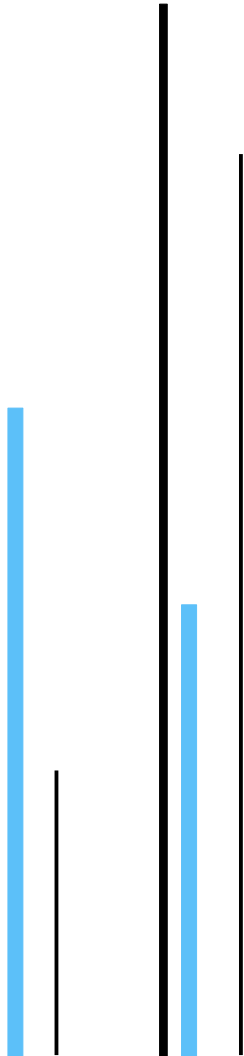


Opgave voor de huursector in Limburg, 2015-2025



Opgave voor de huursector in Limburg, 2015-2030

Uitgevoerd in opdracht van Provincie Limburg

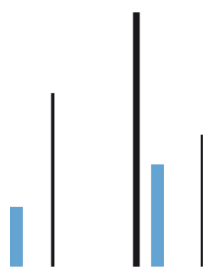
Wim Faessen

27 november 2015 | r2015-0075WF | 15261-WRG

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

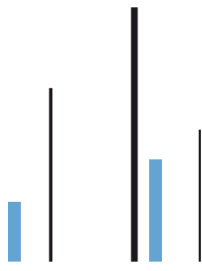
Copyright ABF Research 2015

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding	1
2 Actuele situatie op de woningmarkt	3
2.1 Huidige woningvoorraad.....	3
2.2 Spanning op de huurmarkt	5
3 Ontwikkeling 2015 – 2025	9
3.1 Ontwikkeling van huishoudens	9
3.2 Consumentgericht bouwprogramma.....	12
4 Achterstanden bij huisvesting statushouders	17
5 Inschatting op basis van nieuwste prognoses	19
6 Asielzoekerstromen anno 2015	23
 Bijlage 1: Notitie <i>Vergelijking prognoses Progneff 2015 (Etil) en Primos 2015 (ABF)</i>	 27
 Bijlage 2: Een verkenning van de woningmarkt met het Socrates-model	 33
Literatuurlijst	35



Samenvatting

De Provincie Limburg wil weten welke opgave er in de provincie ligt voor de sociale en middeldure huursector, waarbij tevens een inschatting gegeven moet worden van de extra druk op de huurmarkt die zal ontstaan als gevolg van de huidige vluchtelingenstromen. De provincie heeft dit laten uitzoeken door ABF Research.

ABF maakt voor deze opdracht gebruik van het woningmarktmodel Socrates. Op basis van dit model is in 2014 ook het middenhuursegment voor de Provincie Limburg in kaart gebracht. Input voor dit model vormt de Primos-bevolkings- en huishoudensprognose, die ABF zelf jaarlijks samenstelt. De provincie zelf maakt gebruik van de uitkomsten van het prognosemodel van onderzoeksbureau Etil, Progneff genaamd.

In een aparte notitie (zie bijlage 1) zijn de uitkomsten van Primos en Progneff naast elkaar gezet. In grote lijnen geven de prognoses hetzelfde beeld, namelijk een reeds ingezette gestage afname van de Limburgse bevolking die rond 2023 ook zal worden gevolgd door een daling van het aantal huishoudens en daarmee samenhangend van de woningbehoefte. Op gebiedsniveau laten de uitkomsten van beide prognoses overigens wel verschillen zien die moeilijker op een lijn te brengen zijn.

In tegenstelling tot de prognoses in eerdere jaren komt de Primos-prognose voor 2015 uit op een iets hogere raming van de woningbehoefte voor Limburg dan Progneff 2015. Met het oog op de recente toestroom van vluchtelingen, nog niet verwerkt in beide prognoses, lijkt de hogere woningbehoefte in Primos 2015 nog niet zo verkeerd, temeer omdat het hogere buitenlands migratiesaldo in Primos hier mede debet aan is. Deze prognose kan dus worden gebruikt voor de ijking van het onderzoek naar de huuropgave op basis van Socrates 2014, met Primos 2014 als input.

Grote druk op betaalbare huurvoorraad

De spanning op de woningmarkt, uitgedrukt in restvraag (huishoudens op zoek de woning van hun voorkeur terwijl een dergelijke woning niet beschikbaar is) is het grootst in de voor de doelgroep betaalbare huurvoorraad, de prijsklasse tot 618 euro p/mnd. Er is ook enige spanning in de prijsklasse boven 710 euro p/mnd. De spanning in de tussenliggende prijsklasse, juist onder de liberalisatiegrens (618-710 euro p/mnd.), is te verwaarlozen.

Ook in de koopklassen tot 200.000 en tussen 200.000 en 320.000 euro is er nog sprake van een, gerelateerd aan de totale koopvoorraad in deze prijsklassen, beperkte restvraag.

Goedkope scheefheid relatief laag

Om de vraag in het betaalbare huursegment meer te faciliteren zou kunnen worden geprobeerd de goedkope scheefheid terug te dringen. Goedkope scheefheid heeft betrekking op het aantal huishoudens dat niet tot de doelgroep (vanuit de EC-regelgeving) behoort en gehuisvest is in een gereguleerde huurwoning van een corporatie. In gebieden met een overwegend ontspannen woningmarkt, zoals in Limburg, is de goedkope scheefheid echter naar verhouding lager dan in gebieden met een gespannen woningmarkt. Het lagere niveau van goedkope scheefheid beperkt de mogelijkheden om via scheefheidsreductie in de goedkope en betaalbare huursector extra ruimte te creëren voor lage inkomens. De mogelijkheden voor passend huisvesten zijn vanuit dit oogpunt dan ook beperkt, en dat geldt ook voor de alternatieven (dure huur, betaalbare koopwoningen) voor goedkope scheefwoners, met name voor de huishoudens met een zogenaamd middeninkomen (tussen € 34.911 en € 45.000).

Einde van huishoudensgroei in zicht

Ondanks de reeds ingezette daling van de bevolking van Limburg wordt voor het komende decennium nog een toename verwacht van het aantal huishoudens. Rond 2025 zal echter ook het aantal huishoudens gaan dalen. De verwachting is dat huishoudens gemiddeld ouder (vergrijzing), kleiner (individualisering) maar ook rijker (positieve inkomensontwikkeling) zullen worden.

Consumentgerichte nieuwbouw

Volgens het bouwprogramma in Socrates 2014 worden er de komende 10 jaar ruim 13.000 nieuwe woningen gebouwd. De helft daarvan zou een eengezinskoopwoning mogen zijn. Tegemoetkomend aan de spanning in het betaalbare huursegment mag in de huur 84% van de nieuwbouw terecht komen in het prijssegment tot aan de hoge aftoppingsgrens van 618 euro p/mnd. Ruim 15% mag in de vrije huursector worden gebouwd.

IJking naar prognose 2015

De Primos-prognose van 2015 komt voor de Provincie Limburg voor 2025 uit op een woningbehoefte van 527.000. Dat is in vergelijking met de Primos-prognose van 2014 een stijging met bijna 14.000. De Progneff-prognose 2015 van Etil komt overigens op een woningbehoefte van circa 6.000 minder uit dan Primos 2015. In de notitie waarin de prognoses zijn vergeleken is aangegeven dat deze hogere Primos-prognose een goed ijkpunt kan zijn om het bouwprogramma bij te stellen, mede in het licht van de hogere asielstromen.

In Socrates 2014 wordt uitgegaan van een nieuwbouw in Limburg van 13.000 woningen, tegenover een sloopopgave van 11.000. Een woningbehoefteverwachting die 8.000 hoger is dan verondersteld in het woningmarktmodel betekent ook een aanpassing van de nieuwbouw en van de uitbreiding van de woningvoorraad. Wordt de hogere verwachting van de woningbehoefte volledig erbij geteld, dan zou een nieuwbouwaantal van 21.000 moeten worden gerealiseerd (13.000 + 8.000), wat zou betekenen dat de woningvoorraad niet wordt uitgebreid met slechts 2.000 maar met 10.000 woningen, ervan uitgaande dat de sloopopgave niet verandert.

Daarbij moet echter nog rekening worden gehouden met de mogelijkheden om de bestaande voorraad beter te benutten. Volgend de databank Limburg stond in 2014 4% van de woningen in Limburg leeg, in totaal zo'n 20.800 woningen. Een groot deel van de leegstand bestaat uit appartementen. 35% van de woningen staat langer dan 2 jaar leeg; bij een leegstand van 21.800 gaat het dan puur kwantitatief gezien om ongeveer 7.600 woningen. Behalve de omvang van de leegstand is er ook nog een kwalitatieve component. Een deel van deze woningen zal niet meer geschikt zijn voor bewoning, of eerst na aanpassing. Een deel zal niet bewoond kunnen worden omdat de particuliere eigenaren of erfgenamen dat niet willen, tenzij de woning toch wordt verkocht. Een inschatting van welk deel wel is in te zetten om de grotere woningbehoefte te dekken is moeilijk te maken, maar het zou al mooi zijn als in elk geval een kwart van deze leegstaande voorraad opnieuw kan worden gebruikt en bewoond. In dat geval zouden van de eerder genoemde uitbreiding met 10.000 woningen er zo'n 2.000 woningen kunnen worden afgehaald, waarmee de extra uitbreiding in plaats van 2.000 op circa 8.000 woningen uitkomt.

Deze uitbreiding kan worden gerealiseerd door een combinatie van extra nieuwbouw en misschien ook minder sloop. Voor het consumentgerichte bouwprogramma betekent dit dat een accentverschuiving bij de extra nieuwbouw misschien noodzakelijk is, omdat onder de te gebruiken leegstaande woningen en het uitstellen van de sloop van woningen appartementen wellicht oververtegenwoordigd zijn.

Statushouders

Elk half jaar krijgen gemeenten door het Rijk een taakstelling opgelegd voor het aantal te huisvesten vergunninghouders. Op basis daarvan koppelt het COA de vergunninghouder aan een gemeente en de gemeente zoekt vervolgens passende woonruimte. Voor de tweede helft van 2015 is het aantal voor de Provincie Limburg vastgesteld op 994. In de eerste helft van 2015 was de taakstelling 933. Volgens het meest recente overzicht huisvesting vergunninghouders van 1 augustus 2015 bedroeg het aantal nog te behandelen statushouders 1.128.

Voor de eerste helft van 2016 kan een taakstelling van ongeveer 1.350 voor Limburg worden verwacht. Op termijn houdt het CBS rekening met een daling en stabilisering van de asielstromen, wat voor Limburg zou neerkomen op zo'n 500 à 600 statushouders per jaar, vanaf 2020. Deze zijn in principe in de huidige prognose opgenomen.

De taakstelling voor heel 2015 voor Limburg is 1.927. Naar 2020 toe, met als uitgangspunt de schatting van 1.350 voor de eerste helft van 2016, zou de Provincie rekening kunnen houden met 2.800 (=100%) statushouders in 2016, 2.200 (=80%) in 2017, 1.700 (=60%) in 2018, 1.100 (=40%) in 2019 en tegen de 600 (=40%) in 2020. Met de 600 in 2020 is weer ongeveer het niveau van de CBS-prognose bereikt. In totaal over de periode 2015-2020 gaat het dan om 10.300 vergunninghouders.

De aantallen woningen gemoeid zijn met deze verwachting van het aantal statushouders zijn afhankelijk van de factor die wordt toegepast. Als we de factor van het COA als minimum en de factor van het EIB als maximum gebruiken, dan zien we dat het totale aantal woningen dat is gemoeid met de asielstromen in de periode 2015-2020 voor Limburg varieert tussen 5.300 en 6.250.

Voor een deel is ook in de huidige prognose al rekening gehouden met een verhoogd aantal voor de komende jaren. Het extra benodigde aantal woningen bovenop de prognose zou volgens de berekeningen voor Limburg uitkomen op een totaal van tussen 2.300 en 2.600 woningen. Hierin kan worden voorzien door nieuwbouw van woningen maar ook door andere voorraadmutaties, zoals bestemmingsveranderingen van gebouwen en door instandhouding van woningen door uitstel of afstel van sloop.

Voor een deel is ook in de huidige prognose al rekening gehouden met een verhoogd aantal voor de komende jaren. Het extra benodigde aantal woningen bovenop de prognose zou volgens de berekeningen voor Limburg uitkomen op een totaal van tussen 2.300 en 2.600 woningen. Hierin kan worden voorzien door nieuwbouw van woningen maar ook door andere voorraadmutaties, zoals bestemmingsveranderingen van gebouwen en door instandhouding van woningen door uitstel of afstel van sloop.

Inzet Provincie en gemeenten

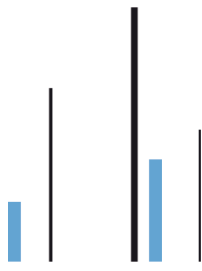
De Provincie Limburg heeft de afgelopen weken overleg gevoerd met de gemeenten over de huisvesting van statushouders. Op 27 oktober 2015 werd via een nieuwsbericht op de site van de Provincie Limburg en overgenomen op andere websites (o.a. op ouderenjournaal, maaslandradio, cobouw) het resultaat hiervan bekend gemaakt. De Provincie Limburg en de portefeuillehouders Wonen in de Limburgse gemeenten hebben afgesproken om samen met woningcorporaties invulling te geven aan de huisvesting van statushouders: asielzoekers met een verblijfsvergunning. Alle partijen zijn het er over eens dat de voorraad sociale woningen moet worden vergroot, voor alle woningzoekenden.

De belangrijkste punten:

- Woningcorporaties zijn bereid om samen met gemeenten een zogenoemd ontzorgings-arrangement voor eigenaren van (voor het aangegeven doel te benutten) woningen in de verkoop op te zetten.
- Particuliere woningeigenaren van wie de woning lang in de verkoop staat, wordt gevraagd hun woning door de corporatie te laten beheren, en te verhuren aan statushouders.
- Woningcorporaties zijn bereid om leegstaande of te koop staande particuliere huurwoningen over te nemen, en tijdelijk in te zetten als sociale huurwoningen, vrijgesteld van de verhuurderheffing.
- Daarnaast zijn er leegstaande panden met een verblijfsfunctie, die snel geschikt gemaakt kunnen worden voor een woonfunctie. Gedacht wordt aan zorginstellingen, studentenflats en hotels.
- Ook is er behoefte aan experimenteeruimte waarbij gedacht wordt aan verschillende oplossingen en manieren van aanpak.
- Gemeenten komen met voorstellen en mogelijkheden.
- Tenslotte wordt gedacht aan tijdelijke nieuwbouw voor 5 tot 10 jaar.

Woningcorporaties wijzen op dit moment 7 procent van alle vrijkomende woningen toe aan statushouders. Dat kan oplopen tot 10 procent. 90 procent van alle vrijkomende woningen is dus beschikbaar voor andere woningzoekenden.

1



Inleiding

De woningmarkt is sinds 2008 sterk veranderd. Na een sterke stijging van de woningprijzen vanaf begin jaren negentig raakte de koopwoningmarkt vanaf 2008 in crisis. Er werden steeds minder woningen verkocht en woningprijzen daalden. Doordat woningen minder waard werden, kwamen veel huizen “onder water” te staan: de hypotheekschuld is groter dan de woningwaarde. De doorstroming stokte en de nieuwbouwproductie kromp, met name in de koopsector. De groei van het aantal huishoudens, vermeerderd met de sloop- en herstructureringsopgave, is onvoldoende gevolgd door nieuwbouw.

