MEMO

Datum

26-11-2026

Onderwerp

REGIONAAL WOONBEHOEFTEONDERZOEK PARKSTAD LIMBURG 2026 – 2036

Beste heer/ mevrouw,

Voor u ligt de rapportage Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2026 – 2036. Dit onderzoek is in opdracht van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Parkstad Limburg uitgevoerd door adviesbureau Stec Groep.

De uitkomsten liggen in het verlengde van het vorige woonbehoefteonderzoek (2024-2034) en laten drie samenhangende hoofdlijnen zien:

1. Ten eerste biedt de toegenomen migratie kansen om meer jonge huishoudens en gezinnen aan Parkstad Limburg te binden.
2. Ten tweede is de sterke groei van het aantal ouderen een zekere ontwikkeling. Passende nultredenwoningen vormen een robuuste bouwopgave. Een gedifferentieerd aanbod voor ouderen kan bovendien de doorstroming bevorderen en betaalbare grondgebonden woningen beschikbaar maken voor andere doelgroepen.
3. Ten derde blijft, net als in het vorige woonbehoefteonderzoek, in ieder scenario een transformatieopgave in de bestaande woningvoorraad bestaan.

De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering hanteert - mede op grond van voorliggend onderzoek - ambities en uitgangspunten voor haar koers en inzet voor de komende jaren. Hiermee wordt richting en houvast gegeven aan marktpartijen en woningcorporaties bij nieuwe ontwikkelingen. Vanaf nu zal dit regionaal woonbehoefteonderzoek dan ook worden gebruikt als één van de onderleggers voor de beoordeling van nieuwe woningbouwplannen én als addendum wordt toegevoegd aan de Regionale Woonvisie 'kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst!'.

HOOFDLIJNEN RAPPORT WOONBEHOEFTEONDERZOEK PARKSTAD LIMBURG 2026 - 2036

In het rapport treft u een aantal scenario's aan. Stec Groep adviseert om het economisch ambitie-scenario als richtinggevend perspectief te gebruiken voor de regionale woningbouwprogrammering, omdat het aansluit bij de regionale ambitie om de sociaaleconomische basis te versterken, beter in te spelen op de gevolgen van vergrijzing en ontgroening en economische kansen beter te benutten. Stec Groep geeft aan dat de groei van circa 7.220 huishoudens daarvoor een passend kader biedt. Tegelijkertijd geeft Stec Groep aan dat de daadwerkelijke ontwikkeling van huishoudens, migratie en werkgelegenheid onzeker blijft en stelt dat het ambitiescenario daarom niet worden gezien als een vaststaand uitvoeringsprogramma, maar als een richtinggevend kader voor regionale programmering. Op die manier kan ambitieus gestuurd worden op de gewenste ontwikkeling, terwijl in de uitvoering ruimte blijft om tempo, fasering en accenten aan te passen.

VISIE VAN DE BESTUURSCOMMISSIE WONEN EN HERSTRUCTURERING

De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering heeft besloten om het advies over te nemen en het economisch ambitie-scenario als uitgangspunt te hanteren voor het regionale woonbeleid. Dit leidt tot een regionale (bruto) bouwopgave van circa 13.750 nieuwe woningen tot en met 2036. Een deel van deze bouwopgave kán mogelijk ook worden ingevuld door in te zetten

op forse investeringen in het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad, maar een aanzienlijk deel zal via (nieuw)bouwplannen gerealiseerd moeten worden, waarbij indicatief (op regio-niveau) zal worden uitgegaan van minimaal 30% sociale huur.

Stec Groep ziet de bouw van nultredenwoningen als meest robuuste woningbouwopgave. Ook voorziet het onderzoek een vraag naar 'appartementen zonder lift'. Gelet op de bestaande voorraad, willen wij hier terughoudend in zijn en zien wij deze behoefte vooral ingevuld door (kleine) transformaties van bestaand vastgoed naar woningbouw te faciliteren, zoals leegstaande winkels, waarbij het niet mogelijk is om een lift te realiseren.

Ten inzien van de overschotten die Stec Groep constateert, stelt de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering dat het belangrijk is om te blijven investeren in het verbeteren van de bestaande woningvoorraad en de woonomgeving. Een deel van deze voorraad – specifiek het segment van grondgebonden koopwoningen in het betaalbare segment – kunnen interessant zijn voor jonge huishoudens en gezinnen. Naast de woningbehoefte, zijn óók de technische staat, de courantheid van woningen en de leefbaarheidsvraagstukken in wijken belangrijke afwegingen die kunnen vragen om een ingrijpende herstructurering. De afgelopen jaren hebben de Parkstadgemeenten in totaal circa €125 miljoen aan subsidies uit het Volkshuisvestingsfonds én €24 miljoen uit de Regio Deal ontvangen om te investeren in de herstructurering van de bestaande (particuliere) woningvoorraad, in de herstructurering van mijnkoloniën én het verbeteren van de openbare ruimte. Hier staat een gemeentelijke cofinanciering van circa €70 miljoen én een veelvoud aan investeringen vanuit woningcorporaties tegenover.

Daarnaast zorgt de grotere woningbouwopgave ook voor nieuwe uitdagingen. Om de woningbouwproductie te verhogen en te versnellen, ontstaat de opgave om de (gemeentelijke) executiekracht voor woningbouw te versterken en is samenwerking met marktpartijen en woningcorporaties noodzakelijk. Deze onderwerpen zullen de komende periode ook nadrukkelijk op de agenda van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering staan.

Namens de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering,
Hoogachtend,

J.L.W. van Dijk MSc
Voorzitter

drs. S.M.F. Lipsch
Secretaris

Bijlagen
Bijlage 1: Adviesnotitie Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg
Bijlage 2: Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg
Bijlage 3: Dashboard woonbehoefteonderzoek per gemeente



Adviesnotitie woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg

Stec Groep aan de regio Parkstad Limburg

9 november 2026

Inhoudsopgave

1. Adviezen 3
   - 1.1 Kies voor een prijssegmentering die betaalbaarheid borgt én de regionale ambitie ondersteunt 3
   - 1.2 Maak nultreden leidend in de programmering 6
   - 1.3 Vertaal de onderzoeksuitkomsten naar een regionaal woningbouw- en transformatieprogramma 8
   - 1.4 Werk actief aan het waarmaken van het ambitiescenario 10
   - 1.5 Versterk het regionale narratief en ondersteun ontwikkelingen met gerichte arrangementen 11
   - 1.6 Vergroot de aantrekkelijkheid van Parkstad Limburg via de bestaande voorraad 12
   - 1.7 Monitor jaarlijks en stuur regionaal bij 13

1. Adviezen

Zeven kernadviezen die richting geven aan het woonbeleid van Parkstad Limburg
Parkstad Limburg staat voor een woonopgave waarin demografische veranderingen, betaalbaarheid, leefbaarheid, economische ontwikkeling en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad samenkomen. De regio wil werken aan een toekomstbestendige bevolkingssamenstelling en een sterkere sociaaleconomische basis. Woningbouw vervult daarbij een bredere rol dan het huisvesten van huishoudens. Het is ook een instrument om het draagvlak voor voorzieningen te versterken, arbeidsplaatsen ingevuld te houden en de leefbaarheid van wijken en kernen te ondersteunen.

De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek laten zien dat de toekomstige huishoudensontwikkeling onzeker is. De scenario's lopen uiteen van huishoudensdaling tot substantiële groei. Tegelijkertijd laten de analyses zien dat de regio voor belangrijke keuzes staat op het gebied van betaalbaarheid, ouderenhuisvesting, woningbouwprogrammering en de kwaliteit van de bestaande voorraad.

Het ambitiescenario sluit goed aan bij de richting die Parkstad Limburg wil inslaan. De regio wil de omslag van krimp naar groei benutten om de sociaaleconomische structuur te versterken, beter in te spelen op de gevolgen van vergrijzing en ontgroening en economische kansen beter te benutten. Extra instroom van werkenden, gezinnen en jongere huishoudens kan bijdragen aan een evenwichtiger bevolkingssamenstelling, een sterker economisch draagvlak en meer perspectief voor wijken, kernen en voorzieningen. Tegelijkertijd blijft onzeker in hoeverre deze ontwikkeling daadwerkelijk gerealiseerd kan worden en in welk tempo dit zal plaatsvinden.

Deze onzekerheid vraagt om een aanpak die ambitie en realisme combineert. De regio kan het ambitiescenario gebruiken als richtinggevend perspectief, terwijl de uitvoering ruimte houdt om in te spelen op de feitelijke ontwikkeling van huishoudens, instroom, woningvraag en economische groei. De uitdaging ligt niet alleen in het formuleren van de gewenste richting, maar vooral in het zetten van de stappen die nodig zijn om die ontwikkeling dichterbij te brengen.

Deze adviesnotitie vertaalt de onderzoeksuitkomsten naar zeven kernadviezen. De adviezen bieden handvatten om woningbouw, woonmilieus en de bestaande voorraad gericht in te zetten voor de verdere ontwikkeling van Parkstad Limburg en laten zien hoe de regio stap voor stap kan werken aan haar ambities, zonder zich volledig vast te leggen op één toekomstbeeld.



1.1 Kies voor een prijssegmentering die betaalbaarheid borgt én de regionale ambitie ondersteunt

De woningmarkt van Parkstad Limburg kent een andere uitgangspositie dan veel andere regio's in Nederland. De regio beschikt over een relatief betaalbare woningvoorraad en biedt daarmee woonmogelijkheden die in veel andere delen van Nederland steeds moeilijker beschikbaar zijn. Tegelijkertijd neemt de druk op delen van de woningmarkt toe en vraagt de regionale ambitie om een woningaanbod dat meer doet dan alleen voorzien in betaalbare woningen. De opgave is om de betaalbaarheidskwaliteit van de regio te behouden en tegelijkertijd voldoende ruimte te bieden aan doorstroming, differentiatie en woonproducten voor de doelgroepen die Parkstad Limburg wil behouden en aantrekken. Daarbij blijft ook in het ambitiescenario een substantiële behoefte aan sociale

huur bestaan. Niet alle nieuwe huishoudens beschikken immers over een inkomen waarmee zij, bij de gestegen koopprijzen, toegang hebben tot de koopmarkt.

Betaalbaarheid is een onderscheidende kracht van Parkstad Limburg

Parkstad Limburg beschikt nog steeds over een relatief betaalbare woningmarkt. Daarmee onderscheidt de regio zich van veel andere woningmarktregio's in Nederland. Die betaalbaarheid biedt kansen voor huidige inwoners en voor huishoudens die elders moeilijk passende woonruimte kunnen vinden. Tegelijkertijd neemt de druk op delen van de woningmarkt toe. Vooral in de sociale huursector groeit de concurrentie om beschikbare woningen en ook in de betaalbare koopsegmenten is het aanbod minder ruim dan enkele jaren geleden. Het behouden van de betaalbaarheidskwaliteit van de regio blijft daarom een belangrijke opgave.

Verbind betaalbaarheid aan een gedifferentieerd woningbouwprogramma

Het behoud van betaalbaarheid alleen is echter niet voldoende. Wanneer Parkstad Limburg wil werken aan een sterkere sociaaleconomische basis en een evenwichtiger bevolkingssamenstelling, vraagt dat ook om voldoende variatie in het woningaanbod. Naast betaalbare woningen zijn woonproducten nodig die doorstroming stimuleren en aantrekkelijk zijn voor huishoudens die de regio wil behouden of aantrekken. Voor de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's ligt het ambitiescenario daarbij als richtinggevende koers voor de hand. Dat vraagt om een woningbouwprogramma dat betaalbaarheid combineert met voldoende differentiatie in prijssegmenten en woonproducten.

Stuur op minimaal 30% sociale huur en maak regionale afspraken over de verdeling

Sociale huur blijft in alle drie de scenario’s een belangrijk onderdeel van de regionale woonopgave. De druk op de corporatiemarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen en door de gestegen koopprijzen zijn huishoudens met een laag inkomen vaker aangewezen op een sociale huurwoning. Dit geldt voor huidige inwoners, maar ook voor een deel van de huishoudens die zich nieuw in Parkstad Limburg vestigen.

Ook in het ambitiescenario vormt sociale huur een relatief groot aandeel van de extra woningbehoefte. De aanvullende vraag naar koop zorgt namelijk vooral voor een kleiner theoretisch overschot in de bestaande voorraad. Jonge huishoudens en gezinnen kunnen vaker terecht in reguliere grondgebonden koopwoningen die door verhuizing of doorstroming beschikbaar komen. In de sociale huurvoorraad is die ruimte beperkter, waardoor de extra vraag zich sterker vertaalt in een behoefte aan toevoeging. De gewenste instroom bestaat bovendien niet uitsluitend uit huishoudens met een midden- of hoger inkomen. Ook in sectoren waar Parkstad Limburg nieuwe werknemers nodig heeft, zoals de zorg, werken huishoudens met een lager inkomen. Zij zijn door de gestegen koopprijzen vaker aangewezen op sociale huur. Nieuwe huishoudens starten daarnaast vaker op de regionale woningmarkt of verhuizen vanuit een andere huurwoning, terwijl oudere huishoudens die al in Parkstad Limburg wonen vaker over een koopwoning beschikken. Voldoende sociale huur is daarom niet alleen van belang voor huidige woningzoekenden, maar ook voor het aantrekken en huisvesten van werknemers die de regio nodig heeft.

Om voldoende betaalbare huisvesting beschikbaar te houden, ligt een aandeel van minimaal 30% sociale huur in de bruto bouwopgave voor de hand. Tegelijkertijd vraagt dit om regionale afstemming. Wanneer gemeenten met relatief weinig sociale huur beperkt toevoegen, blijft een groter deel van de regionale vraag terechtkomen bij gemeenten met een al omvangrijke sociale huurvoorraad. Door de toevoeging van sociale huur beter over de regio te spreiden, ontstaat een evenwichtiger woningmarkt en kan de druk op specifieke gemeenten worden verminderd.

Zet middenhuur en betaalbare koop in als schakel in de woningmarkt

Een goed functionerende woningmarkt vraagt niet alleen om sociale huur, maar ook om voldoende alternatieven voor huishoudens die een volgende stap willen zetten. Middenhuur vervult daarin een belangrijke rol. Dit segment biedt ruimte aan jonge huishoudens, werknemers en starters die tussen

sociale huur en koop in vallen. Daarnaast kan middenhuur aantrekkelijk zijn voor ouderen die willen doorstromen uit een koopwoning, maar wel zelfstandig willen blijven wonen. Daarmee helpt dit segment om verhuisbewegingen op gang te brengen die de hele woningmarkt ten goede komen.

Ook betaalbare koop tot circa € 345.000 verdient een prominente plek binnen de programmering. In dit segment ervaren starters, jonge huishoudens en middeninkomens de grootste druk. De voorraad goedkope koopwoningen is de afgelopen jaren steeds verder doorgeschoven naar hogere prijsklassen. Nieuwbouw in dit segment blijft daarom belangrijk om wooncarrières binnen de regio mogelijk te houden. Niet iedere gemeente en wijk vraagt daarbij om dezelfde nadruk. Op locaties waar relatief veel betaalbare koop aanwezig is, kan meer ruimte ontstaan voor woningen in het segment € 345.000 tot € 420.000. Deze woningen bieden huishoudens een vervolgstap binnen de regio, versterken de doorstroming en helpen de druk op de goedkopere prijsklassen te verlichten.

Gebruik middeldure en duurdere segmenten om de woningmarkt te verbreden

Woningen in middeldure en duurdere segmenten zijn geen doel op zich, maar kunnen wel een duidelijke functie hebben binnen de regionale woonstrategie waarin betaalbaarheid, doorstroming, onderscheidend aanbod en uitvoerbaarheid samenkomen. Vooral woningen tussen circa € 420.000 en € 525.000 kunnen een rol spelen voor ouderen uit Parkstad Limburg die willen doorstromen naar een comfortabele, toegankelijke en kwalitatief hoogwaardige woning. Als deze woningen levensloopgeschikt of nultreden worden ontwikkeld, kunnen zij ouderen verleiden om een bestaande grondgebonden woning achter te laten. Die doorstroming is waardevol. De woningen die ouderen achterlaten zijn vaak reguliere grondgebonden woningen in de bestaande voorraad. Door de relatief lage vierkantemeterprijs in Parkstad Limburg kunnen deze woningen aantrekkelijk zijn voor gezinnen en andere huishoudens die ruimte zoeken. Middeldure nieuwbouw werkt dan indirect door in de bestaande voorraad: ouderen krijgen een passend alternatief en bestaande woningen komen opnieuw beschikbaar voor huishoudens die zo'n woning zoeken.

Naast doorstroming van ouderen kunnen middeldure en duurdere woningen bijdragen aan differentiatie van het woningaanbod en aan het aantrekken van huishoudens die de regio wil binden. Dit is vooral relevant op locaties waar woningbouw ook bijdraagt aan stedelijke kwaliteit, bereikbaarheid, voorzieningen en economische ontwikkeling. Daarbij is het belangrijk dat duurdere nieuwbouw daadwerkelijk iets toevoegt aan de bestaande voorraad. In een regio met relatief veel betaalbare grondgebonden woningen moet duurdere nieuwbouw niet concurreren met wat er al ruim aanwezig is, maar onderscheidend zijn in woonkwaliteit, ligging, toegankelijkheid, duurzaamheid of woonconcept. Denk aan hoogwaardige nultredenwoningen, appartementen nabij voorzieningen, gemengde stedelijke woonmilieus of woonproducten die aantrekkelijk zijn voor huishoudens die nu wel in de regio werken, maar er nog niet wonen.

Daarnaast kunnen middeldure en dure woningen bijdragen aan de haalbaarheid van projecten. Een programma met alleen betaalbare woningen is op veel locaties financieel lastig te realiseren, zeker bij binnenstedelijke transformatie, hogere bouwkosten of complexe gebiedsontwikkelingen. Een zorgvuldig aandeel middeldure en dure woningen kan helpen om projecten uitvoerbaar te houden en daarmee ook de bouw van betaalbare woningen mogelijk te maken.

Differentieer naar gebied en regionale functie in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's

Niet iedere Parkstadgemeente, kern of locatie vraagt om dezelfde prijssegmentering. De voorgestelde verdeling vraagt om sturing op programmaniveau. Niet iedere locatie kan hetzelfde aandeel betaalbare woningen dragen, zeker niet bij complexe binnenstedelijke transformatie, kleine plannen of locaties met hoge kosten. Door op het totale programma te sturen, kan Parkstad Limburg betaalbaarheid verdelen over projecten en gebieden: stevig waar het kan, met maatwerk waar dat nodig is voor de haalbaarheid.

De Parkstadgemeenten hebben verschillende instrumenten om op deze prijssegmentering te sturen. Bij gemeentelijke grondposities kunnen de gemeenten sturen via gronduitgifte, tenders en

grondprijsbeleid. Bij private ontwikkelingen liggen anterieure afspraken, doelgroepenregels, instandhoudingstermijnen en afspraken over prijssegmenten voor de hand. Met corporaties kan de sociale huurprogrammering worden geborgd via prestatieafspraken over nieuwbouw, sloop-nieuwbouw, renovatie, verkoop en liberalisatie.

De inzet verschilt per gebiedstype. In gebieden met hoge sociale huurdruk ligt een steviger inzet op sociale huur en doorstroming voor de hand. In gebieden met veel bestaande betaalbare koop kan de nadruk sterker liggen op kwaliteitsverbetering, verduurzaming, nultredenwoningen en het toekomstbestendig maken van de voorraad. Op strategische locaties, zoals stedelijke centra en goed bereikbare plekken, kunnen middenhuur, koopappartementen, nultredenwoningen en onderscheidende woonproducten juist bijdragen aan instroom en regionale aantrekkingskracht. De prijssegmentering moet daarom niet alleen op regionaal totaalniveau worden bepaald, maar ook worden vertaald naar gebiedsprofielen en projectlocaties in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's.

Benut de bestaande voorraad als onderdeel van de betaalbaarheidsstrategie



De bestaande voorraad hoort nadrukkelijk onderdeel te zijn van de betaalbaarheidsstrategie. Betaalbare woningen hoeven niet alleen via nieuwbouw te ontstaan. Ook splitsing, woningdelen, transformatie van leegstaand of onderbenut vastgoed, hergebruik van bovenwoningen, woningaanpassing en betere benutting van bestaande locaties kunnen bijdragen aan betaalbare woonruimte.

Juist omdat deze ingrepen voortbouwen op woningen of gebouwen die er al staan, kunnen zij helpen om betaalbare aantallen sneller of met minder gebiedsontwikkelingsrisico te realiseren. Dat is vooral relevant in stedelijke woonwijken en landelijke kernen, waar kleinschalige ingrepen vaak beter passen dan grote nieuwbouwprojecten. Door plannen voor beter benutten van de bestaande voorraad goed bij te houden en te monitoren wat daadwerkelijk wordt gerealiseerd, kan de regio Parkstad Limburg deze opbrengst ook meenemen in de totale betaalbaarheidsprogrammering. Dat helpt om op andere, financieel complexere locaties meer maatwerk te bieden zonder het betaalbare aandeel op programmaniveau uit het oog te verliezen. Voorwaarde is wel dat kwaliteit, beheer, leefbaarheid en passendheid goed worden geborgd.

1.2 Maak nultreden leidend in de programmering

De bevolkingssamenstelling van Parkstad Limburg verandert al langere tijd. De regio behoort tot de meest vergrijzende regio's van Nederland en die ontwikkeling zal ook de komende jaren bepalend blijven voor de woningmarkt. Waar de omvang van huishoudensgroei en instroom onzeker blijft, is de groeiende behoefte aan nultredenwoningen in alle scenario's zichtbaar. Daarmee vormt ouderenhuisvesting de meest robuuste woningbouwopgave van Parkstad Limburg. Tegelijkertijd kan deze opgave bijdragen aan meer doorstroming op de woningmarkt, doordat bestaande woningen beschikbaar komen voor huishoudens die een volgende woonstap willen zetten of zich in Parkstad Limburg willen vestigen.

Vergrijzing maakt de bouw van nultredenwoningen tot de meest zekere opgave

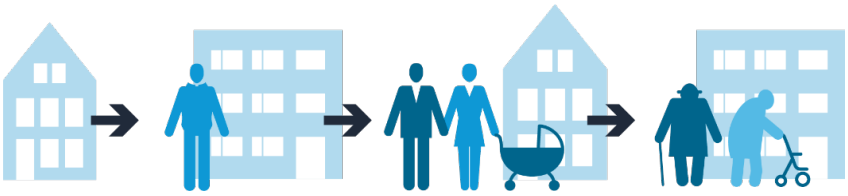
Een groot deel van de bestaande woningvoorraad sluit nog onvoldoende aan op de wensen en mogelijkheden van oudere huishoudens. Tegelijkertijd neemt het aantal ouderen de komende jaren verder toe. Daarom ligt het voor de hand om nultredenwoningen, geclusterd wonen en zorggeschikte woningen als leidende principes in de programmering te hanteren.

Programmeer nultredenwoningen divers genoeg om doorstroming van ouderen te versterken

De behoefte aan nultredenwoningen verschilt sterk naar inkomen, huishoudenssamenstelling, huidige woonsituatie en gewenste woonomgeving. Daarom is het belangrijk om nultredenwoningen niet als

één standaardproduct te benaderen. Variatie in prijs, woonvorm, oppervlakte, aantal kamers en buitenruimte vergroot de kans dat ouderen daadwerkelijk een verhuisstap zetten.

Voor een alleenstaande oudere met een laag inkomen kan een sociaal huurappartement met lift van circa 55 tot 75 m² passend zijn. Voor oudere stellen of eigenaar-bewoners die vanuit een ruime grondgebonden woning willen verhuizen, is vaak meer kwaliteit nodig. Denk aan een appartement of grondgebonden nultredenwoning van circa 75 tot 110 m², met minimaal drie kamers, voldoende bergruimte en een volwaardige buitenruimte. In het middeldure en duurdere segment kan de behoefte oplopen tot woningen van circa 90 tot 130 m² met extra comfort en een aantrekkelijke woonomgeving. Die kwaliteit is bepalend voor de werking van doorstroming. Veel ouderen verhuizen pas wanneer het alternatief voldoende wooncomfort en gebruikskwaliteit biedt. Als Parkstad Limburg wil dat ouderen daadwerkelijk een volgende woonstap zetten, moet het aanbod aansluiten bij hun woonwensen en levensfase.



Gebruik ouderenhuisvesting als doorstromingsmotor

Ouderenhuisvesting is niet alleen een antwoord op de woonvraag van ouderen, maar ook een instrument om de woningmarkt beter te laten functioneren. Wanneer ouderen vanuit een reguliere grondgebonden woning verhuizen naar een passende nultredenwoning, komt een bestaande woning vrij. Die kan vervolgens beschikbaar komen voor starters, gezinnen of andere huishoudens die ruimte zoeken. Door de relatief betaalbare vierkantemeterprijs in Parkstad Limburg kunnen juist bestaande grondgebonden woningen aantrekkelijk zijn voor huishoudens die ruimte zoeken, waaronder nieuwe inwoners van buiten de gemeente.

Daarmee ondersteunt nultredenbouw de ambitie van Parkstad Limburg op twee manieren. De regio speelt in op de meest zekere demografische ontwikkeling en vergroot tegelijk de kans dat bestaande woningen beter beschikbaar komen voor andere doelgroepen. Nieuwbouw werkt dan niet alleen via de woning die wordt toegevoegd, maar ook via de verhuisbeweging die zij op gang kan brengen. Daarnaast kunnen nultredenwoningen zelf aantrekkelijk zijn voor andere huishoudens en nieuwe inwoners. Niet iedereen kiest een nultredenwoning vanwege een zorg- of toegankelijkheidsvraag. Ook comfort, energiezuinigheid, een goede ligging, moderne plattegronden, buitenruimte en nabijheid van voorzieningen kunnen reden zijn om voor zo'n woning te kiezen. Dat maakt nultredenwoningen een breed inzetbaar product, mits ze niet te eenzijdig worden ingevuld.

Differentieer de aanpak per gebiedstype

Het woonbehoefteonderzoek laat zien dat overschotten in het reguliere grondgebonden segment mede afhankelijk zijn van de mate waarin ouderen kunnen doorstromen naar nultredenwoningen. De mate waarin dit overschot ontstaat, hangt dus niet alleen af van demografie, maar ook van het aanbod aan passende nultredenwoningen. De juiste vorm van nultredenwoningen verschilt per gebiedstype.

In de stedelijke centra ligt de nadruk op appartementen met lift, geclusterde woonvormen en waar passend zorggeschikte woningen nabij voorzieningen, openbaar vervoer en station. Dit gebied is kansrijk voor ouderen die stedelijk willen wonen, maar ook voor andere huishoudens die waarde hechten aan voorzieningen, bereikbaarheid en stedelijke kwaliteit. In de stedelijke woongebieden ligt de grootste kans om nultredenwoningen te koppelen aan transformatie, wijkvernieuwing en doorstroming uit omliggende grondgebonden woningen. Hier woont een groot deel van de huishoudens in Parkstad Limburg en hier kan nieuw nultredenaanbod direct effect hebben op bestaande verhuisbewegingen binnen wijken. Dat vraagt om een mix van appartementen met lift, grondgebonden nultredenwoningen en kleinschalige woonconcepten die passen bij de wijk.

In de landelijke gemeenten vraagt nultredenbouw om kleinschaliger maatwerk. Ouderen willen vaak in hun eigen kern blijven wonen, terwijl het aandeel nultredenwoningen daar juist laag is. Grondgebonden nultredenwoningen, hofconcepten, mantelzorgoplossingen, woningsplitsing of hergebruik van bestaand vastgoed kunnen hier beter passen dan grotere appartementengebouwen. Zo kan lokale doorstroming op gang komen zonder dat de schaal en identiteit van de kern uit beeld raken.

Borg nultredenwoningen in beleid en afspraken

Omdat nultreden, geclusterd en zorggeschikt wonen de meest zekere opgaven binnen het programma vormen, vraagt dit om een stevige verankering in beleid en programmering. Gemeenten kunnen in hun volkshuisvestingsprogramma's vastleggen welk aandeel nultredenwoningen nodig is, hoe dit verschilt per gebiedstype en welke kwaliteitseisen daarbij horen. Die uitgangspunten moeten vervolgens doorwerken in concrete ontwikkellocaties, grondbeleid, prestatieafspraken en samenwerking met marktpartijen. Met corporaties kunnen afspraken worden gemaakt over sociale huur, renovatie, vervangende nieuwbouw en het geschikt maken van bestaande woningen. Op die manier groeit ouderenhuisvesting uit van een afzonderlijke woningbouwopgave naar een structureel onderdeel van de strategie voor een toekomstbestendig en leefbaar Parkstad Limburg.

1.3 Vertaal de onderzoeksuitkomsten naar een regionaal woningbouw- en transformatieprogramma

Het woonbehoefteonderzoek laat zien dat in alle gemeenten sprake is van een substantiële kwalitatieve mismatch tussen delen van de bestaande woningvoorraad en de toekomstige woonbehoefte. De vraag is daarom niet óf een kwalitatieve omslag nodig is, maar hoe Parkstad Limburg deze omslag het beste kan vertalen naar een regionaal woningbouw- en transformatieprogramma. Dat programma moet bijdragen aan betere woningen, sterkere wijken en een toekomstbestendige regionale ontwikkeling.

Gebruik het ambitiescenario als richtinggevend perspectief voor de programmering

Het ambitiescenario vormt hiervoor het meest logische richtinggevende perspectief. Dit scenario sluit aan bij de regionale ambitie om de sociaaleconomische basis te versterken, beter in te spelen op de gevolgen van vergrijzing en ontgroening en economische kansen beter te benutten. De groei van circa 7.220 huishoudens biedt daarvoor een passend kader. Tegelijkertijd blijft de daadwerkelijke ontwikkeling van huishoudens, migratie en werkgelegenheid onzeker. Daarom moet het ambitiescenario niet worden gezien als een vaststaand uitvoeringsprogramma, maar als een richtinggevend kader voor regionale programmering. De regio kan daarmee ambitieus sturen op de gewenste ontwikkeling, terwijl in de uitvoering ruimte blijft om tempo, fasering en accenten aan te passen.

Gebruik tekorten en overschotten als kader voor de kwalitatieve omslag

In het woonbehoefteonderzoek zijn per gemeente kwalitatieve tekorten en overschotten in beeld gebracht op basis van woonwensen, verhuisgedrag en de verwachte ontwikkeling van huishoudens. De uitkomsten laten zien dat de opgave groter is dan de netto groei van het aantal huishoudens. Parkstad Limburg staat voor een uitbreidingsopgave én een vernieuwings- en transformatieopgave van de woningvoorraad. Voor het ambitiescenario resulteert dit regionaal in de volgende indicatieve opgave tot en met 2036 op basis van het ambitiescenario:

Gemeente	Overschotten	Tekorten
Beekdaelen	-660	+1.695
Brunssum	-805	+1.550
Heerlen	-1.875	+5.430
Kerkrade	-1.510	+2.425

Landgraaf	-1.340	+1.665
Simpelveld	-220	+455
Voerendaal	-365	+520
Totaal Parkstad Limburg	**-6.755**	**+13.740**

Bron: Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg (2026).

De grootste kwalitatieve opgaven liggen in absolute zin in Heerlen, Kerkrade en Landgraaf, maar alle gemeenten maken deel uit van de regionale omslag. De cijfers geven richting aan de programmering: waar ontstaat behoefte aan toevoeging, waar is sprake van een minder toekomstbestendige voorraad en waar zijn combinaties van toevoeging, vervanging, transformatie of fasering nodig?

De cijfers geven richting, maar vormen geen gemeentelijke taakstelling. De woningmarkt functioneert regionaal en gemeenten vervullen verschillende rollen binnen die regionale woningmarkt. De programmering vraagt daarom om een regionale afweging: welke toevoegingen en transformaties leveren de grootste bijdrage aan de ontwikkeling van Parkstad Limburg als geheel?

