	0	0	0	0	-5	0	0	-5	0	5	0	0	0	5	5
Gronsveld	-20	0	5	-10	0	-15	0	0	-10	0	0	0	0	0	0	-5	-5	0	-5	5	5
Rijckholt	0	10	0	0	0	-5	-5	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
Margraten	35	10	20	-10	15	-15	15	0	-5	-5	-5	10	0	5	0	0	0	5	-5	15	10
Scheulder	5	10	0	0	-5	0	0	0	-5	0	0	0	0	-5	0	0	0	0	0	5	5
Cadier en Keer	35	30	15	-10	20	-20	0	-5	-5	-5	-5	0	0	0	-5	0	20	15	5	20	5
Bemelen	10	20	0	-5	-5	-5	0	0	0	0	0	0	0	-5	0	0	0	0	5	5	10
Sint Geertruid	15	20	5	-5	0	-5	-5	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	10	10
Eckelrade	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0
Mheer	0	15	5	-5	0	-10	0	0	-5	0	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10
Banholt	0	0	5	-5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	-5	5	0
Noorbeek	-15	5	0	0	-10	-5	-5	0	-5	-5	0	0	0	-5	0	-5	0	-5	0	5	5
totaal gemeente	115	190	70	-75	25	-135	35	-5	-35	-30	-50	30	-10	-25	-15	-30	20	30	-15	135	120

tabel 27 Scores Gezondheidsatlas GGD 2018 gemeente Eijsden-Margraten, kernen en regiogemeenten

	Cadix en Keer	Cadix en Keer e.o	Eijsden	Eijsden e.o.	Gronsveld	Gronsveld en Rijkhoft	Margraten	Margraten e.o.	Miheer	Sint-Geertruid	Banholt	Noorbeek, Miheer, Banholt en Sint-Geertruid	Gemeente Eijsden-Margraten	Gemeente Gulpen-Wittem	Gemeente Valkenburg	Gemeente Vaals	Gemeente Meerssen	Gemeente Maastricht
opleidingsniveau																		
. laag	3%	3%	6%	4%	9%	3%	5%	5%	3%	4%	4%	4%	5%	5%	7%	6%	5%	7%
. midden	25%	24%	22%	23%	22%	25%	30%	28%	18%	19%	30%	24%	24%	28%	32%	29%	24%	23%
. midden 2	27%	28%	37%	36%	30%	32%	36%	35%	34%	37%	38%	34%	33%	38%	29%	40%	35%	31%
. hoog	45%	45%	35%	37%	39%	40%	29%	32%	45%	40%	28%	38%	38%	29%	32%	25%	36%	39%
arbeidsongeschikt	4%	3%	4%	4%	4%	4%	5%	5%	4%	4%	6%	4%	4%	5%	5%	4%	5%	6%
werkeloos	2%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	2%	2%
bijstandsontvanger	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	2%	3%	1%	3%
moeite met rondkomen																		
. 19-64	10%	9%	14%	14%	13%	10%	10%	9%	19%	16%	20%	15%	12%	12%	16%	20%	16%	22%
. 65+	5%	5%	10%	12%	17%	15%	12%	12%	-	-	-	8%	10%	8%	12%	10%	9%	15%
goede ervaren gezondheid																		
. 19-64	81%	81%	82%	84%	82%	83%	79%	81%	76%	81%	85%	79%	82%	81%	77%	71%	80%	79%
. 65+	55%	56%	58%	58%	60%	62%	50%	48%	-	-	-	62%	57%	59%	60%	58%	58%	52%
geluksscore 8 of hoger 19+	37%	35%	37%	38%	40%	38%	33%	32%	28%	36%	50%	38%	36%	42%	36%	38%	38%	38%
chronische aandoening 19+	26%	25%	21%	21%	18%	20%	30%	28%	34%	18%	25%	26%	24%	25%	27%	29%	27%	26%
afgel jaar contact medisch spec 19+	42%	46%	44%	43%	50%	46%	40%	40%	39%	42%	38%	43%	43%	42%	47%	50%	45%	43%
zorgmijden omwille van €	7%	7%	5%	5%	7%	7%	5%	4%	6%	6%	5%	6%	6%	8%	8%	10%	9%	12%
is eenzaam																		
. 19-64	41%	41%	37%	38%	27%	34%	39%	38%	47%	38%	34%	38%	38%	37%	43%	47%	39%	45%
. 65+	48%	48%	49%	51%	45%	47%	52%	53%	-	-	-	43%	49%	53%	50%	55%	50%	56%
is (zeer) ernstig eenzaam																		
. 19-64	8%	6%	10%	11%	7%	7%	6%	6%	9%	6%	15%	9%	9%	8%	10%	14%	9%	16%
. 65+	9%	9%	7%	8%	13%	12%	15%	14%	-	-	-	11%	10%	9%	10%	11%	9%	14%
risico op angsst. of depressie 19+	43%	42%	40%	39%	36%	35%	42%	42%	36%	39%	38%	39%	39%	37%	40%	48%	40%	45%
veel regie over eigen leven 65+	16%	15%	14%	14%	10%	12%	6%	7%	-	-	-	16%	13%	14%	15%	17%	11%	13%
fysiek kwetsbaar 65+	8%	8%	5%	6%	12%	10%	8%	8%	-	-	-	8%	7%	7%	7%	9%	7%	12%
beperkt in huishoudelijke act 65+	21%	22%	29%	28%	19%	20%	31%	30%	-	-	-	29%	27%	26%	27%	24%	29%	30%