Als gevolg van de economische crisis zijn gemiddeld genomen de inkomens de afgelopen jaren gedaald. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden is nu weer bijna op het niveau van het jaar 2000. Een van de factoren die hierbij een rol speelt is overigens de toename van het aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen. Aangezien deze typen huishoudens per definitie éénverdieners zijn drukt dat de gemiddelde inkomensontwikkeling.

Resultaat van de beperkte uitbreiding van de voorraad in relatie tot de huishoudensgroei en de grotere inkomensonzekerheid was dat meer huishoudens op zoek zijn naar een huurwoning. Wachtlijsten voor sociale huurwoningen namen toe, terwijl de mutatiegraad afnam. Dat heeft ertoe geleid dat de spanning op de woningmarkt is opgelopen. Deze toegenomen spanning is voor een belangrijk deel opgevangen doordat de bestaande woningvoorraad als een spons heeft meebewogen: alleenstaanden en samenwonenden zonder kinderen hebben vaker in één woning huisvesting gevonden, hebben hun toevlucht gezocht tot andere woonruimten (zoals kamers of anti-kraak) of thuis zijn blijven wonen.

Naast de economische ontwikkelingen zijn ook de politieke ontwikkelingen van groot belang geweest voor de woningmarkt. Na jarenlange discussie is het overheidsbeleid ten aanzien van het wonen hervormd, zowel voor de koop- als de huursector. De hypotheekrenteaftrek is beperkt tot leningen die afgelost worden, de regels rondom hypotheekverstrekking zijn en worden nog verder aangescherpt en de renteaftrek wordt voor hogere inkomens in stapjes afgebouwd van 52% tot 38%. Ook in de sociale huursector zijn en worden veel veranderingen doorgevoerd: EC-richtlijn voor toewijzing gereguleerde corporatiewoningen, vernieuwing van het woningwaarderingstelsel, verhuurderheffing, corporaties terug naar kerntaak en onder sterkere sturing van gemeenten, inkomensafhankelijk huurbeleid dat alweer (mogelijk deels) vervangen wordt door de huursombenadering, bevriezing van de liberalisatiegrens, tijdelijke verruiming van de EC-richtlijn, en last but not least een nieuwe norm qua passende toewijzing door corporaties. Een en ander is beklonken met de invoering van de nieuwe Woningwet op 1 juli 2015.

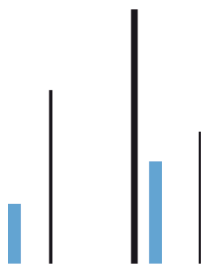
Vanaf 2013 zijn de economische vooruitzichten verbeterd en herstelt de koopwoningmarkt. Ook de woningbouwproductie neemt weer toe. Er ligt een behoorlijke bouwopgave die voor een belangrijk deel in de huursector zal moeten worden ingevuld. Begin 2014 heeft ABF in opdracht van de Provincie Limburg al

aandacht besteed aan de toenemende vraag naar het middenhuursegment, het segment direct boven de liberalisatiegrens. De vraag van de provincie is nu gericht op een meer volledig beeld van de huursector en de opgave daarin. Daarbij moet ook een beeld worden gegeven van de extra opgave die in de provincie kan worden verwacht als gevolg van de bestaande achterstanden in de huisvesting van statushouders en de actuele asielzoekersstromen.

In de volgende hoofdstukken wordt dit verder uitgewerkt. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de actuele situatie van de woningmarkt in Limburg. Hoofdstuk 3 beschrijft de verwachte ontwikkeling op de woningmarkt in de komende 10 jaar op basis van de Socrates-prognose 2014. Hoofdstuk 4 gaat in op de bestaande achterstanden bij de huisvesting van statushouders, de asielzoekers met een verblijfsvergunning, en wordt ingegaan op de huidige asielstromen. In hoofdstuk 5 wordt een update gegeven van de bouwopgave in het licht van de nieuwste huishoudensprognose uit 2015 en van de recente asielstromen.

De informatie in het rapport wordt gegeven op het niveau van de Provincie Limburg en verrijkt met tabellen over de delen Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Zuid-Limburg wordt ook nog onderscheiden in de drie stadsgewesten Westelijke Mijnstreek, Parkstad en Mergelland.

2



Actuele situatie op de woningmarkt

2.1 Huidige woningvoorraad

In woningvoorraad: meer koop dan huur, driekwart van de woningen is eengezins

De Limburgse woningvoorraad bevat in 2015 volgens het Socrates-model ongeveer 513.000 woningen¹. Koopwoningen zijn met 59% in de meerderheid. Driekwart van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Binnen de huurvoorraad bedraagt het aandeel meergezinswoningen ongeveer de helft, terwijl binnen de koopsector nog geen 10% van de woningen een meergezinswoning is.

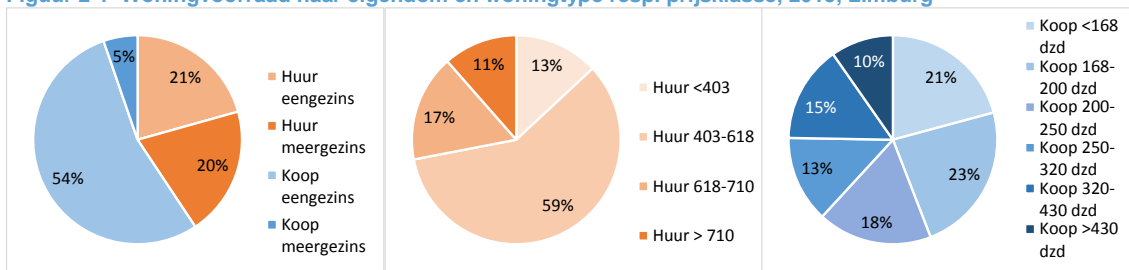
Van de circa 209.000 huurwoningen is twee derde (circa 140.000 woningen) in bezit van corporaties. Bijna het volledige corporatiebezit bestaat uit woningen onder de huurtoeslaggrens van in 2015 € 710,68. Slechts 3% van het bezit van corporaties is geliberaliseerd. Corporaties bezitten daarnaast nog zo'n 8.000 wooneenheden. Hieronder vallen wooneenheden voor studenten en wooneenheden met een zorgfunctie. In Socrates behoren deze grotendeels tot de bewoonde andere ruimten (BAR).

Van alle huurwoningen heeft bijna 90% een huur die lager is dan 710 euro p/mnd. en daarmee in het gereguleerde segment valt. Het aandeel vrije sectorhuurwoningen is met 11% vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde (12%). 17% van de huurwoningen heeft een huur in het segment tussen hoge aftoppingsgrens (618 euro p/mnd.) en liberalisatiegrens (710 p/mnd.), maar de meeste huurwoningen, circa 72%, hebben een lagere huur dan 618 euro p/mnd. Bijna 60% van de huurvoorraad heeft een huur tussen kwaliteitkortingsgrens en hoge aftoppingsgrens (403-618 euro p/mnd.).

Van de 304.000 koopwoningen in Limburg heeft bijna 45% een waarde beneden de 200.000 euro. Een kwart van de koopwoningen heeft een waarde van boven de 320.000 euro. Met 23% van de koopwoningen is de prijsklasse tussen 168.000 en 200.000 euro het best vertegenwoordigd in de provincie, gevolgd door de prijsklasse beneden 168.000 euro met 21%.

¹ met een oppervlakte vanaf 31m².

Figuur 2-1 Woningvoorraad naar eigendom en woningtype resp. prijsklasse, 2015, Limburg



Bron: ABF, Socrates 2014 Voorzichtig herstelscenario

De totale voorraad woningen is in Zuid-Limburg met 287.100 groter dan in Noord-Limburg en Midden-Limburg samen. Binnen Zuid-Limburg telt Parkstad de meeste woningen met bijna 120.000, gevolgd door Maastricht-Mergelland met 97.600 woningen en Westelijke Mijnstreek met iets minder dan 70.000 woningen.

In Zuid-Limburg komt het aandeel huurwoningen boven het Limburgs gemiddelde uit, terwijl Noord- en Midden-Limburg naar verhouding juist meer koopwoningen hebben. Binnen de huursector telt Zuid-Limburg relatief veel woningen in de laagste huurklasse en minder in de klasse tussen 618 en 710 euro p/mnd. Noord-Limburg heeft naar verhouding iets meer huurwoningen in die laatste klasse, terwijl Midden-Limburg meer huurwoningen in de huurklasse 403-618 euro p/mnd. heeft.

Binnen Zuid-Limburg is het de regio Maastricht-Mergelland die het meest van de provinciale verdeling afwijkt en een huur-koopverhouding van 50%-50% laat zien. Deze regio heeft duidelijk meer huurwoningen in zowel de laagste als de hoogste huurklasse. In Parkstad en Westelijke Mijnstreek is de huurvoorraad in de minderheid en de verdeling van deze voorraad over de klassen nagenoeg hetzelfde.

In de koopsector zijn naar verhouding in Noord-Limburg de woningen het duurst en in Zuid-Limburg het goedkoopst. Dat laatste komt vooral door het hoge aandeel koopwoningen onder de 200.000 euro in Westelijke Mijnstreek en Parkstad. In Maastricht-Mergelland bevinden zich meer koopwoningen in de middelste prijsklasse en is de voorraad evenrediger verdeeld.

Tabel 2-1 Woningvoorraad naar eigendom en woningtype resp. prijsklasse, 2015, Limburg

Woningvoorraad	Totaal	Huur (euro p/mnd.)		Huur (euro p/mnd.)				Koop (x1.000)		
		Huur	Koop	< 403	403-618	618-710	> 710	< 200	200-320	> 320
Limburg	512.850	208.600	304.250	27.250	122.900	34.500	23.950	134.250	94.850	75.200
Noord-Limburg	121.100	42.750	78.350	4.550	24.400	8.600	5.250	27.600	26.450	24.250
Midden-Limburg	104.650	36.100	68.600	2.900	22.200	6.550	4.450	28.500	21.750	18.350
Zuid-Limburg	287.100	129.750	157.350	19.850	78.300	19.350	14.250	78.150	46.600	32.600
Westelijke Mijnstreek	69.550	26.950	42.600	3.600	16.750	3.850	2.800	24.200	11.400	6.950
Parkstad	119.900	53.700	66.200	6.850	33.450	8.400	5.000	37.100	17.400	11.700
Maastricht-Mergelland	97.600	49.050	48.550	9.350	26.100	7.100	6.450	16.850	17.800	13.950
Limburg	512.850	41%	59%	13%	59%	17%	11%	44%	31%	25%
Noord-Limburg	121.100	36%	66%	11%	57%	20%	12%	35%	34%	31%
Midden-Limburg	104.650	34%	68%	8%	62%	18%	12%	42%	32%	27%
Zuid-Limburg	287.100	45%	56%	15%	59%	15%	11%	50%	30%	21%
Westelijke Mijnstreek	69.550	39%	61%	13%	62%	14%	10%	57%	27%	16%
Parkstad	119.900	45%	56%	13%	62%	16%	9%	56%	26%	18%
Maastricht-Mergelland	97.600	50%	50%	19%	53%	14%	13%	35%	37%	29%

Bron: ABF, Socrates 2014 Voorzichtig herstelscenario

2.2 Spanning op de huurmarkt

Druk op betaalbare huurvoorraad groot

De discrepantie tussen vraag en aanbod kan worden uitgedrukt in termen van “restvraag” en “restaanbod”. Wanneer er op enig moment ergens meer vraag is dan aanbod, wordt dat in het model aangeduid met restvraag. Wanneer het omgekeerde geldt, en het aanbod groter is dan de vraag, wordt gesproken over restaanbod. De restvraag biedt inzicht in de spanning die er op de woningmarkt is.

Restvraag betekent overigens niet dat mensen geen onderdak hebben. Doorstromers die de gewenste woning niet kunnen vinden zullen over het algemeen hun verhuiscwens een jaar uitstellen en dus nog een jaar langer blijven wonen waar ze nu al wonen. Vestigers en starters hebben die relatief luxe positie veelal niet en zullen doorgaans water bij de wijn moeten doen. Zij zullen eerder dan doorstromers genoeg moeten nemen met een woning die niet helemaal aan hun voorkeur voldoet. Dit proces van substitutie zorgt er mede voor dat ook restaanbod niet direct leidt tot leegstand; met deze woningen die eigenlijk wat minder in trek zijn, nemen met name vestigers en starters “dan maar” genoeg. Kortom: restvraag leidt niet tot meer daklozen, maar vormt een signaal dat bepaalde segmenten erg onder druk staan. Evenzo is restaanbod niet synoniem aan leegstand, maar geeft het aan dat bepaalde groepen woonconsumenten – enigszins gedwongen door de tijd – genoeg moeten nemen met wat er wel beschikbaar is op de markt.

In de volgende figuur worden restvraag en restaanbod voor 2015 in Limburg getoond. Uit de figuur blijkt dat er vooral in het betaalbare huursegment sprake is van een grote spanning. De restvraag is daar erg hoog. Veel huishoudens zijn op zoek naar een huurwoning tussen kwaliteitkortings- en aftoppingsgrens maar kunnen deze niet direct vinden. Zoals ook al uit het rapport over het middenhuursegment bleek is er ook nog een duidelijke restvraag in het geliberaliseerde huursegment. In het huursegment tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (618-710 euro p/mnd.) is de restvraag relatief klein maar het restaanbod juist groot. Hier hebben de prijsstijgingen in de huur mogelijk geleid tot hogere huren in de voorraad terwijl de vraag juist uitgaat naar een iets lagere huur.

In de koopsector is de restvraag relatief groot in de prijsklassen tot 320.000 euro. In vergelijking met de restvraag naar betaalbare huurwoningen is de spanning in de koopsector echter veel minder groot.

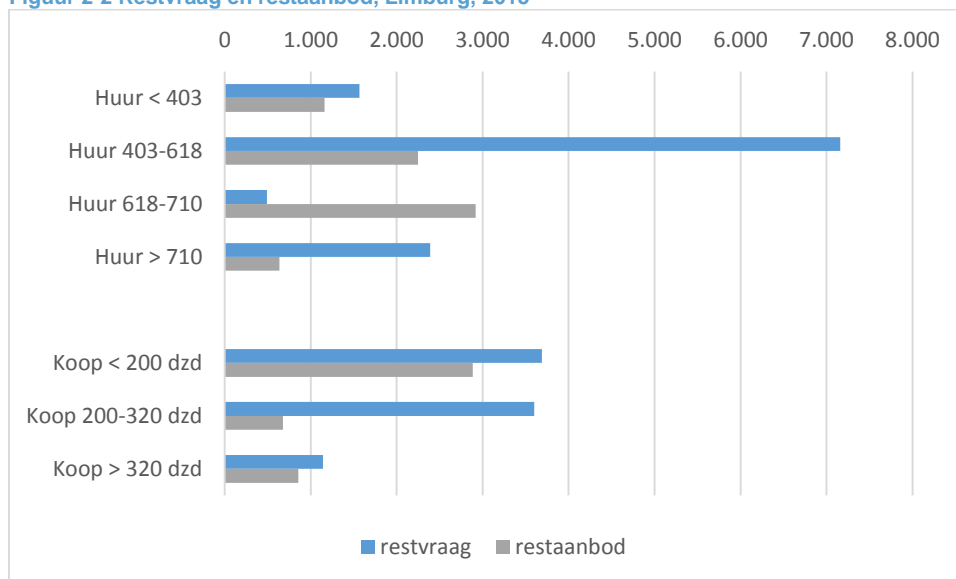
Restvraag en restaanbod kunnen overigens naast elkaar bestaan omdat hier alleen het onderscheid naar eigendom en prijsklasse is weergegeven. Woningtype (eengezins-meergezins), woonmilieu en locatie spelen in het model echter ook een rol. In het algemeen is de restvraag groter dan het restaanbod. Dat restaanbod geeft aan hoeveel woningen “als tweede keus” geaccepteerd worden. Deze woningen worden dus wel bewoond, maar zijn in zekere zin kwetsbaar. In die segmenten zou geen nieuw aanbod gecreëerd moeten worden.²

² Op een bepaalde locatie en binnen een bepaald segment is sprake van ofwel restvraag dan wel restaanbod. Maar wanneer cijfers geaggregeerd worden over meerdere locaties en gemeenten, is er op provinciaal niveau sprake van zowel restvraag als restaanbod. Datzelfde geldt voor de marktsegmentatie. Per prijssegment is er ofwel restvraag dan wel restaanbod. Maar op het niveau van huur- of koopsector is er zowel restvraag als restaanbod.