Programmeer op vernieuwing, niet alleen op uitbreiding

De uitkomsten maken duidelijk dat de regio niet kan volstaan met het toevoegen van woningen bovenop de bestaande voorraad. De woningbouwprogrammering moet vooral bijdragen aan de kwalitatieve vernieuwing van de woningvoorraad. Toevoeging, vervanging, sloop-nieuwbouw, transformatie en verbetering moeten daarom in samenhang worden bekeken. Op veel plekken kunnen sloop en vervangende nieuwbouw een belangrijke bijdrage leveren aan een betere aansluiting tussen vraag en aanbod. De kwalitatieve omslag is echter breder dan sloop en nieuwbouw alleen. Ook woningverbetering, verduurzaming, functiewijziging, woningaanpassing, transformatie van bestaand vastgoed, samenvoeging, splitsing en het stimuleren van doorstroming kunnen hieraan bijdragen.

De programmering richt zich hierdoor niet uitsluitend op aantallen, maar vooral op de ingrepen die nodig zijn om de regionale woningvoorraad toekomstbestendiger te maken. De tekorten en overschotten vormen daarbij een richtinggevend kader. De concrete invulling verschilt per gebied, locatie en woningtype. Voor Parkstad Limburg is dat van belang omdat woningbouw en transformatie ook moeten bijdragen aan sterkere wijken, meer draagvlak voor voorzieningen en een evenwichtiger bevolkingssamenstelling.

Voer de transformatieopgave adaptief uit

De regio hanteert een forse nieuwbouw- en transformatieambitie. Tegelijkertijd blijft onzeker in welke mate alle berekende overschotten zich daadwerkelijk zullen manifesteren. Niet iedere woning die modelmatig als overschot naar voren komt, zal in de praktijk leeg komen te staan of aanleiding geven tot sloop. De ontwikkeling van huishoudens, migratie, woningprijzen, leefbaarheid en woningkwaliteit blijft bepalend voor de vraag waar ingrepen daadwerkelijk nodig zijn. Een adaptieve uitvoering ligt daarom voor de hand. De regio kan stevig sturen op de gewenste kwalitatieve omslag, zonder alle onderdelen van de transformatieopgave vooraf vast te leggen. Sloop, vervangende nieuwbouw, transformatie of andere ingrepen kunnen vooral worden ingezet op locaties waar daadwerkelijk sprake blijkt van structurele mismatch, afnemende toekomstbestendigheid, aanhoudende leegstand of een bredere gebiedsopgave. Deze aanpak sluit aan bij de manier waarop Parkstad Limburg de opgave benadert: eerst inzetten op de woningen en woonmilieus die de regio nodig heeft en vervolgens bepalen waar aanvullende voorraadmaatregelen noodzakelijk zijn. Zo blijft de regio ambitieus, terwijl voldoende ruimte blijft bestaan om in te spelen op ontwikkelingen die zich in de praktijk voordoen.

Werk met een regionale robuuste basis en een adaptieve schil

De vertaling naar een regionaal woningbouw- en transformatieprogramma vraagt om onderscheid tussen onderdelen die in ieder scenario relevant blijven en onderdelen die sterker afhankelijk zijn van

groei, instroom en economische ontwikkeling. De robuuste basis bestaat uit opgaven die voortkomen uit structurele ontwikkelingen: betaalbaarheid, passende ouderenhuisvesting, doorstroming en kwalitatieve voorraadverbetering. Deze opgaven blijven relevant, ongeacht de uiteindelijke omvang van de huishoudensgroei.

Daaromheen kan een adaptieve schil worden georganiseerd. Deze bestaat uit programmaonderdelen die sterker samenhangen met extra instroom, economische ontwikkeling en het succes van de regionale groeistrategie. Denk aan aanvullende woningbouw bovenop de robuuste basis, onderscheidende woonmilieus voor nieuwe doelgroepen en ontwikkelingen die nadrukkelijk bijdragen aan het aantrekken van huishoudens van buiten de regio.

Met deze aanpak kan Parkstad Limburg het ambitiescenario gebruiken als richtinggevende koers voor het woningbouw- en transformatieprogramma zonder zich volledig vast te leggen op één toekomstbeeld. De regio stuurt dan op een forse kwalitatieve omslag, maar houdt ruimte om tempo, fasering en invulling bij te stellen wanneer huishoudensontwikkeling, migratie, economische ontwikkeling of voorraadkwaliteit daar aanleiding toe geven.

1.4 Werk actief aan het waarmaken van het ambitiescenario

Het regionale woningbouw- en transformatieprogramma geeft richting aan wat Parkstad Limburg wil toevoegen en vernieuwen. Daarmee is echter nog niet gezegd dat de gewenste huishoudensgroei ook daadwerkelijk ontstaat. Het ambitiescenario vraagt om een actieve ontwikkelstrategie waarin woningbouw, woonmilieus en economische ontwikkeling met elkaar worden verbonden. Daarbij staat niet de groei op zichzelf centraal, maar de bijdrage van nieuwe huishoudens aan een evenwichtiger bevolkingssamenstelling, een sterkere sociaaleconomische basis en het benutten van economische kansen.

Maak onderscheid tussen verschillende mechanismen achter het ambitiescenario

Het ambitiescenario gaat uit van een substantiële groei van het aantal huishoudens. Daarbij geldt geen vaste één-op-éénrelatie tussen woningen en banen. De betekenis van huishoudensgroei voor de arbeidsmarkt hangt af van de doelgroepen die instromen en hun bestaande economische binding met de regio. Binnen het ambitiescenario zijn daarom verschillende mechanismen te onderscheiden, die ieder om een andere strategie vragen.

Een eerste mechanisme bestaat uit huishoudens die al economisch verbonden zijn aan Parkstad Limburg, maar momenteel buiten de regio wonen. Binnen de extra groei van het ambitiescenario gaat het om circa 4.865 huishoudens die al in de regio werken, maar er nog niet wonen. Wanneer een deel van deze huishoudens zich in Parkstad Limburg vestigt, ontstaat wel extra woonvraag, maar geen even grote aanvullende vraag naar banen. Hun vestiging levert vooral extra inwoners, meer draagvlak voor voorzieningen en een sterkere binding tussen wonen en werken op.

Een tweede mechanisme bestaat uit de vervangingsvraag op de arbeidsmarkt. Door de sterke vergrijzing verlaten veel werknemers de komende jaren de arbeidsmarkt. Nieuwe werknemers zijn nodig om deze vrijkomende arbeidsplaatsen in te vullen. Een belangrijk deel van de positieve migratieontwikkeling van de afgelopen jaren hangt hiermee samen. Deze ontwikkeling zorgt niet direct voor extra banen, maar is wel essentieel om bedrijven, voorzieningen en maatschappelijke functies draaiende te houden.

Een derde mechanisme bestaat uit daadwerkelijke economische groei. Vooral de verdere ontwikkeling van de zorgsector, MedTech en de Brightlands Smart Services Campus kan leiden tot extra werkgelegenheid en aanvullende woningvraag. De omvang en aard van deze ontwikkeling zijn mede bepalend voor de mate waarin extra huishoudensgroei ook om extra banen vraagt. Daarbij is niet alleen

het aantal banen relevant, maar vooral de aansluiting tussen nieuwe banen en de kennis, vaardigheden en woonwensen van huidige en toekomstige inwoners.

Ontwikkel aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus voor de gewenste doelgroepen

De samenstelling van de huishoudensgroei is minstens zo belangrijk als de omvang ervan. In het ambitiescenario bestaat een relatief groot deel van de extra groei uit werkenden, gezinnen en huishoudens met een midden- of hoger inkomen. Deze groepen kunnen bijdragen aan een breder economisch draagvlak en een evenwichtiger bevolkingssamenstelling.

Dat vraagt om woonmilieus die aansluiten bij hun woonwensen. Niet alleen de woning speelt daarbij een rol, maar ook bereikbaarheid, voorzieningen, landschap, recreatiemogelijkheden en de kwaliteit van de woonomgeving. Parkstad Limburg kan daarbij verschillende regionale kwaliteiten benutten. In het centrum en stationsgebied van Heerlen liggen kansen voor stedelijke woonmilieus en gemengde woonconcepten, gekoppeld aan het intercitystation, stedelijke voorzieningen en Limburg Centraal. In andere delen van Parkstad Limburg ligt de kracht juist in ruimte, landschap, groen en relatief betaalbare grondgebonden woningen. Deze kwaliteiten kunnen aantrekkelijk zijn voor gezinnen en werknemers die elders moeilijk een vergelijkbaar woonmilieu kunnen vinden.

Daarbij blijft differentiatie naar inkomen nodig. Niet alle werknemers die Parkstad Limburg nodig heeft, kunnen terecht in middenhuur of koop. Onder werknemers in bijvoorbeeld de zorg bevinden zich ook huishoudens met een lager inkomen, die door de gestegen koopprijzen vaker op sociale huur zijn aangewezen. Het ambitiescenario vraagt daarom om een breed woningaanbod in verschillende prijssegmenten.

Verbind wonen en werken in de regionale programmering



Woonbeleid en economische ontwikkeling moeten nadrukkelijk met elkaar worden verbonden. Welke woningen worden toegevoegd, op welke locaties en voor welke doelgroepen hangt samen met de economische ontwikkeling die Parkstad Limburg nastreeft. Andersom vormt voldoende passend woningaanbod een belangrijke randvoorwaarde voor het aantrekken en behouden van werknemers. De locaties waar nieuwe werkgelegenheid ontstaat, kunnen bovendien invloed hebben op de verdeling van de woningvraag binnen Parkstad Limburg. Daarom is blijvende afstemming nodig tussen woningbouw, economische ontwikkeling, gebiedsontwikkeling en bereikbaarheid. Door deze ontwikkelingen gezamenlijk te programmeren, kan Parkstad Limburg gericht werken aan een sterkere sociaaleconomische basis en een evenwichtiger bevolkingssamenstelling.

1.5 Versterk het regionale narratief en ondersteun ontwikkelingen met gerichte arrangementen

Een passend woningaanbod en aantrekkelijke woonmilieus leiden niet vanzelf tot extra vestiging en investeringen. Parkstad Limburg moet haar kwaliteiten herkenbaar uitdragen en gericht ondersteuning bieden waar gewenste ontwikkelingen niet vanzelf van de grond komen. Een gezamenlijk regionaal narratief en gerichte arrangementen kunnen daarbij helpen.

Versterk het regionale narratief en de aantrekkelijkheid van de regio

Een aantrekkelijk woningaanbod alleen is niet voldoende om huishoudens aan Parkstad Limburg te binden. Huishoudens kiezen uiteindelijk niet alleen voor een woning, maar ook voor het beeld dat zij hebben van een regio. Voor Parkstad Limburg ligt hier een belangrijke opgave. Het beeld van de regio wordt buiten Parkstad nog regelmatig bepaald door krimp en sociaaleconomische uitdagingen, terwijl de regio tegelijkertijd werkt aan economische vernieuwing, aantrekkelijke woonmilieus en een sterkere sociaaleconomische basis. Het is daarom belangrijk dat Parkstad Limburg een herkenbaar en overtuigend verhaal ontwikkelt over waar de regio voor staat en welke toekomst zij nastreeft.

Dat verhaal moet voortbouwen op de kwaliteiten die de regio daadwerkelijk biedt: relatief betaalbaar wonen, ruimte, landschap, stedelijke voorzieningen, economische ontwikkeling en de combinatie van wonen, werken en recreëren binnen één regio. Een sterk narratief helpt niet alleen om nieuwe doelgroepen te bereiken, maar vergroot ook het vertrouwen van inwoners, bedrijven en investeerders in de toekomst van de regio. Een geloofwaardig verhaal vraagt daarnaast om blijvende investeringen in de kwaliteit en beleving van de regio. De aantrekkelijkheid van stedelijke centra, voorzieningen, cultuur, recreatie en de openbare ruimte speelt een belangrijke rol in de vestigingskeuze van huishoudens.

Ondersteun de ontwikkelstrategie met gerichte arrangementen

Parkstad Limburg bevindt zich in een overgangsfase van een regio met een geschiedenis van bevolkingskrimp naar een regio die weer wil groeien. Onzekerheid over toekomstige vraag en afzet kan ertoe leiden dat ontwikkelaars, investeerders, corporaties en werkgevers terughoudend blijven. Gerichte organisatorische en financiële arrangementen kunnen helpen om gewenste ontwikkelingen op gang te brengen. Voor sectoren waar extra personeel nodig is, kunnen gemeenten, werkgevers en corporaties samenwerken aan woon-werkarrangementen, gerichte informatievoorziening en passende huisvestingsoplossingen. Dit is bijvoorbeeld relevant voor werknemers in de zorg en andere sectoren waar vervangingsvraag of economische groei wordt verwacht. De invulling moet aansluiten op de inkomenspositie en woonbehoefte van de werknemers. Dat betekent dat arrangementen zowel betrekking kunnen hebben op sociale huur als op middenhuur en koop.

Bij woningbouw- en gebiedsontwikkelingen kan worden gedacht aan afnamegaranties, regionale fondsen of andere vormen van risicodeling. Dergelijke instrumenten zijn vooral relevant wanneer een ontwikkeling aantoonbaar bijdraagt aan de regionale doelen, maar door onzekerheid nog niet zelfstandig van de grond komt. De Parkstadgemeenten kunnen samen met werkgevers, corporaties, ontwikkelaars en investeerders bepalen welke arrangementen voor specifieke doelgroepen, sectoren en locaties nodig zijn. Door het regionale narratief te verbinden aan concrete ondersteuning kan Parkstad Limburg haar kwaliteiten niet alleen beter zichtbaar maken, maar ook daadwerkelijk huishoudens, werknemers en investeringen aan de regio binden.

1.6 Vergroot de aantrekkelijkheid van Parkstad Limburg via de bestaande voorraad

Nieuwe woningbouw en nieuwe woonmilieus zijn belangrijk om huishoudens aan te trekken, maar een groot deel van de toekomstige huishoudens zal terechtkomen in woningen die vandaag al bestaan. Juist in Parkstad Limburg is dat van groot belang, omdat de regio beschikt over een relatief grote voorraad betaalbare grondgebonden woningen en ruime woonmilieus. De bestaande voorraad vormt daarmee een belangrijk onderdeel van de regionale vestigingskwaliteit. De opgave reikt verder dan de volkshuisvesting alleen. De vraag is of deze woningen en wijken aantrekkelijk genoeg blijven voor jonge huishoudens, gezinnen en werknemers van buiten de regio.

Nieuwe huishoudens landen niet alleen in nieuwbouw

De groei van Parkstad Limburg wordt niet alleen bepaald door de woningen die direct worden gebouwd, maar ook door de woningen die vrijkomen. Het woonbehoefteonderzoek laat zien dat nieuwbouw een bredere invloed heeft dan alleen de woningen die worden toegevoegd. Nieuwe woningen zorgen voor doorstroming, waardoor elders woningen vrijkomen. Vooral wanneer ouderen kunnen doorstromen naar passende nultredenwoningen ontstaat ruimte in de bestaande voorraad voor andere huishoudens. Daardoor wordt een belangrijk deel van de toekomstige groei opgevangen in bestaande woningen die opnieuw beschikbaar komen. Dit geldt voor huishoudens die al in Parkstad Limburg wonen en een volgende stap willen zetten, maar ook voor jonge huishoudens, gezinnen en werknemers van buiten de regio. De aantrekkelijkheid van die vrijkomende woningen en wijken is daarmee direct bepalend voor het realiseren van de regionale ambitie.

Gebruik de bestaande voorraad als onderscheidende kwaliteit van de regio

Een belangrijk deel van de bestaande voorraad bestaat uit relatief betaalbare grondgebonden koopwoningen. Juist dit woningtype staat in veel delen van Nederland onder druk. Daardoor beschikt Parkstad Limburg over een onderscheidende kwaliteit voor gezinnen, jonge huishoudens en werknemers die elders moeilijk een vergelijkbare woning kunnen vinden. Deze bestaande voorraad kan een belangrijke rol spelen in het aantrekken van huishoudens die nodig zijn voor het realiseren van de regionale ambities. Dat vraagt wel om blijvende aandacht voor woningkwaliteit, duurzaamheid, leefbaarheid en uitstraling. Alleen wanneer bestaande woningen en woonomgevingen aantrekkelijk blijven, kunnen zij ook in de toekomst een bijdrage leveren aan het aantrekken en behouden van huishoudens.

Investeer in aantrekkelijke en toekomstbestendige wijken

Een woning alleen is niet voldoende om huishoudens aan de regio te binden. Ook de kwaliteit van de woonomgeving speelt een belangrijke rol. Omdat een groot deel van de gewenste groei in bestaande woongebieden zal landen, is investeren in aantrekkelijke en toekomstbestendige wijken minstens zo belangrijk als investeren in nieuwbouw. Dat betekent aandacht voor leefbaarheid, veiligheid, voorzieningen, openbaar groen en kwaliteit van de openbare ruimte. In sommige gebieden ligt de opgave vooral bij verduurzaming en woningkwaliteit. In andere gebieden kan een bredere wijkgerichte aanpak nodig zijn waarin ook sociale en leefbaarheidsvraagstukken worden meegenomen.

Voorraadbeleid is daarmee meer dan een opgave voor huidige bewoners. Het is ook een investering in het toekomstige vestigingsklimaat van de regio. Aantrekkelijke woningen en leefbare wijken dragen bij aan het behouden en aantrekken van inwoners, versterken het draagvlak voor voorzieningen en ondersteunen de bredere sociaaleconomische ontwikkeling van Parkstad Limburg. Daarom ligt het voor de hand om verduurzaming, woningverbetering, herstructurering, de aanpak van kwetsbare particuliere voorraad, transformatie van leegstaand vastgoed en leefbaarheidsmaatregelen nadrukkelijk te verbinden aan de regionale groeistrategie.

1.7 Monitor jaarlijks en stuur regionaal bij



De voorgaande adviezen vragen om een combinatie van prijssturing, kwalitatieve woningbouw, transformatie, economische versterking, demografische vernieuwing, nieuwe woonmilieus, voorraadverbetering en leefbaarheidsaanpak. Het ambitiescenario biedt daarbij richting, maar de feitelijke ontwikkeling van huishoudens, instroom en economische groei blijft onzeker. Jaarlijkse monitoring is daarom nodig om te beoordelen in hoeverre de regio zich daadwerkelijk richting het ambitiescenario ontwikkelt en waar bijsturing nodig is.

Monitoring is nodig vanwege de grote onzekerheid

De toekomstige huishoudensontwikkeling in Parkstad Limburg is onzeker. De scenario's lopen uiteen van huishoudensdaling tot substantiële groei. Die bandbreedte vraagt om een programma dat jaarlijks wordt getoetst aan de praktijk. Monitoring is nodig om te beoordelen of de regio zich richting het ambitiescenario beweegt, of dichter bij het trend- of basisscenario blijft. Daarbij gaat het niet alleen om het aantal huishoudens. Minstens zo relevant zijn de samenstelling van de groei en de richting van de ontwikkeling. Welke doelgroepen groeien? Wie komt van buiten de regio? Welke huishoudens vertrekken? Welke woonproducten blijken aantrekkelijk? Welke mechanismen achter het ambitiescenario komen daadwerkelijk op gang? En draagt de ontwikkeling bij aan een sterkere sociaaleconomische basis en een evenwichtiger bevolkingssamenstelling?

Volg naast aantallen ook kwaliteit, doelgroepen en achterliggende ontwikkelingen

Een goede monitor beperkt zich niet tot woningbouwrealisatie en plancapaciteit. Voor Parkstad Limburg is vooral de samenhang tussen woningmarkt, bevolking, leefbaarheid en economie van belang. De

monitor moet daarom inzicht geven in huishoudensontwikkeling per gemeente en doelgroep, feitelijke instroom van huishoudens, voortgang van woningbouwplannen en de realisatie van de gewenste kwalitatieve omslag. Daarnaast is het belangrijk zichtbaar te maken waar ontwikkelingen vandaan komen. Relevant is bijvoorbeeld hoeveel huishoudens zich vestigen die al in Parkstad Limburg werken, hoeveel werknemers instromen vanwege vervangingsvraag, welke sectoren daadwerkelijk groeien, hoeveel extra banen ontstaan en of woningbouw aansluit bij de doelgroepen die de regio wil aantrekken.

Maak onderscheid tussen de robuuste basis en adaptieve schil

De monitor moet helpen om onderscheid te maken tussen onderdelen van het programma die in elk scenario nodig blijven en onderdelen die afhankelijk zijn van groei of instroom. Nultredenwoningen, geclusterd wonen, zorggeschikt wonen, sociale huurdruk, betaalbare alternatieven en voorraadkwaliteit behoren tot de robuuste basis. Deze onderdelen blijven relevant, ook wanneer de huishoudensgroei lager uitvalt. De adaptieve schil vraagt om andere monitoring. Daar gaat het om programmaonderdelen die sterker samenhangen met extra instroom, economische ontwikkeling en de aantrekkelijkheid van specifieke locaties. Als de instroom achterblijft, kan het nodig zijn om delen van deze schil te faseren of anders te programmeren. Als de vraag juist aantrekt en de beoogde doelgroepen daadwerkelijk worden bereikt, kan versnelling voor de hand liggen.

Gebruik monitoring voor bestuurlijke keuzes

De monitor moet vooral bestuurlijk bruikbaar zijn. Dat betekent dat de regio niet alle cijfers tot in detail hoeft te volgen, maar wel de indicatoren die direct richting geven aan keuzes. De belangrijkste vragen zijn: ligt Parkstad Limburg op koers richting het gekozen scenario? Worden de juiste woningen gebouwd? Komt nultredenbouw voldoende van de grond? Neemt de druk op de sociale huurmarkt af of toe? Ontstaat er leegstand of mismatch in bepaalde gebieden? En sluit de bestaande voorraad nog aan bij de veranderende vraag? Eén afwijkend jaar hoeft niet direct tot koerswijziging te leiden. Huishoudensontwikkeling, migratie en woningbouwrealisatie kunnen per jaar schommelen. Maar wanneer meerdere indicatoren dezelfde kant op wijzen, moet de regio kunnen bijsturen. Dat kan door kansrijke plannen te versnellen, plannen anders te faseren, prijssegmentering aan te passen, afspraken over sociale huur of nultredenwoningen aan te scherpen, of extra in te zetten op voorraadverbetering in gebieden waar mismatch ontstaat.

Borg monitoring regionaal

Omdat de woningmarkt in Parkstad Limburg regionaal functioneert, moet ook monitoring regionaal worden georganiseerd. Gemeentelijke verschillen blijven belangrijk, maar moeten steeds in samenhang worden beoordeeld. Groei in de ene gemeente, stagnatie in een andere gemeente, druk op sociale huur, leegstand of ontwikkeling van nultredenwoningen hebben regionale betekenis. Een jaarlijkse regionale monitor kan helpen om bestuurlijke keuzes beter te onderbouwen en afspraken over programmering, fasering, woon-werkarrangementen en voorraadmaatregelen periodiek te actualiseren. Met deze werkwijze blijven de volkshuisvestingsprogramma's ambitieus én adaptief. De regio houdt koers op de structurele opgaven en behoudt tegelijkertijd ruimte om bij te sturen wanneer de feitelijke ontwikkeling van huishoudens, instroom, werkgelegenheid, leefbaarheid of woningmarkt daarom vraagt.

Colofon

Datum: 9 november 2026
Projectnummer: 26.053
Opdrachtgever: Regio Parkstad Limburg
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Esther Geuting, Job Wevers en Claire Eijkelboom

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl

stec groep



Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg

Stec Groep aan de regio Parkstad Limburg

9 november 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
- 1.1 Uw situatie 4
- 1.2 Onze aanpak 4
- 1.3 Leeswijzer 5

2. Hoofdconclusies 7
- 2.1 Voldoende passend aanbod, maar een gebrek aan doorstroming belemmert de beschikbaarheid 7
- 2.2 Natuurlijke krimp maakt Parkstad Limburg afhankelijk van migratie voor inwonersgroei 7
- 2.3 Vergrijzing ligt vast, ontwikkeling jongere doelgroepen meer onzeker door migratie 8
- 2.4 Vergrijzing maakt nultredenwoningen de meest robuuste bouwopgave 9
- 2.5 Doorstroming is een sleutelmechanisme in Parkstad 10
- 2.6 Bestaande voorraad biedt kansen voor jonge huishoudens, maar ook transformatie van voorraad blijft nodig 10

3. Huidige woningmarkt 12
- 3.1 Kenmerken huidige woningvoorraad 12
- 3.2 Dynamiek koopwoningmarkt 17
- 3.3 Dynamiek huurwoningmarkt 20
- 3.4 Woonsituatie huishoudens 23

4. Demografie en verhuizingen 29
- 4.1 Demografische ontwikkeling 29
- 4.2 Zorggebruik 31
- 4.3 Verhuizingen op hoofdlijnen 34
- 4.4 Herkomst van verhuizingen 36
- 4.5 Doorstroming 38

5. Kwantitatieve woningbehoefte 41
- 5.1 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens basisscenario 41
- 5.2 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens trendscenario 43
- 5.3 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens ambitiescenario 44
- 5.4 Vergelijking kwantitatieve uitkomsten scenariostudie 47

6. Kwalitatieve woningbehoefte 50
- 6.1 Uitleg kwalitatieve woningbehoefte 50
- 6.2 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen 52
- 6.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar prijssegmenten 57
- 6.4 Ouderenhuisvesting 61

Bijlage A: Methodiek bepaling woningbehoefte 63

Bijlage B: Overzicht Stec-doelgroepen 66

Bijlage C: Begrippenlijst 71

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

Parkstad Limburg actualiseert iedere twee jaar het woonbehoefteonderzoek

Parkstad Limburg staat voor grote opgaven op de woningmarkt. De regio heeft te maken met een sterke demografische transitie. Een steeds groter deel van de inwoners is ouder dan 75 jaar. Dit leidt tot natuurlijke krimp, kleinere huishoudens en een toenemende zorgvraag. Ook verandert hierdoor de woonvraag. Steeds meer huishoudens hebben behoefte aan een woning waarin zij zelfstandig kunnen blijven wonen wanneer hun mobiliteit afneemt of zorgvraag toeneemt. Tegelijkertijd staat een groot deel van de toekomstige woningvoorraad er nu al. De aansluiting van de bestaande voorraad op de veranderende huishoudenssamenstelling is daarom bepalend voor de toekomstige woonopgave.
Om deze ontwikkelingen goed te kunnen volgen, actualiseert Parkstad Limburg het woonbehoefteonderzoek iedere twee jaar. Sinds het woonbehoefteonderzoek uit 2022 brengt de regio naast het basisscenario op basis van Progneff ook een trendscenario in beeld. Daarin wordt rekening gehouden met de actuele migratieontwikkeling, die positiever kan uitvallen dan de langjarige trend waarop het basisscenario is gebaseerd.

Het ambitiescenario verbindt de ontwikkeling van wonen en werken

In het woonbehoefteonderzoek uit 2024 is naast het basis- en trendscenario voor het eerst een economisch ambitiescenario uitgewerkt. Dit scenario hield rekening met economische aantrekkingspolen en met het streven naar een gezondere balans tussen het aantal mensen dat in Parkstad Limburg werkt en het aantal mensen dat er ook woont. Een deel van de werknemers pendelt nu dagelijks van buiten de regio naar Parkstad Limburg. Door voor deze groep aantrekkelijk woningaanbod en passende woonmilieus te bieden, kan de regio meer werknemers ook als inwoner aan zich binden. Sinds het vorige woonbehoefteonderzoek zijn de ruimtelijk-economische uitgangspunten voor het ambitiescenario verder uitgewerkt. Daarbij zijn twee ontwikkelingen van belang. Begin 2025 heeft de Provincie Limburg de ambities van Limburg Centraal doorgerekend. Daarnaast heeft Parkstad Limburg, vanuit de wethouders Economie, de economische ambities voor de regio verdiept op basis van ontwikkelingen in de zorg, de Brightlands Smart Services Campus, Medlands, de herstructurering van bedrijventerreinen en het tertiair onderwijs. Beide uitwerkingen worden in dit woonbehoefteonderzoek meegenomen bij de actualisatie van het ambitiescenario, naast het bestaande streven naar een gezondere balans tussen wonen en werken.

Actueel woonbehoefteonderzoek als basis voor beleid, programmering en afspraken

Met dit woonbehoefteonderzoek actualiseert Parkstad Limburg het bestaande inzicht in de woningbehoefte. Het basis- en trendscenario worden opnieuw doorgerekend op grond van de meest actuele demografische ontwikkelingen en migratietrends. In het ambitiescenario worden naast het streven naar een gezondere balans tussen wonen en werken ook de ontwikkelingen rond Limburg Centraal en de verdiept uitgewerkte economische ambities meegenomen. Het onderzoek geeft inzicht in de bestaande woningvoorraad, de ontwikkeling van doelgroepen en verhuisstromen en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Daarmee biedt het een actuele feitenbasis voor regionale en gemeentelijke beleidskeuzes, de woningbouw- en transformatieprogrammering en de herijking van regionale woningbouwafspraken.

1.2 Onze aanpak

Objectieve analyse als beleidsneutraal uitgangspunt van reguliere woningmarkt

De basis voor dit woningbehoefteonderzoek is een objectieve en beleidsneutrale analyse van de woningmarkt, demografie en verhuisbewegingen in Parkstad Limburg. We brengen de huidige woningvoorraad, woonsituatie van huishoudens, prijssegmenten, eigendomssituatie, verhuisstromen

en doorstroming in beeld. Hiervoor gebruiken we onder meer CBS Microdata, gegevens van woningcorporaties, Thuis in Limburg, Funda, NVM, WoON2024 en Progneff2023. De belangrijkste resultaten tonen we in dit rapport op regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Verdiepende analyses zijn beschikbaar in het interactieve dashboard.

Scenariostudie om invulling te geven aan nieuwe ontwikkelingen en ambities
De toekomstige huishoudensontwikkeling is onzeker. Vooral migratie, economische ontwikkeling en het aantrekken of behouden van huishoudens kunnen de ontwikkeling van Parkstad Limburg beïnvloeden. Daarom werken we in dit onderzoek met drie scenario's. Het basisscenario sluit aan op de Progneff 2023-prognose en is gebaseerd op langjarige migratietrends. Het trendscenario houdt rekening met de recentere migratieontwikkeling richting Parkstad Limburg. Het ambitiescenario verwerkt eerder verkende ontwikkelingen en regionale ambities die nog niet volledig in de huidige cijfers zichtbaar zijn, zoals wonen-werkenrelaties, economische ontwikkelkansen en Limburg Centraal. Deze scenario's vormen samen een bandbreedte voor de mogelijke huishoudensontwikkeling.

Vertaling naar kwalitatieve woningbehoefte
De verwachte huishoudensontwikkeling vertalen we vervolgens naar een kwalitatieve woningbehoefte. Hiervoor gebruiken we het Stec-Doorstroommodel. Dit model combineert de bestaande woningvoorraad met de verwachte ontwikkeling van doelgroepen, woonwensen, feitelijk verhuisgedrag en doorstroming binnen de woningmarkt. Zo ontstaat inzicht in de behoefte aan woningtypen, eigendomsvormen en prijssegmenten. Ook brengen we de behoefte aan nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen in beeld.

Gemeenten en corporaties betrokken gedurende het proces
In dit traject zijn de zeven gemeenten in Parkstad Limburg en de in deze gemeenten actieve woningcorporaties betrokken. Uitgangspunten, beschikbare data en resultaten zijn gedurende het proces besproken. Terugkoppeling uit deze gesprekken is verwerkt in deze rapportage. Dit onderzoek vormt daarmee een gezamenlijke feitelijke basis voor vervolggesprekken over de regionale en gemeentelijke woonopgaven.