	Cadix en Keer	Cadix en Keer e.o.	Eijsden	Eijsden e.o.	Gronsveld	Gronsveld en Rijkshoof	Margraten	Margraten e.o.	Mheer	Sint Geertruid	Banholt	Nootbeek, Mheer, Bantholt en Sint Geertruid	Gemeente Eijsden-Margraten	Gemeente Gulpen-Wittem	Gemeente Valkenburg	Gemeente Vaals	Gemeente Meerssen	Gemeente Maastricht
rookt																		
. 19-64	19%	20%	19%	18%	12%	14%	19%	19%	14%	20%	23%	20%	19%	18%	20%	30%	19%	25%
. 65+	11%	12%	12%	11%	15%	14%	9%	10%	-	-	-	12%	12%	10%	12%	12%	10%	16%
drinkt overmatig alcohol																		
. 19-64	22%	26%	22%	22%	23%	25%	17%	14%	18%	11%	37%	21%	21%	19%	18%	19%	17%	21%
. 65+	24%	27%	19%	18%	29%	31%	15%	16%	-	-	-	15%	20%	21%	24%	23%	25%	24%
voldoet aan beweegnorm																		
. 19-64	57%	61%	54%	53%	66%	63%	53%	54%	67%	53%	51%	57%	56%	46%	53%	54%	57%	60%
. 65+	67%	66%	74%	73%	68%	71%	63%	64%	-	-	-	67%	69%	71%	65%	66%	69%	64%
heeft ernstig overgewicht																		
. 19-64	39%	40%	47%	46%	48%	49%	43%	44%	58%	41%	54%	46%	45%	48%	47%	49%	47%	41%
. 65+	61%	56%	61%	61%	55%	55%	74%	71%	-	-	-	65%	62%	60%	58%	61%	60%	61%
doet vrijwilligerswerk 19+	31%	29%	26%	26%	34%	34%	35%	34%	29%	35%	44%	37%	31%	33%	26%	23%	29%	24%
matig of sterk sociaal uitgesloten 19+	4%	3%	4%	3%	1%	2%	3%	2%	1%	2%	0%	1%	2%	3%	4%	8%	4%	7%
is mantelzorger 19+	19%	19%	13%	14%	15%	15%	21%	19%	27%	13%	16%	18%	17%	18%	17%	15%	14%	14%
afgelopen jr mantelzorg ontvangen																		
. 19-64	4%	4%	3%	3%	3%	3%	5%	4%	2%	1%	7%	3%	3%	4%	3%	4%	4%	5%
. 65+	8%	10%	9%	9%	10%	12%	9%	10%	-	-	-	16%	11%	9%	12%	11%	10%	16%

tabel 28 Ontwikkeling behoefte verpleeghuiszorg (de totale behoefte is een extramurale opgave)

Nulmeting ramingsmodel InnDev exclusief feitelijke VPT-realisatie 2020 (licht =: zorgprofiel VV4; PG zorgprofielen VV5 en 7; somatiek zorgprofielen ZZP 6 en 8)