Onderscheiden naar prijsklasse is de restvraag in de huursector veruit het grootst in de voor de doelgroep betaalbare huurvoorraad, de prijsklasse tot 618 euro p/mnd. Vanuit het model kan overigens niet worden aangegeven of de restvraag betrekking heeft op corporatiewoningen of particuliere huurwoningen, maar aangenomen mag worden dat het bij deze prijsklasse vooral om corporatiewoningen gaat. Daarnaast is er ook enige spanning in de prijsklasse boven 710 euro p/mnd. De spanning in de tussenliggende prijsklasse 618-710 euro p/mnd., juist onder de liberalisatiegrens, is te verwaarlozen.

Ook in de beide koopklassen beneden 320.000 euro is er nog sprake van een, gerelateerd aan de totale koopvoorraad in deze prijsklassen, beperkte restvraag.

Figuur 2-2 Restvraag en restaanbod, Limburg, 2015



Bron: ABF, Socrates 2014 Voorzichtig herstelscenario

De totale restvraag in de huursector in Limburg bestaat in 2015 uit circa 11.600 woningen, dat is ongeveer 6% van de huidige huurvoorraad. Relatief gezien is de spanning het grootst in Noord-Limburg, gevolgd door Zuid-Limburg. In Midden-Limburg is de spanning in de huursector minder groot. Binnen Zuid-Limburg is de spanning in de huursector hoger in Maastricht-Mergelland en Parkstad dan in Westelijke Mijnstreek.

Noord-Limburg laat relatief gezien de grootste restvraag zien in het geliberaliseerde huursegment boven 710 euro p/mnd. (15%) terwijl ook de restvraag in het huursegment < 403 euro p/mnd. (12%) . en in het voor de doelgroep huurtoeslag betaalbare huursegment met 8% veel spanning kent. In Zuid-Limburg is de restvraag vooral hoog in het geliberaliseerde huursegment (10%), gevolgd door het betaalbare segment (6%). Binnen Zuid-Limburg laat de regio Maastricht en Mergelland een grotere restvraag zien, vooral in het geliberaliseerde segment (11%) en het betaalbare segment (8%). Ook in Parkstad is de restvraag in deze segmenten én het laagste huursegment nog van belang. In Westelijke Mijnstreek is alleen de restvraag naar vrije sectorhuurwoningen nog relatief hoog.

In de koopsector is de spanning in het algemeen relatief gezien vrij laag. Alleen in de regio Maastricht-Mergelland bedraagt de restvraag in de prijsklasse koopwoningen tussen 200.000 en 320.000 euro zo'n 8%

en is daarmee duidelijk hoger dan het relatieve aandeel in de andere prijsklassen en regio's. Daarmee komt ook de gemiddelde restvraag in deze prijsklasse voor Zuid-Limburg iets hoger te liggen.

Tabel 2-2 Restvraag naar eigendom en prijsklasse per gebiedseenheid in Limburg, 2015

Restvraag	Totaal		Huur (euro p/mnd.)				Koop (x 1.000)		
	Huur	Koop	< 403	403-618	618-710	> 710	< 200	200-320	> 320
Limburg	11.600	8.450	1.550	7.150	500	2.400	3.700	3.600	1.150
Noord-Limburg	3.450	2.350	550	1.950	200	800	1.050	950	350
Midden-Limburg	950	1.200	100	600	0	200	700	350	150
Zuid-Limburg	7.200	4.900	950	4.600	300	1.400	1.950	2.300	700
Westelijke Mijnstreek	700	700	50	400	0	250	300	150	200
Parkstad	3.200	1.950	450	2.100	200	450	1.050	700	200
Maastricht-Mergelland	3.300	2.300	400	2.100	100	700	600	1.450	250

Gerelateerd aan woningvoorraad	Totaal		Huur (euro p/mnd.)				Koop (x 1.000)		
	Huur	Koop	< 403	403-618	618-710	> 710	< 200	200-320	> 320
Limburg	6%	2%	6%	6%	1%	10%	3%	4%	2%
Noord-Limburg	8%	2%	12%	8%	2%	15%	4%	4%	1%
Midden-Limburg	3%	1%	3%	3%	0%	4%	2%	2%	1%
Zuid-Limburg	6%	2%	5%	6%	2%	10%	2%	5%	2%
Westelijke Mijnstreek	3%	1%	1%	2%	0%	9%	1%	1%	3%
Parkstad	6%	2%	7%	6%	2%	9%	3%	4%	2%
Maastricht-Mergelland	7%	2%	4%	8%	1%	11%	4%	8%	2%

Bron: ABF, Socrates 2014 Voorzichtig herstelscenario

Goedkope scheefheid in Limburg relatief laag

Om de spanning in het betaalbare huursegment nader te onderzoeken kan worden gekeken naar de zogenaamde goedkope scheefheid. In een onlangs verschenen rapport *Passend Wonen* dat ABF Research (2015) voor Aedes en de Woonbond heeft gemaakt zijn de termen dure en goedkope scheefheid beschreven. Goedkope scheefheid heeft betrekking op het aantal huishoudens dat niet tot de doelgroep (vanuit de EC-regelgeving) behoort en gehuisvest is in een gereguleerde huurwoning van een corporatie. Het terugdringen van deze goedkope scheefheid zou de mogelijkheden om aan de grote vraag naar betaalbare woningen tegemoet te komen immers vergroten.

In het genoemde rapport is geconstateerd dat er verschillen zijn tussen de regio's in de mate waarin huishoudens scheef wonen. In gebieden met een overwegend ontspannen woningmarkt, zoals in Limburg, is de goedkope scheefheid naar verhouding lager dan in gebieden met een gespannen woningmarkt. Waar het aandeel goedkope scheefwoners volgens het WoON 2012 landelijk op 16% uitkomt, en in een regio met veel spanning als Utrecht op 17%, wordt voor Zuid-limburg (weinig spanning) een percentage van 13% genoteerd en ook voor Noord-Limburg (meer spanning) ligt het aandeel van 14% onder het landelijk gemiddelde.

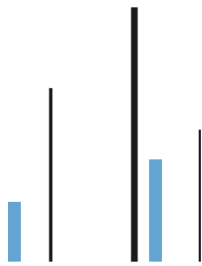
Volgens het CBS werd in 2011 landelijk 28% van alle corporatiewoningen – ongeacht de huurprijs – bewoond door een huishouden met een inkomen boven de EC-grens (van toen € 33.614) terwijl dat in Limburg gemiddeld 21% was, met als uitschieters 15% in Brunssum en Onderbanken en 31% in Gennepe.

Daarbij wordt aangetekend dat de groep van scheefwoners geen homogene en in de tijd constante groep vormt. Zeker waar het de inkomens betreft is bekend dat zich snelle en grote veranderingen kunnen

voordoer. Huishoudens kunnen niet alleen een baan verliezen of (weer) een baan vinden, het kan ook zijn dat zij in enig jaar slechts gedurende enkele maanden betaald werk verrichten. Zeker bij de groeiende groep van ZZP-ers kan dit het geval zijn. Het inkomen geldend bij een passende toewijzing van een huurwoning kan in het jaar daarop al zodanig zijn gestegen dat er sprake is van goedkope scheefheid.

Het lagere niveau van goedkope scheefheid beperkt de mogelijkheden om via scheefheidsreductie in de goedkope en betaalbare huursector extra ruimte te creëren voor lage inkomens. De mogelijkheden voor passend huisvesten zijn vanuit dit oogpunt dan ook beperkt, en dat geldt ook voor de alternatieven (dure huur, betaalbare koopwoningen) voor goedkope scheefwoners, met name voor de huishoudens met een zogenaamd middeninkomen (tussen € 34.911 en € 45.000).

3



Ontwikkeling 2015 – 2025

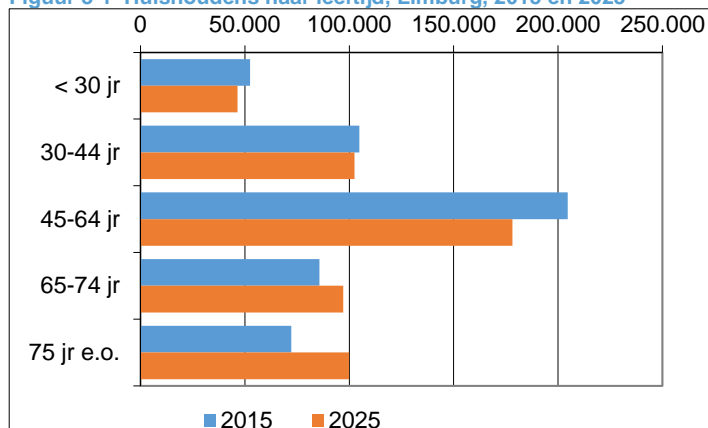
3.1 Ontwikkeling van huishoudens

Ondanks de reeds ingezette daling van de bevolking van Limburg wordt voor het komende decennium nog een toename verwacht van het aantal huishoudens. Tegen 2025 zal echter ook het aantal huishoudens gaan dalen. In Socrates 2014 wordt ervan uitgegaan dat aantal huishoudens in de Provincie Limburg tussen 2015 en 2025 met ruim 4.200 zal toenemen. De stijging van het aantal huishoudens naar 2020 toe is echter groter, namelijk 5.600. In de loop van de 5 jaar daarna slaat de stijging echter om in een daling, waardoor de groei over 10 jaar gezien iets minder is. Voor het beeld van de veranderingen maakt dit echter niet zoveel uit.

Meer oudere huishoudens

In 2015 is 30% van de huishoudens jonger dan 45 jaar. De verwachting is dat in 2025 dit aandeel iets zal slinken tot 28%. De groep 45–64-jarige huishoudens, die in 2015 39% van de huishoudens omvat, zal de komende decennia de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. Hierdoor gaat het aandeel 65-plussers toenemen, van circa 30% in 2015 naar bijna 38% in 2025. De vergrijzing heeft effecten voor de geschiktheid van de voorraad (toenemende vraag naar nultredenwoningen). Ook mag worden verwacht dat de vergrijzing gepaard gaat met een extra (extramurale) zorgvraag (medisch en sociaal). Zowel in absolute zin als relatieve zin zal de groep van 75-plussers in de provincie het sterkst stijgen.

Figuur 3-1 Huishoudens naar leeftijd, Limburg, 2015 en 2025



Bron: ABF, Socrates 2014 Voorzichtig herstelscenario

Tabel 3-1 Huishoudens naar leeftijd per gebiedseenheid in Limburg, 2015 en ontwikkeling naar 2025

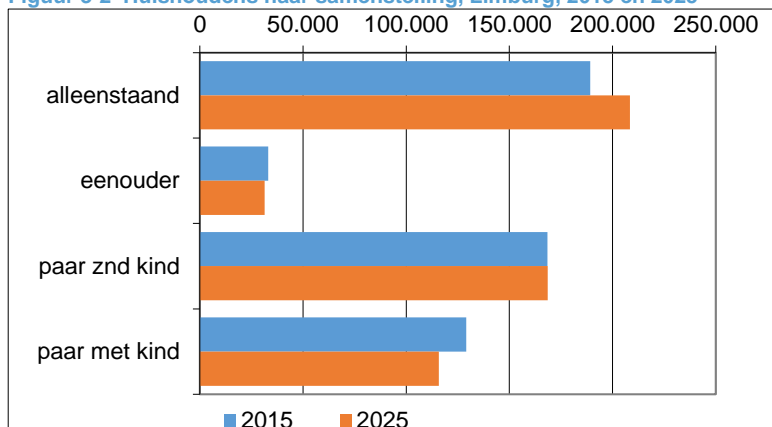
Huishoudens	Totaal		< 30 jaar		30-44		45-64		65-74		75+	
	2015	2015-2025	2015	2015-2025	2015	2015-2025	2015	2015-2025	2015	2015-2025	2015	2015-2025
Limburg	519.900	4.250	52.500	-6.000	104.800	-2.250	204.650	-26.550	85.750	-54.400	72.200	27.700
Noord-Limburg	121.350	3.800	8.850	-300	26.350	-1.550	49.950	-5.450	19.750	3.600	16.500	7.500
Midden-Limburg	104.650	2.450	7.350	-450	21.800	-750	42.900	-5.100	18.050	2.500	14.550	6.250
Zuid-Limburg	293.850	-2.000	36.250	-5.250	56.700	0	111.750	-16.000	47.950	5.250	41.200	13.950
Westelijke Mijnstreek	68.350	-50	5.050	-1.350	13.600	-200	27.950	-3.000	11.650	1.350	10.050	3.150
Parkstad	119.700	-1.550	10.600	-1.100	24.200	-650	47.500	-8.050	20.100	2.450	17.300	5.750
Maastricht-Mergelland	105.850	-400	20.650	-2.800	18.900	900	36.300	-4.950	16.200	1.400	13.800	5.050

Bron: ABF, Socrates 2014 Voorzichtig herstelscenario

Meer alleenstaanden

Naast ontgroening en vergrijzing zal ook het aandeel alleenstaanden verder toenemen. Dit wordt voor een deel veroorzaakt door de toestroom van studenten, maar deels is dit ook het gevolg van de vergrijzing. Tussen 2015 en 2025 zal het aantal alleenstaanden toenemen van 189.000 naar 208.500 huishoudens. In dezelfde periode blijft de groep paren zonder kinderen in omvang gelijk op zo'n 168.500. Voor de paren met kinderen wordt een afname verwacht, van 129.000 naar circa 116.000. Ook het aantal eenoudergezinnen zal licht dalen naar zo'n 31.500.