Adviesnotitie als vertaling van onderzoeksuitkomsten naar vervolgstappen
Naast deze onderzoeksrapportage stellen we een separate adviesnotitie op. Deze rapportage bevat de feitelijke analyse, scenario's en uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek. De adviesnotitie vertaalt deze uitkomsten naar aandachtspunten voor woonbeleid, woningbouwprogrammering, prestatieafspraken en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Daarmee blijven onderzoek en advies duidelijk van elkaar gescheiden.

Een interactief dashboard tot op kern- en wijkniveau
In dit rapport zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven tot op gemeentelijk schaalniveau. Ter verdieping zijn de analyses voor het heden en verleden daarnaast beschikbaar tot op kern- en wijkniveau via een interactief online dashboard. Ook de scenariostudie is in dit dashboard opgenomen, zij het op gemeenteniveau.

1.3 Leeswijzer

We hanteren in deze rapportage een hoofdstukindeling die past bij de analysestappen die we hebben uitgevoerd. Allereerst zijn in hoofdstuk 2 de belangrijkste conclusies van ons onderzoek in te zien, waarna de onderbouwing daarvan volgt per thema:

- We starten in hoofdstuk 3 met een beeld van de huidige woningmarkt van Parkstad Limburg. Dit gaat zowel om de woningen die er staan als hoe huishoudens op deze markt wonen en bewegen.
- In hoofdstuk 4 staan we vervolgens stil bij ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in de inwoners- en huishoudenspopulatie van de regio. Daarbij benoemen we zowel demografische transities als verhuisbewegingen die invloed hebben op deze cijfers.

- Vervolgens kijken we in hoofdstuk 5 vooruit. We starten daarbij met de Progneff 2023-huishoudensprognose, waarna we op basis daarvan twee aanvullende scenario's voor een verwachte huishoudensontwikkeling hebben uitgewerkt. Dit is leidend voor de kwantitatieve woonbehoefte.
- In hoofdstuk 6 vertalen we dit naar een kwalitatieve woningbehoefte, rekening houdend met alle indicatoren en kenmerken van de huidige en verwachte woningmarkt in de regio Parkstad Limburg.

Tot slot bevatten de bijlagen aanvullende informatie over de methodiek, de Stec-doelgroepen en de gehanteerde begrippen.

2. Hoofdconclusies

De uitkomsten liggen in het verlengde van het vorige woonbehoefteonderzoek en laten drie samenhangende hoofdlijnen zien. Ten eerste biedt de toegenomen migratie kansen om meer jonge huishoudens en gezinnen aan Parkstad Limburg te binden en zo de natuurlijke krimp deels te compenseren. De omvang en samenstelling van deze instroom blijven echter onzeker. en tweede is de sterke groei van het aantal ouderen een veel zekerdere ontwikkeling: deze doet zich in alle scenario's in vrijwel gelijke mate voor. Passende nultredenwoningen vormen daardoor de meest robuuste bouwopgave. Een gedifferentieerd aanbod voor ouderen kan bovendien de doorstroming bevorderen en betaalbare grondgebonden woningen beschikbaar maken voor andere doelgroepen. Ten derde blijft, net als in het vorige woonbehoefteonderzoek, in ieder scenario een transformatieopgave bestaan. Niet alle vrijkomende woningen sluiten namelijk qua kwaliteit, type en locatie aan op de toekomstige woningvraag.

2.1 Voldoende passend aanbod, maar een gebrek aan doorstroming belemmert de beschikbaarheid

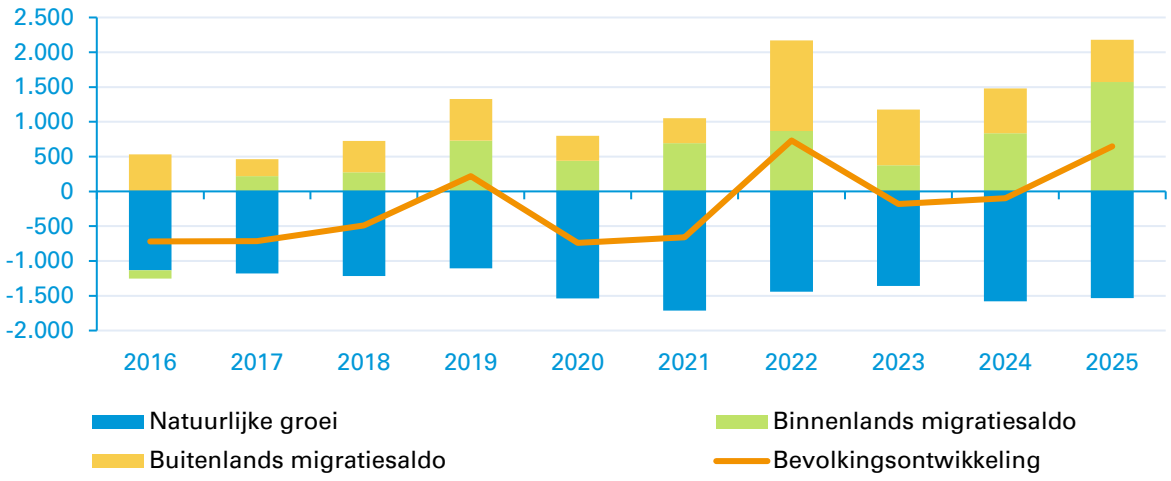
Parkstad Limburg heeft nog altijd een relatief betaalbare woningvoorraad. Een groot deel van de koopwoningvoorraad heeft een WOZ-waarde onder de betaalbaarheidsgrens. Ook in het actuele aanbod en de recente verkopen ligt het aandeel betaalbare koopwoningen hoger dan in Zuid-Limburg, Limburg en Nederland. Daarmee onderscheidt de regio zich nog steeds van veel andere delen van Nederland. Tegelijkertijd is deze positie minder ruim dan enkele jaren geleden. De gemiddelde transactieprijzen zijn in alle Parkstadgemeenten gestegen en de voorraad in de laagste koopprijsklassen is kleiner geworden. Woningen die eerder bereikbaar waren voor lagere en middeninkomens zijn daardoor minder toegankelijk. Ook in de huursector neemt de druk toe. Dit is vooral zichtbaar in de corporatiesector, waar het gemiddelde aantal reacties per aangeboden woning sterk is gestegen en de gemiddelde zoektijd inmiddels ruim twee jaar bedraagt. Deze druk is overigens op de meeste andere plekken in Nederland nog hoger.

De analyse van inkomensgroepen en woningvoorraad laat zien dat de druk niet primair voortkomt uit een absoluut tekort aan betaalbare woningen. In potentie zijn er nog relatief veel woningen die qua prijs passen bij lage en middeninkomens. De mismatch zit vooral in de beschikbaarheid en verdeling van de bestaande voorraad. Huishoudens wonen niet altijd in een woning die aansluit bij hun levensfase, huishoudenssamenstelling of inkomen. Als passende alternatieven ontbreken, blijven verhuizingen uit en komen woningen minder snel beschikbaar voor andere woningzoekenden.

2.2 Natuurlijke krimp maakt Parkstad Limburg afhankelijk van migratie voor inwonersgroei

Parkstad Limburg heeft te maken met natuurlijke krimp: er overlijden structureel meer mensen dan er worden geboren. In de afgelopen jaren werd dit gecompenseerd door binnenlandse en buitenlandse instroom en de migratie richting Parkstad Limburg was in de afgelopen twee jaar ook sterker dan ten tijde van het vorige woonbehoefteonderzoek werd verwacht. De relatief betaalbare bestaande woningvoorraad speelt hierin een belangrijke rol. Huishoudens van buiten de regio weten de woningmarkt van Parkstad Limburg te vinden, waaronder jonge huishoudens en gezinnen. Dit is relevant omdat juist deze doelgroepen de demografische ontwikkeling van de regio kunnen beïnvloeden. Tegelijkertijd is ook de natuurlijke krimp toegenomen. Een positief migratiesaldo is daardoor nog belangrijker geworden om de bevolkings- en huishoudensontwikkeling op peil te houden. De regio is niet alleen afhankelijk van hoeveel huishoudens instromen, maar ook van welke huishoudens instromen en waar zij op de woningmarkt kunnen landen.

Figuur 1: Bevolkingsontwikkeling per jaar in Parkstad Limburg, periode 2016-2025



Bron: CBS (2026, cijfers 2016-2025). Bewerking Stec Groep (2026).

2.3 Vergrijzing ligt vast, ontwikkeling jongere doelgroepen meer onzeker door migratie

Er zijn in dit onderzoek drie scenario's uitgewerkt om de verwachte huishoudens mee te berekenen:

- **Basisscenario**: het uitgangspunt is de Progneff 2023, gebaseerd op langjarige migratietrends uit de periode 2008-2022. In deze periode waren de migratiecijfers richting Parkstad Limburg negatiever dan in de meest recente jaren. Dit leidt tot een verwachte afname van 5.985 huishoudens tot en met 2036.
- **Trendscenario**: in dit scenario trekken we de migratietrends uit de periode 2021-2025 door. Dit leidt jaarlijks tot een hogere instroom van huishoudens en tot een verwachte toename van 780 huishoudens tot en met 2036. In het vorige woonbehoefteonderzoek bedroeg deze groei nog 435 huishoudens. Het verschil hangt samen met de sterkere migratie in de afgelopen twee jaar.
- **Ambitiescenario:** bovenop het trendscenario zijn eerder verkende economische ontwikkelingen en regionale ambities doorgerekend, zoals woon-werkrelaties, extra werkgelegenheid, Limburg Centraal, Brightlands, Medtech en het stationsgebied van Heerlen. Dit leidt tot relatief veel werkenden, gezinnen en huishoudens met een midden- of hoger inkomen en tot een mogelijke groei van 7.220 huishoudens tot en met 2036. Wanneer de regionale ambities worden waargemaakt, is daarmee een hogere groei mogelijk.

Op basis van de hiervoor genoemde drie scenario's volgt de bandbreedte voor de verwachte huishoudensontwikkeling in onderstaande tabel. Duidelijk is de sterke mate van vergrijzing in alle drie de scenario's door middel van een groei van het aantal 75-plussers. Dit zijn huishoudens die nu al in de regio Parkstad Limburg wonen en ongeacht migratie in omvang zullen toenemen doordat men simpelweg ouder wordt. De bandbreedte tussen de scenario's is hierbij gering (1%). Migratie heeft namelijk weinig effect op het aantal ouderen. Deze doelgroep verhuist weinig en al helemaal weinig over gemeentegrenzen heen. Daarnaast zijn ze met pensioen en heeft extra werkgelegenheid dus geen effect op hen. Grotere verschillen ontstaan dan ook bij doelgroepen die meer onder invloed staan van de indicatoren van de scenario's, namelijk alleenstaanden en stellen tot 55 jaar en gezinnen. Deze doelgroepen verhuizen meer en zijn ook sneller geneigd te verhuizen vanwege werk. Dit zijn daardoor de doelgroepen die in het trend- en ambitiescenario met name extra toenemen.

De relatie tussen huishoudensgroei en werkgelegenheid verschilt daarbij per scenario. In het basis- en trendscenario neemt het aantal huishoudens jonger dan 75 jaar op langere termijn af. Kwantitatief lijkt de huidige werkgelegenheidsomvang daarom toereikend. In het ambitiescenario groeit deze groep licht, maar ook dan betekent een extra woning niet automatisch dat een extra baan nodig is. Een belangrijk

deel van de extra woonvraag komt van huishoudens die al in Parkstad Limburg werken, maar er nog niet wonen. De opgave ligt daardoor vooral in de aansluiting tussen toekomstige banen, de beroepsbevolking en het woningaanbod, en minder in een vaste één-op-éénverhouding tussen nieuwe woningen en banen.

Tabel 1: Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling Parkstad Limburg naar doelgroepen volgens drie scenario's, 2026 tot en met 2036

Doelgroepen	2026	Basisscenario	Trendscenario	Ambitiescenario
A&S <35 jaar	12.580	-2.110 (-17%)	-205 (-2%)	+1.325 (+11%)
Gezinnen	35.365	-1.960 (-6%)	+230 (+1%)	+3.500 (+10%)
A&S 35-55 jaar	16.080	-845 (-5%)	+590 (+4%)	+1.400 (+9%)
A&S 55-75 jaar	39.905	-6.650 (-17%)	-5.745 (-14%)	-5.005 (-13%)
A&S >75 jaar	21.865	+5.605 (+26%)	+5.880 (+27%)	+5.970 (+27%)
Overig	485	-25 (-5%)	+30 (+6%)	+30 (+6%)
Totaal	**126.280**	**-5.985 (-5%)**	**+780 (+1%)**	**+7.220 (+6%)**

Bron: Progneff2023, CBS (2021-2025), CBS Microdata (2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

Op gemeenteniveau valt op dat de verschillen het grootst zijn voor Heerlen, Kerkrade en Simpelveld. In Kerkrade en Simpelveld komt dat met name doordat de huidige trend duidelijk positiever is dan de langjarige trend en in Heerlen doordat de ambities voor een belangrijk deel in deze gemeente ingevuld zullen worden.

Tabel 2: Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling Parkstad Limburg naar gemeenten volgens drie scenario's, 2026 tot en met 2036

Gemeenten	2026	Basisscenario	Trendscenario	Ambitiescenario
Beekdaelen	16.405	-295 (-2%)	+260 (+2%)	+1.045 (+6%)
Brunssum	13.650	-555 (-4%)	+170 (+1%)	+750 (+5%)
Heerlen	45.300	-1.970 (-4%)	+700 (+2%)	+3.555 (+8%)
Kerkrade	22.780	-1.725 (-8%)	-75 (0%)	+920 (+4%)
Landgraaf	17.635	-1.020 (-6%)	-395 (-2%)	+390 (+2%)
Simpelveld	4.905	-220 (-5%)	+130 (+3%)	+330 (+7%)
Voerendaal	5.610	-195 (-3%)	-10 (0%)	+235 (+4%)
Totaal	126.280	**-5.985 (-5%)**	**+780 (+1%)**	**+7.220 (+6%)**

Bron: Progneff2023, CBS (2021-2025), CBS Microdata (2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

2.4 Vergrijzing maakt nultredenwoningen de meest robuuste bouwopgave

De sterke groei van het aantal 75-plussers is de meest zekere demografische ontwikkeling in Parkstad Limburg. Deze groei doet zich in vrijwel gelijke mate voor in alle drie de scenario's en is daarmee nauwelijks afhankelijk van migratie of economische ontwikkeling. Tegelijkertijd is de bestaande woningvoorraad nog onvoldoende ingericht op de woonwensen en mogelijkheden van oudere huishoudens. De behoefte aan nultredenwoningen vormt daardoor in ieder scenario een belangrijke en

robuuste bouwopgave. Daarbij is een diversiteit aan woonproducten nodig. De behoefte bestaat in alle huurprijssegmenten en koopprijsklassen en varieert van grondgebonden nultredenwoningen tot appartementen met lift. Ook verschilt de behoefte aan geclusterd wonen en zorg of voorzieningen in de nabijheid. Hoe minder zelfredzaam huishoudens zijn, hoe vaker zij de voorkeur geven aan een geclusterde woonvorm. Tot en met 2036 landt daardoor circa 60% van de vraag naar geclusterd wonen in het betaalbare huur- en koopsegment. Bij reguliere nultredenwoningen bedraagt dit aandeel 51%.

2.5 Doorstroming is een sleutelmechanisme in Parkstad

De doorstroomanalyse laat zien dat nieuwbouw in Parkstad Limburg niet alleen effect heeft op de huishoudens die direct naar een nieuwbouwwoning verhuizen, maar ook op de bestaande voorraad die daarna vrijkomt. In de periode 2019 tot en met 2021 zorgden 760 nieuwbouwwoningen in Parkstad Limburg voor 1.225 vrijkomende woningen in Nederland, waarvan circa 935 in Parkstad Limburg zelf. Daarmee veroorzaakt nieuwbouw een bredere verhuisketen dan alleen de eerste bewoning.

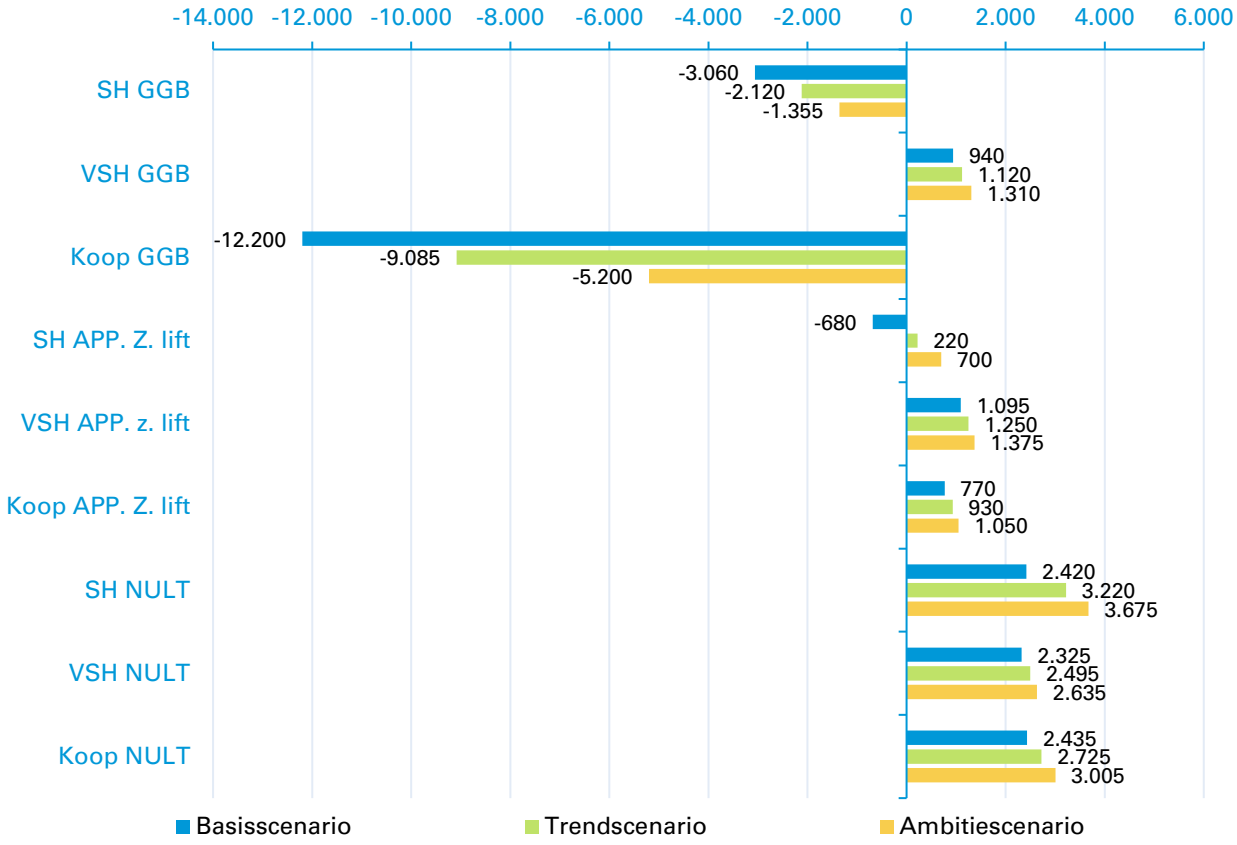
Wat vooral opvalt is dat verhuizingen van ouderen de langste verhuisketens veroorzaken. Alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder laten gemiddeld meer vervolgverhuizingen ontstaan dan jongere huishoudens. Dit komt doordat zij vaker een bestaande woning achterlaten, regelmatig een reguliere grondgebonden woning. In Parkstad Limburg is dit extra relevant, omdat een groot deel van de bestaande voorraad bestaat uit relatief betaalbare grondgebonden woningen. Wanneer oudere huishoudens naar een passende nultredenwoning verhuizen, kunnen woningen vrijkomen die voor jongeren, starters en gezinnen aantrekkelijk kunnen zijn. Deze doorstroming komt echter niet vanzelf op gang. Ouderen verhuizen relatief weinig en blijven bij een verhuizing vaak binnen de eigen buurt, wijk of gemeente. De locatie van passend aanbod is daarmee belangrijk. De uitkomsten wijzen erop dat de behoefte aan nultredenwoningen niet los kan worden gezien van lokale binding en bestaande woonpatronen van ouderen. Daarmee is doorstroming niet alleen relevant voor ouderenhuisvesting, maar ook voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor andere doelgroepen.

2.6 Bestaande voorraad biedt kansen voor jonge huishoudens, maar ook transformatie van voorraad blijft nodig

De kwalitatieve woningbehoefte laat in alle scenario's theoretische overschotten zien in reguliere grondgebonden woningen, vooral in het koopsegment. Dit betekent niet dat deze woningen automatisch leeg komen te staan. Het geeft aan dat binnen het doorstroommodel meer woningen van dit type kunnen vrijkomen dan er op basis van de verwachte doelgroepontwikkeling vraag naar is. Ten opzichte van het vorige woonbehoefteonderzoek lopen de berekende tekorten en overschotten licht sterker uiteen. Dit hangt vooral samen met de verdere vergrijzing, maar ook met een kwalitatieve mismatch voor nieuwe instromers. Vrijkomende woningen sluiten qua kwaliteit, locatie, woningtype, prijssegment of woonomgeving niet altijd aan op hun wensen.

De omvang van het berekende overschot is het grootst in het basisscenario en neemt af in het trend- en ambitiescenario. In deze scenario's blijven meer jongeren en gezinnen in Parkstad Limburg wonen of stromen zij naar de regio toe. Het waarmaken van de regionale ambities kan daarmee bijdragen aan het beperken van overschotten, maar neemt de kwalitatieve mismatch niet vanzelf weg. De bestaande voorraad blijft tegelijkertijd een belangrijke kracht van Parkstad Limburg. Betaalbare grondgebonden koopwoningen zijn in veel andere delen van Nederland minder beschikbaar en kunnen aantrekkelijk zijn voor jonge huishoudens en gezinnen. De mate waarin deze potentie wordt benut, hangt af van de aansluiting tussen het vrijkomende aanbod en de woonwensen van huidige en toekomstige huishoudens.

Figuur 2: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 tot en met 2036 in Parkstad Limburg op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2026). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden.

3. Huidige woningmarkt

Om inzicht te krijgen in de woonopgaven voor Parkstad Limburg van de komende jaren is het nodig om eerst inzicht te krijgen in de huidige woningvoorraad en woonsituatie van huishoudens. Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van de regio staat er momenteel namelijk al. In dit hoofdstuk gaan we in op kenmerken van de bestaande woningvoorraad. We geven een overzicht van de samenstelling (woningtypen, prijsklassen, bouwjaren, energielabels), kwaliteit en dynamiek van uw woningmarkt en de bewoning daarvan door huishoudenstypen.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 3

- Circa de helft van de woningen in Parkstad Limburg bestaat uit grondgebonden koopwoningen. Tussen de gemeenten bestaan echter duidelijke verschillen. De meer stedelijke gemeenten Heerlen en Kerkrade kennen een relatief groot aandeel appartementen in bezit van corporaties, terwijl in de meer landelijke gemeenten het aandeel grondgebonden koopwoningen juist hoger ligt (3.1).
- De koopwoningmarkt in Parkstad Limburg is nog altijd relatief betaalbaar in vergelijking met Zuid-Limburg, Limburg en Nederland. Een groot deel van de koopwoningvoorraad (81%) heeft een WOZ-waarde onder de betaalbaarheidsgrens. Tegelijkertijd neemt de druk op betaalbaarheid toe. Zo is de koopwoningvoorraad in Parkstad Limburg in de afgelopen vijf jaar duurder geworden (variërend van +19% tot +30% in de Parkstadgemeenten). Dit zorgt voor minder mogelijkheden voor startende huishoudens of doorstromers uit een huurwoning met een laag of middeninkomen [1] (3.2).
- De druk op de huurwoningmarkt in Parkstad Limburg is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Vooral de corporatiesector staat onder druk: het aantal reacties per woning is sinds 2021 met 81% gestegen en de zoektijd is in 2025 bijna verdubbeld naar gemiddeld twee jaar. Vooral jonge huishoudens zijn actief op zoek naar een corporatiewoning (3.3).
- Inkomensgegevens wijzen op een mismatch tussen woningtype, prijssegment en doelgroep. Voor lage en hoge inkomens is er een tekort aan passende woningen. Lagere inkomens zijn aangewezen op huurwoningen, maar het passende aanbod bestaat vooral uit koopwoningen. Hogere inkomens vinden weinig aanbod in het dure koopsegment (3.4).

3.1 Kenmerken huidige woningvoorraad

Veel grondgebonden koopwoningen, met uitzondering van Heerlen en Kerkrade

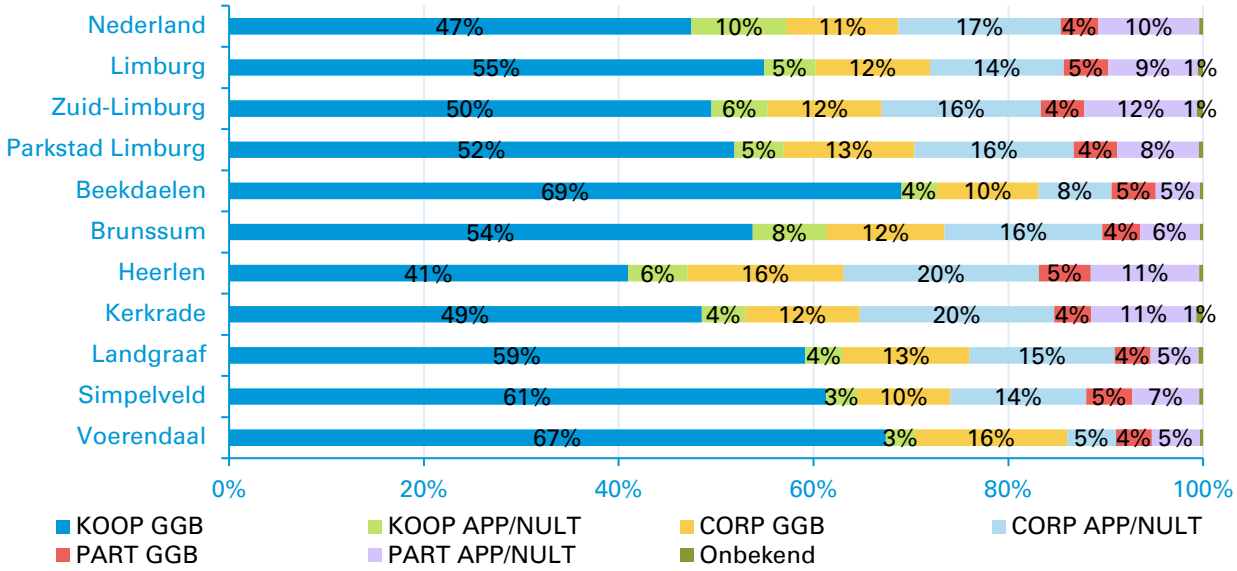
Op 31 december 2024 telde Parkstad Limburg 68.380 woningen. Heerlen heeft het grootste aandeel met 46.890 woningen (36%), gevolgd door Kerkrade met 24.065 (18%), Landgraaf met 18.320 (14%), Beekdaelen met 16.930 (13%), Brunssum met 14.550 (11%), Voerendaal met 5.880 (4%) en Simpelveld met 5.165 (4%).

Van alle woningen in Parkstad Limburg is 57% een koopwoning. Dit aandeel is gelijk aan het landelijk gemiddelde en iets lager dan in Limburg als geheel (60%). De meeste koopwoningen in Parkstad Limburg zijn grondgebonden. Vooral in Simpelveld (61%), Voerendaal (67%) en Beekdaelen (69%) liggen deze percentages hoog. Dit ligt ruim boven het landelijk gemiddelde van 47% en het Limburgse gemiddelde van 55%. Heerlen en Kerkrade wijken af: daar zijn juist veel huurwoningen, respectievelijk

[1] Laag inkomen (bruto): eenpersoonshuishouden tot € 51.537 en meerpersoonshuishouden tot € 56.910. Middeninkomen: € 49.669 / € 54.847 tot € 72.000 (1,5x modaal inkomen). Prijspeil 2026.

53% en 46%. Dit past bij het stedelijke karakter van beide gemeenten, al liggen deze percentages wel boven het landelijk gemiddelde van 42%. In beide gemeenten is de corporatievoorraad relatief groot.

Figuur 3: Woningvoorraad naar type en eigendom in Parkstad Limburg, 2024

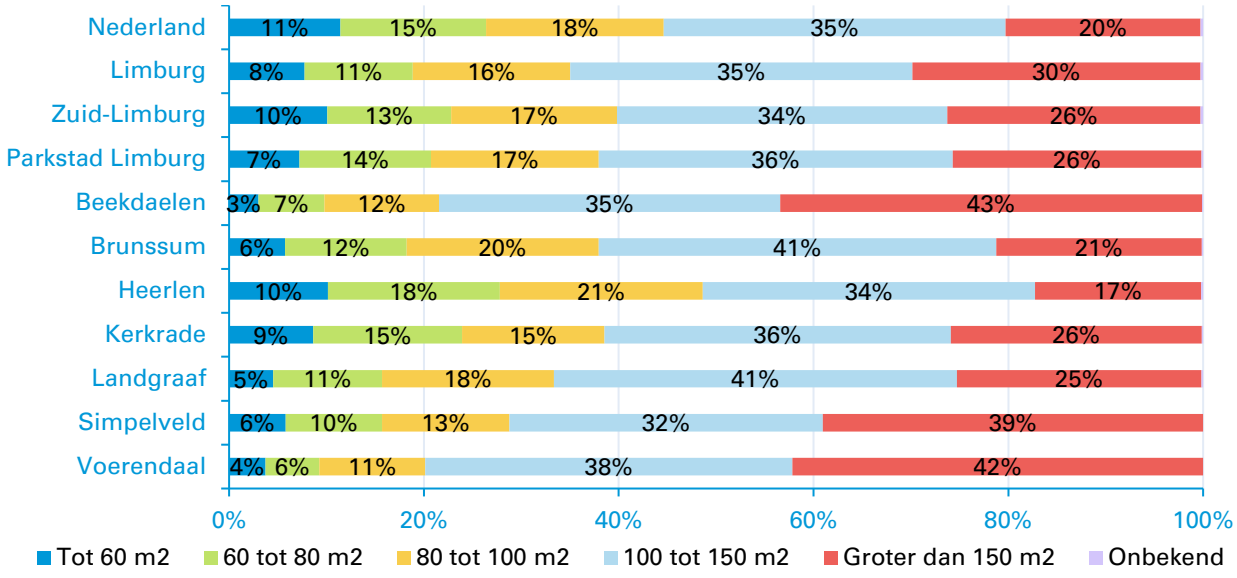


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Woningen zijn aanzienlijk groter dan landelijk, wel duidelijke verschillen tussen gemeenten

Het grote aantal grondgebonden koopwoningen vertaalt zich ook in de woningoppervlaktes in Parkstad Limburg. Van de woningen in de regio heeft 62% een oppervlak groter dan 100 m². Daarmee zijn woningen in de regio aanzienlijk groter dan het Nederlandse gemiddelde. Vooral in Simpelveld, Voerendaal en Beekdaelen zijn woningen groot: respectievelijk 71%, 80% en 78% van de woningen heeft een oppervlak van meer dan 100 m². Dit komt door het grotere aantal koopwoningen in deze gemeenten. Heerlen en Kerkrade wijken af: vergeleken met de rest van de regio staan hier relatief veel woningen kleiner dan 60 m² en woningen van 80 tot 100 m².