Totaal behoefte verpleeghuiszorg						Intramuraal						VPT					
gemeente Eijsden Margraten						gemeente Eijsden Margraten						gemeente Eijsden Margraten					
	2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040
licht	60	70	85	100	110	licht	60	65	65	60	55	licht	0	10	20	35	55
PG	150	185	230	270	305	PG	150	175	205	230	245	PG	0	10	25	40	60
somatiek	55	70	80	95	100	somatiek	55	65	75	80	80	somatiek	0	5	10	15	20
totaal	265	325	400	465	520	totaal	265	305	345	370	380	totaal	0	20	55	90	135
Eijsden-Breust						Eijsden-Breust						Eijsden-Breust					
	2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040
licht	15	15	20	20	25	licht	15	15	15	15	10	licht	0	0	5	10	10
PG	35	40	50	60	65	PG	35	40	45	50	55	PG	0	0	5	10	15
somatiek	10	15	20	20	25	somatiek	10	15	15	20	20	somatiek	0	0	0	5	5
totaal	60	70	90	105	115	totaal	60	65	75	85	85	totaal	0	5	10	20	30
Mariadorp-Beezepool						Mariadorp-Beezepool						Mariadorp-Beezepool					
	2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	5	5	5	5	licht	0	0	5	5	0	licht	0	0	0	0	0
PG	5	5	10	10	15	PG	5	5	10	10	10	PG	0	0	0	0	5
somatiek	0	5	5	5	5	somatiek	0	0	5	5	5	somatiek	0	0	0	0	0
totaal	10	10	15	20	25	totaal	10	10	15	15	15	totaal	0	0	0	5	5
Mesch						Mesch						Mesch					
	2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0	licht	0	0	0	0	0	licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	0	0	PG	0	0	0	0	0	PG	0	0	0	0	0
somatiek	0	0	0	0	0	somatiek	0	0	0	0	0	somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	5	5	5	totaal	0	0	5	5	5	totaal	0	0	0	0	0
Oost-Maarland						Oost-Maarland						Oost-Maarland					
	2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040		2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	5	licht	0	0	0	0	0	licht	0	0	0	0	0
PG	5	5	5	5	10	PG	5	5	5	5	5	PG	0	0	0	0	0
somatiek	0	0	0	0	5	somatiek	0	0	0	0	0	somatiek	0	0	0	0	0
totaal	5	5	10	10	15	totaal	5	5	10	10	10	totaal	0	0	0	0	5

Totaal behoefte verpleeghuiszorg

Gronsveld	2020	2025	2030	2035	2040
licht	10	10	15	15	15
PG	20	30	35	40	45
somatiek	10	10	15	15	15
totaal	40	50	60	70	80

Rijckholt	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	5	5	5	5	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	5	10	10	10	10

Margraten	2020	2025	2030	2035	2040
licht	10	15	15	15	20
PG	30	35	40	45	55
somatiek	10	15	15	15	20
totaal	50	60	70	80	90

Scheulder	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	5	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	5	5	5	5

Cadier en Keer	2020	2025	2030	2035	2040
licht	10	15	15	15	15
PG	25	35	40	40	45
somatiek	10	15	15	15	15
totaal	50	60	65	70	80

Intramuraal

Gronsveld	2020	2025	2030	2035	2040
licht	10	10	10	10	10
PG	20	25	30	35	35
somatiek	10	10	10	10	15
totaal	40	45	50	55	60

Rijckholt	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	5	5	5	5	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	5	10	10	10	10

Margraten	2020	2025	2030	2035	2040
licht	10	10	10	10	10
PG	30	35	35	40	40
somatiek	10	15	15	15	15
totaal	50	55	60	65	65

Scheulder	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	5	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	5	5	5

Cadier en Keer	2020	2025	2030	2035	2040
licht	10	10	10	10	10
PG	25	30	35	35	35
somatiek	10	10	15	15	15
totaal	50	55	60	55	55

VPT

Gronsveld	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	5	5	10
PG	0	0	5	5	10
somatiek	0	0	0	0	5
totaal	0	5	10	15	20

Rijckholt	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	0	0
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	0	0	5

Margraten	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	5	5	10
PG	0	0	5	5	10
somatiek	0	0	0	5	5
totaal	0	5	10	15	25

Scheulder	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	0	0
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	0	0	0

Cadier en Keer	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	5	5	10
PG	0	0	5	5	10
somatiek	0	0	0	0	5
totaal	0	5	10	15	20