Figuur 3-2 Huishoudens naar samenstelling, Limburg, 2015 en 2025



Bron: ABF, Socrates 2014 Voorzichtig herstelscenario

Tabel 3-2 Huishoudens naar samenstelling per gebiedseenheid in Limburg, 2015 en ontwikkeling naar 2025

Huishoudens	Totaal		Alleenstaand		Eenoudergezin		Paar zonder kind		Paar met kind(eren)	
	2015	2015-2025	2015	2015-2025	2015	2015-2025	2015	2015-2025	2015	2015-2025
Limburg	519.900	4.250	189.200	19.250	33.150	-1.800	168.450	100	129.100	-13.350
Noord-Limburg	121.350	3.800	38.100	6.150	7.200	-200	40.350	1.050	35.700	-3.200
Midden-Limburg	104.650	2.450	33.550	3.950	6.250	-100	35.950	1.200	28.850	-2.550
Zuid-Limburg	293.850	-2.000	117.550	9.150	19.700	-1.450	92.100	-2.150	64.550	-7.550
Westelijke Mijnstreek	68.350	-50	23.800	3.250	4.650	-350	22.850	-700	17.050	-2.250
Parkstad	119.700	-1.550	45.650	3.100	9.000	-800	38.350	-1.150	26.700	-2.700
Maastricht-Mergelland	105.850	-400	48.100	2.800	6.050	-300	30.950	-300	20.800	-2.550

Bron: ABF, Socrates 2014 Voorzichtig herstelscenario

Meer rijkere huishoudens

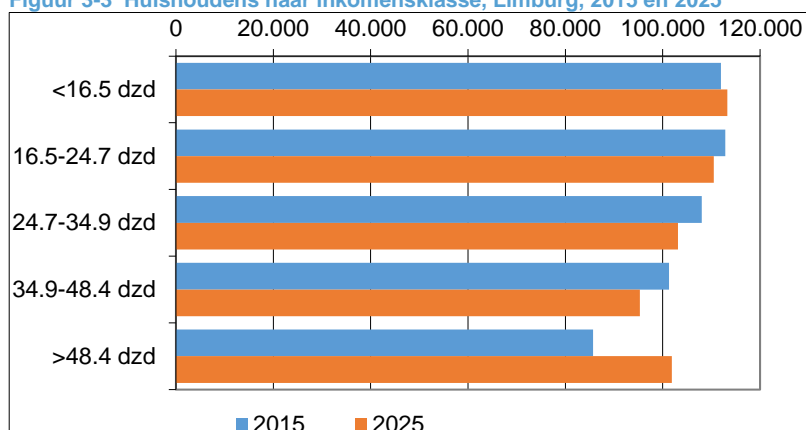
De ontwikkeling van de netto besteedbare inkomens wordt in grote mate bepaald door de economische omstandigheden. De nationale inkomensverwachtingen in de prognose tot en met 2016 zijn afgeleid van CPB-ramingen (zie ook Bijlage 2). Onafhankelijk van de economische vooruitzichten zal onder invloed van

de vergrijzing het aantal gepensioneerden de komende jaren in Nederland toenemen. Het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd betekent in veel huishoudens een terugval in inkomen. Toch zullen de generaties ouderen in de komende decennia door hun opgebouwde pensioenen welvarender zijn dan eerdere generaties.

De inkomensverwachtingen voor de huishoudens in Limburg zijn afgebeeld in de volgende figuur. De hier gebruikte inkomensklassen zijn afkomstig uit de landelijke verdeling van de netto besteedbare inkomens in 5 gelijke klassen waarin elk 20% van de huishoudens zit, ten tijde van het WoON 2012. Door de klassegrenzen vast aan te houden voor regio's en gemeenten kan worden aangegeven hoe de inkomensverdeling in een gebied afwijkt van de landelijke verdeling. Aan de blauwe balken is te zien dat in de Provincie Limburg relatief meer huishoudens in de lagere inkomensklassen zitten dan landelijk het geval is. Landelijk hebben voor het startjaar alle 5 inkomensklassen immers dezelfde grootte, terwijl in Limburg de balken voor de lagere inkomensklassen duidelijk groter zijn dan de balken voor de hogere inkomensklassen.

Het aantal huishoudens in de laagste inkomensgroep (< € 16.500) zal nog slechts weinig toenemen, zo is de verwachting. De omvang van de andere inkomensgroepen onder € 48.400 gaat afnemen. Het aantal huishoudens in de hoogste inkomensgroep (> € 48.400) zal echter naar verwachting de komende 10 jaar sterk gaan stijgen, van circa 86.000 naar 102.000.

Figuur 3-3 Huishoudens naar inkomensklasse, Limburg, 2015 en 2025



Bron: ABF, Socrates 2014 Voorzichtig herstelscenario

Tabel 3-3 Huishoudens naar inkomensklasse per gebiedseenheid in Limburg, 2015 en ontwikkeling naar 2025

Huishoudens	Totaal		< 16,5 dzd		16,5-24,7 d		24,7-34,9 dzd		34,9-48,4 dzd		>48,4 dzd	
	2015	2015-2025	2015	2015-2025	2015	2015-2025	2015	2015-2025	2015	2015-2025	2015	2015-2025
Limburg	519.900	4.250	111.950	1.350	112.850	-2.350	108.050	-4.900	101.300	-101.300	85.700	16.150
Noord-Limburg	121.350	3.800	21.050	1.400	25.200	250	26.000	-1.050	26.300	-1.750	22.800	4.900
Midden-Limburg	104.650	2.450	18.300	550	22.400	-50	21.750	-550	22.600	-1.150	19.600	3.650
Zuid-Limburg	293.850	-2.000	72.600	-600	65.250	-2.600	60.300	-3.350	52.400	-3.100	43.350	7.600
Westelijke Mijnstreek	68.350	-50	13.300	650	15.150	-250	14.550	-500	13.950	-1.200	11.400	1.250
Parkstad	119.700	-1.550	26.600	-200	28.800	-1.750	26.400	-2.200	21.550	-1.100	16.350	3.700
Maastricht-Mergelland	105.850	-400	32.700	-1.100	21.250	-600	19.400	-600	16.900	-750	15.600	2.650

Bron: ABF, Socrates 2014 Voorzichtig herstelscenario

3.2 Consumentgericht bouwprogramma

Met de geschetste ontwikkeling van de huishoudens verandert ook de woningbehoefte. Omvang en samenstelling van de woningvoorraad kunnen gezien worden als een afspiegeling van de woningbehoefte. De afstemming tussen woningvoorraad en woningbehoefte verloopt echter met een behoorlijke vertraging. De woningmarkt is een voorraadmarkt. Meebewegen met veranderingen in de behoefte kan met een jaarlijkse productie van landelijk 60 duizend woningen (nog geen 1% per jaar) maar beperkt en is extra moeilijk in een situatie van krimp. De Socrates-raming is zodanig ingericht dat de bestaande voorraad bij het vraaggericht bouwen optimaal wordt benut. In het model wordt rekening gehouden met doorstroming van huishoudens, zodat zoveel mogelijk huishoudens conform hun woonwensen kunnen wonen. In kwantitatief opzicht wordt het bouwprogramma in het Socrates-model begrensd door de aantallen voor nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen die in het model – vanuit de Primos-prognose – zijn opgenomen.

Accent op bereikbare huurwoningen en middeldure koopwoningen bij consumentgerichte nieuwbouw

De woningvoorraad wordt tussen 2015 en 2025 in Limburg in het model met bijna 2.000 woningen uitgebreid, het saldo van 13.100 nieuwbouwwoningen en 11.100 te slopen woningen. Volgens het consumentgerichte bouwprogramma zouden van deze 13.100 nieuwbouwwoningen er 6.100 in de huursector en 7.000 in de koopsector kunnen worden gebouwd.

Van de 11.100 te slopen woningen zou bijna 7.900 in de huursector kunnen worden gesloopt en 3.300 in de koopsector. Of een woning in het model gesloopt wordt hangt af van de vraag naar het betreffende type. Bij een groot, structureel overschot heeft het betreffende type een grotere kans om gesloopt te worden. **Dat geldt ook voor koopwoningen, die in de praktijk echter minder snel gesloopt worden.** Komt dit in grotere mate voor dan zegt dit vooral iets over de onaantrekkelijkheid van het bewuste koopaanbod. Voor een krimpregio kan dit wel een serieuze en realistische mogelijkheid zijn.

Door sloop, verkoop en prijsaanpassingen gaat de voor de doelgroep bereikbare huurvoorraad (< 618 euro p/mnd.) naar verwachting sterk afnemen (zie tabel 3-4).

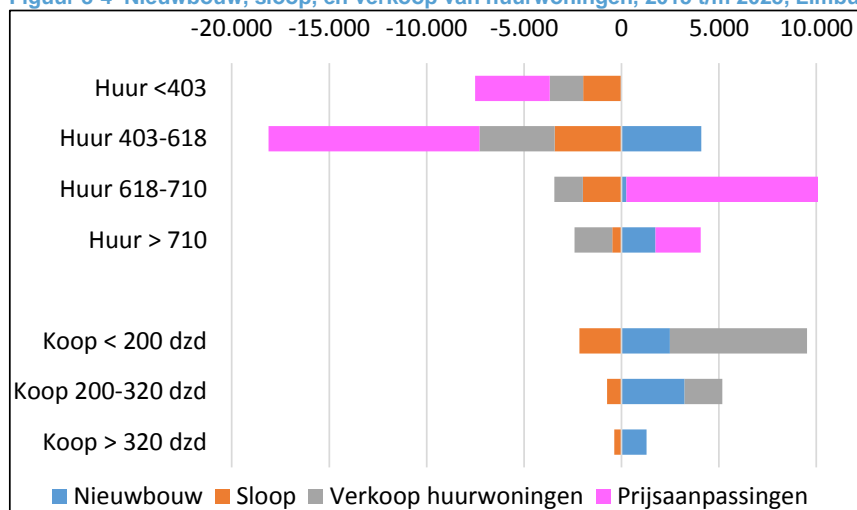
In de huursector zou circa 70% in het gereguleerde deel van de markt kunnen worden gebouwd, vooral in de klasse tussen 403 en 618 euro p/mnd. In de huursector is slechts weinig nieuwbouw nodig in de prijsklasse tussen aftoppings- en liberalisatiegrens (618-710 euro p/mnd.). Als gevolg van de prijsaanpassingen die in het model zijn opgenomen, zoals de boveninflatoire huurverhogingen en harmonisatie van huren wordt de huurvoorraad duurder en neemt de omvang van dit segment als vanzelf toe. Ook in het duurdere huursegment zijn er afzetmogelijkheden.

NB: Vanwege de beperkte investeringsruimte bij (sociale) verhuurders en de hoge kosten van nieuwbouw zijn in het model geen nieuwe woningen in de prijsklasse beneden 403 euro per maand voorzien.

Tussen 2015 en 2025 worden in het consumentgericht programma – volgens de trend van de laatste jaren – ongeveer 9.000 huurwoningen verkocht aan particuliere huishoudens. Dit kunnen zittende of nieuwe

bewoners zijn. Het gaat hier om verkoop van zowel sociale (corporaties) als particuliere verhuurders. Deze huurwoningen zijn volgens het model niet alleen afkomstig uit de goedkoopste delen van de huurvoorraad maar juist ook uit het segment onder de liberalisatiegrens én uit de duurste huurwoningen; de goedkoopste huurwoningen komen terecht in het segment tussen 168.000 en 200.000 euro en de duurdere huurwoningen vullen het koopsegment tussen 250.000 en 320.000 euro op.

Figuur 3-4 Nieuwbouw, sloop, en verkoop van huurwoningen, 2015 t/m 2025, Limburg



Bron: ABF, Socrates 2014 Voorzichtig herstelscenario

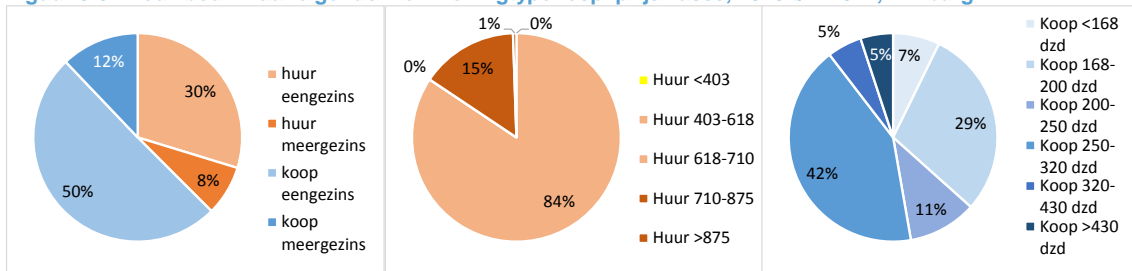
NB Het consumentgerichte programma is een leidraad hoe het bouwprogramma zou kunnen worden ingestoken, rekening houdend met wensen van de woonconsument en uitgaande van bestaande aanbod; andere overwegingen, vanuit beleid, financieel of anderszins, kunnen gegrond tot een ander programma leiden, maar hebben dan misschien wat meer tegenwind vanuit de markt.

Tabel 3-4 Nieuwbouw, sloop, en verkoop van huurwoningen, 2015 t/m 2025, Limburg

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop huurwoningen	Effect huurprijsbeleid	Saldo
Huur <403	0	-2.000	-1.700	-3.800	-7.500
Huur 403-618	4.100	-3.400	-3.900	-10.800	-14.000
Huur 618-710	300	-2.000	-1.500	12.300	9.100
Huur > 710	1.800	-500	-1.900	2.300	1.700
Totaal huur	6.100	-7.900	-9.000	0	-10.800
Koop < 200 dzd	2.500	-2.200	7.000	-	7.300
Koop 200-320 dzd	3.200	-700	1.900	-	4.400
Koop > 320 dzd	1.300	-400	0	-	900
Totaal koop	7.000	-3.300	9.000	-	12.700

De helft van de nieuwbouw in Limburg tussen 2015 en 2025 zou mogen bestaan uit eengezinskoopwoningen. Een op de vijf nieuwe woningen mag volgens het consumentgerichte programma een meergezinswoning zijn. In de huur mag 84% worden gebouwd in het prijssegment tot aan de hoge aftoppingsgrens van 618 euro p/mnd. Ruim 15% mag in de vrije sector worden gebouwd. In de koopsector heeft het segment tussen 250.000 en 320.000 euro de meeste nieuwbouwpotentie, gevolgd door de prijsklasse 168.000-200.000 euro.

Figuur 3-5 Nieuwbouw naar eigendom en woningtype resp. prijsklasse, 2015 t/m 2024, Limburg



(Bron: ABF, Socrates 2014 Voorzichtig herstelscenario)

Volgens het bouwprogramma in Socrates 2014 worden er de komende 10 jaar ruim 13.000 nieuwe woningen gebouwd, waarvan 5.300 in Zuid-Limburg, 4.500 in Noord-Limburg en 3.350 in Midden-Limburg. Binnen Zuid-Limburg worden de meeste woningen gebouwd in Parkstad, gevolgd door Maastricht-Mergelland. Binnen Zuid-Limburg zou in de huursector vooral moeten worden gebouwd in het betaalbare huursegment, met name in Parkstad en in Maastricht-Mergelland. Daarmee zou ook tegemoet worden gekomen aan de eerder geconstateerde spanning in deze segmenten. In Westelijke Mijnstreek zou meer gebouwd kunnen worden in het vrije sectorhuursegment.

In de koopsector zijn de verschillen in de vraaggerichte nieuwbouw nog duidelijker gebiedsafhankelijk, met een groter aandeel in de nieuwbouw voor goedkope woningen in Noord-Limburg en Midden-Limburg, terwijl Zuid-Limburg juist behoefte heeft aan nieuwe woningen tussen 200.000 en 320.000 euro. Ook binnen Zuid-Limburg zijn de verschillen in de nieuwbouw van koopwoningen groot, met relatief veel duurdere woningen in Westelijke Mijnstreek, een meer evenwichtige verdeling in Parkstad en een zeer sterk accent op woningen tussen 200.000 en 320.000 euro in Maastricht-Mergelland.