Figuur 4: Woningvoorraad naar oppervlakte in Parkstad Limburg, 2024

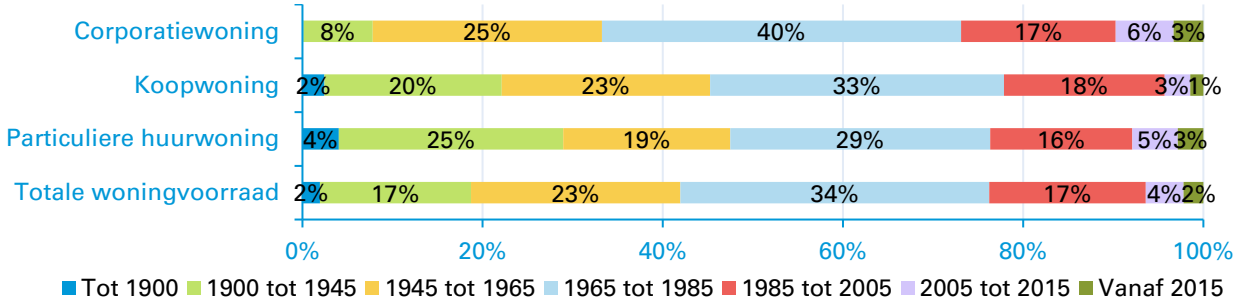


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Relatief veel woningen uit de periode 1945-1985, met name in het corporatie- en koopsegment

58% van de totale woningvoorraad in Parkstad Limburg stamt uit de periode 1945-1985. Dit komt door de grootschalige bouw van koop- en corporatiewoningen in die periode. Van alle corporatiewoningen stamt 65% uit deze periode; bij koopwoningen is dat 56%. Ter vergelijking: bij de particuliere huurwoningvoorraad ligt dit aandeel met 47% een stuk lager. Het aandeel vooroorlogse particuliere huurwoningen is met 29% relatief hoog. Parkstad Limburg bouwde naar verhouding weinig nieuwe woningen na 2005. Nationaal stamt 15% van de woningen uit deze periode; in Parkstad Limburg is dat 6%. Van de 8.385 woningen die na 2005 zijn gebouwd, bestaat het grootste deel uit corporatiewoningen (45%) en koopwoningen (39%). Particuliere huurwoningen vormen met 16% het kleinste aandeel.

Figuur 5: Woningvoorraad naar bouwperiode en eigendom in Parkstad Limburg, 2024



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

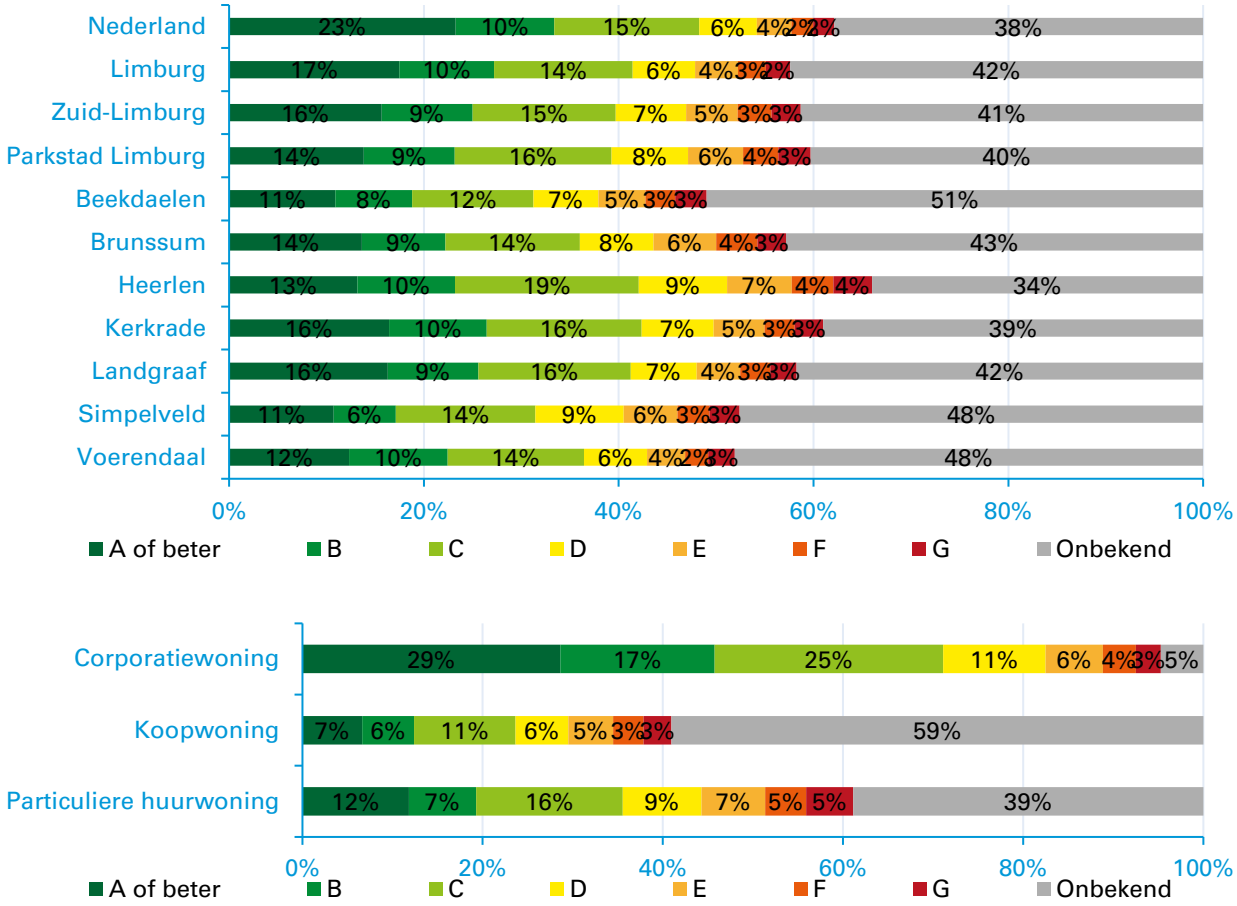
Corporatiebezit al grotendeels verduurzaamd, opgave groter in particuliere voorraad

Een belangrijke opgave binnen de bestaande woningvoorraad is het verduurzamen van woningen. Dit speelt uiteraard ook in Parkstad Limburg. We zien dat op dit moment voor 60% van de woningen een energielabel bekend is. Met name van corporatiewoningen is het energielabel goed bekend (95%). Bij particulier bezit (huur en met name koop) is dit aandeel een stuk lager. Bij particulier bezit wordt het energielabel immers vaak enkel vastgesteld bij een verhuizing of nieuwbouw. Dit kan ook het beeld enigszins vertroebelen. Nieuwbouwwoningen hebben namelijk vaak een beter energielabel dan de al bestaande woningen. Van de woningen waarvan het energielabel wel is vastgesteld, zien we dat 66% een ‘groen’ energielabel heeft, oftewel label C of hoger.

In de Nationale prestatieafspraken is vastgesteld dat woningcorporaties alle woningen met een energielabel lager dan D uiterlijk in 2028 uitfaseren. In Parkstad Limburg zijn de corporaties hiermee goed op weg. 87% van de corporatiewoningen waarvan het energielabel bekend is, heeft een label van D of beter. Voor 5% van de corporatiewoningen is het energielabel echter niet bekend.

De verduurzamingsopgave ligt voornamelijk in de particuliere huur- en koopwoningsector. In het koopsegment is het aandeel onbekend meer dan de helft (59%) van de gehele koopwoningvoorraad. In de particuliere huursector heeft nog 39% van de voorraad geen energielabel. Het is aannemelijk dat een groot deel van de woningen in de categorie onbekend een laag energielabel heeft.

Figuur 6: Vastgesteld energielabel naar gemeente (boven) en eigendom (onder) in Parkstad Limburg, 2024

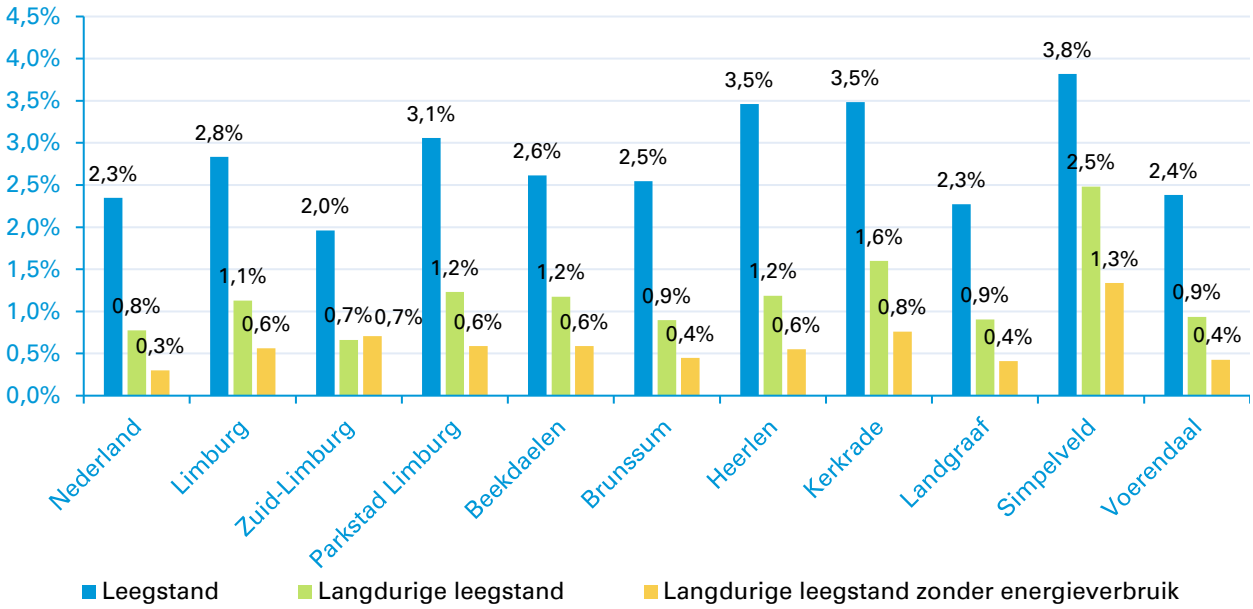


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

3,1% van de woningen in Parkstad Limburg staat langer dan een jaar administratief leeg

Ook brengen we de leegstand in Parkstad Limburg in beeld via de Leegstandsmonitor van het CBS, met peildatum 31 december 2024. Daarbij onderscheiden we leegstand op drie verschillende manieren. Allereerst bepalen we aan de hand van BRP- en WOZ-gegevens of een woonadres een gebruiker heeft. Heeft een woning geen gebruiker, dan geldt deze als leegstaand. In Parkstad Limburg geldt dit voor 4.055 woningen (3,1%). De gemeenten Simpelveld (3,8%), Kerkrade (3,5%) en Heerlen (3,5%) hebben het hoogste aandeel leegstand in de regio. Veel woningen staan echter kortdurend leeg, bijvoorbeeld door een verbouwing of een wisseling van eigenaren. Daarom brengen we naast leegstand ook de langdurige leegstand in beeld. Dit zijn woningen die op 31 december 2023 ook al leegstonden. Dit geldt voor 1,2% van de woningvoorraad in Parkstad Limburg. Tot slot zijn er woningen die officieel leegstaan, maar die wel gebruikt worden. Dit achterhalen we door het energieverbruik te analyseren. Verbruikt een woning meer dan 10% van het gemiddeld energieverbruik, dan nemen we aan dat er activiteiten plaatsvinden. Dit kan bijvoorbeeld een verbouwing zijn, maar ook (illegale) bewoning door bijvoorbeeld arbeidsmigranten die niet in Nederland zijn ingeschreven. In totaal staan er 780 woningen in Parkstad Limburg langdurig leeg zonder energieverbruik. Deze woningen zijn potentieel geschikt voor nieuwe bewoning, al is daarvoor mogelijk eerst een verbouwing nodig.

Figuur 7: Leegstand in Parkstad Limburg, 2024

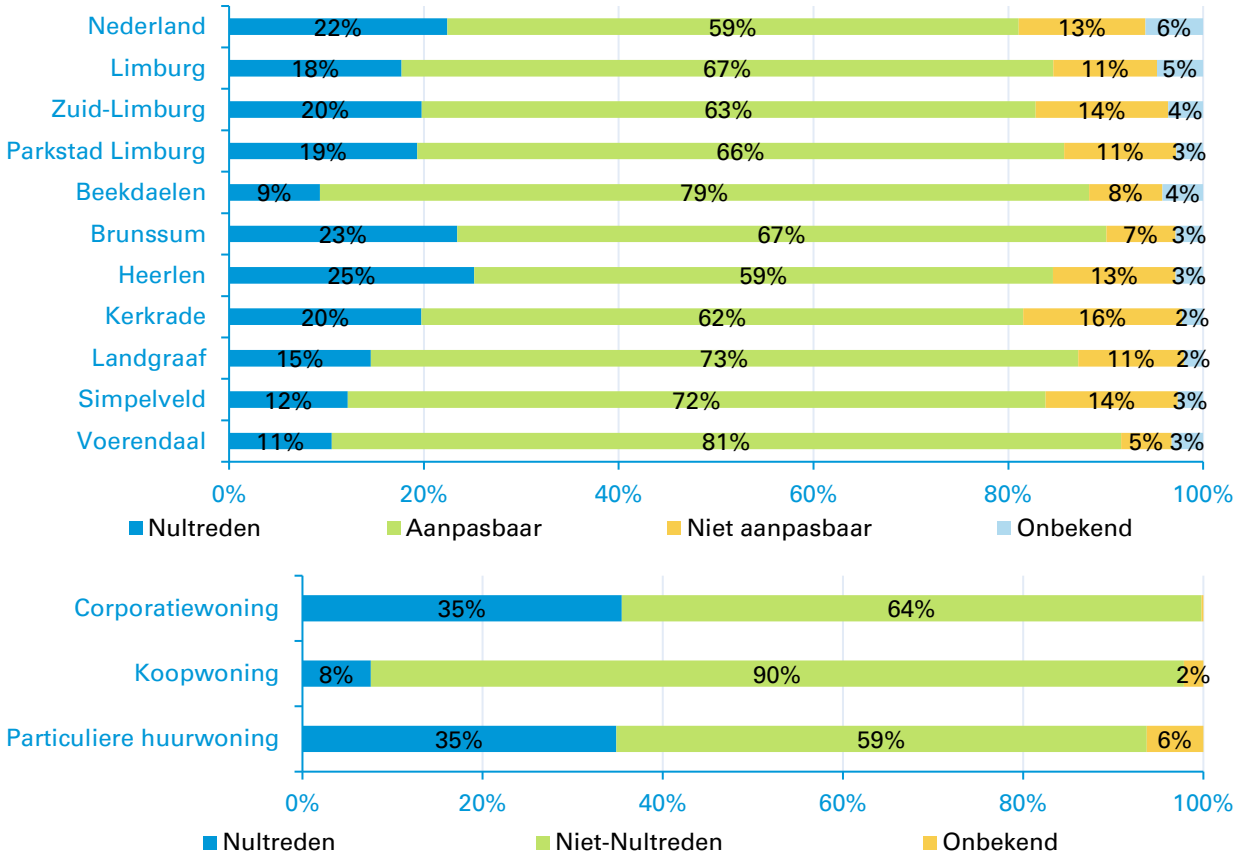


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

19% van woningvoorraad is nultreden op basis van TNO-scan en uitvraag bij corporaties

Op basis van de in 2025 geüpdatete TNO-aanpasbaarheidsscan en de data die we hebben ontvangen van de woningcorporaties zien we dat 19% van de woningvoorraad in Parkstad Limburg als nultredenwoning wordt gekenmerkt. Volgens de TNO-aanpasbaarheidsscan is echter 66% van de woningen die niet nultreden zijn, wel aanpasbaar via ingrepen als een traplift. Met 35% van de woningen zijn met name corporatiewoningen en particuliere huurwoningen vaak nultreden. Voor koopwoningen is dit maar bij 8% van de woningen het geval. We zien dan ook dat het aandeel nultredenwoningen in gemeente Beekdaelen, de gemeente met het hoogste aandeel grondgebonden koopwoningen, het laagste is met 9%. In werkelijkheid kan het aandeel nultredenwoningen in het koop- en particuliere huursegment nog wel groter zijn. Dit kan bij eengezinswoningen bijvoorbeeld als een slaapkamer en badkamer op de benedenverdieping gerealiseerd zijn, maar de woning wel hoger is dan 5 meter. Deze bouwhoogte is waar TNO de grens legt tussen een nultredenwoning en een reguliere eengezinswoning.

Figuur 8: Aanpasbaarheid woningvoorraad naar gemeente (boven) en eigendom (onder) in Parkstad Limburg



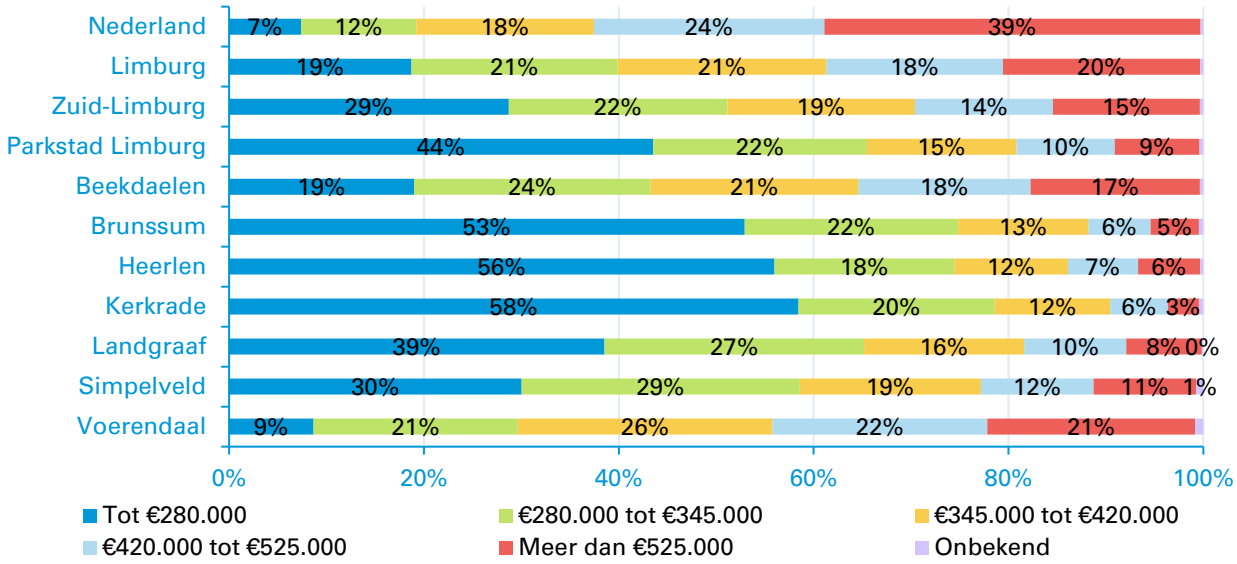
Bron: TNO (2025) en woningcorporaties actief in Parkstad Limburg (2026). Bewerking Stec Groep (2026).

3.2 Dynamiek koopwoningmarkt

81% van koopwoningvoorraad heeft WOZ-waarde onder betaalbaarheidsgrens

Met de WOZ-waarden uit 2025 brengen we de betaalbaarheid van de koopwoningvoorraad in Parkstad Limburg in beeld. De WOZ-waarden zijn schattingen die we afleiden uit de vastgestelde waarden uit 2024 en de prijsontwikkeling van woningen in Zuid-Limburg. In Parkstad Limburg heeft 81% van de koopwoningvoorraad een WOZ-waarde onder de betaalbaarheidsgrens van € 420.000 die in 2026 geldt. Parkstad Limburg is daarmee betaalbaarder dan COROP-regio Zuid-Limburg, de provincie Limburg en Nederland. In die gebieden heeft respectievelijk 70%, 61% en 38% van de koopwoningvoorraad een WOZ-waarde onder de betaalbaarheidsgrens. Vooral in Kerkrade, Brunssum, Heerlen en Landgraaf liggen de WOZ-waardeklassen lager.

Figuur 9: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in Parkstad Limburg op 1-1-2026*

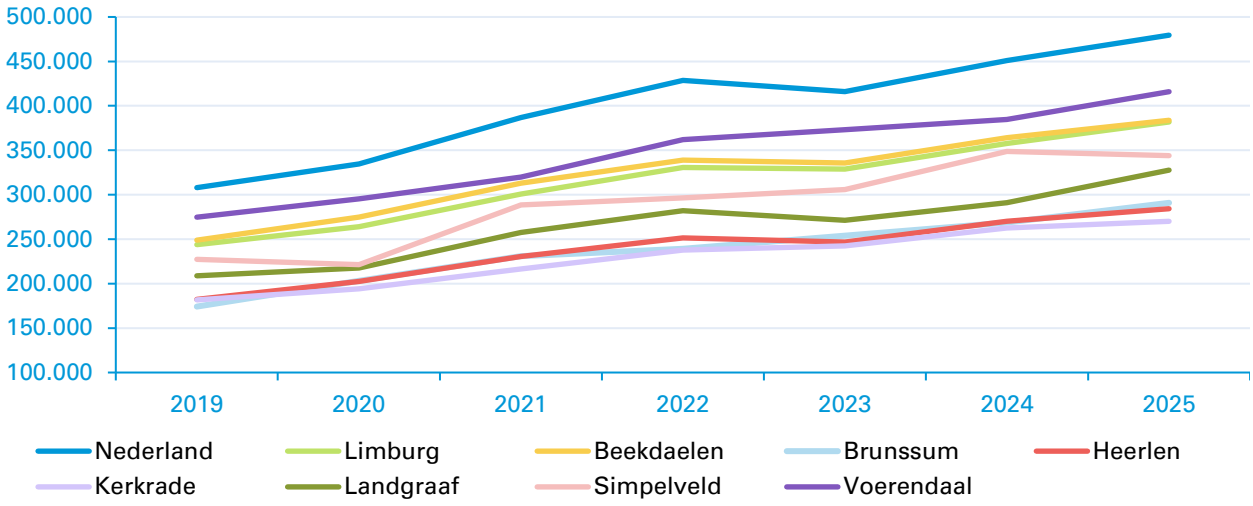


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026). *De gegevens zijn gebaseerd op de vastgestelde WOZ-waarde van 1 januari 2025 (gebaseerd op peildatum 1 januari 2024) en zijn geïndexeerd naar het prijsniveau van 1 januari 2026.

Gemiddelde transactieprijs koopwoningen gestegen in de afgelopen jaren

De Nederlandse woningmarkt heeft de afgelopen jaren te maken gehad met sterke prijsstijgingen, waardoor de betaalbaarheid van woningen onder druk is komen te staan. Hoewel koopwoningen in Parkstad Limburg nog altijd relatief betaalbaar zijn in vergelijking met de rest van Nederland, zijn de transactieprijzen in de afgelopen vijf jaar in verschillende Parkstadgemeenten sneller gestegen dan het landelijke gemiddelde van +24%. De sterkste prijsstijging deed zich voor in Voerendaal. Deze gemeente had al de hoogste gemiddelde transactieprijs binnen de regio en zag deze bovendien met 30% toenemen. Ook in Landgraaf (+27%), Brunssum (+26%) en Kerkrade (+25%) lagen de prijsstijgingen boven het landelijke gemiddelde. Op provinciaal niveau steeg de gemiddelde transactieprijs in dezelfde periode met 27%.

Figuur 10: Ontwikkeling transactieprijzen in Parkstad Limburg, 2015-2024

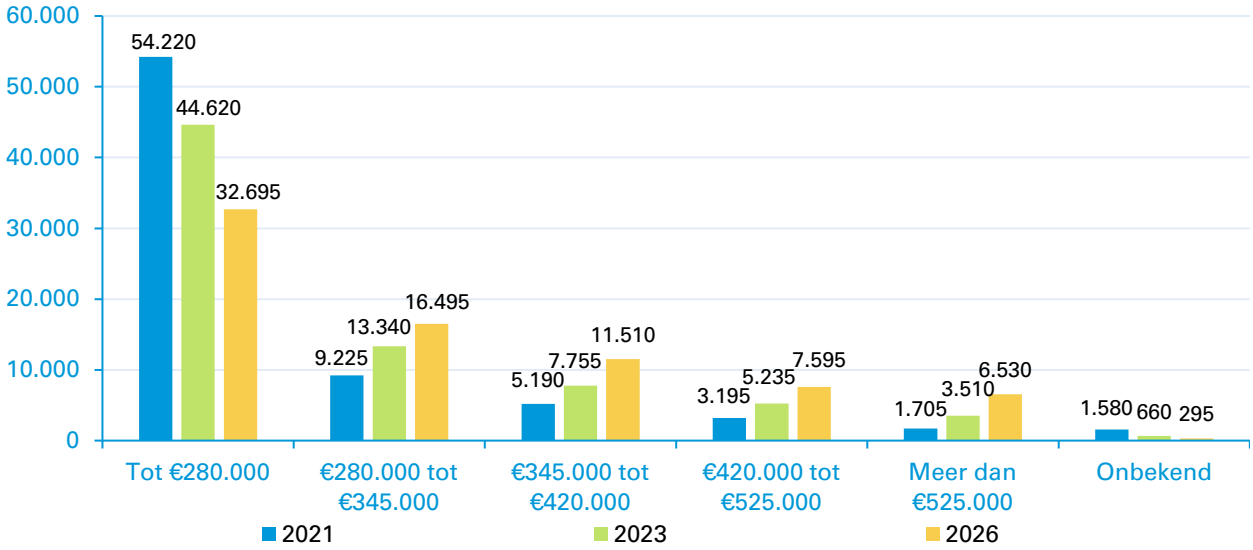


Bron: CBS (2026, cijfers 2015-2025). Bewerking Stec Groep (2026).

Koopwoningvoorraad tot € 280.000 sterk teruggelopen in afgelopen vijf jaar

De koopwoningmarkt werd de afgelopen vijf jaar krapper voor startende huishoudens met een laag of middeninkomen. Dat blijkt uit de WOZ-waarden van koopwoningen. Voor huishoudens met een laag inkomen geldt een maximale hypotheek van € 255.000 (eerste kwartaal 2026). Voor huishoudens met een middeninkomen is dit € 330.000. De voorraad tot € 280.000 nam tussen 2021 en 2026 sterk af: van 72% naar 44% van de koopwoningvoorraad. De segmenten € 280.000 tot € 345.000 en € 345.000 tot € 420.000 groeiden juist. Ook de hogere WOZ-waardeklassen namen toe. Woningen schoven immers door naar duurdere prijssegmenten.

Figuur 11: Ontwikkeling WOZ-waarde koopwoningvoorraad naar waardeklassen in Parkstad Limburg, 1-1-2021 t/m 1-1-2025*



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026). *De WOZ-waarde uit 2024 is geïndexeerd naar 1-1-2026.

80% van huidig aanbod aangeboden onder betaalbaarheidsgrens, meer dan rest van Limburg

Op dit moment (mei 2026) heeft 73% van de te koop staande woningen een vraagprijs onder de betaalbaarheidsgrens. Van de verkochte woningen had 82% een vraagprijs onder die grens. Dit aandeel is hoger: betaalbare woningen verkopen immers sneller. Van het huidige aanbod en de verkopen van het afgelopen jaar samen heeft 80% een vraagprijs onder de betaalbaarheidsgrens. Dat is meer dan in Zuid-Limburg, de Provincie Limburg en Nederland. Daar gaat het om respectievelijk 69%, 64% en 45%.

Op basis van NVM-gegevens zien we overigens ook dat een deel van de woningen verkocht wordt boven de vraagprijs in de regio Zuid-Limburg. Gemiddeld gezien lag de verkoopprijs in het eerste kwartaal van 2026 2,4% hoger dan de vraagprijs en werden 64,5% van de woningen boven de vraagprijs verkocht. Dit was met name het geval bij grotere grondgebonden woningen, namelijk hoekwoningen (69%) en 2-onder-1-kap woningen (72%).

Tabel 3: Huidig aanbod (april 2026) en verkochte woningen in Parkstad Limburg (april 2025 – april 2026)

Prijsklassen	Te koop april '26	%	Verkocht afgelopen jaar	%	Totaal te koop + verkocht	Aandeel te koop / verkocht (%)			
						Parkstad Limburg	Zuid-Limburg	Lim-burg	Neder-land
Tot € 280.000	465	36%	1.480	48%	1.945	45%	31%	23%	11%
€ 280.000 tot € 345.000	245	19%	540	18%	785	18%	18%	19%	14%
€ 345.000 tot € 420.000	235	18%	495	16%	730	17%	20%	22%	20%
€ 420.000 tot € 525.000	150	12%	270	9%	420	10%	15%	17%	22%
Vanaf € 525.000	180	14%	270	9%	450	10%	16%	18%	34%
Totaal	**1.275**	**100%**	**3.055**	**100%**	**4.330**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Bron: Funda (april 2026). Bewerking: Stec Groep (2026). Verkoop afgelopen jaar.

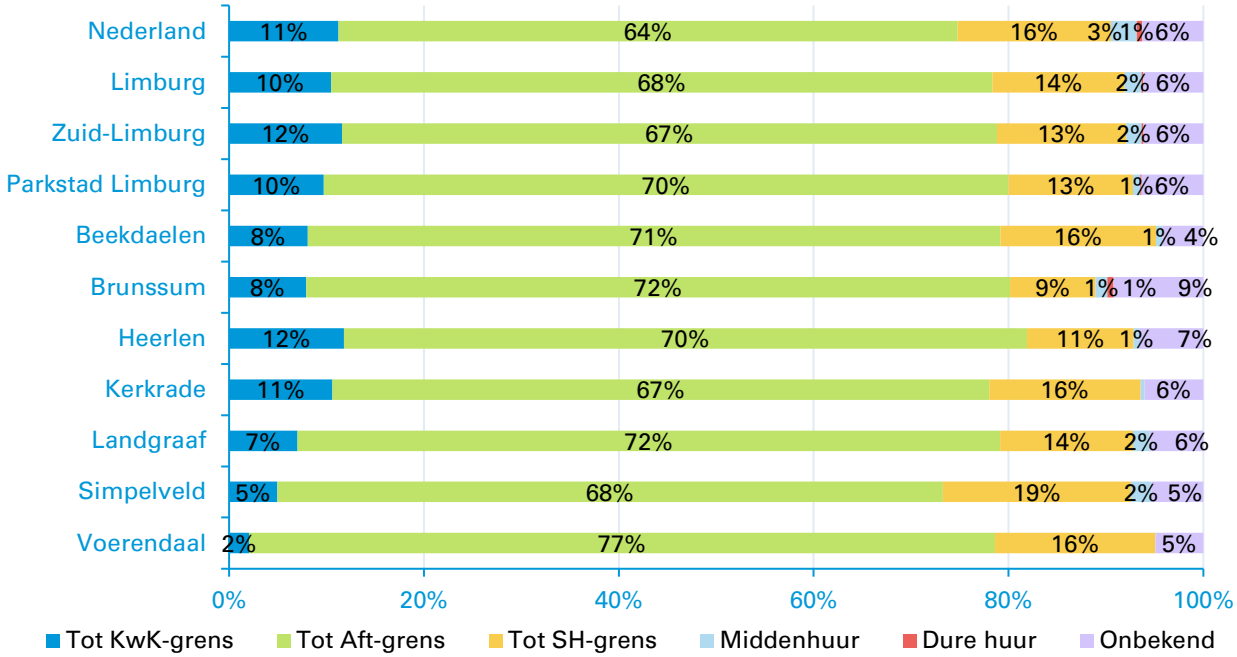
3.3 Dynamiek huurwoningmarkt

Voor inzicht in de dynamiek op de huurwoningmarkt van Parkstad Limburg hebben we voor het corporatiebezit gegevens opgevraagd bij alle tien de woningcorporaties in de regio. Thuis in Limburg is een samenwerkingsverband en woonruimteverdeelsysteem van de meeste in de provincie Limburg actieve woningcorporaties. Alle corporaties in Parkstad Limburg zijn hierop aangesloten. Via dit systeem hebben we inzicht in de ontwikkeling van de druk op het sociale huursegment in de afgelopen jaren. Voor de particuliere huur is het lastiger om de actuele druk in beeld te brengen. We gebruiken CBS Microdata om inzicht te geven in de huurprijzen in dit segment.