Totaal behoefte verpleeghuiszorg

Bemelen	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	5	5	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	5	5	5	5

Sint Geertruid	2020	2025	2030	2035	2040
licht	5	5	5	5	5
PG	5	10	10	15	15
somatiek	5	5	5	5	5
totaal	10	15	15	20	25

Eckelrade	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	5	5	5	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	5	5	5	5	10

Mheer	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	5	5	5	5
PG	5	5	10	10	10
somatiek	0	5	5	5	5
totaal	10	10	15	20	20

Banholt	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	5	5	5
PG	5	5	10	10	10
somatiek	0	0	5	5	5
totaal	10	10	15	20	20

Noorbeek	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	5	5	5
PG	5	5	10	10	10
somatiek	0	0	5	5	5
totaal	10	10	15	20	20

Intramuraal

Bemelen	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	5	5	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	5	5	5	5

Sint Geertruid	2020	2025	2030	2035	2040
licht	5	5	5	5	5
PG	5	5	10	10	15
somatiek	5	5	5	5	5
totaal	10	15	15	20	20

Eckelrade	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	5	5	5	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	5	5	5	5	5

Mheer	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	5	5	10	10	10
somatiek	0	0	5	5	5
totaal	10	10	15	15	15

Banholt	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	5	5	10	10	10
somatiek	0	0	5	5	5
totaal	10	10	15	15	15

Noorbeek	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	5	5	10	10	10
somatiek	0	0	5	5	5
totaal	10	10	15	15	15

VPT

Bemelen	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	0	0
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	0	0	0

Sint Geertruid	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	5
PG	0	0	0	0	5
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	0	5	5

Eckelrade	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	0	0
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	0	0	0

Mheer	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	0	0
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	0	5	5

Banholt	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	0	0
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	0	5	5

Noorbeek	2020	2025	2030	2035	2040
licht	0	0	0	0	0
PG	0	0	0	0	0
somatiek	0	0	0	0	0
totaal	0	0	0	5	5

tabel 29 - Ontwikkeling extramurale woonvormen voor ouderen inclusief VPT ontwikkeling

exclusief bijkomende extramurale opgave door kabinetsbeleid maart 2022

gemeenteniveau	2020	2025	2030	2035	2040
geschikt wonen PMC 1	790	935	1.065	1.150	1.245
verzorgd wonen	270	320	365	395	430
langer thuis wonen - PMC 2	160	190	215	235	255
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	110	130	150	160	175
verpleegd wonen - PMC 4	0	20	55	90	135
totaal	1.065	1.255	1.430	1.545	1.675
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	110	150	205	250	310

Eijsden-Breust	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	240	285	330	350	365
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	25	35	45	55	55
geschikt wonen PMC 1	175	215	245	260	270
verzorgd wonen	60	75	85	90	95
langer thuis wonen - PMC 2	35	35	35	35	40
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	25	30	35	35	25
verpleegd wonen - PMC 4	0	5	10	20	30

Mariadorp	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	40	55	75	80	85
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	5	5	10	10	15
geschikt wonen PMC 1	30	45	55	60	65
verzorgd wonen	10	15	20	20	20
langer thuis wonen - PMC 2	5	10	10	10	15
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	5	5	10	10	10
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	5	5

Mesch Withuis	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	20	25	30	30	30
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	0	5	5	5	5
geschikt wonen PMC 1	15	20	25	25	25
verzorgd wonen	5	5	10	10	10
langer thuis wonen - PMC 2	5	5	5	5	5
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	0	5	5	5	5
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	0	0

Oost-Maarland	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	25	30	35	45	50
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	5	5	5	5	10
geschikt wonen PMC 1	20	25	25	35	40
verzorgd wonen	5	10	10	10	15
langer thuis wonen - PMC 2	5	5	5	5	10
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	5	5	5	5	5
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	0	5

Gronsveld	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	95	110	135	150	165
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	10	15	20	30	35
geschikt wonen PMC 1	70	85	100	110	120
verzorgd wonen	25	30	35	40	40
langer thuis wonen - PMC 2	15	15	20	25	25
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	10	10	15	15	15
verpleegd wonen - PMC 4	0	5	10	15	20

Rijckholt	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	30	35	35	35	40
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	5	5	5	5	5
geschikt wonen PMC 1	25	25	25	25	30
verzorgd wonen	10	10	10	10	10
langer thuis wonen - PMC 2	5	5	5	5	5
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	5	5	5	5	5
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	0	5