Tabel 3-5 Nieuwbouw naar eigendom en woningtype resp. prijsklasse per gebiedseenheid in Limburg, 2015 t/m 2024

Nieuwbouw	Totaal		Huur (euro p/mnd.)				Koop (x 1.000)			
	Huur	Koop	< 403	403-618	618-710	> 710	< 200	200-320	> 320	
Limburg	13.100	6.100	7.000	0	4.100	250	1.750	2.500	3.250	1.300
Noord-Limburg	4.500	2.000	2.450	0	1.350	50	600	1.250	850	350
Midden-Limburg	3.350	1.650	1.700	0	1.100	50	500	800	500	350
Zuid-Limburg	5.300	2.450	2.850	0	1.650	150	650	400	1.850	550
Westelijke Mijnstreek	750	350	400	0	150	50	150	0	250	150
Parkstad	2.450	1.100	1.350	0	800	100	250	350	650	350
Maastricht-Mergelland	2.100	1.000	1.100	0	700	0	250	50	950	100
Limburg	13.100	47%	53%	0%	67%	4%	29%	35%	46%	18%
Noord-Limburg	4.500	45%	55%	0%	66%	3%	30%	51%	35%	14%
Midden-Limburg	3.350	50%	50%	0%	66%	3%	30%	48%	31%	22%
Zuid-Limburg	5.300	46%	54%	0%	68%	6%	26%	15%	65%	20%
Westelijke Mijnstreek	750	47%	53%	0%	47%	12%	41%	5%	62%	34%
Parkstad	2.450	45%	55%	0%	71%	8%	21%	27%	48%	25%
Maastricht-Mergelland	2.100	47%	53%	0%	73%	0%	27%	4%	87%	9%

(Bron: ABF, Socrates 2014 Voorzichtig herstelscenario)

Behalve nieuwbouw worden er in het woningmarktmodel ook woningen aan de voorraad onttrokken c.q. gesloopt. In de komende 10 jaar gaat het voor Limburg om een aantal van 11.100, waarmee de voorraad wordt uitgebreid met 2.000 woningen. Dat nieuwbouw en sloop redelijk in evenwicht met elkaar zijn sluit ook aan bij het beleid van de Provincie Limburg om rekening te houden met de verwachte daling van het aantal huishoudens en voor elke nieuwe woning ook een woning te slopen. De toename van de woningvoorraad

met 2.000 woningen is onvoldoende om de groei van het aantal huishoudens bij te benen, maar binnen de bestaande woningvoorraad zijn er ook nog mogelijkheden huishoudens een woning te bieden. Hierdoor zal de leegstand iets afnemen.

De meeste woningen zullen in Zuid-Limburg worden gesloopt, waarvan het grootste aantal in Parkstad. In Zuid-Limburg zouden naar verhouding de meeste woningen, driekwart, in de huursector mogen worden gesloopt. In Noord- en Midden-Limburg ligt het accent ook nog wel op de huursector maar minder sterk. Binnen Zuid-Limburg is het accent van de sloop op de huursector het grootst in Maastricht-Mergelland. In die regio kunnen ook de meeste woningen in de laagste huurklasse worden gesloopt, terwijl dat accent voor Parkstad en Westelijke Mijnstreek op de betaalbare huurwoningen ligt.

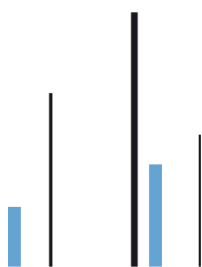
Uit de mogelijke aantallen onttrekkingen in de koopsector blijkt een overaanbod van goedkope koopwoningen. Het accent op sloop van koopwoningen tot 200.000 euro is zeer groot in Zuid-Limburg en daarbinnen in de regio's Westelijke Mijnstreek en Maastricht-Mergelland. In Noord-Limburg, Midden-Limburg en in mindere mate Maastricht-Mergelland zouden ook woningen in de dure koopklasse voor sloop in aanmerking komen. Zoals gezegd betekent dit niet dat deze ook daadwerkelijk zullen worden gesloopt, de praktijk is anders, maar deze woningen zullen met het oog op de verwachte huishoudensontwikkeling moeilijker bewoners houden of vinden. Dat kan het gevolg zijn van de locatie (woonmilieu) van deze woningen, in combinatie met het prijsniveau, de ouderdom en het woningtype. Woningen maken meer kans te zullen worden bewoond naarmate ze beter aansluiten bij de vraag van huishoudens. Oudere, niet gemoderniseerde woningen met een hoog energielabel die ook nog eens in een duurdere koopklasse vallen zullen minder in trek zijn. Als de laatste bewoners overleden of vertrokken zijn zal het moeilijk zijn nieuwe kopers hiervoor te vinden.

Tabel 3-6 Onttrekkingen naar eigendom en woningtype resp. prijsklasse per gebiedseenheid in Limburg, 2015 t/m 2024

Onttrekkingen	Totaal		Huur (euro p/mnd.)				Koop (x 1.000)			
	Huur	Koop	< 403	403-618	618-710	> 710	< 200	200-320	> 320	
Limburg	11.100	7.850	3.250	1.950	3.400	2.000	500	2.150	750	350
Noord-Limburg	1.150	600	500	50	250	250	50	250	150	150
Midden-Limburg	1.000	600	400	50	200	350	50	200	150	50
Zuid-Limburg	8.950	6.600	2.350	1.850	2.950	1.400	400	1.750	450	150
Westelijke Mijnstreek	1.000	600	450	100	300	150	0	350	50	0
Parkstad	4.500	3.150	1.350	400	1.800	850	100	850	350	100
Maastricht-Mergelland	3.450	2.850	600	1.400	800	400	300	500	50	50
Limburg	11.100	71%	29%	25%	44%	25%	6%	66%	23%	11%
Noord-Limburg	1.150	55%	45%	9%	44%	41%	6%	47%	27%	25%
Midden-Limburg	1.000	61%	39%	9%	32%	53%	6%	47%	36%	17%
Zuid-Limburg	8.950	74%	26%	28%	45%	21%	6%	73%	20%	7%
Westelijke Mijnstreek	1.000	57%	43%	14%	56%	30%	1%	84%	15%	1%
Parkstad	4.500	70%	30%	12%	58%	27%	3%	66%	28%	7%
Maastricht-Mergelland	3.450	83%	17%	48%	28%	13%	10%	82%	5%	12%

Bron: ABF, Socrates 2014 Voorzichtig herstelscenario

4



Achterstanden bij huisvesting statushouders

Op grond van artikel 60b van de Huisvestingswet zijn gemeenten verplicht zorg te dragen voor de voorziening in de huisvesting van verblijfsgerechtigden (ook wel statushouders of vergunninghouders genoemd) overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, die elk half jaar door het Rijk wordt bepaald. Deze taakstelling is gebaseerd op het aantal inwoners van een gemeente.

Vanaf het moment van verblijfsvergunningverlening zijn ex-asielzoekers ingezetenen van Nederland, die dan recht hebben op reguliere huisvesting. Deze mensen moeten zo snel mogelijk naar een woonruimte in de gemeente worden uitgeplaatst in verband met het starten van het integratieproces. Verblijfsgerechtigden vallen onder de categorie urgente woningzoekenden.

De Provincie ziet erop toe dat elke gemeente haar taakstelling binnen de daarvoor wettelijk gestelde termijn realiseert. Door regelmatig in regioverband met de gemeenten te overleggen is de Provincie vroegtijdig op de hoogte van de ontwikkelingen en de voortgang binnen de gemeenten. Zo kan ook tijdig samen worden gekeken naar oplossingen bij stagnatie.

Elk half jaar krijgen gemeenten door het Rijk een taakstelling opgelegd voor het aantal te huisvesten vergunninghouders. Op basis daarvan koppelt het COA de vergunninghouder aan een gemeente en de gemeente zoekt vervolgens passende woonruimte.

De huisvestingstaakstelling voor vergunninghouders voor de tweede helft van 2015 bood voor Limburg het volgende beeld.

Tabel 4-1 Huisvestingstaakstelling statushouders per gebiedseenheid in Limburg, 2^e helft 2015

Huisvestingstaakstelling	2e helft 2015
Limburg	994
Noord-Limburg	256
Midden-Limburg	201
Zuid-Limburg	537
Westelijke Mijnstreek	133
Parkstad	220
Maastricht-Mergelland	184

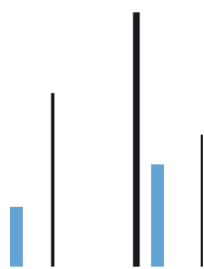
Voor de eerste helft van 2015 kwam de taakstelling voor Limburg op 933 uit.

In het meest recente overzicht huisvesting vergunninghouders van 1 augustus 2015 hadden op 1 juli 23 van de 33 Limburgse gemeenten een achterstand. Voor 298 statushouders moest op 1 juli nog woonruimte worden gevonden in een van de Limburgse gemeenten. Inclusief de nieuwe taakstelling voor de tweede

helft van 2015 zouden er dit jaar volgens het overzicht op 1 augustus in totaal nog 1.290 statushouders woonruimte moeten ontvangen. Op 1 augustus was voor 162 statushouders al een woning geregeld, waardoor het aantal nog te behandelen statushouders op 1.128 komt.

Vergunninghouders komen terecht in verschillende soorten woningen, bijvoorbeeld een eengezinswoning, portiekwoning of tweekamerappartement in een dorp of stad. Voor alleenstaanden is niet-zelfstandige huisvesting ook een mogelijkheid. Zij delen dan bepaalde voorzieningen, zoals de keuken, de douche, het toilet of de woonkamer. Door de plaatsing van statushouders in een woning of andere woonruimte komt ruimte vrij in asielzoekerscentra zodat daar nieuwe vluchtelingen kunnen worden opgevangen.

5

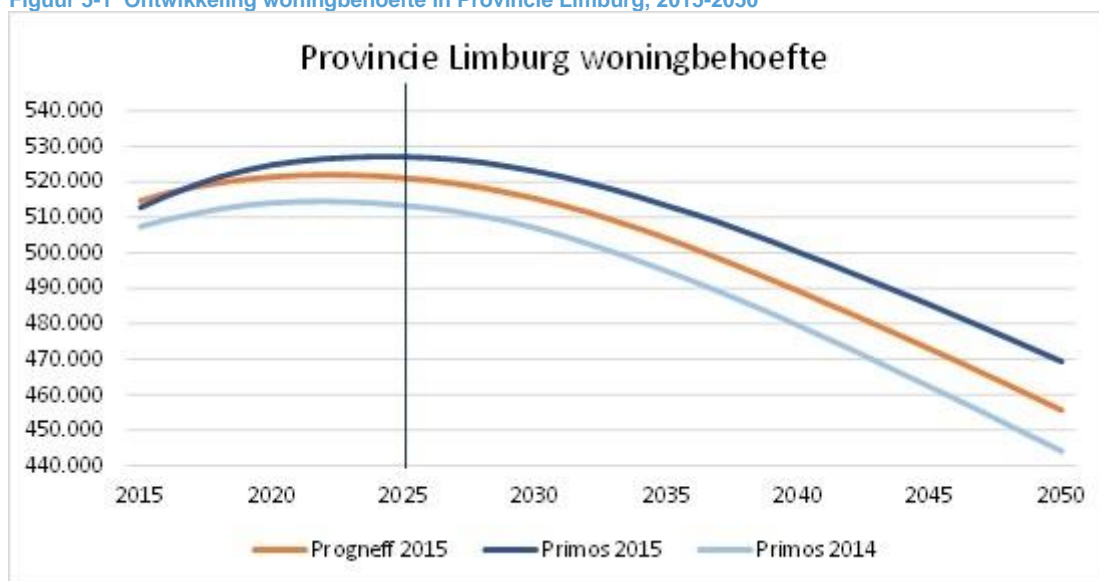


Inschatting op basis van nieuwste prognoses

De Primos-prognose van 2015 komt voor de Provincie Limburg voor 2025 uit op een woningbehoefte van 527.000. Dat is in vergelijking met de Primos-prognose van 2014 een stijging met bijna 14.000. De Progneff-prognose 2015 van Etil, waarvan de Provincie Limburg doorgaans uitgaat, komt overigens op een woningbehoefte in 2025 van circa 6.000 minder uit dan Primos 2015. In een notitie van 21 oktober 2015 (ABF, 2015) zijn deze prognoses met elkaar vergeleken.

De ontwikkeling van de woningbehoefte is afgeleid van de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens in Limburg. Vanaf 2025 zal het aantal huishoudens in Limburg naar verwachting structureel gaan dalen, daarmee de reeds eerder ingezette daling van de bevolking volgend. Zoals is te zien in de volgende figuur nemen de verschillen tussen de prognoses in de toekomst verder toe maar blijft het beeld hetzelfde.

Figuur 5-1 Ontwikkeling woningbehoefte in Provincie Limburg, 2015-2050



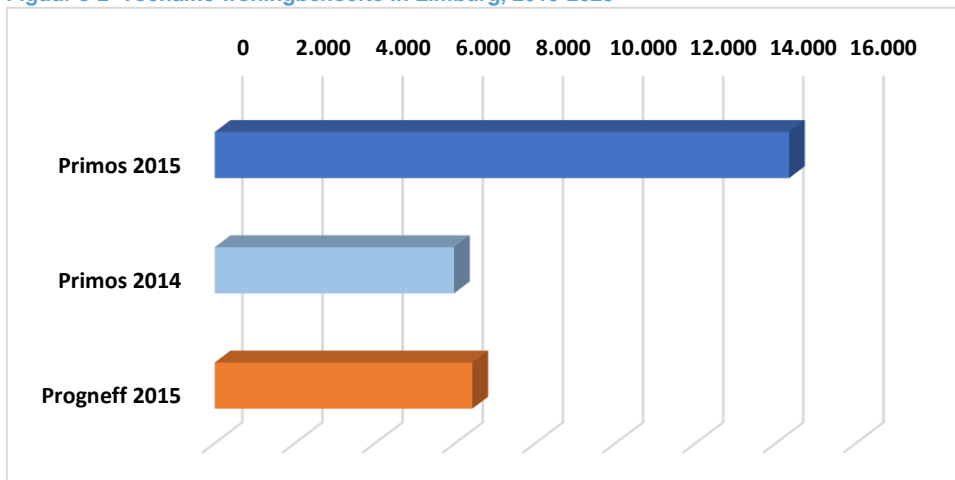
Bron: Etil, Progneff 2015 en ABF, Primos 2015 en 2014

In de notitie waarin de prognoses zijn vergeleken is aangegeven dat deze hogere Primos-prognose een goed ijkpunt kan zijn om het bouwprogramma bij te stellen, mede in het licht van de hogere asielstromen.

Primos 2014 is gebruikt als basis voor Socrates 2014. Volgens Primos 2014 komt de toename van de woningbehoefte in de periode 2015-2025 uit op bijna 6.000 woningen. Primos 2015 komt voor diezelfde periode uit op een toename van de woningbehoefte met 14.000. Dat houdt in dat volgens de laatste Primos-

prognose de woningbehoefte in Limburg ongeveer 8.000 woningen hoger is dan waarmee in Socrates 2014 is gerekend.