Corporaties bezitten merendeel van huurwoningen, 93% particulier huurbezit onder sociale huurgrens

De huurwoningvoorraad van Parkstad Limburg bedraagt circa 56.180 woningen. Dit betekent dat 43% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen. Dit is vergelijkbaar met Zuid-Limburg (44%), Limburg (39%), en Nederland (42%). Van deze huurwoningen is 30% in bezit van corporaties en 13% in bezit van particuliere verhuurders. We splitsen in onderstaand figuur de huurwoningen in bezit van woningcorporaties uit naar huurprijs. Daaruit blijkt dat 93% van de corporatiewoningen verhuurd wordt onder de sociale huurgrens. Dit is vergelijkbaar met Zuid-Limburg, Limburg en Nederland. Van de woningen in corporatiebezit wordt 80% onder de eerste of tweede aftoppingsgrens verhuurd (afhankelijk van de huishoudensgrootte).

Figuur 12: Corporatiebezit naar prijsklasse in Parkstad Limburg, 2024

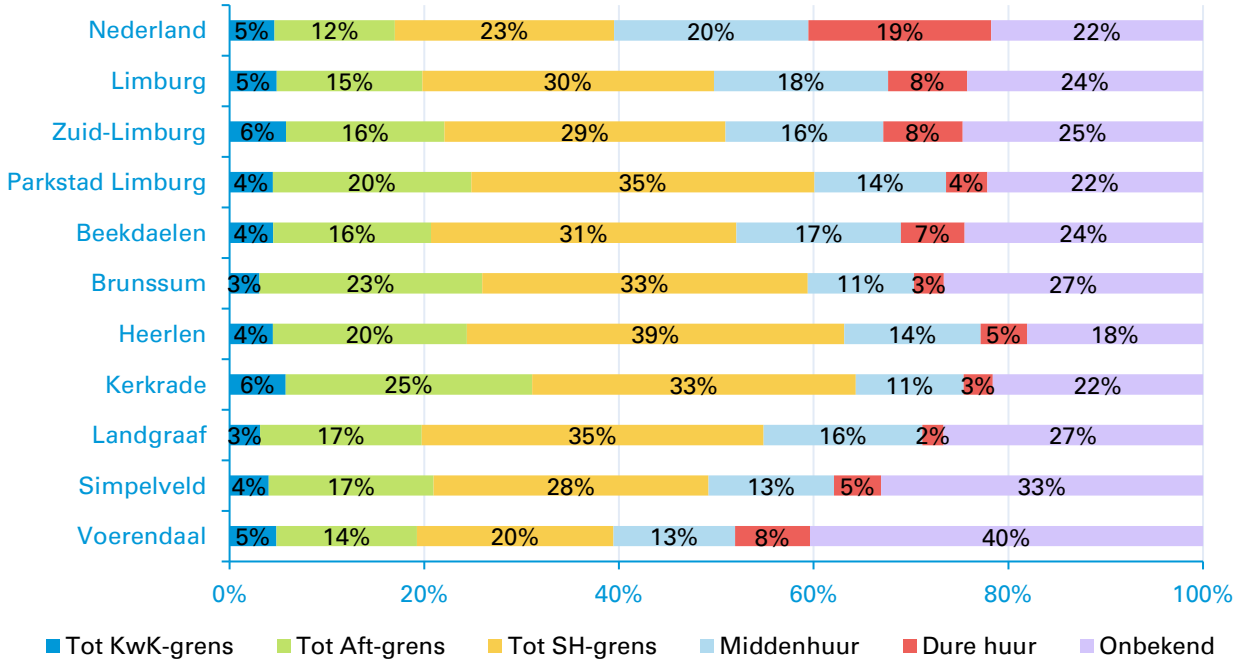


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Relatief veel particuliere huurwoningen onder de sociale huurgrens, weinig middenhuur en dure huur

Daarnaast splitsen we ook de particuliere huurwoningvoorraad uit in prijsklassen. Ook in de particuliere huurwoningvoorraad wordt een groot deel van de woningen verhuurd onder de sociale huurgrens (60%). Dit is in Parkstad Limburg hoger dan in Zuid-Limburg (51%), Limburg (50%) en Nederland (40%). Met name het percentage particuliere huurwoningen in de categorie middenhuur (14% van huurwoningen waarvan huurprijs bekend is) ligt lager dan in Limburg (24%), en Nederland (20%).

Figuur 13: Particuliere huurwoningvoorraad naar prijsklasse in Parkstad Limburg, 2024

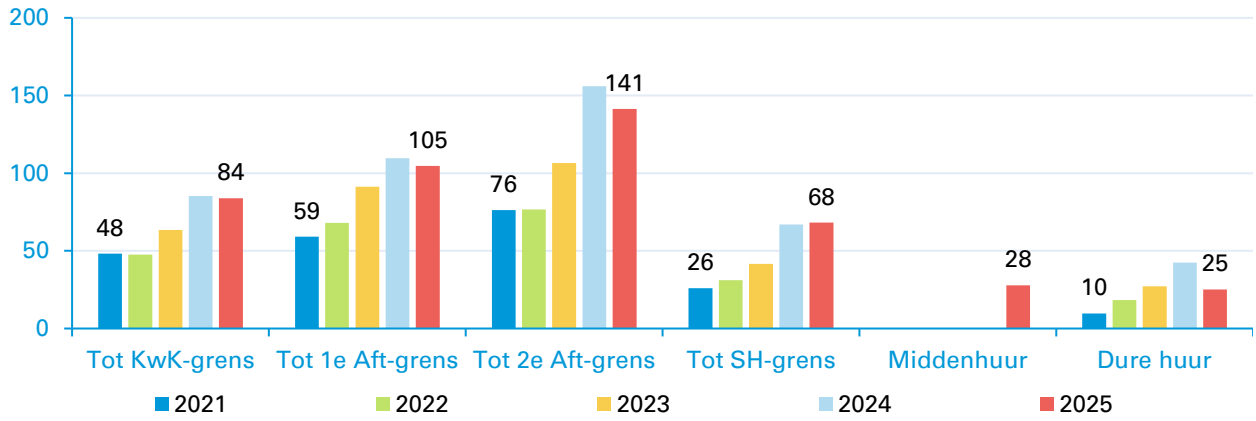


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Aantal reacties per woning[2] met 81% toegenomen sinds 2021

Via Thuis in Limburg blijkt dat het gemiddelde aantal reacties per woning in Parkstad Limburg tussen 2021 en 2025 met circa 81% is toegenomen. Waar woningen in 2021 gemiddeld 56 reacties ontvingen, is dit aantal in 2025 gestegen naar gemiddeld 101 reacties per woning. De meeste belangstelling is zichtbaar voor woningen binnen de segmenten tot de kwaliteitskortingsgrens, de eerste aftoppingsgrens en de tweede aftoppingsgrens. Op woningen in deze segmenten werd in 2025 gemiddeld 84, 105 en 141 keer gereageerd. De sterkste relatieve groei vond echter plaats in het segment tot de sociale huurgrens en het dure huursegment. In deze segmenten nam het aantal reacties in de afgelopen vijf jaar toe met 162% en 160%. Dit resulteerde in 2025 in gemiddeld 68 reacties per corporatiewoning in het segment tot de sociale huurgrens en gemiddeld 25 reacties per woning in het dure huursegment.

Figuur 14: Gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiebezit via Thuis in Limburg in Parkstad Limburg, 2021-2025



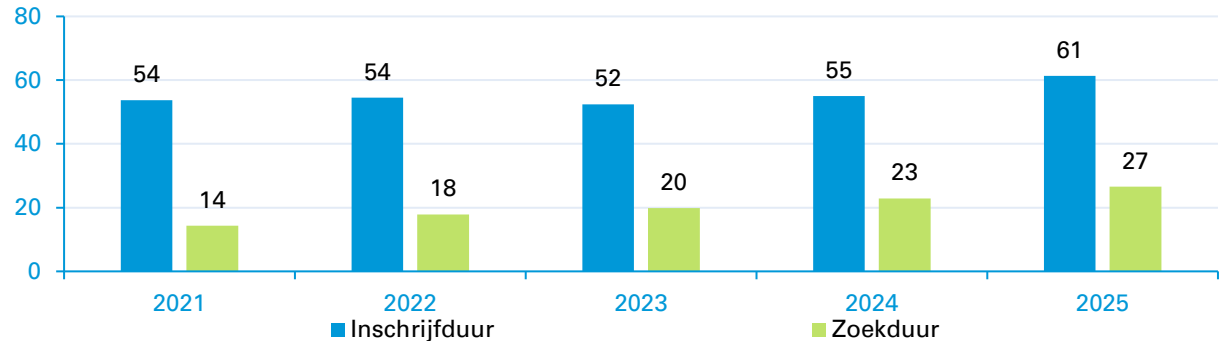
Bron: Thuis in Limburg (7 mei 2026, cijfers 1-1-2021 tot 31-12-2025). Bewerking Stec Groep (2026).

Zoektijd sinds 2021 bijna verdubbeld naar meer dan 2 jaar

Op basis van de verhuringen via het aanbodmodel hebben we ook geanalyseerd op welke manier de inschrijftijd en zoektijd zich hebben ontwikkeld. We gebruiken daarvoor het aanbodmodel omdat dit model voorrang geeft aan huishoudens die langer ingeschreven staan en de inschrijftijd en zoektijd dus niet op toeval berusten (zoals bij het lotingmodel). Uit deze analyse blijkt dat de inschrijftijd is toegenomen sinds 2021. Gemiddeld was deze in 2025 61 maanden (circa vijf jaar), terwijl dit in 2021 54 maanden was (4,5 jaar). Daarnaast is de zoektijd bijna verdubbeld: van 14 maanden naar 27 maanden. Dit is de tijd tussen het moment van eerste reactie tot aan het moment dat dit huishouden een woning toegewezen heeft gekregen. Met name in de gemeente Voerendaal is de zoektijd sterk toegenomen: van 15 maanden in 2021 naar 40 maanden in 2025 (+160%). Daarmee kent Voerendaal de langste gemiddelde zoektijd van de regio.

[2] Enkel corporatiebezit dat is aangeboden via het aanbod- of lotingmodel.

Figuur 15: Ontwikkeling van inschrijftijd en zoektijd[3] tot toewijzing corporatiewoning in Parkstad Limburg naar aantal maanden, 2021-2025

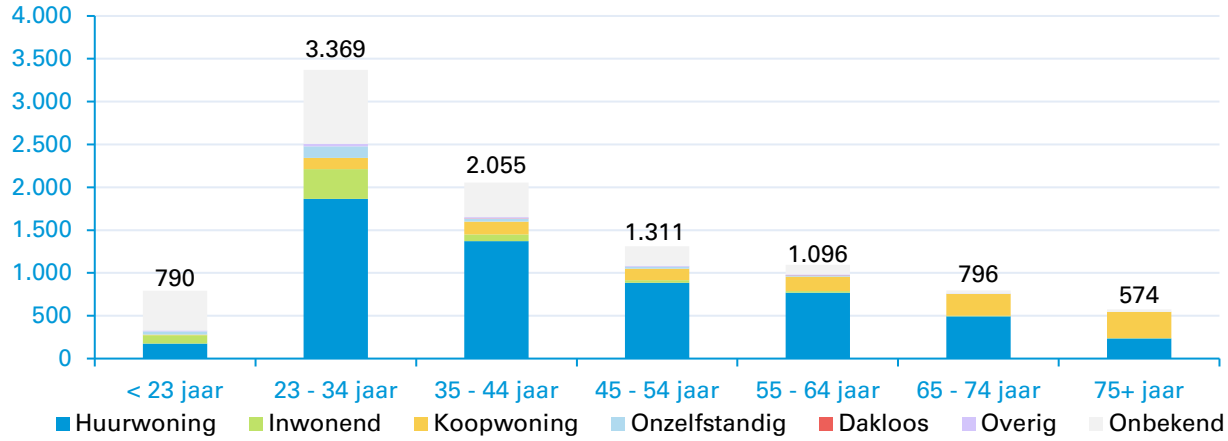


Bron: Thuis in Limburg (7 mei 2026, cijfers 1-1-2021 tot 31-12-2025). Bewerking Stec Groep (2026).

Actief woningzoekenden naar corporatiewoningen zijn veelal tussen de 23 en 34 jaar

Er zijn in totaal 9.991 huishoudens die actief naar een woning hebben gezocht in Parkstad Limburg in het jaar voorafgaand aan 7 mei 2026 (moment van uitvraag). Dit betekent dat ze in die periode gereageerd hebben op een vrijgekomen woning. 34% van de actief woningzoekenden is tussen de 23 en 34 jaar. 55% van hen woont als zoekende nu ook in een huurwoning van een corporatie. Ook is een klein deel van jongeren nog inwonend, bijvoorbeeld bij hun ouders thuis. Ouderen zoeken minder vaak actief naar een corporatiewoning. 14% van de woningzoekenden is 65 jaar of ouder. Ongeveer 40% van deze groep verlaat een koopwoning op het moment dat ze naar een corporatiewoning verhuizen. Van de 65-minners woont 7% nu in een koopwoning.

Figuur 16: Actief woningzoekenden in Parkstad Limburg naar leeftijd en huidige woonsituatie, 2025



Bron: Thuis in Limburg (2025). Bewerking Stec Groep (2026).

3.4 Woonsituatie huishoudens

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en vervolgens geïndexeerd. In onderstaande opsomming zijn de inkomensgrenzen per 1 januari 2026 gegeven. Wanneer we werken

[3] Op basis van het aanbodmodel.

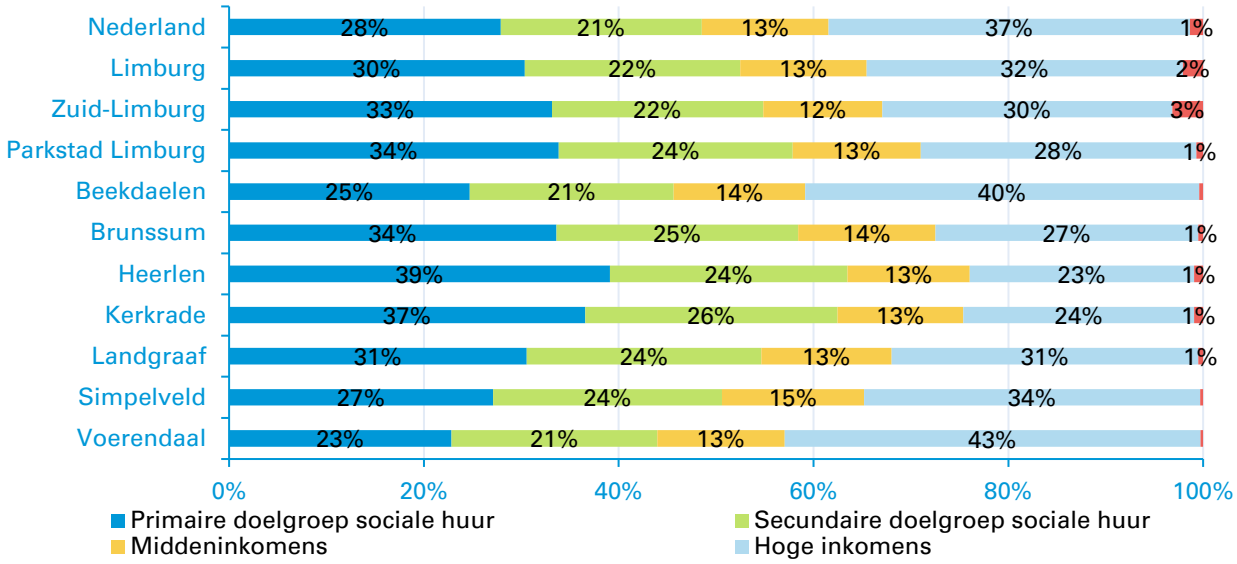
met historische gegevens indexeren we dit terug naar de situatie van toen, maar wel op basis van hoe nu de grenzen bepaald worden.

- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep sociale huur)**: bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van **€ 29.400** en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van **€ 39.925**.
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep sociale huur)**: ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep lage inkomens. 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Als hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie, mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van **€ 51.537** hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal **€ 56.910**. Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens**: we hanteren in dit onderzoek voor middeninkomens een maximaal inkomen van **€ 72.000 per huishouden**. Dit is in 2026 gelijk aan een huishoudensinkomen van ongeveer 1,5 keer modaal.
- **Hoge inkomens**: alle huishoudens die meer dan 1,5x modaal verdienen. Dit zijn huishoudens met een inkomen van **€ 72.000** of hoger in 2026.

Relatief veel lage inkomens in Parkstad Limburg, met name in Heerlen en Kerkrade

In Parkstad Limburg heeft 56% van de huishoudens een laag inkomen; waarvan 34% behoort tot de primaire doelgroep sociale huur en 24% tot de secundaire doelgroep sociale huur. In Zuid-Limburg heeft 55% van de huishoudens een laag inkomen, in Limburg 52% en in Nederland 49%. In vergelijking met deze regio's wonen in Parkstad Limburg dus relatief veel huishoudens met een laag inkomen. Met name in Heerlen (64%) en Kerkrade (63%) wonen veel huishoudens met een laag inkomen. In de gemeenten Voerendaal (43%) en Beekdaelen (40%) wonen juist in vergelijking met de rest van Parkstad Limburg relatief veel huishoudens met een hoog inkomen. Dit sluit aan op de relatief grote voorraad grondgebonden koopwoningen en het lagere aandeel corporatiewoningen.

Figuur 17: Huishoudens naar inkomensgroep in Parkstad Limburg, 2023*



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). *Teruggerekend naar inkomensgrenzen in peiljaar 2023.

Theoretische tekorten voor lage- en hoge inkomens

Onderstaande tabel laat zien dat er voor zowel lage- als hoge inkomens sprake is van een theoretisch tekort aan passende woningen in Parkstad Limburg. Voor beide inkomensgroepen is de voorraad passende woningen kleiner dan het aantal huishoudens. Met name het tekort aan passende woningen voor hoge inkomens valt hierbij op. Hoewel er in totaal 36.005 huishoudens tot deze groep behoren, zijn er slechts 29.630 woningen die op basis van de gehanteerde definitie passend zijn (koopwaarde van minimaal € 330.000 of een woning in het dure huursegment). Dit resulteert in een passende woningvoorraad van 82%. Het geconstateerde tekort is theoretisch van aard en betekent niet dat alle huishoudens met een hoog inkomen daadwerkelijk op zoek zijn naar een woning in het hogere prijssegment. Wel wijst het op een relatief beperkte omvang van dit segment binnen de woningvoorraad. Mogelijke gevolgen hiervan zijn dat huishoudens met een hoog inkomen minder keuze hebben binnen de regio, de doorstroming van midden- naar hogere segmenten wordt beperkt en een deel van deze huishoudens ervoor kiest zich buiten de regio te vestigen.

Tabel 4: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in Parkstad Limburg op prijspeil 2026

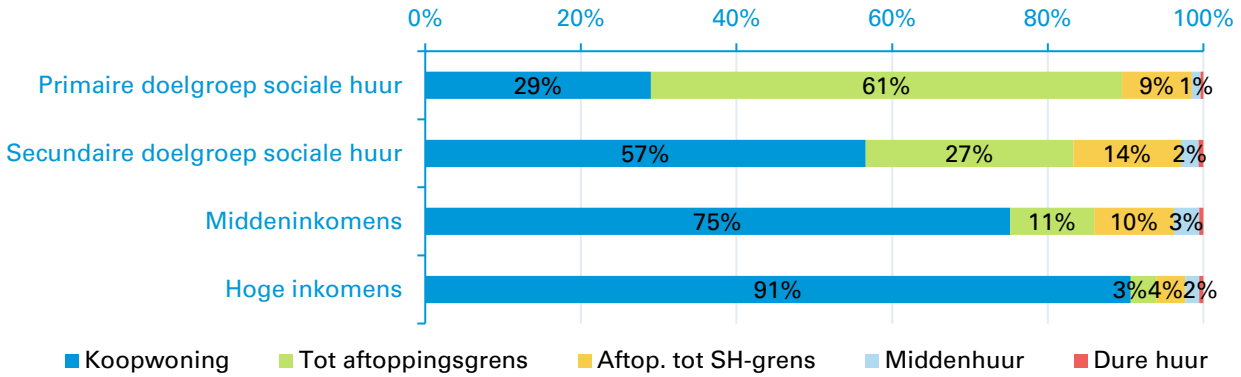
Inkomensgroep	Passende koop- en huurklassen	Aantal huis-houdens	Passende huur-woningen*	Passende koop-woningen	Aandeel passend
Primaire doelgroep sociale huur (tot € 29.400 / € 39.925)	Koop: tot € 190.000 Huur: tot € 764,14	43.055	35.500	5.995	96%
Secundaire doelgroep sociale huur (€ 29.400 / € 39.925 tot € 51.537 / € 56.910)	Koop: € 190.000 – € 255.000 Huur: € 764,14 – € 932,93	30.590	10.745	19.070	97%
Middeninkomens (€ 51.537 / € 56.910 tot € 72.000)	Koop: € 255.000 – € 330.000 Huur: € 932,93 – € 1.228,07	16.700	2.285	20.960	139%
Hoge inkomens (> € 72.000)	Koop: > € 330.000 Huur: > € 1.228,07	36.005	665	28.975	82%

Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend.

21% middeninkomens woont scheef in sociale huurwoningen

Een relatief hoog aandeel van huishoudens met een laag inkomen woont in Parkstad Limburg in een koopwoning (43%). Van middeninkomens woont een deel (21%) scheef in een woning tot de sociale huurgrens. Dat zijn woningen die eigenlijk bedoeld zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Beperkte doorstroommogelijkheden en relatief lage huurprijzen in de sociale huur kunnen voor deze inkomensgroep redenen zijn voor het langer bewonen van deze woning. Op termijn is het goed als deze groep kan doorstromen waardoor de druk op het sociale huursegment vermindert.

Figuur 18: Woonsituatie naar inkomensgroepen in Parkstad Limburg, 2024



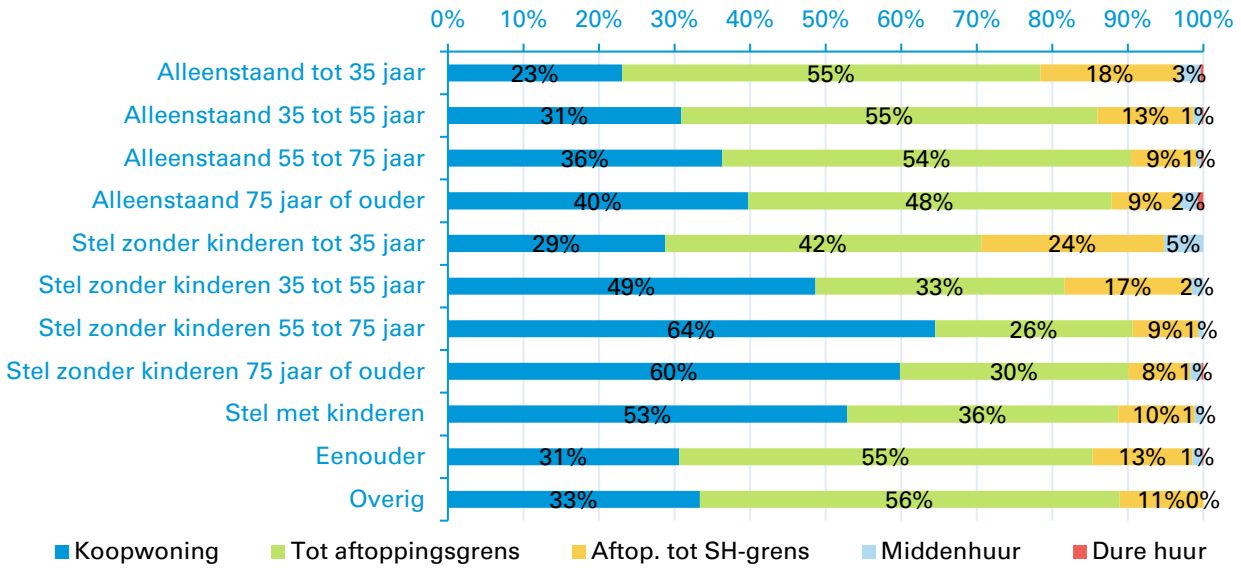
Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Vooral jongeren en eenouderhuishoudens met laag inkomen hebben koopwoningmarkt niet betreden

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin huishoudens met een laag inkomen (doelgroep van corporaties) al in een koopwoning wonen. Zij nemen dan immers de (over)waarde op hun woning mee als zij een volgende stap op de woningmarkt willen zetten. Vaak kunnen zij hierdoor in een ander prijssegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen. Als we de woonsituatie van huishoudens met een laag inkomen uitsplitsen naar huishoudenstype, zien we dat met name oudere doelgroepen vaker in een koopwoning wonen. Het is waarschijnlijk dat deze doelgroepen al langer in hun koopwoning wonen. Dit komt bijvoorbeeld doordat zij de koopwoningmarkt hebben kunnen betreden in een tijd dat de prijzen veel lager lagen en de koopwoningmarkt dus bereikbaarder was. Zij kunnen bij het zetten van een volgende stap op de woningmarkt gebruik maken van de overwaarde van hun huidige woningen.

Ook een afname van inkomen na hun pensioen kan een rol spelen. Jongere huishoudens wonen daarentegen vaker in een huurwoning. Circa 23% van de alleenstaanden en 29% van de stellen jonger dan 35 jaar met een laag inkomen woont in een koopwoning. Dit aandeel ligt bij alleenstaanden (40%) en stellen (60%) ouder dan 75 jaar fors hoger. Jongeren profiteren daarmee op dit moment minder van een stijging van koopwoningprijzen en kunnen daardoor in de toekomst ook moeilijker de stap naar een koopwoning maken. Als woningprijzen blijven stijgen, zorgt dit ervoor dat ook de doorstroming van huur- naar koopwoningen op termijn stokt.

Figuur 19: Woonsituatie huishoudens met laag inkomen (primaire en secundaire doelgroep sociale huur*) per huishoudenstype in Parkstad Limburg



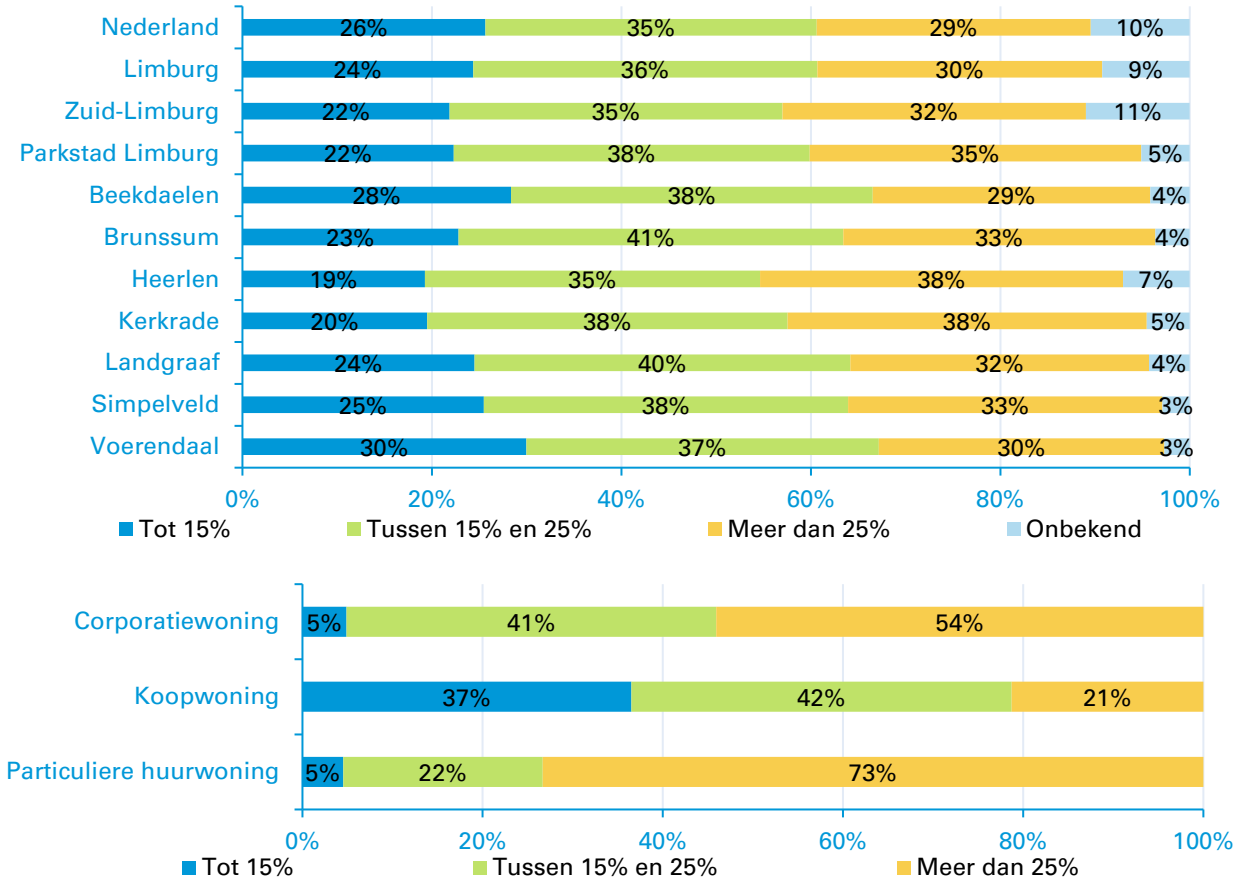
Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026). *Inkomen voor eenpersoonshuishoudens tot € 49.669 en voor meerpersoonshuishoudens tot € 54.847.

Woonquote veruit het hoogst bij huurders van particuliere huurwoningen

Om passende bewoning van woningen in beeld te brengen, speelt niet enkel de huurprijs of de waarde van een woning een rol. De aflossing van een hypotheek of de energielasten zijn ook relevant. Op basis van CBS Microdata is bekend hoeveel huishoudens maandelijks kwijt zijn aan woonlasten. Dit bevat zowel de directe lasten zoals huur of aflossing, maar ook bijkomende kosten zoals energieverbruik of belastingen. We kunnen deze woonlasten vergelijken met het betaalbudget van huishoudens. Dat is het netto-inkomen uit tegenwoordige of verleden arbeid, uit kapitaal en uitkeringen, en dus na aftrek van belastingen en premies. Op die manier kunnen we in beeld brengen welk deel van hun inkomen huishoudens kwijt zijn aan wonen en welk deel ze dus te besteden hebben aan overige uitgaven.

Als we onderscheid maken naar de woonlasten per eigendomssituatie zien we grote verschillen terug. Zo zien we dat met name huurders bij particulieren een zeer groot deel van hun inkomen aan woonlasten kwijt zijn. In totaal is 73% meer dan 25% van hun inkomen daaraan kwijt. Met name bij kopers is dit aandeel fors lager (21%). 54% van de huurders bij een corporatie is meer dan 25% van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Er bestaat dus een groot verschil tussen huurders en kopers. Een deel van de kopers heeft immers zijn of haar hypotheek al afgelost of heeft een zeer lage aflossing doordat de woning ver in het verleden is gekocht. Nieuwe starters die een woning willen kopen maar eerst moeten huren, zijn een groot deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Daardoor kunnen ze minder sparen om uiteindelijk de stap naar een koopwoning te kunnen maken.