Margraten	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	200	225	250	265	295
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	20	25	35	45	55
geschikt wonen PMC 1	150	165	185	200	220
verzorgd wonen	50	55	65	70	75
langer thuis wonen - PMC 2	30	35	40	40	45
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	20	25	25	30	30
verpleegd wonen - PMC 4	0	5	10	15	25

Scheulder	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	10	15	20	20	20
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	0	0	5	5	5
geschikt wonen PMC 1	5	10	15	15	15
verzorgd wonen	0	5	5	5	5
langer thuis wonen - PMC 2	0	0	5	5	5
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	0	0	0	0	0
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	0	0

Cadier en Keer	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	210	230	235	240	265
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	20	30	35	40	45
geschikt wonen PMC 1	155	170	175	180	195
verzorgd wonen	55	60	60	60	65
langer thuis wonen - PMC 2	30	35	35	35	40
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	20	25	25	25	25
verpleegd wonen - PMC 4	0	5	10	15	20

Bemelen	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	10	15	25	25	25
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	0	0	5	5	5
geschikt wonen PMC 1	10	15	15	20	20
verzorgd wonen	5	5	5	5	5
langer thuis wonen - PMC 2	0	5	5	5	5
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	0	0	0	0	5
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	0	0

Sint Geertruid	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	50	55	70	80	95
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	5	5	10	10	15
geschikt wonen PMC 1	35	40	50	60	70
verzorgd wonen	10	15	20	20	25
langer thuis wonen - PMC 2	5	10	10	10	15
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	5	5	5	10	10
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	5	5

Eckelrade	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	15	20	25	30	35
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	0	0	5	5	5
geschikt wonen PMC 1	15	15	20	20	25
verzorgd wonen	5	5	5	5	10
langer thuis wonen - PMC 2	5	5	5	5	5
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	0	0	5	5	5
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	0	0

Mheer	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	40	50	60	65	70
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	5	5	10	10	15
geschikt wonen PMC 1	30	35	45	50	50
verzorgd wonen	10	10	15	15	20
langer thuis wonen - PMC 2	5	5	10	10	10
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	5	5	5	5	5
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	5	5

Banholt	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	40	50	55	60	65
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	5	5	10	10	10
geschikt wonen PMC 1	30	35	40	45	50
verzorgd wonen	10	10	15	15	15
langer thuis wonen - PMC 2	5	5	10	10	10
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	5	5	5	5	5
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	5	5

Noorbeek	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	40	50	60	70	75
totaal zorgwoningen (PMC 3 en 4)	5	5	10	10	15
geschikt wonen PMC 1	30	40	45	50	55
verzorgd wonen	10	15	15	15	20
langer thuis wonen - PMC 2	5	10	10	10	10
geclusterd verzorgd wonen - PMC 3	5	5	5	5	10
verpleegd wonen - PMC 4	0	0	0	5	5

tabel 30 - vraag aanbod balans zorgwoningen (pmc 3 en 4) per kern (zorgwoning aanbod woningcorporaties)

	aanbod	behoefte minus aanbod (opgave)					ontwikkeling behoefte				
		2020	2025	2030	2035	2040	2020	2025	2030	2035	2040
Eijsden-Breust	17	8	18	28	38	53	25	35	45	55	70
Mariadorp	0	5	5	10	10	15	5	5	10	10	15
Mesch en Withuis	0	0	5	5	5	5	0	5	5	5	5
Oost-Maarland	0	5	5	5	5	10	5	5	5	5	10
Gronsveld	0	10	15	20	30	35	10	15	20	30	35
Rijckholt	0	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Margraten	79	-59	-54	-44	-34	-24	20	25	35	45	55
Scheulder	0	0	0	5	5	5	0	0	5	5	5
Cadier en Keer	19	1	11	16	21	26	20	30	35	40	45
Bemelen	0	0	0	5	5	5	0	0	5	5	5
Sint Geertruid	0	5	5	10	10	15	5	5	10	10	15
Eckelrade	0	0	0	5	5	5	0	0	5	5	5
Mheer	0	5	5	10	10	15	5	5	10	10	15
Banholt	0	5	5	10	10	10	5	5	10	10	10
Noorbeek	0	5	5	10	10	15	5	5	10	10	15