Figuur 5-2 Toename woningbehoefte in Limburg, 2015-2025



Bron: Etil, Prognoseff 2015 en ABF, Primos 2015 en 2014

Zoals aangegeven in paragraaf 3.2 wordt in Socrates 2014 uitgegaan van een nieuwbouw in Limburg 13.000 woningen, tegenover een sloopopgave van 11.000. Een woningbehoefteverwachting die 8.000 hoger is dan verondersteld in het woningmarktmodel betekent ook een aanpassing van de nieuwbouw en van de uitbreiding van de woningvoorraad. Wordt de hogere verwachting van de woningbehoefte volledig erbij geteld, dan zou een nieuwbouwaantal van 21.000 moeten worden gerealiseerd (13.000 + 8.000), wat zou betekenen dat de woningvoorraad niet wordt uitgebreid met slechts 2.000 maar met 10.000 woningen, ervan uitgaande dat de sloopopgave niet verandert.

Daarbij moet echter nog rekening worden gehouden met de mogelijkheden om de bestaande voorraad beter te benutten. In de rapportage Bevolkings- en huishoudensprognose Limburg 2015-2050 van Etil (2015) wordt aangegeven dat er elk jaar meer gesloopt of getransformeerd moet worden om de structurele leegstand niet op te laten lopen. In het licht van de hogere woningbehoefte zou die sloopopgave wellicht kunnen worden beperkt, zodat hier met de nieuwe nieuwbouwopgave rekening kan worden gehouden. De Provincie en de Limburgse gemeenten hebben dit zelf ook al bedacht: het vormt een van de mogelijkheden die zijn afgesproken in het onderlinge overleg met betrekking tot de huisvesting van meer statushouders, zoals dat op 27 oktober jl. door de media naar buiten is gebracht:

- Particuliere woningeigenaren van wie de woning lang in de verkoop staat, worden gevraagd hun woning door de corporatie te laten beheren, en te verhuren aan statushouders.
- Woningcorporaties zijn bereid om leegstaande of te koop staande particuliere huurwoningen over te nemen, en tijdelijk in te zetten als sociale huurwoningen, vrijgesteld van de verhuurderheffing.

Hoeveel woningen dat exact gaat opleveren is niet bekend.

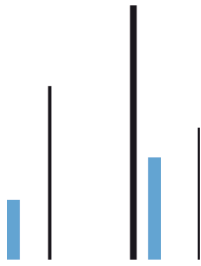
Volgend de databank Limburg (limburg.databank.nl) stond in 2014 4% van de woningen in Limburg leeg, in totaal zo'n 20.800 woningen. In Zuid-Limburg is de leegstand hoger (4,7%) dan het gemiddelde (vooral door de hogere leegstand in Westelijke Mijnstreek en Parkstad), terwijl deze in Noord-Limburg (2,9%) en Midden-

Limburg (3,5%) lager is. Volgens de Woonmonitor Limburg 2013 bestaat een groot deel van de leegstand uit appartementen. 35% Van de woningen staat langer dan 2 jaar leeg; bij een leegstand van 21.800 gaat het dan puur kwantitatief gezien om ongeveer 7.600 woningen.

Behalve de omvang van de leegstand is er ook nog een kwalitatieve component. Een deel van deze woningen zal niet meer geschikt zijn voor bewoning, of eerst na aanpassing. En een deel zal niet bewoond kunnen worden omdat de particuliere eigenaren of erfgenamen dat niet willen, tenzij de woning toch wordt verkocht. Een inschatting van welk deel wel is in te zetten om de grotere woningbehoefte te dekken is moeilijk te maken, maar het zou al mooi zijn als in elk geval een kwart van deze leegstaande voorraad opnieuw kan worden gebruikt en bewoond. In dat geval zouden van de eerder genoemde uitbreiding met 10.000 woningen er zo'n 2.000 woningen kunnen worden afgehaald, waarmee de extra uitbreiding op circa 8.000 woningen uitkomt.

Deze uitbreiding kan worden gerealiseerd door een combinatie van extra nieuwbouw en misschien ook minder sloop. Voor het consumentgerichte bouwprogramma betekent dit dat een accentverschuiving bij de extra nieuwbouw misschien noodzakelijk is, omdat onder de te gebruiken leegstaande woningen en het uitstellen van de sloop van woningen appartementen wellicht oververtegenwoordigd zijn.

6



Asielzoekerstromen anno 2015

Het COA is verantwoordelijk voor de opvang van asielzoekers. Vanaf het moment dat een asielzoeker Nederland binnenkomt wordt hij opgevangen in één van de opvanglocaties. Het uitgangspunt is dat voor iedereen die daar recht op heeft een bed beschikbaar is. Het recht op opvang bestaat vanaf het moment dat de asielzoeker asiel aanvraagt, tot hij een verblijfsvergunning krijgt of Nederland moet verlaten.

Er zijn verschillende soorten opvangcentra, verspreid over het hele land. In een opvangcentrum heeft de asielzoeker toegang tot basisvoorzieningen, zoals onderdak, kook- en wasruimten en computers. Ook krijgt hij wekelijks leefgeld en wordt een ziektekostenverzekering voor hem afgesloten. Belangrijke eisen voor de vestiging van een opvangcentrum zijn onder meer dat de locatie goed bereikbaar is met het openbaar vervoer en dat er in de nabije omgeving voldoende faciliteiten zijn, zoals een supermarkt en scholen.

De website van het COA bevat de volgende informatie, gedateerd op 19 oktober jl. De cijfers worden wekelijks aangepast. Op 19 oktober waren er bijna 40.000 personen die in de centrale opvang van het COA zaten. Dat zijn er al 15.000 meer dan in heel 2014. Bijna de helft van deze asielzoekers is afkomstig uit Syrië, 11% uit Eritrea, 8% uit Ethiopië, 6% uit Irak en 3% uit Afghanistan. Resterend 23% asielzoekers met een andere nationaliteit.

De toename van het aantal asielzoekers leidt tot een toename van het aantal vergunninghouders, temeer omdat de grootste groep, asielzoekers uit Syrië, sneller een vergunning wordt verleend. Onlangs is de taakstelling naar gemeenten voor het vestigen van vergunninghouders opgehoogd. Deze toename van het aantal vergunninghouders, gaat niet altijd gepaard met een evenredige uitstroom uit asielzoekerscentra, omdat er niet altijd snel genoeg woningen in gemeenten beschikbaar zijn of komen.

Een prognose voor de komende jaren is niet eenvoudig. Het CBS houdt na een sterke asielstroom doorgaans rekening met een stijging van het aantal asielzoekers in verband met gezinshereniging, maar houdt op (middel)langere termijn in de prognose rekening met een stabiel aantal asielzoekers van 8.000 per jaar, vanaf 2020. In het rapport *Bevolkingsprognose 2014–2060: veronderstellingen migratie* van juni 2015 geeft het CBS aan dat voor zowel 2015 als 2016 wordt verondersteld dat 18 duizend asielmigranten zich in Nederland vestigen (na het verkrijgen van een verblijfsvergunning). Dit laatste aantal is al door de praktijk ingehaald, getuige ook de verwachting van minister Blok dat het aantal statushouders voor de eerste helft van 2016 op 20.000 is gezet. Voor de langere termijn veronderstelt het CBS dat de jaarlijkse asielinstroom naar de EU lager zal liggen dan op dit moment, maar dat een iets groter deel in Nederland terecht komt. Ervan uitgaand dat het aandeel asielzoekers dat een verblijfstatus in Nederland krijgt hetzelfde is als in de periode 2002–2013, komt dat neer op 8.000 asielmigranten per jaar. Dit aantal is iets hoger dan de langetermijnveronderstelling uit de prognose van 2012, die was gebaseerd op data over de periode 2002–2011. Een aantal van 8.000 zou voor Limburg uitkomen op ruim 500 per jaar. Deze zijn in principe in de huidige prognose opgenomen.

In een brief van Minister Blok aan de Colleges van B&W en Gedeputeerde Staten van 9 april 2015 geeft de minister aan dat de taakstelling in de tweede helft van 2015 14.900 statushouders betreft en dat voor de eerste helft van 2016 het aantal te huisvesten statushouders op 20.000 komt. Als we deze cijfers voor het hele land gebruiken en het aandeel van Limburg in de taakstelling (circa 7%) gebruiken om een schatting te maken voor de taakstelling die in de eerste helft van 2016 bij de Limburgse gemeenten terechtkomt, dan mag er voor de eerste helft van 2016 een taakstelling van ongeveer 1.400 voor Limburg worden verwacht.

De taakstelling voor heel 2015 voor Limburg is 1.927. Naar 2020 toe, met als uitgangspunt de schatting van 1.400 voor de eerste helft van 2016, zou de Provincie rekening kunnen houden met 2.800 (=100%) statushouders in 2016, 2.200 (=80%) in 2017, 1.700 (=60%) in 2018, 1.100 (=40%) in 2019 en tegen de 600 (=40%) in 2020. Met de 600 in 2020 is weer ongeveer het niveau van de CBS-prognose bereikt. In totaal over de periode 2015-2020 gaat het dan om 10.300 vergunninghouders.

Volgens berekeningen van het COA bleek eerder, zo vermeldt de brief, dat voor elke vergunninghouder ongeveer 0,51 woning nodig is, hetgeen resulteert voor geheel 2015 (totale taakstelling 2015 is 28.900) in ongeveer 14.750 benodigde woningen. In de tweede helft van 2015 is de verwachting van het ministerie van V&J en het COA dat het meer dan nu families in het kader van gezinshereniging betreft. Als deze aanname juist blijkt te zijn dan zouden er zo – geeft de brief aan – minder woningen nodig zijn om deze doelgroep te huisvesten, dan op basis van de cijfers verwacht mag worden. Bij de huisvesting van alleenstaande vergunninghouders wordt namelijk door de gemeenten meestal rekening gehouden met de nareis van familieleden. Volgens het vorig jaar verschenen rapport van Companen (2014) *Huisvesting van vergunninghouders* is de factor mogelijk iets hoger: 0,57. “De 24.611 personen vormen in totaal 14.129 huishoudens (waaronder alleenstaande huishoudens) die zijn gehuisvest in de periode 2011 tot en met 2013. Hiervan is ruim twee derde een éénpersoonshuishouden en ongeveer een kwart een gezin met kinderen.” In haar ra

In de notitie *Effecten van toestroom asielzoekers op productie en werkgelegenheid in de bouwsector* van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB, 2015) wordt op basis van historische gegevens uitgegaan van gemiddeld 1,67 personen per huishouden wat neerkomt op een factor van 0,6. Als we de factor van het COA als minimum en de factor van het EIB als maximum gebruiken, dan zien we dat het totale aantal woningen dat is gemoeid met de asielstromen in de periode 2015-2020 voor Limburg varieert tussen 5.300 en 6.250.

Voor een deel is ook in de huidige prognose al rekening gehouden met een verhoogd aantal voor de komende jaren. Het extra benodigde aantal woningen bovenop de prognose zou volgens de berekeningen voor Limburg uitkomen op een totaal van tussen 2.300 en 2.600 woningen. Hierin kan worden voorzien door nieuwbouw van woningen maar ook door andere voorraadmutaties, zoals bestemmingsveranderingen van gebouwen en door instandhouding van woningen door uitstel of afstel van sloop.

Uit een onderzoek dat Companen eind 2014 heeft uitgevoerd blijkt dat de meeste vergunninghouders na hun toewijzing van een woning in een gemeente niet snel verhuizen naar een andere gemeente. Volgens het rapport *Huisvesting van vergunninghouders* (Companen, 2014) wonen “de meeste vergunninghouders nog in dezelfde gemeente als de gemeente van eerste uitstroom. In ieder geval 11% van de vergunninghouders is in de afgelopen tijd verhuisd naar een andere gemeente. Van 5% van de vergunninghouders is onbekend of ze zijn verhuisd, omdat het oorspronkelijke of huidige verblijfsadres onbekend is. Van alle vergunninghouders die in 2011 een woning toegewezen hebben gekregen, is in de afgelopen 3,5 jaar gemiddeld zo’n 4% per jaar verhuisd naar een andere gemeente, van hen die in 2012 uitstroomden is in de afgelopen 2,5 jaar gemiddeld zo’n 4,4% per jaar verhuisd en van hen die in 2013 uitstroomden is in de afgelopen 1,5 jaar gemiddeld ongeveer 5,3% per jaar verhuisd. Er lijkt dus sprake van een relatieve toename in het aantal verhuizingen na de eerste uitstroom. Mogelijk hangt dit samen met de nieuwe werkwijze die per 1 oktober 2012 is ingevoerd. Omdat vergunninghouders geen eigen voorkeur voor de gemeente van eerste uitstroom meer kunnen aangeven, is het denkbaar dat vervolgens vaker op redelijk korte termijn weer wordt verhuisd. Ook is het denkbaar dat sprake is van enige vertekening in het beeld, omdat men waarschijnlijk vaker in het eerste jaar na de uitstroom verhuist als men niet tevreden is.

Eén- en tweepersoonshuishoudens zijn in de afgelopen periode vaker verhuisd dan gezinnen. Van alle gezinnen is 10% in de afgelopen periode verhuisd, bij eenpersoonshuishoudens ligt dit op circa 14% en bij tweepersoonshuishoudens op 13%.”

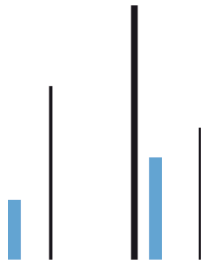
Inzet Provincie en gemeenten

De Provincie Limburg heeft de afgelopen weken overleg gevoerd met de gemeenten over de huisvesting van statushouders. Op 27 oktober 2015 werd op een aantal websites het resultaat hiervan bekend gemaakt (o.a. op ouderenjournaal, maaslandradio, cobouw). De Provincie Limburg en de portefeuillehouders Wonen in de Limburgse gemeenten hebben afgesproken om samen met woningcorporaties invulling te geven aan de huisvesting van statushouders: asielzoekers met een verblijfsvergunning. Alle partijen zijn het er over eens dat de voorraad sociale woningen moet worden vergroot, voor alle woningzoekenden.

De belangrijkste punten:

- Woningcorporaties zijn bereid om samen met gemeenten een zogenoemd ontzorgings-arrangement voor eigenaren van (voor het aangegeven doel te benutten) woningen in de verkoop op te zetten
- Particuliere woningeigenaren van wie de woning lang in de verkoop staat, wordt gevraagd hun woning door de corporatie te laten beheren, en te verhuren aan statushouders.
- Woningcorporaties zijn bereid om leegstaande of te koop staande particuliere huurwoningen over te nemen, en tijdelijk in te zetten als sociale huurwoningen, vrijgesteld van de verhuurderheffing.
- Daarnaast zijn er leegstaande panden met een verblijfsfunctie, die snel geschikt gemaakt kunnen worden voor een woonfunctie. Gedacht wordt aan zorginstellingen, studentenflats en hotels.
- Ook is er behoefte aan experimenteeruimte waarbij gedacht wordt aan verschillende oplossingen en manieren van aanpak.
- Gemeenten komen met voorstellen en mogelijkheden.
- Tenslotte wordt gedacht aan tijdelijke nieuwbouw voor 5 tot 10 jaar.

Woningcorporaties wijzen op dit moment 7 procent van alle vrijkomende woningen toe aan statushouders. Dat kan oplopen tot 10 procent. 90 procent van alle vrijkomende woningen is dus beschikbaar voor andere woningzoekenden.