Figuur 20: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) per gemeente (boven) en eigendomssituatie (onder) in Parkstad Limburg, 2024



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

4. Demografie en verhuizingen

Demografische ontwikkelingen hebben een grote invloed op de woonwensen en dus de opgaven van de toekomst. In dit hoofdstuk brengen we daarom de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens in beeld. Dit doen we inclusief onderliggende ontwikkelingen zoals vergrijzing, huishoudensverdunning en (binnenlandse en buitenlandse) migratiestromen. Deze migratiestromen splitsen we verder uit naar herkomst, huishoudenstype en woningtype na verhuizing. Zo krijgen we een scherp beeld van de huishoudens die in Parkstad Limburg een woning zoeken. Tezamen vormen deze analyses belangrijke input voor de woonbehoeften in de toekomst.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 4

- Parkstad Limburg vergrijst sterk (het aantal 75-plussers groeit met 29% in tien jaar) en kent natuurlijke krimp. De regio is daardoor afhankelijk van migratie voor inwonersgroei. Het jaar 2022 was een sterk migratiejaar, vooral door de oorlog in Oekraïne. Na een afname in 2023 neemt het aantal binnenlandse verhuizingen naar Parkstad Limburg de afgelopen twee jaar weer opvallend toe (4.1).
- In Parkstad Limburg maakt circa 24% van de huishoudens gebruik van een vorm van zorg, waarbij het gebruik sterk geconcentreerd is bij 75-plussers (56%). Door de vergrijzing zal deze groep naar verwachting verder groeien, wat leidt tot een toenemende druk op zorgvoorzieningen en groeiende vraag naar woningen waar zorg geleverd kan worden (4.2).
- In Parkstad Limburg vindt gemiddeld 42% van de verhuizingen binnen de eigen gemeente plaats, maar dit aandeel is tussen 2019 en 2024 gedaald. Tegelijkertijd is het aantal binnenlandse en vooral buitenlandse verhuizingen juist toegenomen. Verhuisgedrag verschilt sterk per doelgroep. Hierdoor hebben veranderingen in bevolkingssamenstelling direct invloed op de toekomstige woningbehoefte in de regio. (4.3).
- Buitenlandse instroom komt grotendeels uit Duitsland (13%) en België (8%). Daarnaast komen relatief veel huishoudens uit Polen, Oekraïne en Roemenië. (4.4).
- Binnen Parkstad Limburg vinden relatief veel verhuisbewegingen plaats vanuit Heerlen richting een andere gemeente in de regio. Buitenregionale verhuizers zijn het vaakst afkomstig uit de provincie Limburg, zoals uit Sittard-Geleen (17%) en Maastricht (12%) (4.4).
- De doorstroomanalyse van nieuwbouwwoningen in Parkstad Limburg toont aan dat er naar verhouding relatief veel appartementen en tussenwoningen vrijkomen ten opzichte van nieuwbouw. Woningen voor ouderen zorgen voor de langste verhuisketens (4.5).

4.1 Demografische ontwikkeling

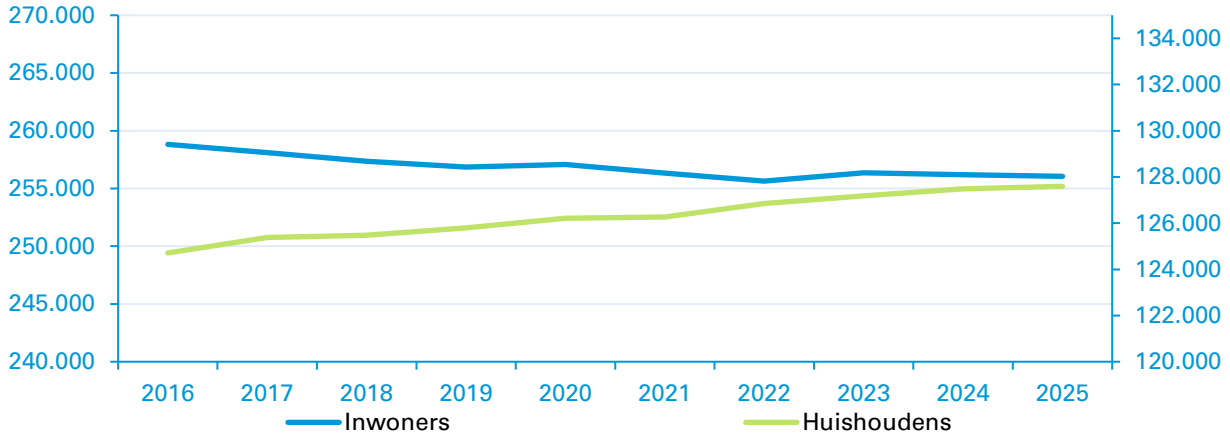
We kijken in deze paragraaf naar de demografische ontwikkeling van Parkstad Limburg. Daarbij staan we stil bij ontwikkelingen van inwoners en huishoudens en hoe onderliggende demografische transities of migratiestromen daar invloed op hebben.

Vanaf 2016 afname van 2.757 inwoners (-1,1%) en toename van 2.884 huishoudens (+2,3%)

In de periode 2016 tot 2025 is het aantal inwoners van Parkstad Limburg in totaal met 2.757 personen afgenomen. Tegelijkertijd zien we een groei van het aantal huishoudens met in totaal 2.884 huishoudens. Dit betekent dus dat er sprake is geweest van lichte huishoudensverdunning. In 2015

woonden er 2,08 personen per huishouden in Parkstad Limburg. Dit is op 1 januari 2025 afgenomen naar 2,01 inwoners per huishouden.

Figuur 21: Inwonersontwikkeling (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as) in Parkstad Limburg, 2016-2025

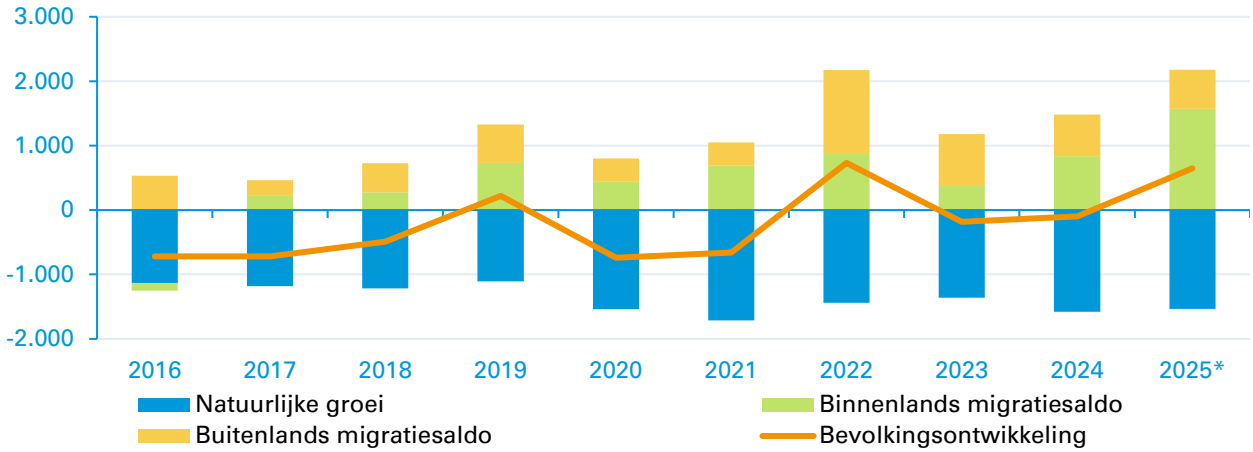


Bron: CBS (2026, cijfers 2016-2025). Bewerking Stec Groep (2026).

Inkomende verhuizingen noodzakelijk voor inwonersgroei Parkstad Limburg

De bevolkingsontwikkeling in Parkstad Limburg schommelt de afgelopen tien jaar tussen krimp en lichte groei. Natuurlijke krimp is een vast gegeven voor alle gemeenten in de regio. Migratie vanuit binnen- en buitenland bepaalt de bevolkingsontwikkeling sterk. Het jaar 2022 was een sterk migratiejaar, met name door de oorlog in Oekraïne. Na een afname in 2023 neemt het aantal binnenlandse verhuizingen naar Parkstad Limburg de afgelopen twee jaar weer opvallend toe. In 2025 is het binnenlands migratiesaldo met name naar Kerkrade, Heerlen, Simpelveld en Beekdaelen hoog. Buitenlandse verhuizingen naar Heerlen en Kerkrade verklaren het positieve buitenlandse migratiesaldo.

Figuur 22: Bevolkingsontwikkeling per jaar in Parkstad Limburg, periode 2015-2025



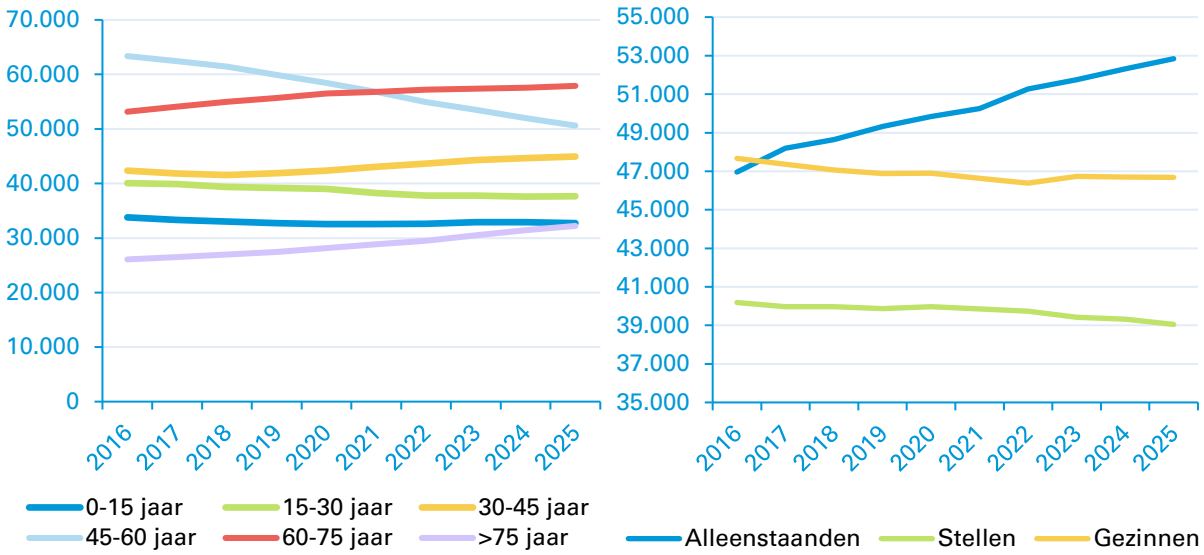
Bron: CBS (2026, cijfers 2015-2025). Bewerking Stec Groep (2026).

Vergrijzing en huishoudensverdunning belangrijkste demografische trends

Wanneer we vervolgens de inwonersontwikkeling uitsplitsen naar leeftijdsklassen en huishoudenstypen zien we twee belangrijke trends. Wat betreft leeftijdsklassen zien we dat in de periode 2015 tot 2025 met name het aantal 75-plussers sterk is toegenomen (+24%). Contrasterend is het aantal inwoners van 0-15 jaar (-3%), 15-30 jaar (-6%) en 45-60 jaar (-20%) juist afgenomen. Dit is ook terug te zien in de huishoudenssamenstelling, waarin te zien is dat het aantal gezinnen (-2%) en stellen (-3%) zijn

afgenomen in dezelfde periode. Dit duidt op een verdere vergrijzing van Parkstad Limburg. Ook stabilisatie van het aantal 55-75 jarigen is opvallend. Dit komt door doorstroming richting de 75-pluscategorie. Verder zien we met name een sterke groei van het aantal alleenstaanden (+11%). Opvallend genoeg zien we wel dat er in 2025 meer gezinnen zijn dan in 2021 en ook het aantal 0 tot 15 jarigen nam in die periode toe. Instroom van nieuwe huishoudens heeft daartoe geleid.

Figuur 23: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) in Parkstad Limburg, periode 2016-2025



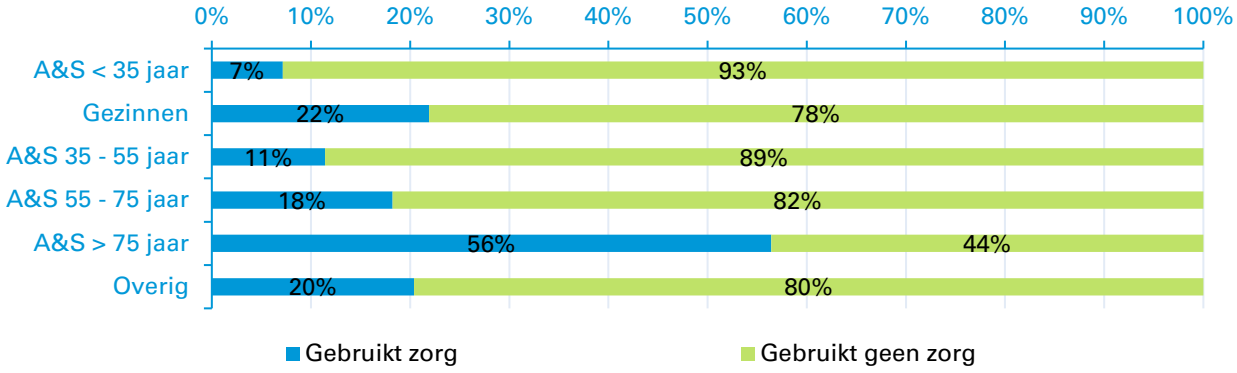
Bron: CBS (2026, cijfers 2016-2025). Bewerking Stec Groep (2026).

4.2 Zorggebruik

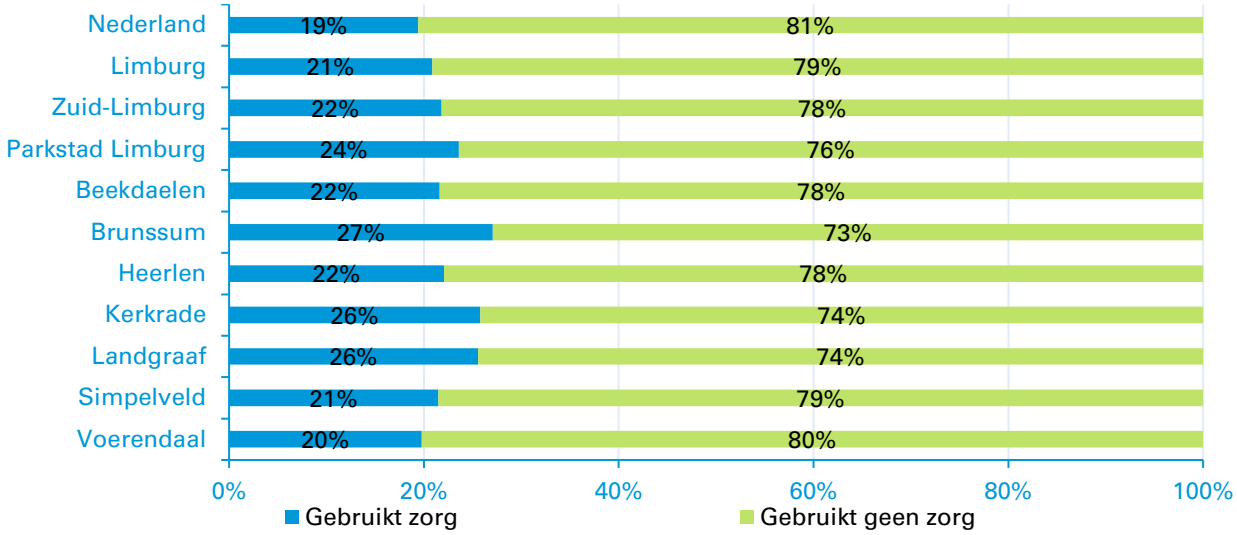
24% van huishoudens maakt gebruik van een vorm van zorg, met name 75-plussers

Naar verwachting zal de toename van oudere huishoudens in de toekomst doorzetten. Dit zal een impact hebben op het zorggebruik in Parkstad Limburg. Als we kijken naar het zorggebruik in 2024, zien we dat in totaal 30.020 huishoudens (24%) in Parkstad gebruik maakten van ten minste één vorm van zorg. Het kan ook zo zijn dat een huishouden meerdere vormen van zorg afneemt, maar dit wordt niet dubbel meegenomen in onderstaand figuur. Hierbij zijn er duidelijke verschillen tussen doelgroepen. Zo zien we dat het zorggebruik met name onder alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar groot is (56%). Dit zijn zo'n 11.885 huishoudens. Dat aandeel is veel groter dan in de jongere doelgroep daarvoor: de 55- tot 75-jarigen (18%). De toename van huishoudens in deze doelgroep zal naar verwachting dus een hogere druk op zorgvoorzieningen veroorzaken. Een focus op geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen op locaties met zorgvoorzieningen kan helpen in de omgang met deze toenemende druk. Als we kijken naar de verschillen tussen de gemeenten zien we dat het zorggebruik relatief gezien het hoogste is in Brunssum (27%), Landgraaf (26%) en Kerkrade (26%).

Figuur 24: Zorggebruik* naar huishoudenstypen (boven) en gemeenten (onder) in Parkstad Limburg, 2024



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026). *Zorggebruik via Wmo2015, Wlz, Jeugdwet en/of wijkverpleging. Eén huishouden kan meerdere typen zorg afnemen.

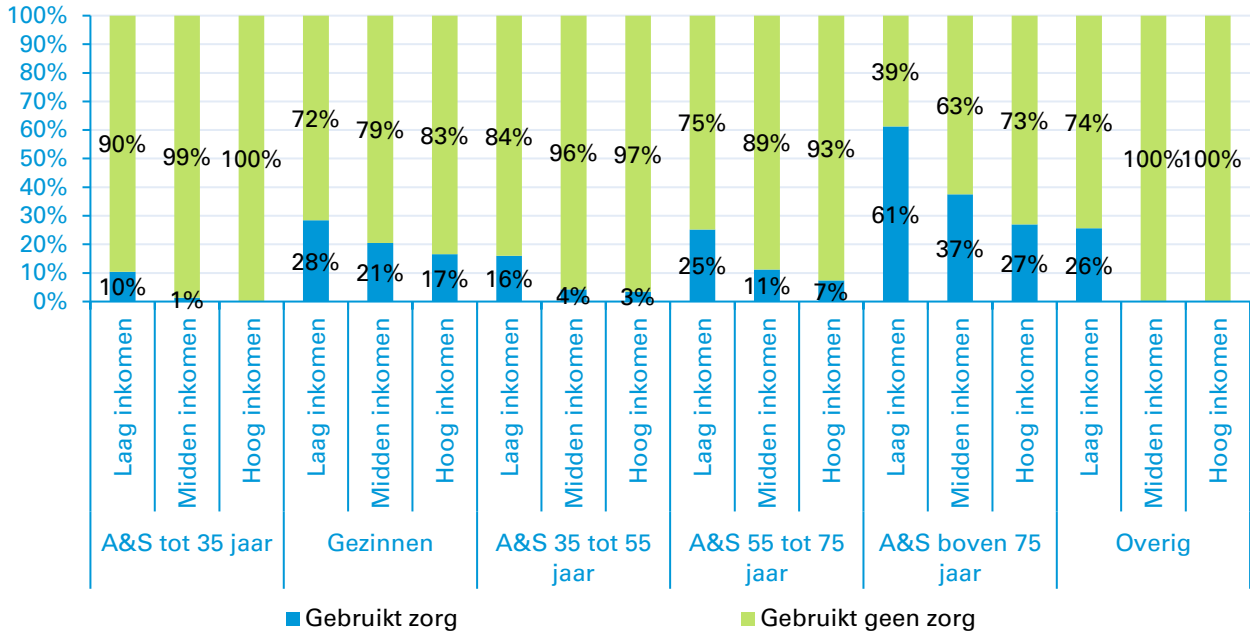


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026). *Zorggebruik via Wmo2015, Wlz, Jeugdwet en/of wijkverpleging. Eén huishouden kan meerdere typen zorg afnemen.

Grote zorgvraag (61%) bij 75-plussers met een laag inkomen

Wanneer het zorggebruik wordt uitgesplitst naar doelgroep en inkomensniveau, blijkt dat huishoudens met een lager inkomen in alle leeftijdsgroepen vaker zorg gebruiken dan huishoudens met een midden- of hoog inkomen. Dit verschil hangt samen met uiteenlopende gezondheidsverschillen, leefomstandigheden en een beperktere toegang tot of benutting van preventieve zorg. Met name onder 75-plussers is dit duidelijk zichtbaar: in deze groep maakt 61% van de mensen met een laag inkomen gebruik van zorg, tegenover 37% van de 75-plussers met een middeninkomen en 27% van de 75-plussers met een hoog inkomen.

Figuur 25: Zorggebruik* naar inkomensklassen in Parkstad Limburg, 2024

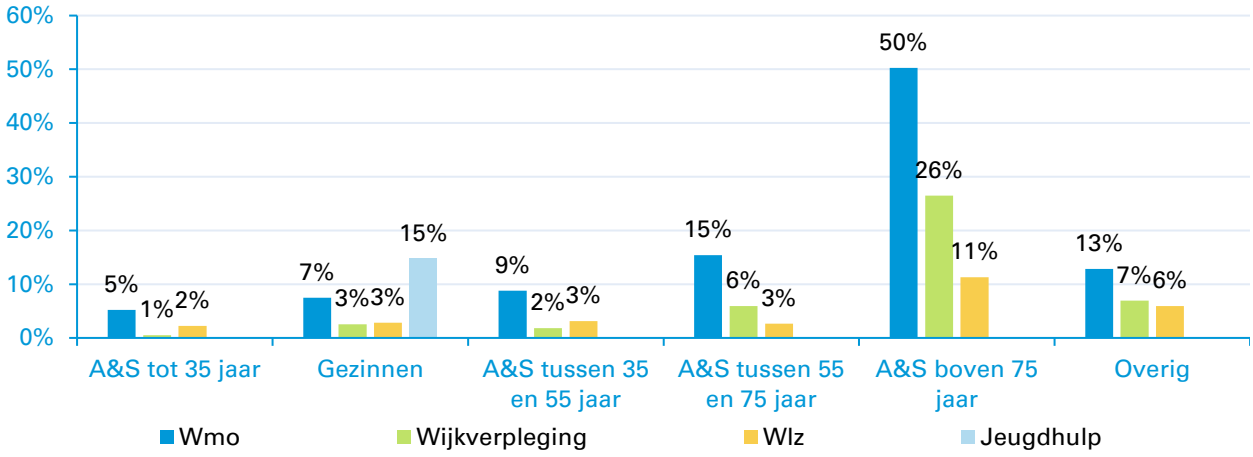


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026). *Zorggebruik via Wmo2015, Wlz, Jeugdwet en/of wijkverpleging. Eén huishouden kan meerdere typen zorg afnemen.

Wmo-zorg meest voorkomende vorm van zorg, met name door 75-plussers

In Parkstad Limburg verloopt het zorggebruik vooral via de Wmo en de Zvw (wijkverpleging). In totaal maakt 17% van alle huishoudens gebruik van de Wmo, 7% van wijkverpleging en 4% ontvangt zorg vanuit de Wlz. Daarnaast ontvangt 4% van alle huishoudens jeugdhulp, wat vooral gezinnen betreft. Het zorggebruik neemt duidelijk toe met de leeftijd. Onder alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder is het gebruik het hoogst: 50% ontvangt Wmo-ondersteuning, 26% maakt gebruik van wijkverpleging en 11% ontvangt Wlz-zorg. Bij jongere huishoudens ligt het zorggebruik beduidend lager. Jeugdhulp concentreert zich voornamelijk bij gezinnen, waar 15% gebruikmaakt van deze vorm van ondersteuning.

Figuur 26: Huidig zorggebruik naar type zorg en huishoudenstypen in Parkstad Limburg, 2024



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026). *Zorggebruik via Wmo2015, Wlz, Jeugdwet en/of wijkverpleging. Eén huishouden kan meerdere typen zorg afnemen.

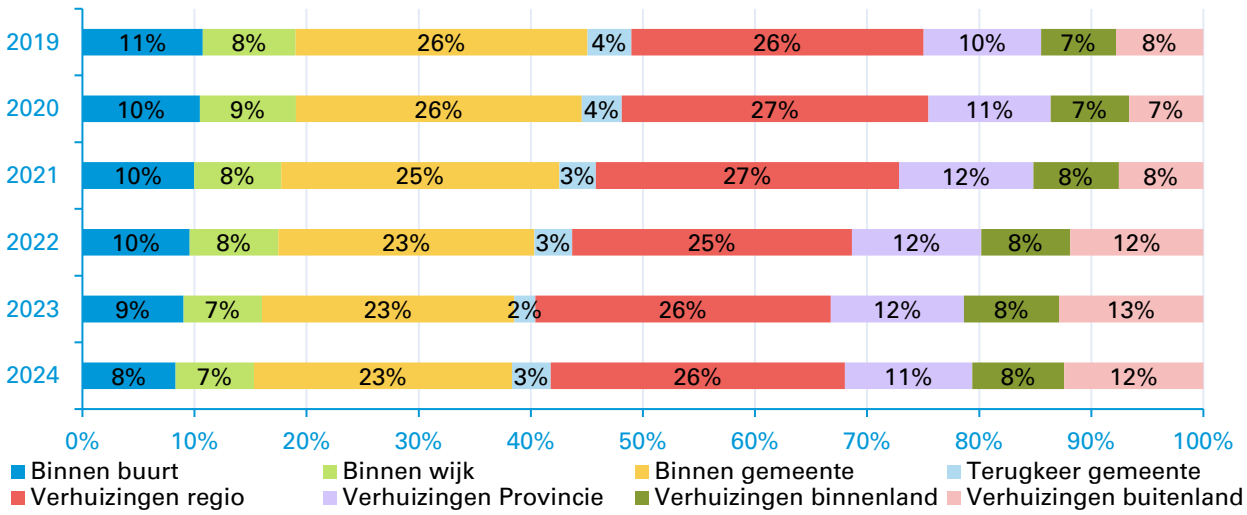
4.3 Verhuizingen op hoofdlijnen

In deze paragraaf kijken we naar alle verhuizingen binnen, naar en uit Parkstad Limburg. We maken daarbij onderscheid naar de herkomst, het huishoudenstype en het woningtype na verhuizing. Hierdoor maken we onderscheid in verschillende typen verhuizers en brengen we in beeld welke behoeften met name lokaal een rol spelen en naar welk woningtype vaker huishoudens van verder weg verhuizen. We hanteren de CBS-wijkindeling binnen de zeven gemeenten en hanteren Parkstad Limburg als de regio.

Afname binnengemeentelijke verhuizingen, toename binnenlandse- en buitenlandse verhuizingen

We hebben alle verhuizingen voor de periode 2019 tot en met 2024 in beeld gebracht. Gemiddeld 42% van de verhuizingen vindt plaats binnen de eigen gemeente in Parkstad Limburg. Dit zijn huishoudens die voor de verhuizing al in dezelfde gemeente woonden. De binnengemeentelijke verhuizingen namen door de jaren heen af: van 45% in 2019 naar 38% in 2024. Deze afname is zichtbaar in verhuizingen binnen de buurt, de wijk en de gemeente. Naast binnengemeentelijke verhuizers is er ook een klein aandeel terugkeerders (3%). Zij woonden eerder in de gemeente en keren terug nadat ze enige tijd elders woonden. Ook dit aandeel nam door de jaren heen licht af. Zoals we ook bij de bevolkingsontwikkeling zien, nam het aantal provinciale verhuizingen, binnenlandse verhuizingen en met name het aantal verhuizingen uit het buitenland sinds 2022 juist sterk toe.

Figuur 27: Inkomende verhuizingen naar herkomst per jaar in Parkstad Limburg, 2019-2024

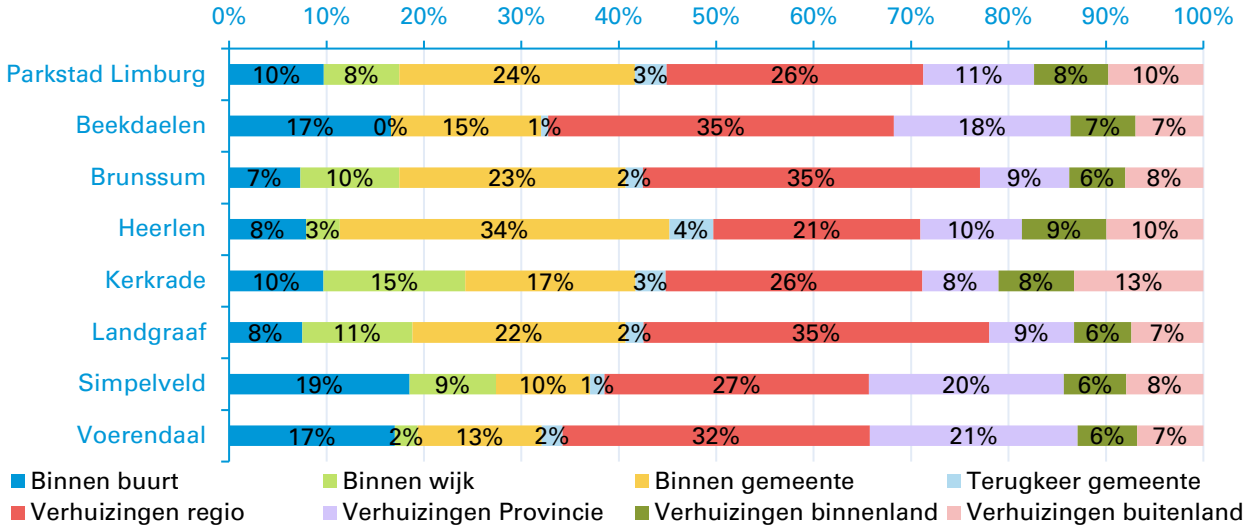


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Herkomst van inkomende verhuizingen verschilt sterk per gemeente in Parkstad Limburg

In Heerlen verhuist 45% van de huishoudens binnen de eigen gemeente. Naar Kerkrade verhuizen de meeste huishoudens (13%) vanuit het buitenland. Landgraaf (37%), Brunssum (35%) en Beekdaelen (35%) trekken relatief veel huishoudens uit Parkstad Limburg aan. Simpelveld (20%) en Voerendaal (21%) trekken relatief de meeste provinciale verhuizers aan.

Figuur 28: Inkomende verhuizingen naar herkomst per gemeente in Parkstad Limburg, 2019-2024

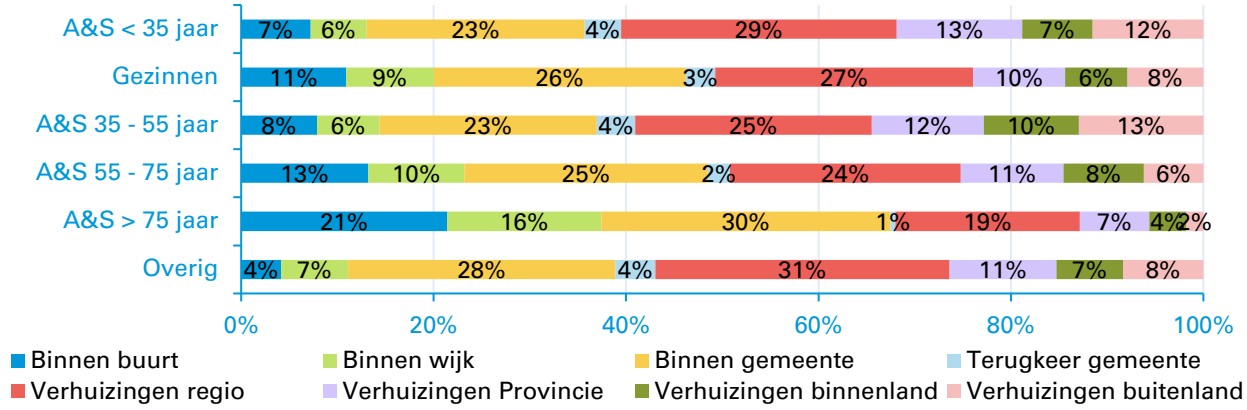


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Ouderen verhuizen relatief vaak binnen de gemeentegrenzen

Wanneer we onderscheid maken naar doelgroepen valt op dat met name ouderen relatief veel binnen de eigen gemeente in Parkstad Limburg verhuizen. Bij 75-plussers is dit zelfs in 67% van de verhuizingen het geval. Uit het landelijke WoON2024-onderzoek bleek dat ouderen een relatief sterke sociale binding hebben met de buurt, wijk of kern waar ze wonen. Dit speelt een rol bij de verhuiswens die deze doelgroep heeft. Om doorstroming goed te faciliteren, kan woningbouw in de eigen buurt en wijk dus een cruciale rol spelen.

Figuur 29: Inkomende verhuizingen naar herkomst per doelgroep in Parkstad Limburg, 2019-2024



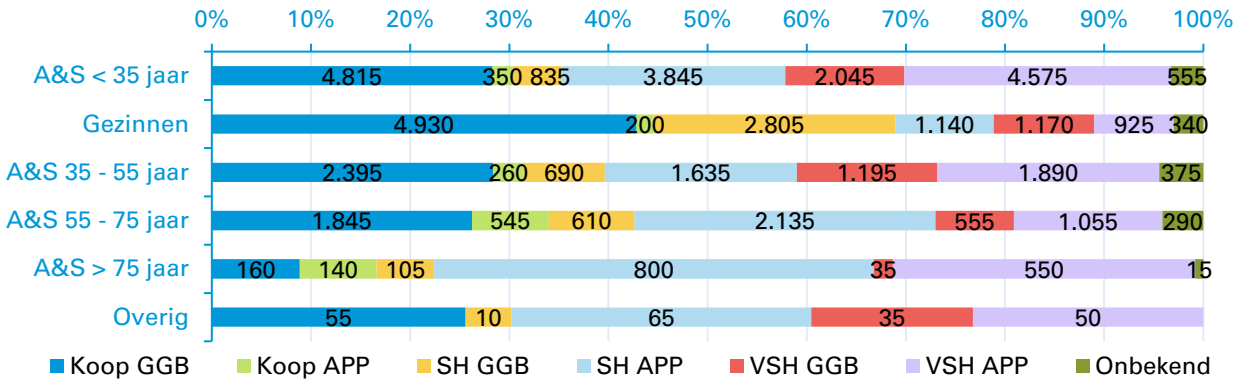
Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Duidelijke verschillen in verhuisgedrag tussen doelgroepen, bepalend in woningbehoefte

De hiervoor genoemde doelgroepen hebben sterk uiteenlopende woonvoorkeuren. Dat zien we terug in het verhuisgedrag dat deze doelgroepen laten zien. Zo verhuisden alleenstaanden en stellen tot 35 jaar in het verleden even vaak naar koopwoningen als alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 en 55 tot 75 jaar. Dit laat zien dat de koopwoningmarkt in het verleden voor deze doelgroep niet minder bereikbaar was dan voor andere doelgroepen. Gezinnen verhuisden vaak (77%) naar reguliere grondgebonden (sociale) huur- en koopwoningen. Ouderen verhuisden relatief weinig, maar als ze verhuisden gingen ze in het overgrote deel van de gevallen naar een appartement (83%). Het grootste deel ging naar een

appartement in de sociale huur. Doordat dit verhuisgedrag zo sterk uiteenloopt, heeft een verschuiving in doelgroepen ook sterke gevolgen voor de woningbehoefte in de toekomst.

Figuur 30: Inkomende verhuizingen naar bewoonde woningtype per doelgroep in Parkstad Limburg, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2026).

4.4 Herkomst van verhuizingen

Relatief veel instroom uit Heerlen en Kerkrade

Tussen 2019 en 2024 vonden in totaal 17.360 binnenregionale verhuizingen plaats. Het gaat hierbij om verhuizingen tussen gemeenten binnen Parkstad Limburg. Uit onderstaande tabel blijkt dat vooral veel huishoudens vanuit Heerlen naar andere gemeenten in de regio verhuizen. Heerlen is voor elke bestemmingsgemeente de belangrijkste herkomstgemeente. De meeste verhuizingen vanuit Heerlen gingen naar Kerkrade (1.715), Landgraaf (1.315) en Brunssum (1.235).

Tabel 5: Binnenregionale verhuizingen Parkstad Limburg, 2019-2024

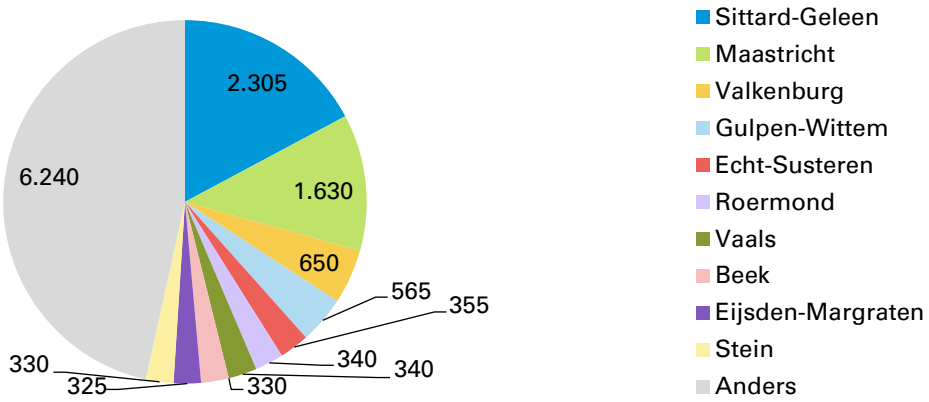
Bestemmingsgemeente	Herkomstgemeente 1	Herkomstgemeente 2	Herkomstgemeente 3
Beekdaelen	Heerlen (47%)	Brunssum (23%)	Kerkrade (10%)
Brunssum	Heerlen (55%)	Beekdaelen (20%)	Landgraaf (12%)
Heerlen	Kerkrade (31%)	Brunssum (20%)	Landgraaf (20%)
Kerkrade	Heerlen (50%)	Landgraaf (31%)	Brunssum (7%)
Landgraaf	Heerlen (48%)	Kerkrade (34%)	Brunssum (8%)
Simpelveld	Heerlen (43%)	Kerkrade (24%)	Landgraaf (13%)
Voerendaal	Heerlen (52%)	Beekdaelen (17%)	Kerkrade (10%)

Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Buitenregionale verhuizers vaakst afkomstig uit Sittard-Geleen, Maastricht en Valkenburg

Tussen 2019 en 2024 vonden in totaal 13.410 buitenregionale verhuizingen plaats. Het gaat hierbij om verhuizingen van buiten Parkstad Limburg naar een gemeente binnen de regio. De meeste buitenregionale verhuizers zijn afkomstig uit andere Limburgse gemeenten. Zo komt 17% uit Sittard-Geleen, gevolgd door Maastricht (12%), Valkenburg (5%), Gulpen-Wittem (4%), Echt-Susteren (3%), Roermond (3%) en Vaals (3%). Binnen de groep overige gemeenten bevinden zich ook gemeenten uit andere provincies. Deze gemeenten hebben een minder sterke band met Parkstad Limburg, maar het totale aandeel van die gemeenten is wel groot. In totaal komt 47% van de verhuizingen uit een andere gemeente dan weergegeven in de figuur.

Figuur 31: Inkomende buitenregionale verhuizingen per herkomstgemeente in Parkstad Limburg, 2019-2024

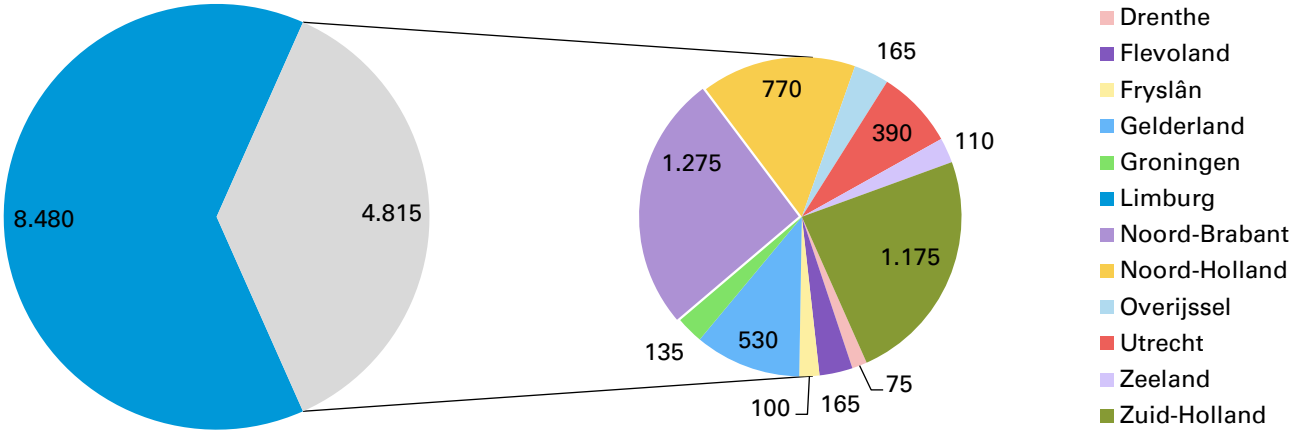


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Buitenregionale verhuizers komen het meest uit Limburg, daarna uit Zuid-Holland en Noord-Brabant

We splitsen de inkomende verhuizingen van buiten de regio ook uit naar provincie. Hierdoor krijgen we een duidelijker beeld van de landelijke spreiding van inkomende verhuizingen. Hierin zien we dat het overgrote deel van de verhuizers uit de provincie Limburg kwam (63%). De daaropvolgende provincies zijn Noord-Brabant (10%) en Zuid-Holland (9%), maar deze aandelen liggen aanzienlijk lager. Dit onderstreept dat de instroom van buiten de regio sterk is geconcentreerd binnen de eigen provincie, terwijl de instroom uit andere provincies relatief beperkt is.

Figuur 32: Buitenregionale verhuizingen naar herkomstprovincie in Parkstad Limburg, 2019-2024

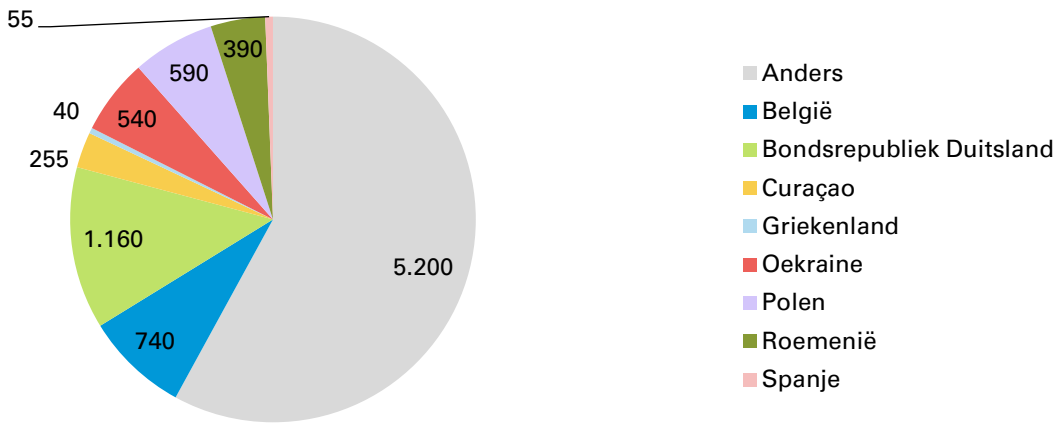


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Met name instroom uit buurlanden en Oost-Europese landen

In totaal zijn in de periode 2019 tot en met 2024 8.970 huishoudens uit het buitenland verhuisd naar Parkstad Limburg. Dit zijn huishoudens uit zeer uiteenlopende landen. Een groot deel is afkomstig uit de buurlanden Duitsland (13%) en België (8%). Vervolgens komen de meeste huishoudens uit Polen (7%), Oekraïne (6%) en Roemenië (4%). Uit Polen en Roemenië komen relatief veel arbeidsmigranten.

Figuur 33: Inkomende buitenlandse verhuizingen naar land van herkomst in Parkstad Limburg, 2019-2024



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

4.5 Doorstroming

Het kunnen waarmaken van de woonwensen van de huishoudens in Parkstad Limburg wordt voor een groot deel beïnvloed door de doorstroming op de woningmarkt. Hoe meer verhuisbewegingen namelijk op de lokale woningmarkt op gang komen, des te meer huishoudens een stap naar een gewenste woning kunnen zetten. We brengen de verhuisketens als gevolg van nieuwbouw in Parkstad Limburg in beeld om inzicht te krijgen in de doorstroomdynamiek op de regionale woningmarkt. Hierbij kijken we naar nieuwbouwwoningen die in de periode 2019 tot en met 2021 voor het eerst bewoond zijn.

760 nieuwbouwwoningen tussen 2019-2021 resulteerden in 1.225 vrijkomende woningen in Nederland

In de periode 2019 tot en met 2021 zijn in Parkstad Limburg in totaal 760 nieuwbouwwoningen voor het eerst bewoond. Aan de hand van deze woningen hebben we onderzocht welke huishoudens naar deze woningen zijn verhuisd en of zij een woning hebben achtergelaten. Dit is dus bij een starter of een buitenlandse verhuizer niet het geval. Wanneer een voorgaande woning van deze huishoudens is vrijgekomen, hebben we onderzocht wie deze woning vervolgens is gaan bewonen. Opnieuw kijken we of dit huishouden een woning heeft achtergelaten, enzovoorts. Elke keer stopt de keten als er geen woning vrijkomt bij een verhuizing. Wanneer we dit voor alle nieuwbouwwoningen in Parkstad Limburg doen, blijken er in totaal 1.225 woningen in Nederland vrij te komen in de jaren volgend op de oplevering van de nieuwbouwwoning (tot en met 2023).

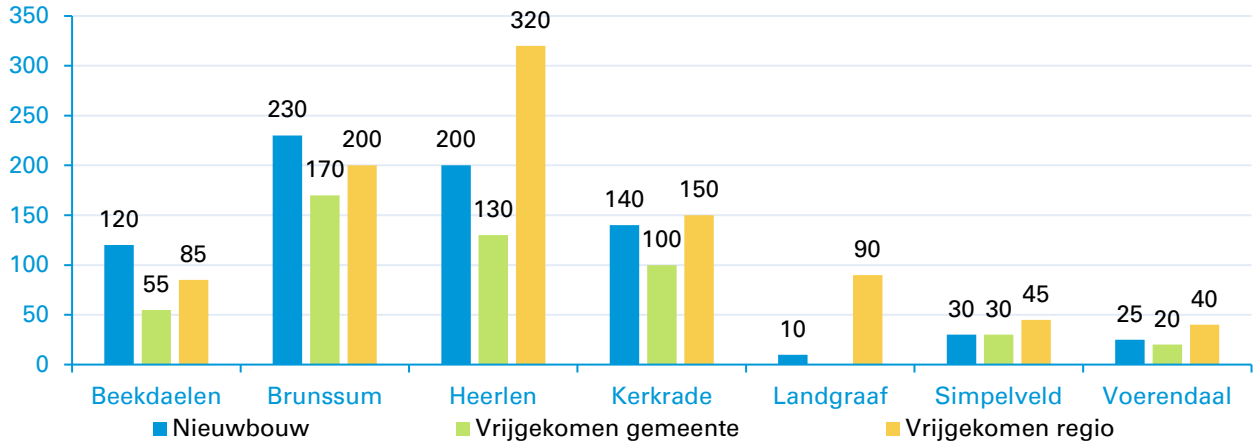
Circa 935 vrijgekomen woningen in Parkstad Limburg, overig vrijgekomen aanbod vooral in Limburg

De 1.225 vrijgekomen woningen in Nederland staan voor een groot deel in Parkstad Limburg zelf. 77% van de woningen staat in de eigen regio. Met name nieuwbouw in Heerlen (200 woningen), zorgde voor een groot aandeel vrijgekomen woningen binnen de regio (320 woningen). Buiten de regio zijn de meeste woningen vrijgekomen in de gemeenten Sittard-Geleen (45 woningen) en Maastricht (35 woningen), als gevolg van de nieuwbouw binnen de regio Parkstad Limburg.

De circa 505 vrijgekomen woningen binnen gemeenten met name veroorzaakt door nieuwbouw

Van de 1.225 vrijgekomen woningen staat 42% in de gemeente waar de nieuwbouw heeft plaatsgevonden. Dit betreft in totaal 505 vrijgekomen woningen. Hiervan bevindt zich het overgrote deel in Brunssum (170 woningen). Dat komt ook doordat in deze periode voornamelijk in deze gemeente gebouwd is. Ook in de gemeenten Heerlen en Kerkrade heeft nieuwbouw voor een relatief hoog aantal vrijgekomen woningen binnen de gemeente gezorgd: respectievelijk 130 en 100 woningen.

Figuur 34: Nieuwbouw- en vrijkomende woningen per gemeente in Parkstad Limburg, 2019-2023

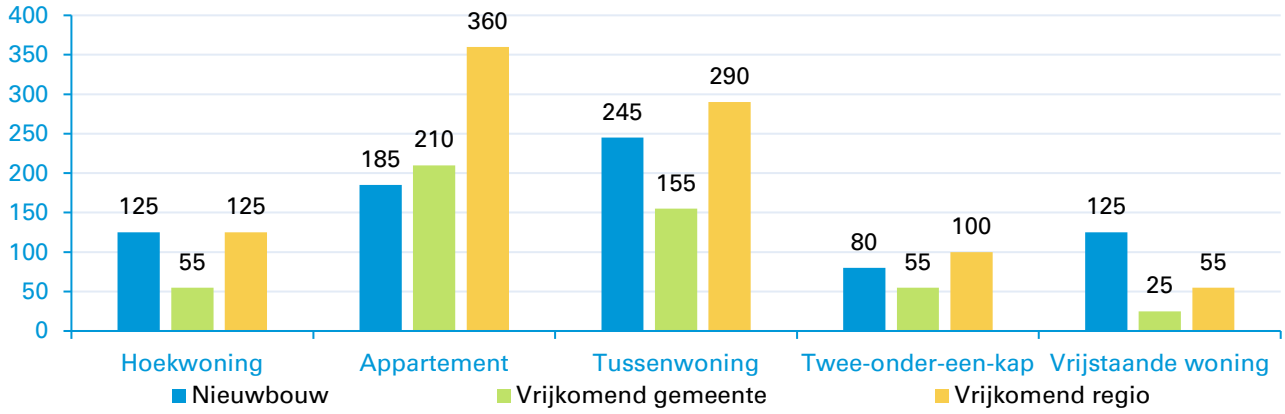


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2026).

Relatief veel vrijkomende appartementen en tussenwoningen ten opzichte van nieuwbouw

We maken ook onderscheid naar het type woning dat zowel nieuw gebouwd is als vrijgekomen is. Hierbij valt op dat er relatief veel tussenwoningen aan de woningvoorraad via nieuwbouw zijn toegevoegd, namelijk zo'n 245 woningen. Als gevolg van nieuwbouw zijn een verdere 290 appartementen vrijgekomen in de regio. Dit betekent dat er naar verhouding 1,2 tussenwoningen zijn vrijgekomen per nieuwbouw tussenwoning. Er zijn dus relatief veel tussenwoningen bijgekomen ten opzichte van wat nieuw gebouwd is. Hetzelfde patroon is te zien bij appartementen. Zo zijn er naar verhouding 1,9 appartementen vrijgekomen per nieuwbouwappartement. Bij vrijstaande woningen is het tegenovergestelde patroon te zien. In totaal zijn 125 vrijstaande woningen via nieuwbouw toegevoegd. Door doorstroom zijn er 55 woningen vrijgekomen. Dit zijn naar verhouding 0,4 vrijgekomen vrijstaande woningen per nieuwbouw vrijstaande woning.

Figuur 35: Nieuwbouw- en vrijkomende woningen per woningtype in Parkstad Limburg, 2019-2023

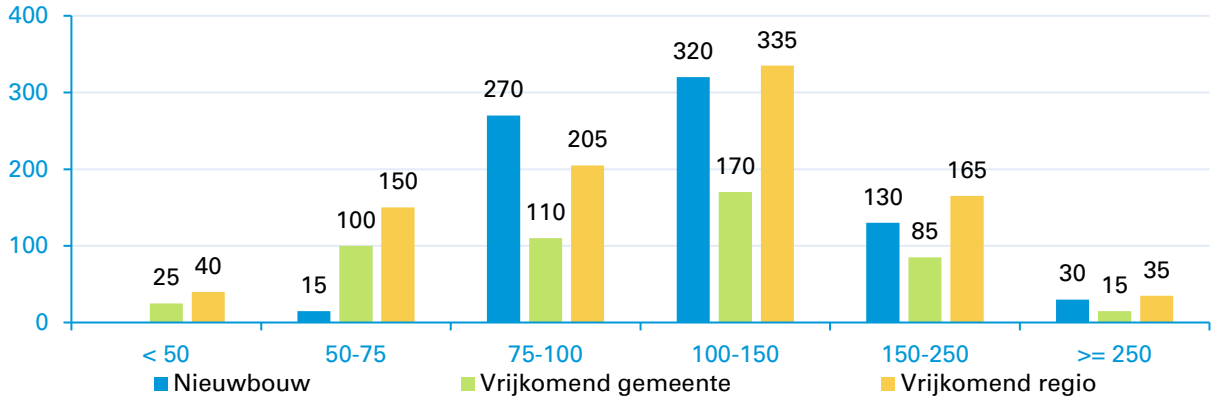


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2026).

Vrijkomende woningen met name kleiner en groter dan nieuwbouwwoningen

Ook naar oppervlakte zijn er verschillen te zien die raken aan de verschillen wat betreft nieuwbouw en vrijgekomen woningen. Het merendeel van de nieuwbouwwoningen had een oppervlak van 75 tot 150 m^2. Als gevolg van nieuwbouw zijn daarentegen met name veel kleinere woningen tussen de 50 en 75 m^2 en grotere woningen tussen de 100 en 250 m^2 vrijgekomen.

Figuur 36: Nieuwbouw- en vrijkomende woningen per oppervlakteklasse in Parkstad Limburg, 2019-2023

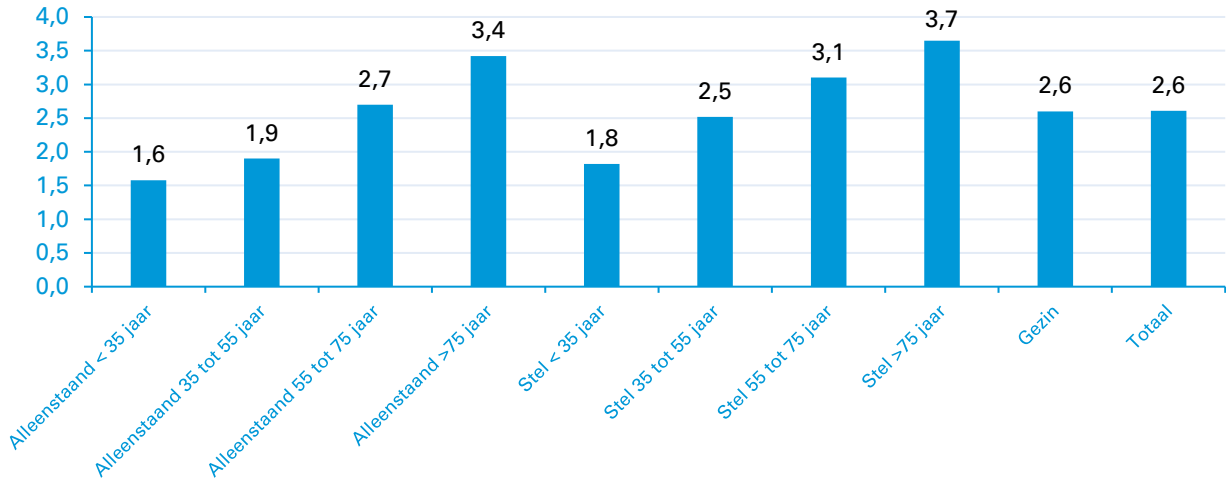


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2026).

Woningen voor ouderen zorgen voor de langste verhuisketens

Naast de verhouding tussen nieuwbouw en vrijgekomen woningen is ook de lengte van de verhuisketen (het gemiddelde aantal veroorzaakte verhuizingen) relevant voor de impact die nieuwbouw maakt. We onderscheiden hiervoor de doelgroepen die verhuisd zijn naar de nieuwbouwwoningen in Parkstad Limburg. Daarbij valt op dat de keten duidelijk het langste is bij alleenstaanden van 75 jaar en ouder (3,4 verhuisbeweging) en stellen van 75 jaar en ouder (3,7 verhuisbeweging). Dit komt doordat zij vaak verhuizen uit een grotere eengezinswoning die vervolgens geschikt kan zijn voor bijvoorbeeld gezinnen. Wanneer jongeren naar nieuwbouw verhuizen, is de ketenlengte juist duidelijk het kortst. Dit komt doordat zij relatief vaak een starter zijn en dus geen woning achterlaten op de woningmarkt. Het beeld in Parkstad Limburg ligt in lijn met het onderzoek dat we afgelopen jaar op landelijke schaal hebben uitgevoerd.

Figuur 37: Ketenlengte per verhuisde doelgroep naar nieuwbouw in Parkstad Limburg, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2026).

5. Kwantitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk brengen we de kwantitatieve woningbehoefte in beeld. Hiervoor gebruiken we de verwachte reguliere huishoudensontwikkeling volgens de Progneff 2023 als basis, maar we hebben daarnaast twee aanvullende scenario's uitgewerkt. In deze scenario's spelen recente migratietrends en gemeentelijke groeiambities een rol. In onze doorrekening brengen we de ontwikkeling in beeld voor de periode 2026 t/m 2036 en 2026 t/m 2046.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 5

- De Progneff 2023-prognose voor Parkstad Limburg is gebaseerd op langjarige migratietrends uit de periode 2008-2022. Dit zorgt ervoor dat ook migratie uit jaren wordt meegerekend toen deze minder positief was dan nu het geval is. Deze langjarige trends vormen het uitgangspunt van het basisscenario. In dit scenario is de verwachte ontwikkeling fors negatief met -15.070 huishoudens (-12%) tot en met 2046 met onderliggend vooral een toename van het aantal 75-plussers (5.1).
- In het trendscenario zijn in tegenstelling tot het basisscenario enkel de migratietrends uit de periode 2021 tot en met 2025 doorgerekend tot en met 2046. Dit zijn juist jaren waarin de migratie relatief sterk was richting Parkstad Limburg. Dit zorgt ervoor dat de totale huishoudensontwikkeling positiever uitslaat. Forse afname verandert in een lichte afname tot en met 2046 met -2.160 huishoudens (-2%). Een groot deel van deze extra groei komt voor rekening van gezinnen (5.2).
- In het ambitiescenario zijn ten slotte opgaven en ambities van de regio Parkstad Limburg meegerekend die nog niet in huidige trends zijn te zien. Denk hierbij aan de verdere groei van de zorgsector of de ontwikkeling van Limburg Centraal. Als trendbreuken gerealiseerd worden dan is een groei van 9.620 huishoudens t/m 2046 mogelijk (+8%). Deze extra groei ten opzichte van de andere twee scenario's wordt met name veroorzaakt door het behoud en het aantrekken van jonge huishoudens en gezinnen. Zij zijn immers sterker geneigd te verhuizen vanwege werk (5.3).
- Onderscheid makend naar doelgroepen zien we dat in alle scenario's een sterke groei ontstaat van het aantal 75-plussers. Hierop heeft het aantrekken van extra huishoudens echter weinig effect. Die bandbreedte is groter voor de overige doelgroepen, zoals alleenstaanden en stellen tot 55 jaar en gezinnen. Deze doelgroepen verhuizen vaker en zijn ook vaker geneigd te verhuizen vanwege werk (5.4).

5.1 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens basisscenario

In deze paragraaf staan we stil bij de verwachte huishoudensontwikkeling die volgt uit de Progneff huishoudensprognose uit 2023. Deze noemen we in ons onderzoek het basisscenario. De Progneff-prognose baseert zich op verwachte demografische ontwikkelingen zoals de ontwikkeling van de vruchtbaarheidsindex of vergrijzing van de huidige bevolking. Deze demografische ontwikkelingen zijn redelijk goed te voorspellen. Daarnaast speelt migratie van huishoudens een grote rol. In- of uitstroom van huishoudens in Parkstad Limburg leidt immers zowel nu als in de toekomst tot een andere huishoudenssamenstelling. De Progneff-prognose uit 2023 is daarbij gebaseerd op een lange periode, namelijk 2008 tot 2022. Daarbij geldt wel dat de laatste jaren sterker meewegen.

Progneff-prognose uit 2023 verwacht -15.070 huishoudens t/m 2046 (-12%)

We zien de effecten van het doorrekenen van een langjarige migratietrend terug in de verwachte huishoudensontwikkeling. In een groot deel van deze periode was het migratiesaldo in Parkstad

Limburg lager dan de afgelopen jaren. Dit terwijl er ook sprake was en is van natuurlijke krimp. Dat betekent dat er jaarlijks meer personen overlijden dan er geboren worden. In de Progneff 2023-prognose wordt deze minder positieve migratietrend naar de toekomst doorgetrokken. Dit resulteert uiteindelijk in een negatieve ontwikkeling van -15.070 reguliere huishoudens tot en met 2046.

De Progneff 2023-prognose is op te delen naar huishoudenssamenstelling en leeftijd. In dit onderzoek lichten we zes doelgroepen uit. Onderscheid makend naar deze doelgroepen valt op dat met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar nog sterk toeneemt. In totaal neemt deze doelgroep naar verwachting met 5.605 huishoudens toe (+26%) tot en met 2036 en met 7.680 huishoudens (+35%) tot en met 2046. Met name het aantal alleenstaanden en stellen jonger dan 35 jaar en het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar nemen juist af. Deze twee doelgroepen nemen tot en met 2046 met 2.845 (-23%) en 12.735 (-32%) huishoudens af. Dat komt doordat de laatste jaren minder kinderen geboren zijn in Parkstad Limburg en doordat de doelgroep 55- tot 75-jarigen simpelweg ouder wordt met minder aanwas van een jongere doelgroep.

Tabel 6: Verwachte reguliere* huishoudensontwikkeling Parkstad Limburg naar doelgroepen volgens het basisscenario, 2026 t/m 2046

Doelgroepen	2026	2026 t/m 2036	2026 t/m 2046
A&S < 35 jaar	12.580	-2.110 (-17%)	-2.845 (-23%)
Gezinnen	35.365	-1.960 (-6%)	-3.930 (-11%)
A&S 35 - 55 jaar	16.080	-845 (-5%)	-3.190 (-20%)
A&S 55 - 75 jaar	39.905	-6.650 (-17%)	-12.735 (-32%)
A&S > 75 jaar	21.865	+5.605 (+26%)	+7.680 (+35%)
Overig**	485	-25 (-5%)	-55 (-11%)
Totaal	**126.280**	**-5.985 (-5%)**	**-15.070 (-12%)**

Bron: Progneff2023. Afgerond op vijftallen. *Exclusief studentenhuishoudens. **Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Afname van huishoudens het sterkst in Kerkrade (-18%) en Landgraaf (-15%)

In alle zeven gemeenten in Parkstad Limburg is op basis van het basisscenario sprake van een daling van het aantal huishoudens. Tot en met 2036 neemt het aantal huishoudens in alle gemeenten licht af. Tot en met 2046 worden de regionale verschillen echter duidelijker zichtbaar. In deze periode is de afname het grootst in Kerkrade (-18%) en Landgraaf (-15%). In Beekdaelen (-5%) en Voerendaal (-8%) blijft de afname in dit scenario relatief beperkt.