Bijlage 1: Notitie *Vergelijking prognoses Progneff 2015 (Etil) en Primos 2015 (ABF)*

NOTITIE

[van]	Wim Faessen	[voor]	Dhr. W. Sniedt Afd. RO
[kenmerk]	n2015-0187WF	[plaats]	Delft
[project]	15261-WRG	[datum]	21 oktober 2015
[onderwerp]	Vergelijking prognoses Progneff 2015 (Etil) en Primos 2015 (ABF)		

De provincie Limburg wil weten welke opgave er in de provincie ligt voor de sociale en middeldure huursector, waarbij tevens een inschatting gegeven moet worden van de extra druk op de huurmarkt die zal ontstaan als gevolg van de huidige vluchtelingenstromen. De provincie is van plan dit te laten uitzoeken door ABF Research.

ABF zal bij deze opdracht gebruikmaken van het woningmarktmodel Socrates 2014. Op basis van dit model is in 2013 ook het middenhuursegment voor de provincie Limburg in kaart gebracht. Input voor dit model vormt de Primos-bevolkings- en huishoudensprognose, die ABF zelf jaarlijks samenstelt. De provincie maakt gebruik van de uitkomsten van het prognosemodel van onderzoeksbureau Etil, Progneff genaamd.

In deze notitie wordt aangegeven hoe de uitkomsten van Primos 2015 en Progneff 2015 met elkaar overeenstemmen, zodat kan worden bepaald in welk licht de uitkomsten van het Socrates-model over de ontwikkelingen op de huurmarkt moeten worden gezien.

Bevolkingsprognose

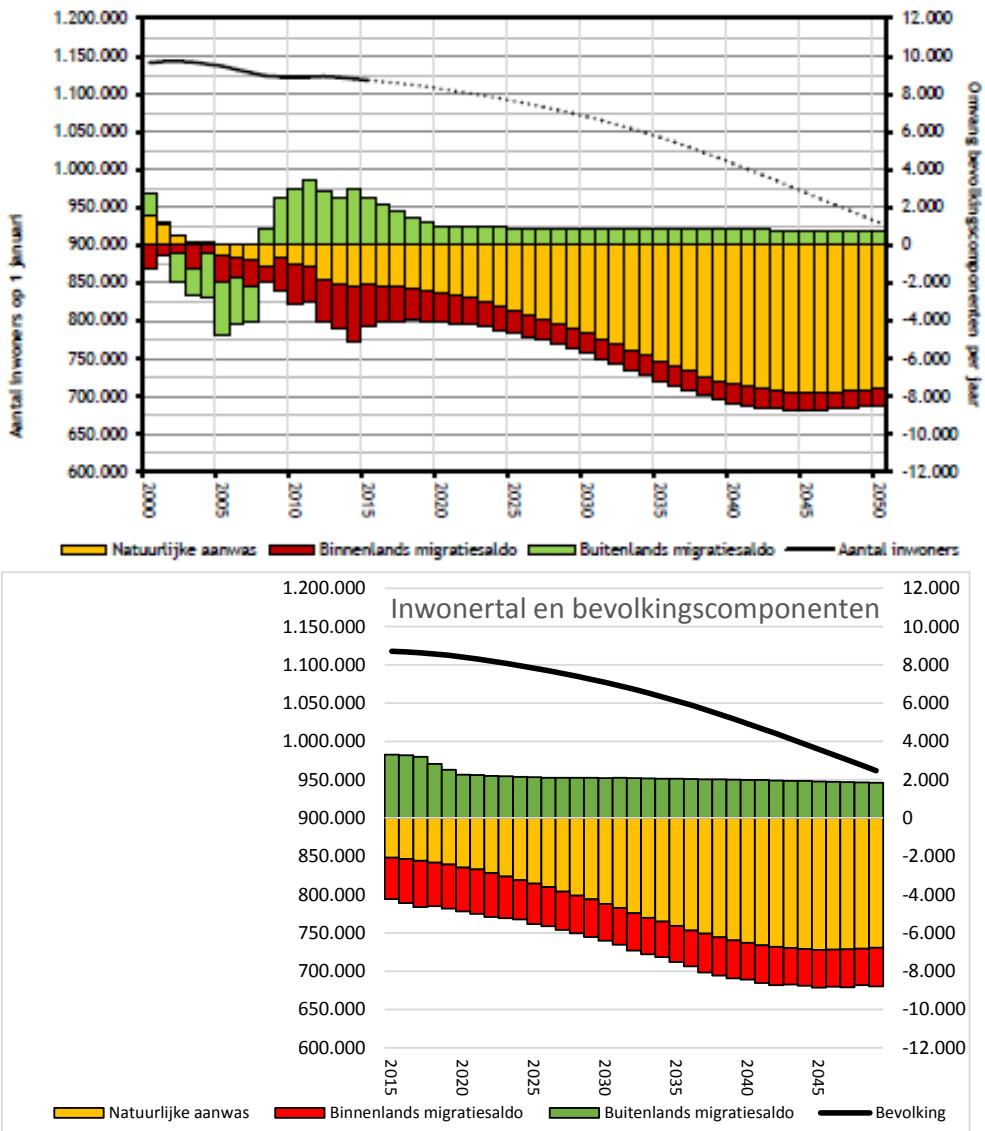
In paragraaf 4.3 van de rapportage “Progneff 2015 Bevolkings- en huishoudensprognose Provincie Limburg 2015-2050” wordt ingegaan op de ontwikkeling van de bevolking in de provincie, de drie COROP-gebieden Noord-, Midden- en Zuid-Limburg en de belangrijkste gemeenten daarbinnen. De daarbij behorende staat 4.2 is als uitgangspunt genomen voor de vergelijking met de resultaten van Primos 2015. De tabellen zijn opgenomen in de bijlage. Uit de vergelijking van de bevolkingsaantallen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De startsituatie in 2015 is nagenoeg gelijk.
- In vergelijking met Primos laat Prognosis het volgende zien:

- een iets sterkere afname van de bevolking op provinciaal niveau, met name voor Midden- en Zuid-Limburg en daarbinnen voor de niet afzonderlijk genoemde gemeenten (overig) Midden- en Zuid-Limburg.
- Een minder sterke afname voor Maastricht en Heerlen.
- Groei voor Roermond, tegenover een afname in Primos.
- Bij vergelijking van de cijfers tot 2030 zijn de verschillen beperkt en neemt de bevolking in Roermond ook in Primos toe, zij het minder hard dan in Progneff.

Aan de onderliggende componenten van de bevolkingsontwikkeling is te zien dat de minder sterke afname in Primos ten opzichte van Progneff vooral het gevolg is van een hoger buitenlandsmigratiesaldo. In Primos ligt dat saldo vanaf 2020 circa 1.000 personen hoger dan Progneff laat zien. Onderstaande figuur geeft dat aan. Om het vergelijkingsbeeld zuiver te houden is figuur 4.3 uit de Progneff-rapportage voor een deel bedekt en worden alleen de prognosejaren getoond.

Figuur 1: Inwonertal en bevolkingscomponenten provincie Limburg, Progneff 2015 (boven) en Primos 2015 (onder)



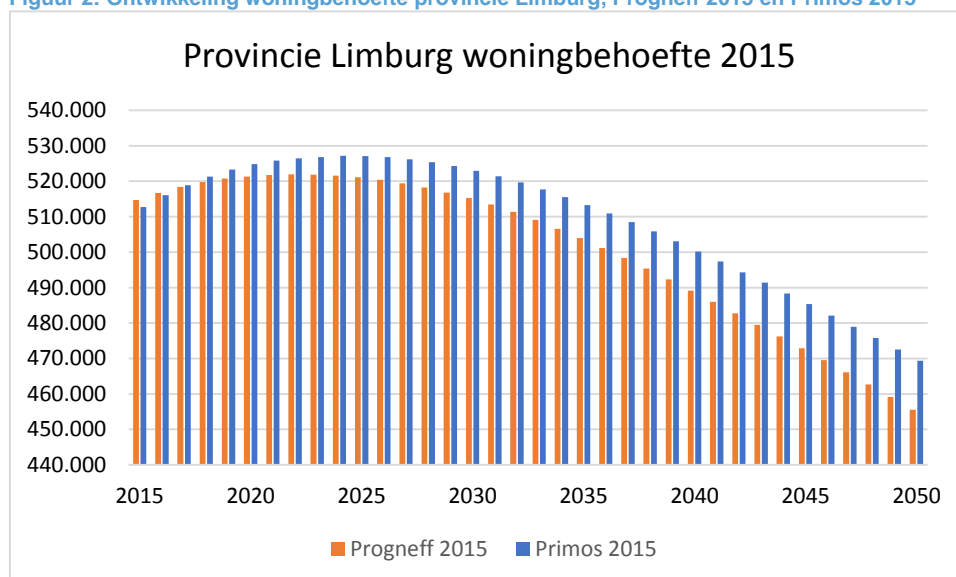
Huishoudensprognose

Voor de ontwikkelingen op de woningmarkt zijn de aantallen huishoudens natuurlijk van groter belang dan de omvang van de bevolking. Op dezelfde wijze als de ontwikkelingen van de bevolking in staat 4.2 zijn afgebeeld, staan in staat 5.2 (paragraaf 5.4 van bovengenoemde rapportage) de ontwikkelingen van de huishoudens. Ook deze tabel is vergeleken met de uitkomsten van Primos 2015. Ook deze tabellen zijn opgenomen in de bijlage. Hieruit kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Voor de startsituatie in 2015 laat Primos 2015 hogere aantallen huishoudens zien: 1.800 voor de provincie Limburg (700 voor Noord-, 500 voor Midden- en 700 voor Zuid-Limburg).
- In vergelijking met Primos laat Progneff het volgende zien:
 - een iets sterkere afname van de huishoudens op provinciaal niveau (met name voor Midden- en Zuid-Limburg en daarbinnen voor de overig Midden- en Zuid-Limburg).
 - Een minder sterke afname voor Heerlen.
 - Een sterkere groei voor Venray.
 - Groei voor Roermond, tegenover een afname in Primos.
- Bij vergelijking van de cijfers tot 2030 vallen veel verschillen weg.
 - De uitkomsten voor Maastricht verschillen dan wel: een groei in Primos tegenover een afname in Progneff.

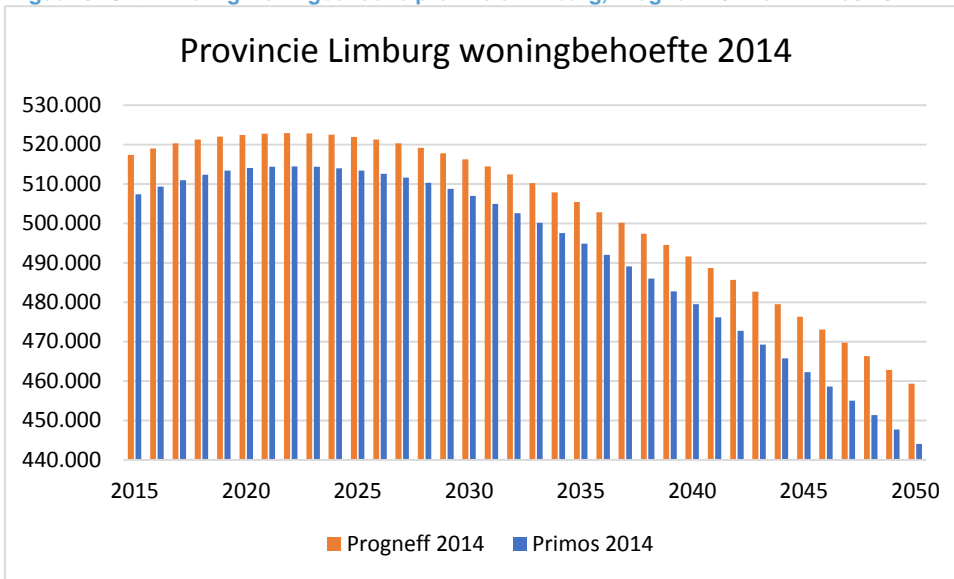
De hogere huishoudensaantallen komen ook tot uitdrukking in de hogere woningbehoefte die Primos 2015 ten opzichte van Progneff laat zien:

Figuur 2: Ontwikkeling woningbehoefte provincie Limburg, Progneff 2015 en Primos 2015

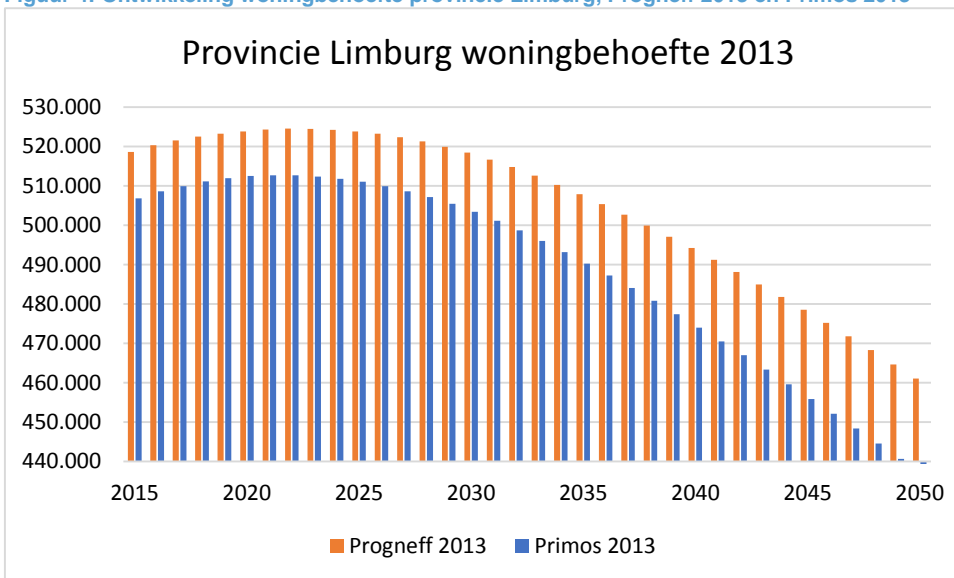


De hogere woningbehoefte in Primos is overigens het gevolg van de aanpassingen die in Primos 2015 zijn opgenomen. Primos 2014 en Primos 2013 laten juist een lagere woningbehoefte dan de vergelijkbare Progneff-prognoses zien. In 2015 is de Primos-prognose omhoog bijgesteld met een hoger aantal huishoudens en hogere woningbehoefte. De Progneff-prognose van 2015 verschilt op deze punten minder van die in 2013 en 2014.

Figuur 3: Ontwikkeling woningbehoefte provincie Limburg, Progneff 2014 en Primos 2014



Figuur 4: Ontwikkeling woningbehoefte provincie Limburg, Progneff 2013 en Primos 2013



Tot besluit

Met het oog op de recente toestroom van vluchtelingen, nog niet verwerkt in beide prognoses, lijkt de hogere woningbehoefte in Primos 2015 nog niet zo verkeerd, temeer omdat het hogere buitenlands migratiesaldo in Primos hier mede debet aan is. Deze prognose kan dus worden gebruikt voor de ijking van het onderzoek naar de huuropgave op basis van Socrates 2014, met Primos 2014 als input.

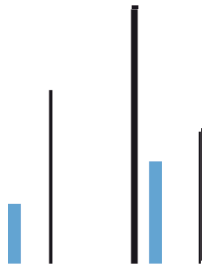
Bijlage: Vergelijkingstabellen

Tabel 1: Vergelijking ontwikkeling bevolking, Primos 2015 en Progneff 2015

Primos 2015 Bevolking								
	2015	2015-2020	2020-2030	2030-2040	2040-2050	2050	2015-2050	2015-2030
Provincie Limburg	1.117.700	-7.500	-33.300	-53.800	-68.100	955.000	-15%	-4%
Noord-Limburg	280.500	-400	-4.600	-8.700	-12.500	254.200	-9%	-2%
Midden-Limburg	235.300	400	-2.900	-8.000	-10.500	214.300	-9%	-1%
Zuid-Limburg	602.000	-7.500	-25.800	-37.100	-45.100	486.500	-19%	-6%
Noord-Limburg	280.500	-400	-4.600	-8.700	-12.500	254.200	-9%	-2%
Venlo	100.500	400	-1.300	-3.500	-6.000	90.200	-10%	-1%
Venray	43.200	0	900	-600	-1.900	41.600	-4%	2%
Overig Noord-Lim	136.800	-800	-4.200	-4.600	-4.700	122.500	-10%	-4%
Midden-Limburg	235.300	400	-2.900	-8.000	-10.500	214.300	-9%	-1%
Roermond	57.000	1.500	1.100	-2.700	-3.900	53.000	-7%	5%
Weert	48.900	0	-1.100	-1.700	-2.300	43.800	-10%	-2%
Overig Midden-Li	129.400	-1.100	-2.900	-3.600	-4.200	117.600	-9%	-3%
Zuid-Limburg	602.000	-7.500	-25.800	-37.100	-45.100	486.500	-19%	-6%
Sittard-Geleen	93.700	-1.000	-5.100	-6.700	-7.700	73.200	-22%	-7%
Heerlen	87.500	-2.000	-5.400	-7.100	-8.600	64.300	-27%	-8%
Maastricht	122.400	2.700	-1.100	-5.200	-8.600	110.200	-10%	1%
Overig Zuid-Limb	298.400	-7.300	-14.000	-18.000	-20.200	238.800	-20%	-7%
Progneff 2015 Bevolking								
	2015	2015-2020	2020-2030	2030-2040	2040-2050	2050	2015-2050	2015-2030
Provincie Limburg	1.118.000	-11.300	-37.200	-61.700	-78.300	929.500	-17%	-4%
Noord-Limburg	280.600	600	-3.600	-9.900	-15.500	252.200	-10%	-1%
Midden-Limburg	235.400	-100	-4.100	-10.400	-14.600	206.200	-12%	-2%
Zuid-Limburg	602.000	-11.800	-29.500	-41.400	-48.200	471.100	-22%	-7%
Noord-Limburg	280.600	600	-3.600	-9.900	-15.500	252.200	-10%	-1%
Venlo	100.500	400	-1.600	-3.500	-4.600	91.200	-9%	-1%
Venray	43.200	400	100	-900	-2.000	40.800	-6%	1%
Overig Noord-Lim	136.900	-200	-2.100	-5.500	-8.900	120.200	-12%	-2%
Midden-Limburg	235.400	-100	-4.100	-10.400	-14.600	206.200	-12%	-2%
Roermond	57.000	1.800	2.500	400	-800	60.900	7%	8%
Weert	48.900	100	-600	-1.700	-2.300	44.400	-9%	-1%
Overig Midden-Li	129.500	-2.000	-6.000	-9.100	-11.500	100.900	-22%	-6%
Zuid-Limburg	602.000	-11.800	-29.500	-41.400	-48.200	471.100	-22%	-7%
Sittard-Geleen	93.700	-1.800	-4.700	-6.700	-8.300	72.200	-23%	-7%
Heerlen	87.500	-2.500	-5.300	-6.700	-7.500	65.500	-25%	-9%
Maastricht	122.400	500	-1.000	-3.100	-4.200	114.600	-6%	0%
Overig Zuid-Limb	298.400	-8.000	-18.500	-24.900	-28.200	218.800	-27%	-9%
Verschil Etil minus Primos Bevolking								
	2015	2015-2020	2020-2030	2030-2040	2040-2050	2050	2015-2050	2015-2030
Provincie Limburg	300	-3.800	-3.900	-7.900	-10.200	-25.500	-2%	-1%
Noord-Limburg	100	1.000	1.000	-1.200	-3.000	-2.000	-1%	1%
Midden-Limburg	100	-500	-1.200	-2.400	-4.100	-8.100	-3%	-1%
Zuid-Limburg	0	-4.300	-3.700	-4.300	-3.100	-15.400	-3%	-1%
Noord-Limburg	100	1.000	1.000	-1.200	-3.000	-2.000	-1%	1%
Venlo	0	0	-300	0	1.400	1.000	1%	0%
Venray	0	400	-800	-300	-100	-800	-2%	-1%
Overig Noord-Lim	100	600	2.100	-900	-4.200	-2.300	-2%	2%
Midden-Limburg	100	-500	-1.200	-2.400	-4.100	-8.100	-3%	-1%
Roermond	0	300	1.400	3.100	3.100	7.900	14%	3%
Weert	0	100	500	0	0	600	1%	1%
Overig Midden-Li	100	-900	-3.100	-5.500	-7.300	-16.700	-13%	-3%
Zuid-Limburg	0	-4.300	-3.700	-4.300	-3.100	-15.400	-3%	-1%
Sittard-Geleen	0	-800	400	0	-600	-1.000	-1%	0%
Heerlen	0	-500	100	400	1.100	1.200	2%	0%
Maastricht	0	-2.200	100	2.100	4.400	4.400	4%	-2%
Overig Zuid-Limb	0	-700	-4.500	-6.900	-8.000	-20.000	-7%	-2%

Tabel 2: Vergelijking ontwikkeling huishoudens, Primos 2015 en Progneff 2015

Primos 2015 Huishoudens								
	2015	2015-2020	2020-2030	2030-2040	2040-2050	2050	2015-2050	2015-2030
Provincie Limburg	518.400	11.800	-2.500	-23.200	-31.200	473.300	-9%	2%
Noord-Limburg	120.700	3.500	2.600	-2.200	-4.800	119.800	-1%	5%
Midden-Limburg	104.300	3.400	2.500	-2.600	-4.500	103.100	-1%	6%
Zuid-Limburg	293.500	4.900	-7.600	-18.400	-21.900	250.400	-15%	-1%
Noord-Limburg	120.700	3.500	2.600	-2.200	-4.800	119.800	-1%	5%
Venlo	46.000	1.100	400	-1.200	-2.300	44.000	-4%	3%
Venray	18.200	400	900	-200	-700	18.600	2%	7%
Overig Noord-Limburg	56.500	1.900	1.400	-800	-1.800	57.200	1%	6%
Midden-Limburg	104.300	3.400	2.500	-2.600	-4.500	103.100	-1%	6%
Roermond	26.900	1.300	1.100	-1.100	-1.700	26.500	-1%	9%
Weert	21.700	700	400	-500	-800	21.500	-1%	5%
Overig Midden-Limburg	55.700	1.400	1.000	-1.100	-2.000	55.100	-1%	4%
Zuid-Limburg	293.500	4.900	-7.600	-18.400	-21.900	250.400	-15%	-1%
Sittard-Geleen	44.500	600	-1.200	-2.700	-3.400	37.800	-15%	-1%
Heerlen	44.500	-100	-2.400	-4.000	-4.700	33.300	-25%	-6%
Maastricht	67.800	3.200	-1.400	-4.100	-4.600	60.800	-10%	3%
Overig Zuid-Limburg	136.700	1.300	-2.600	-7.600	-9.200	118.500	-13%	-1%
Progneff 2015 Huishoudens								
	2015	2015-2020	2020-2030	2030-2040	2040-2050	2050	2015-2050	2015-2030
Provincie Limburg	516.600	8.700	-6.200	-26.100	-33.300	459.700	-11%	0%
Noord-Limburg	120.000	4.500	2.700	-2.900	-5.200	119.100	-1%	6%
Midden-Limburg	103.800	3.500	1.700	-3.400	-5.600	100.000	-4%	5%
Zuid-Limburg	292.800	700	-10.600	-19.800	-22.500	240.600	-18%	-3%
Noord-Limburg	120.000	4.500	2.700	-2.900	-5.200	119.100	-1%	6%
Venlo	45.800	1.300	300	-1.100	-1.700	44.600	-3%	3%
Venray	18.000	900	800	-200	-600	18.900	5%	9%
Overig Noord-Limburg	56.200	2.300	1.600	-1.600	-2.900	55.600	-1%	7%
Midden-Limburg	103.800	3.500	1.700	-3.400	-5.600	100.000	-4%	5%
Roermond	26.700	1.500	1.700	500	-100	30.300	13%	12%
Weert	21.500	800	300	-600	-800	21.200	-1%	5%
Overig Midden-Limburg	55.600	1.200	-300	-3.300	-4.700	48.500	-13%	2%
Zuid-Limburg	292.800	700	-10.600	-19.800	-22.500	240.600	-18%	-3%
Sittard-Geleen	44.300	400	-1.200	-2.900	-3.700	36.900	-17%	-2%
Heerlen	44.700	-800	-2.000	-3.000	-3.800	35.100	-21%	-6%
Maastricht	67.300	1.100	-2.400	-3.200	-2.400	60.400	-10%	-2%
Overig Zuid-Limburg	136.500	0	-5.000	-10.700	-12.600	108.200	-21%	-4%
Verschil Etil minus Primos Huishoudens								
	2015	2015-2020	2020-2030	2030-2040	2040-2050	2050	2015-2050	2015-2030
Provincie Limburg	-1.800	-3.100	-3.700	-2.900	-2.100	-13.600	-2%	-1%
Noord-Limburg	-700	1.000	100	-700	-400	-700	0%	1%
Midden-Limburg	-500	100	-800	-800	-1.100	-3.100	-3%	-1%
Zuid-Limburg	-700	-4.200	-3.000	-1.400	-600	-9.800	-3%	-2%
Noord-Limburg	-700	1.000	100	-700	-400	-700	0%	1%
Venlo	-200	200	-100	100	600	600	1%	0%
Venray	-200	500	-100	0	100	300	3%	2%
Overig Noord-Limburg	-300	400	200	-800	-1.100	-1.600	-2%	1%
Midden-Limburg	-500	100	-800	-800	-1.100	-3.100	-3%	-1%
Roermond	-200	200	600	1.600	1.600	3.800	14%	3%
Weert	-200	100	-100	-100	0	-300	0%	0%
Overig Midden-Limburg	-100	-200	-1.300	-2.200	-2.700	-6.600	-12%	-3%
Zuid-Limburg	-700	-4.200	-3.000	-1.400	-600	-9.800	-3%	-2%
Sittard-Geleen	-200	-200	0	-200	-300	-900	-2%	0%
Heerlen	200	-700	400	1.000	900	1.800	4%	-1%
Maastricht	-500	-2.100	-1.000	900	2.200	-400	0%	-5%
Overig Zuid-Limburg	-200	-1.300	-2.400	-3.100	-3.400	-10.300	-8%	-3%



Bijlage 2: Een verkenning van de woningmarkt met het Socrates-model

De vraag uit welke woningen de woningvoorraad moet bestaan kan op vele manieren beantwoord worden. Zo kan er gekeken worden naar de verhuisplannen van huishoudens op een bepaald moment in de tijd. Dit is bijvoorbeeld mogelijk met een enquêtebestand als het Woon Onderzoek Nederland (WoON). Het nadeel van deze werkwijze is dat er maar voor één moment in de tijd gekeken wordt naar de behoefte van mensen. Er wordt voorbijgegaan aan ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling of de sociaaleconomische uitgangspositie van huishoudens.

Een dynamisch woningmarktmodel

De verkenning die in dit rapport gepresenteerd wordt houdt expliciet rekening met de dynamiek van de woningmarkt. Deze verwachtingen voor de woningmarkt zijn afkomstig van het Socrates-model. Dit woningmarktmodel van ABF sluit aan op de bevolkings- en huishoudensprognose van Primos 2014. Uiteraard spelen hierbij de verhuisplannen – hoeveel huishoudens willen verhuizen naar welk soort woningen – een belangrijke rol. Maar in tegenstelling tot de statische benadering staat de doorstroming op de markt en het verhuisproces centraal. Mede op basis daarvan wordt een kwalitatief bouwprogramma gepresenteerd dat aansluit op de wensen van de consument.

Omdat het Socrates-model zich specifiek richt op vraag en aanbod van de regionale woningmarkt waarbinnen gemeenten een plaats hebben, kunnen de absolute aantallen per gemeente licht afwijken van die uit de Primos-prognose, die zuiver een trendprognose is. In het woningmarktmodel wordt rekening gehouden met het gedrag van huishoudens bij het vervullen van hun woonwensen, inclusief uitstel of afstel van verhuizingen en met substitutie van verhuishwensen (aanpassen van voorkeuren aan lokale mogelijkheden). Ook wordt in het model de invloed van economische ontwikkelingen en van overheidsbeleid nagebootst.

De gepresenteerde uitkomsten van het model in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de bevolkings- en huishoudensprognose Primos 2014. De uitbreiding van de woningvoorraad in het Socrates-model is afgestemd op de verwachte huishoudensgroei.

Door sloop en nieuwbouw en door verkoop van huurwoningen kan de woningvoorraad worden aangepast. Ook het boveninflatoire huurbeleid en de huurharmonisatie hebben gevolgen voor de omvang van bepaalde segmenten op de woningmarkt. Deze prijsaanpassingen zijn overigens vanzelfsprekend alleen mogelijk binnen het woningwaarderingstelsel en dus in het model gebaseerd op de (WWS-)kwaliteit van deze woningen.



Literatuurlijst

ABF Research, 2015, Passend wonen (r2015-0055CP), oktober 2015

ABF Research, 2015, Vergelijking prognoses Progneff 2015 (Etil) en Primos 2015 (ABF), 21 oktober

CBS, 2015, Bevolkingsprognose 2014–2060: veronderstellingen migratie, 2015-6

Companen, 2014, Huisvesting van vergunninghouders, Patronen in migratie, 3 december

EIB, 2015, Effecten van toestroom asielzoekers op productie en werkgelegenheid in de bouwsector, 19 oktober

Etil, 2015, Bevolkings- en huishoudensprognose Limburg 2015-2050, Progneff 2015

Ministerie van BZK, 2015, Overzicht huisvesting vergunninghouders, 11 augustus

(<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asielbeleid/documenten/publicaties/2015/08/11/overzicht-huisvesting-vergunninghouders-per-1-augustus-2015>)

Ministerie van BZK, 2015, Brief van minister Blok (Wonen en Rijksdienst) over de taakstelling huisvesting vergunninghouders voor de periode van 1 juli tot en met 31 december 2015, 9 april

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brieven/2015/04/09/brief-taakstelling-huisvesting-vergunninghouders-2e-halfjaar-2015-en-1e-halfjaar-2016>

Provincie Limburg, 2014, Woonmonitor 2013

Provincie Limburg, 2015, Limburgs maatwerk voor huisvesting statushouders, 27 oktober

http://www.limburg.nl/Actueel/Nieuws_en_persberichten/2015/Oktober_2015/Limburgs_maatwerk_voor_huisvesting_statushouders

Provincie Limburg, 2015, Limburg.databank.nl