Tabel 7: Verwachte reguliere* huishoudensontwikkeling Parkstad Limburg naar gemeenten volgens het basisscenario, 2026 t/m 2046

Gemeenten	2026	2026 t/m 2036	2026 t/m 2046
Beekdaelen	16.405	-295 (-2%)	-875 (-5%)
Brunssum	13.650	-555 (-4%)	-1.680 (-12%)
Heerlen	45.300	-1.970 (-4%)	-4.930 (-11%)
Kerkrade	22.780	-1.725 (-8%)	-4.000 (-18%)
Landgraaf	17.635	-1.020 (-6%)	-2.575 (-15%)
Simpelveld	4.905	-220 (-5%)	-535 (-11%)

Voerendaal	5.610	-195 (-3%)	-475 (-8%)
Totaal	**126.280**	**-5.985 (-5%)**	**-15.070 (-12%)**

Bron: Progneff2023. Afgerond op vijftallen. *Exclusief studentenhuishoudens. **Huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

5.2 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens trendscenario

In ons basisscenario gaan we uit van de verwachte huishoudensontwikkeling volgens de Progneff-prognose uit 2023. In deze prognose wordt gebruik gemaakt van het migratiesaldo voor binnenlandse en buitenlandse verhuizingen uit de periode 2008 tot en met 2022. Deze prognose rekent daarmee nog met jaren waarin het migratiesaldo in Parkstad Limburg relatief laag was. Dit terwijl het migratiesaldo de laatste paar jaar duidelijk positiever was dan voorheen. We hebben daarom voor Parkstad Limburg ook een trendscenario uitgewerkt. Deze houdt rekening met de meest recente migratietrends sinds 2021 en sluit dus ook het afwijkende coronajaar uit.

Doortrekken van recente migratietrend leidt tot een afname van 2.160 huishoudens tot en met 2046

In ons trendscenario rekenen we in plaats van de periode 2015-2019 en 2021-2022 met de periode 2021 tot en met 2025. Het migratiesaldo is in deze jaren duidelijk hoger dan in de periode waar de Progneff-prognose mee rekent. Wanneer we dit hogere migratiesaldo doortrekken tot en met 2046 heeft dit sterke gevolgen voor de verwachte huishoudensontwikkeling. In totaal zien we dat met het doortrekken van de huidige migratietrend uiteindelijk 6.765 extra huishoudens t/m 2036 in Parkstad Limburg wonen dan volgens het basisscenario. In totaal betreft dit een lichte toename van 780 huishoudens (+1%) tot en met 2036. Tot en met 2046 neemt het aantal huishoudens op basis van het trendscenario echter nog steeds licht af, in totaal met 2.160 (-2%). Voor dit scenario geldt dat deze aantallen enkel uitkomen als ook daadwerkelijk dit hogere aantal verhuizers naar Parkstad Limburg blijft komen. De algehele woningmarktdruk en de vervangingsvraag op de arbeidsmarkt geven wel aanleiding om aan te nemen dat de vraag naar woningen in Parkstad Limburg vanuit binnen- en buitenland de komende jaren hoog zal blijven.

Extra verhuizingen richting Parkstad Limburg zorgen met name voor meer gezinnen

We hebben de kwantitatieve plus in het trendscenario uitgesplitst naar doelgroepen. We baseren ons hierbij op de huidige verdeling van doelgroepen die naar Parkstad Limburg verhuizen. We zien dat meer migratie vanuit binnen- en buitenland met name zorgt voor meer behoud en instroom van gezinnen. Het aantal gezinnen neemt licht toe in dit scenario doordat zij meer verhuisgeneigd zijn en daarnaast vaker vanwege werk een stap naar een andere gemeente of ander land maken. Ook zal een deel van de instromende jongeren na verloop van tijd gezinnen gaan vormen. In totaal zien we dat in het trendscenario bijvoorbeeld 4.975 gezinnen meer zijn in 2046 dan in het basisscenario. Voor 75-plussers is dit verschil veel kleiner. Die doelgroep is slechts 805 huishoudens groter in het trendscenario dan in het basisscenario in 2046.

Tabel 8: Verwachte reguliere huishoudensontwikkeling Parkstad Limburg naar doelgroepen volgens het trendscenario, 2026 t/m 2046

Doelgroepen	2026	2026 t/m 2036	2026 t/m 2046
A&S < 35 jaar	12.580	-205 (-2%)	-880 (-7%)
Gezinnen	35.365	+230 (+1%)	+1.045 (+3%)
A&S 35 - 55 jaar	16.080	+590 (+4%)	-15 (0%)
A&S 55 - 75 jaar	39.905	-5.745 (-14%)	-10.845 (-27%)
A&S > 75 jaar	21.865	+5.880 (+27%)	+8.485 (+39%)

Overig**	485	+30 (+6%)	+45 (+10%)
Totaal	**126.280**	**+780 (+1%)**	**-2.160 (-2%)**

Bron: Progneff2023 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

In Kerkrade en Simpelveld relatief meeste effecten van doortrekken huidige trend

Wanneer onderscheid wordt gemaakt naar de gemeenten in Parkstad Limburg, variëren de prognoses van een lichte groei tot een lichte afname van het aantal huishoudens. Kerkrade en Simpelveld profiteren daarbij relatief het meest van het doortrekken van de huidige migratietrend. Dit komt doordat de migratiestroom naar deze gemeenten de afgelopen jaren relatief positief is geweest.

Tabel 9: Verwachte reguliere huishoudensontwikkeling Parkstad Limburg naar gemeenten volgens het trendscenario, 2026 t/m 2046

Gemeenten	2026	2026 t/m 2036	2026 t/m 2046
Beekdaelen	16.405	+260 (+2%)	+190 (+1%)
Brunssum	13.650	+170 (+1%)	-295 (-2%)
Heerlen	45.300	+700 (+2%)	+165 (0%)
Kerkrade	22.780	-75 (0%)	-845 (-4%)
Landgraaf	17.635	-395 (-2%)	-1.385 (-8%)
Simpelveld	4.905	+130 (+3%)	+135 (+3%)
Voerendaal	5.610	-10 (0%)	-125 (-2%)
Totaal	**126.280**	**+780 (+1%)**	**-2.160 (-2%)**

Bron: Progneff2023 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

5.3 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens ambitiescenario

Naast huidige trends en ontwikkelingen wil Parkstad Limburg ook meer grip krijgen op eventuele nieuwe ontwikkelingen die nog niet in huidige cijfers te vangen zijn en ambities die zij samen met andere gebieden in Limburg heeft uitgesproken. Hiervoor werken we een ambitiescenario uit. We gebruiken daarvoor eerdere opgaven en ambities die met de regio Parkstad Limburg zijn besproken, zoals economische groeimogelijkheden. Daarnaast vormt op Limburgse schaal het verstedelijkingsconcept Limburg Centraal de nodige handvatten. Deze documenten geven ontwikkelingen weer waar de regio zich op inzet en verbinden hier ook geschikte locaties aan. Zo dient de propositie rond Limburg Centraal onder meer extra middelen beschikbaar te stellen voor ontwikkelingen in stationsgebieden van intercitystations, waaronder het centrum van Heerlen.

De keuze voor de onderzoekslijnen binnen het ambitiescenario komt voort uit verschillende analyses die Stec Groep de afgelopen jaren voor Parkstad Limburg heeft uitgevoerd. Daarbij zijn woon-werkrelaties, verhuisstromen en economische ontwikkelkansen binnen en rondom de regio onderzocht. Uit deze analyses blijkt dat een aanzienlijk deel van de werknemers die in Parkstad Limburg werken momenteel buiten de regio woont. Tegelijkertijd laten de analyses zien dat deze groep gemiddeld vaker bestaat uit hoger opgeleiden, midden- en hogere inkomens en gezinnen dan de huidige regionale bevolking. Daarnaast zijn economische groeikansen verkend die kunnen leiden tot extra werkgelegenheid in de regio, zoals ontwikkelingen in de zorgsector. Tot slot is gekeken naar economische ontwikkelingen in de bredere regio, waaronder de Brightlands-campussen en Limburg Centraal, die aanvullende woningvraag naar Parkstad Limburg kunnen trekken. Deze eerdere verkenningen laten zien dat er naast de huidige demografische trends mogelijkheden bestaan om extra huishoudens aan de regio te binden.

Om deze potentie inzichtelijk te maken worden de verschillende onderzoeken in dit woonbehoefteonderzoek samengebracht in één integraal ambitiescenario.

Om goed onderscheid te maken met het trendscenario gaan we in dit ambitiescenario uitsluitend uit van trendbreuken. Ontwikkelingen die zich op basis van de huidige trend voortzetten, zijn immers al opgenomen in het trendscenario. Daarbij onderscheiden we drie onderzoekslijnen die aansluiten op eerder onderzochte woon-werkrelaties en economische ontwikkelkansen:

- **Aantrekken buiten-regionaal wonende werknemers**: aantrekkelijke woningbouw voor werknemers die al in Parkstad Limburg werken maar momenteel buiten de regio wonen. Uit eerder onderzoek blijkt dat binnen deze groep relatief veel huishoudens voorkomen met een midden- of hoger inkomen, een hoger opleidingsniveau en een grotere verhuisgeneigdheid richting koopwoningen. Wanneer een deel van deze huishoudens zich alsnog binnen de regio vestigt, leidt dit tot een extra groei van +2.595 huishoudens tot en met 2036.
- **Inzet op vergroten van de eigen werkgelegenheid**: erkenning van de mogelijkheden om de regionale werkgelegenheid sterker te laten groeien dan in de huidige trend is opgenomen. Daarbij is gekeken naar sectoren en economische ontwikkelingen waarin Parkstad Limburg kansen heeft om extra werkgelegenheid te creëren, waaronder de zorg. De precieze locaties waar deze werkgelegenheid uiteindelijk landt, zijn niet afzonderlijk doorgerekend. Ontwikkelingen zoals de beoogde invulling van werkgelegenheid op de Oostflank in Brunssum kunnen wel bijdragen aan deze onderzoekslijn. Extra banen leiden tot aanvullende woningvraag, doordat een deel van de werknemers zich in Parkstad Limburg vestigt. In totaal zorgt deze onderzoekslijn voor een potentiële groei van 2.995 huishoudens tot en met 2036.
- **Profiteren van groei-ontwikkelingen in de bredere regio**: Parkstad Limburg ligt midden in een bredere regio waarin verschillende economische ontwikkelingen spelen. Daarbij gaat het onder meer om de Brightlands-campussen, waarvan nu al werknemers in Parkstad Limburg wonen, en om nieuwe economische ontwikkelingen zoals Medtech. Deze ontwikkelingen kunnen leiden tot aanvullende woningvraag vanuit huishoudens die zich vanwege hun werk in de regio willen vestigen. Dit zorgt voor +750 huishoudens tot en met 2036.

Deze drie onderzoekslijnen zijn eerder afzonderlijk verkend en worden in dit onderzoek samengebracht tot één integraal ambitiescenario. Daarbij is rekening gehouden met mogelijke overlap tussen doelgroepen, zodat dubbeltellingen zoveel mogelijk zijn voorkomen. Het scenario leidt niet alleen tot meer huishoudens dan het trendscenario, maar ook tot een andere samenstelling van de huishoudensgroei. De extra groei bestaat relatief vaak uit werkenden, gezinnen en huishoudens met een midden- of hoger inkomen. Hierdoor wijkt de samenstelling van de huishoudensgroei duidelijk af van de ontwikkelingen die in het trendscenario worden verwacht.

Totale netto groei bedraagt +7.220 huishoudens tot en met 2036 in het ambitiescenario

Op basis van de drie onderzoekslijnen kan, mits voldoende passend woningaanbod beschikbaar is, een netto groei van circa 7.220 huishoudens (+6%) tot en met 2036 worden gerealiseerd. Dat zijn 6.440 huishoudens meer dan in het trendscenario. Bij een doorkijk naar 2046 loopt deze potentiële groei op tot 9.620 huishoudens (+8%). Dit zijn 11.780 huishoudens meer dan in het trendscenario. Om deze groei daadwerkelijk te realiseren zijn zowel economische ontwikkeling als voldoende aantrekkelijke woningen voor werkenden, gezinnen en middeninkomens noodzakelijk. De woningmarkt vormt daarmee een belangrijke randvoorwaarde voor het waarmaken van de regionale ambities.

Aantal jongeren en gezinnen neemt toe door waarmaken ambities

Wanneer de regionale ambities worden gerealiseerd verandert de huishoudensontwikkeling aanzienlijk ten opzichte van het trendscenario. De verwachte afname van alleenstaanden en stellen tot 35 jaar slaat in het ambitiescenario om naar groei. Deze groei vindt vooral in de eerste jaren plaats, doordat nieuwe huishoudens van buiten de regio worden aangetrokken. Ook het aantal gezinnen groeit aanzienlijk sterker. Tot en met 2046 neemt het aantal gezinnen toe met 7.025 huishoudens, terwijl in het trendscenario nog sprake was van een groei van 1.045 huishoudens. De sterke groei van gezinnen

hangt samen met de aard van de onderzochte doelgroepen. Een deel van de instromende huishoudens bestaat uit jonge werkenden die zich aanvankelijk als alleenstaande of stel in de regio vestigen en in de jaren daarna doorgroeien naar een gezinshuishouden. De verwachte groei werkt daardoor op langere termijn vooral door in het aantal gezinnen. Tegelijkertijd neemt ook het aantal huishoudens van 35 tot 55 jaar sterker toe dan in het trendscenario.

Opvallend is verder dat het ambitiescenario relatief veel huishoudens met een midden- en hoger inkomen aantrekt. Dit hangt samen met de onderzochte woon-werkrelaties en economische groeisectoren. Huishoudens die zich vanwege werk in Parkstad Limburg vestigen hebben gemiddeld vaker een hoger opleidingsniveau, een hoger inkomen en wonen vaker in een koopwoning dan de huidige huishoudens in de regio. Hierdoor leidt het ambitiescenario niet alleen tot meer huishoudens, maar ook tot een versterking van de economische basis van Parkstad Limburg.

Het aantal 75-plussers verandert nauwelijks ten opzichte van het trendscenario. Dit komt doordat de onderzochte ontwikkelingen zich voornamelijk richten op werkenden en hun huishoudens. De forse vergrijzing blijft daarmee ook in het ambitiescenario een belangrijke ontwikkeling voor de regio.

Tabel 10: Verwachte reguliere huishoudensontwikkeling Parkstad Limburg naar doelgroepen volgens het ambitiescenario, 2026 t/m 2046

Doelgroepen	2026	2026 t/m 2036	2026 t/m 2046
A&S < 35 jaar	12.580	+1.325 (+11%)	+655 (+5%)
Gezinnen	35.365	+3.500 (+10%)	+7.025 (+20%)
A&S 35 - 55 jaar	16.080	+1.400 (+9%)	+2.350 (+15%)
A&S 55 - 75 jaar	39.905	-5.005 (-13%)	-9.435 (-24%)
A&S > 75 jaar	21.865	+5.970 (+27%)	+8.975 (+41%)
Overig**	485	+30 (+6%)	+45 (+10%)
Totaal	**126.280**	**+7.220 (+6%)**	**+9.620 (+8%)**

Bron: Progneff2023, CBS (2021-2025), CBS Microdata (2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen

Ambitiescenario heeft sterke nadruk op Heerlen door koppeling met Limburg Centraal

Op gemeenteniveau heeft het ambitiescenario in de huidige berekening het grootste effect op Heerlen. Dit hangt samen met de concentratie van werkgelegenheid, de bestaande woon-werkrelaties en de positie van Heerlen binnen Limburg Centraal. Een relatief groot deel van de additionele huishoudensgroei is daarom in de modelmatige verdeling aan Heerlen toegerekend.

Deze verdeling moet niet als vaststaand worden beschouwd. De precieze locaties waar nieuwe werkgelegenheid, voorzieningen en aantrekkelijke woonmilieus tot ontwikkeling komen, kunnen invloed hebben op de gemeente waarin nieuwe huishoudens zich willen vestigen. De beoogde ontwikkeling van werkgelegenheid op de Oostflank in Brunssum is niet afzonderlijk doorgerekend, maar kan wel invulling geven aan de economische groei die in het ambitiescenario wordt verondersteld. Wanneer daar daadwerkelijk werkgelegenheid ontstaat, kan dit de aantrekkelijkheid van Brunssum en omliggende gemeenten als woonlocatie vergroten en daarmee de uiteindelijke verdeling van de huishoudensgroei binnen Parkstad beïnvloeden.

Tegelijkertijd kunnen alle gemeenten in Parkstad Limburg profiteren van het aantrekken van werknemers van buiten de regio, de groei van de regionale werkgelegenheid en economische ontwikkelingen in de bredere omgeving. Naast Heerlen laten ook Beekdaelen en Simpelveld in de huidige berekening een relatief sterke huishoudensgroei zien. In beide gemeenten groeit het aantal

huishoudens met circa 10% tot en met 2046. In de overige gemeenten is eveneens sprake van groei, zij het beperkter. De tabel geeft daarmee een indicatieve verdeling op basis van de gehanteerde uitgangspunten. De feitelijke verdeling hangt mede af van waar economische ontwikkelingen en passend woningaanbod uiteindelijk worden gerealiseerd.

Tabel 11: Verwachte reguliere huishoudensontwikkeling Parkstad Limburg naar gemeenten volgens het ambitiescenario, 2026 t/m 2046

Gemeenten	2026	2026 t/m 2036	2026 t/m 2046
Beekdaelen	16.405	+1.045 (+6%)	+1.625 (+10%)
Brunssum	13.650	+750 (+5%)	+760 (+6%)
Heerlen	45.300	+3.555 (+8%)	+5.385 (+12%)
Kerkrade	22.780	+920 (+4%)	+970 (+4%)
Landgraaf	17.635	+390 (+2%)	+50 (0%)
Simpelveld	4.905	+330 (+7%)	+505 (+10%)
Voerendaal	5.610	+235 (+4%)	+325 (+6%)
Totaal	**126.280**	**+7.220 (+6%)**	**+9.620 (+8%)**

Bron: Progneff2023, CBS (2021-2025), CBS Microdata (2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

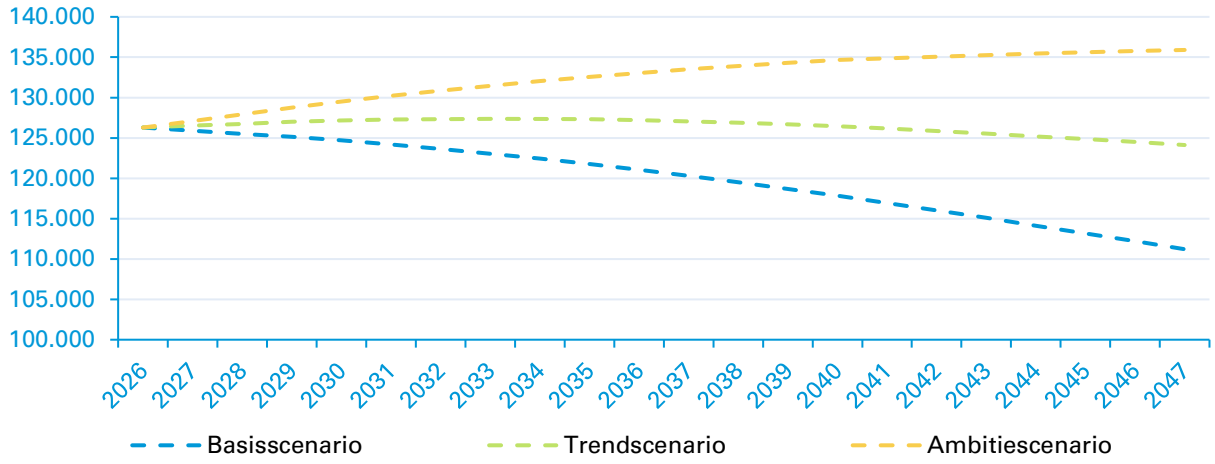
5.4 Vergelijking kwantitatieve uitkomsten scenariostudie

In het hoofdstuk hierna werken we de verwachte huishoudensontwikkeling van de drie onderzochte scenario's uit naar kwalitatieve woonbehoeften. Om deze goed te kunnen interpreteren, zetten we in deze paragraaf eerst samenvattend uiteen welke verschillen er tussen de scenario's bestaan in Parkstad Limburg.

Verwachte huishoudensontwikkeling loopt uiteen van -5.985 tot +7.220 huishoudens t/m 2036

De totale huishoudensontwikkeling is in het basisscenario t/m 2036 licht negatief met -5.985 huishoudens. De andere twee scenario's leiden tot een positieve huishoudensontwikkeling. De verwachte aantallen lopen wel ver uiteen. Hoe verder we in de tijd doorkijken, des te groter deze verschillen ook worden. Dat komt met name doordat de verwachte migratie in deze scenario's uiteenloopt. Het is op dit moment nog zeer onzeker welk scenario uitkomt. Wel kunnen randvoorwaarden, zoals het waarmaken van economische ontwikkelingen of het realiseren van passende woningbouw, bijdragen aan het realiseren van hogere ambities. Monitoring zal echter moeten uitwijzen welk scenario uiteindelijk realiteit wordt.

Figuur 38: Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling in Parkstad Limburg naar drie scenario's, 2026 tot en met 2046



Bron: Progneff2023, CBS (2021-2025), CBS Microdata (2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Bandbreedte toont grootste onzekerheden bij gezinnen en alleenstaanden en stellen tot 55 jaar

Onderscheid makend naar doelgroepen zien we dat bij het vergelijken van de scenario's de grootste verschillen bestaan bij gezinnen en alleenstaanden en stellen tot 55 jaar. Dit zijn de doelgroepen die sterker fluctueren afhankelijk van de migratie-instroom. Voor oudere doelgroepen geldt juist dat deze veel beter te voorspellen zijn. Zij zijn veel minder verhuisgeneigd en wonen voor een groot deel al in Parkstad Limburg. Naar gemeenten zijn de verschillen het grootst voor Heerlen, Kerkrade en Simpelveld. In Kerkrade en Simpelveld komt dat met name doordat de huidige trend duidelijk positiever is dan de langjarige trend en in Heerlen doordat de ambities voor een belangrijk deel in deze gemeente ingevuld zullen worden.

Tabel 12: Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling Parkstad Limburg naar doelgroepen volgens drie scenario's, 2026 t/m 2046

Doelgroepen	2026	2026 t/m 2036	2026 t/m 2046
A&S < 35 jaar	12.580	-2.110 (-17%) tot +1.325 (+11%)	-2.845 (-23%) tot +655 (+5%)
Gezinnen	35.365	-1.960 (-6%) tot +3.500 (+10%)	-3.930 (-11%) tot +7.025 (+20%)
A&S 35 - 55 jaar	16.080	-845 (-5%) tot +1.400 (+9%)	-3.190 (-20%) tot +2.350 (+15%)
A&S 55 - 75 jaar	39.905	-6.650 (-17%) tot -5.005 (-13%)	-12.735 (-32%) tot -9.435 (-24%)
A&S > 75 jaar	21.865	+5.605 (+26%) tot +5.970 (+27%)	+7.680 (+35%) tot +8.975 (+41%)
Overig	485	-25 (-5%) tot +30 (+6%)	-55 (-11%) tot +45 (+10%)
Totaal	**126.280**	**-5.985 (-5%) tot +7.220 (+6%)**	**-15.070 (-12%) tot +9.620 (+8%)**

Bron: Progneff2023, CBS Microdata (2019-2024). Berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

Tabel 13: Verwachte reguliere huishoudensontwikkeling Parkstad Limburg naar gemeenten volgens het ambitiescenario, 2026 t/m 2046

Gemeenten	2026	2026 t/m 2036	2026 t/m 2046
Beekdaelen	16.405	-295 (-2%) tot +1.045 (+6%)	-875 (-5%) tot +1.625 (+10%)
Brunssum	13.650	-555 (-4%) tot +750 (+5%)	-1.680 (-12%) tot +760 (+6%)

Heerlen	45.300	-1.970 (-4%) tot +3.555 (+8%)	-4.930 (-11%) tot +5.385 (+12%)
Kerkrade	22.780	-1.725 (-8%) tot +920 (+4%)	-4.000 (-18%) tot +970 (+4%)
Landgraaf	17.635	-1.020 (-6%) tot +390 (+2%)	-2.575 (-15%) tot +50 (0%)
Simpelveld	4.905	-220 (-5%) tot +330 (+7%)	-535 (-11%) tot +505 (+10%)
Voerendaal	5.610	-195 (-3%) tot +235 (+4%)	-475 (-8%) tot +325 (+6%)
Totaal	**126.280**	**-5.985 (-5%) tot +7.220 (+6%)**	**-15.070 (-12%) tot +9.620 (+8%)**

Bron: Progneff2023, CBS (2021-2025), CBS Microdata (2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

Woningbouw en werkgelegenheid kennen geen vaste één-op-éénrelatie

De vaak gebruikte stelregel dat voor iedere extra woning ook een extra baan nodig is, geldt niet zonder meer voor Parkstad Limburg. De verhouding verschilt per scenario en hangt af van de samenstelling en economische binding van de huishoudens. In het basis- en trendscenario neemt het aantal huishoudens jonger dan 75 jaar tot 2046 af, met respectievelijk circa 22.700 en 10.695 huishoudens. In het ambitiescenario neemt deze groep licht toe, met circa 595 huishoudens. Dit leidt echter niet automatisch tot een even grote aanvullende werkvraag. Circa 4.865 huishoudens uit de extra groei bestaan uit huishoudens die al in Parkstad Limburg werken, maar er nog niet wonen. Zij zorgen bij vestiging in de regio wel voor extra woonvraag, maar niet voor extra banen. De belangrijkste opgave ligt daarmee naar verwachting in de kwalitatieve aansluiting tussen de toekomstige beroepsbevolking en de ontwikkeling van banen, bijvoorbeeld in de zorg, MedTech en rond Brightlands.

6. Kwalitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk hebben we de kwantitatieve woningbehoefte (huishoudensontwikkeling) vertaald naar een kwalitatieve woningbehoefte. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten op basis van de huidige stand (huishoudens en woningvoorraad) en de verwachte ontwikkeling van doelgroepen. Die verwachte ontwikkeling is gebaseerd op de scenariostudie uit het vorige hoofdstuk. De kwalitatieve woningbehoefte analyseren we vervolgens op basis van woonwensen (WoON2024) en verhuisgedrag (CBS Microdata). We schetsen in dit hoofdstuk allereerst onze methodiek. Hierna geven we de berekende aantallen voor de perioden 2026 t/m 2036 en 2026 t/m 2046.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 6

- De woningbehoefte in dit onderzoek is berekend op basis van de bestaande woningvoorraad, verwachte huishoudensontwikkeling van doelgroepen naar drie scenario's en woonwensen (WoON2024) en verhuisgedrag (CBS Microdata) van deze doelgroepen (6.1).
- Daarmee rekening houdend ontstaat een sterke behoefte aan nultredenwoningen door vergrijzing. Doorstromers laten bij een verhuizing naar een nultredenwoning vaak een reguliere grondgebonden koop- of sociale huurwoning achter. Deze kunnen onvoldoende worden opgevuld door andere huishoudens. Daardoor kan een overschot aan deze woningtypen ontstaan. Dit overschot neemt af naarmate meer jonge huishoudens zich in Parkstad Limburg vestigen en er blijven wonen (6.2).
- De woningmarkt laat de sterkste overschotten zien bij reguliere grondgebonden koop- en sociale huurwoningen in de lagere prijssegmenten. Naarmate het prijssegment stijgt, nemen deze overschotten af. Er ontstaat vraag naar uiteenlopende typen nultredenwoningen, waarbij de vraag naar huurwoningen het grootst is (6.3).
- De verder uitgesplitste vraag naar ouderenhuisvesting toont tot en met 2036 een behoefte aan 3.760 reguliere nultredenwoningen, 2.365 geclusterde woningen en 1.105 zorggeschikte woningen voor Wlz-verpleegzorg op basis van het trendscenario en woonwensen. De voorkeur voor geclusterd wonen is vaak afhankelijk van de mate van zelfredzaamheid (6.4).

6.1 Uitleg kwalitatieve woningbehoefte

De verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen in de drie scenario's en de bestaande woningvoorraad in Parkstad Limburg vormen de basis om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hiermee berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt aan welke type woningen de komende jaren behoefte dan wel een overschot ontstaat. We houden hierbij rekening met de verhuisgeneigdheid, woonwensen en het verhuisgedrag van de doelgroepen die nu en in de toekomst naar verwachting in Parkstad Limburg zullen wonen. Dit doorstromingsprincipe houdt er rekening mee dat een deel van de woningzoekenden ook goed kan landen in de bestaande woningvoorraad. We gebruiken daarvoor de landelijke WoON-enquête (woonwensen) en CBS Microdata (verhuisgedrag). In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoefte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen
Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden hiervoor 31 doelgroepen op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en woonmilieu. Deze zijn in te zien in bijlage B. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in Parkstad Limburg.

Door confrontatie huidige woonsituatie met woonwensen én verhuisgedrag ontstaat opgave
Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt.

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in Parkstad Limburg
Op basis van CBS Microdata hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in Parkstad Limburg. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag voor een groot deel gebaseerd is op de verhuizingen zoals ze daadwerkelijk in de gemeenten hebben plaatsgevonden in de periode 2019-2022. We gebruiken deze periode, omdat voor deze jaren alle kenmerken van huishoudens officieel bekend zijn.

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad
Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een sociale huur- of middenhuurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren.

Uitkomsten op regionaal niveau en tot en met 2036 in hoofdrapport

We tonen in dit hoofdstuk de uitkomsten uit het Stec-Doorstroommodel op regionaalniveau voor één periode, namelijk 2026 tot en met 2036. Voor de periode 2026 tot en met 2046 tonen we enkel de gemiddelde woningbehoefte op hoofdlijnen. Alle analyses op gemeenteniveau zijn in het dashboard in te zien.

Woonwensen en verhuisgedrag per doelgroep als basis voor woningbehoefte

Zoals in bovenstaand tekstkader staat vermeld, werken we de woningbehoefte uit op basis van woonwensen en verhuisgedrag. Zo maken we een confrontatie tussen vraaggestuurde en aanbodgestuurde behoefte. We brengen deze woonwensen en verhuisbewegingen voor in totaal 31 doelgroepen in beeld, waarbij we per gemeente hebben bepaald hoeveel van elke doelgroep in die gemeente woont en hoeveel daarvan verhuisd zijn (en naar welk woningtype). CBS Microdata geeft ons de mogelijkheid dit zeer precies voor Parkstad Limburg te doen. De Progneff-prognose uit 2023 en de twee extra scenario's die we op basis daarvan hebben gemaakt, gebruiken we vervolgens om ook te bepalen of deze doelgroepen toe- of afnemen. We laten daarvoor telkens de verschillen tussen woonwensen en verhuisgedrag zien.

Gemiddelde van woonwens en verhuisgedrag gebruikt om drie scenario's met elkaar te vergelijken

Om het overzicht te bewaren hebben we er ook voor gekozen om figuren op te stellen waarin het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag gebruikt wordt. Dit zorgt ervoor dat een betere vergelijking tussen de drie verschillende scenario's mogelijk is. Ook zorgt dit voor een eerste indicatie van een passende woningbehoefte in Parkstad Limburg. Er wordt immers bij het rekenen met het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag met zowel de vraag vanuit huishoudens als het aanbod dat in Parkstad Limburg realistisch is rekening gehouden.

6.2 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

We brengen allereerst de woningbehoefte op hoofdlijnen in beeld. Daarvoor maken we onderscheid naar negen woonproducten. Deze onderscheiden zich van elkaar op basis van hun woningtype en eigendom/prijs, namelijk naar sociale huur, vrijesectorhuur (middenhuur en dure huur) en koop en naar reguliere grondgebonden woningen (niet-nultreden), appartementen zonder lift en nultredenwoningen (zowel grondgebonden nultredenwoningen als appartementen met lift). We tonen de behoefte allereerst tot en met 2036 met onderscheid naar woonwensen en verhuisgedrag en daarna tonen we het gemiddelde van beide voor de twee onderzochte perioden. We maken telkens onderscheid in de behoefte op basis van de drie scenario's.

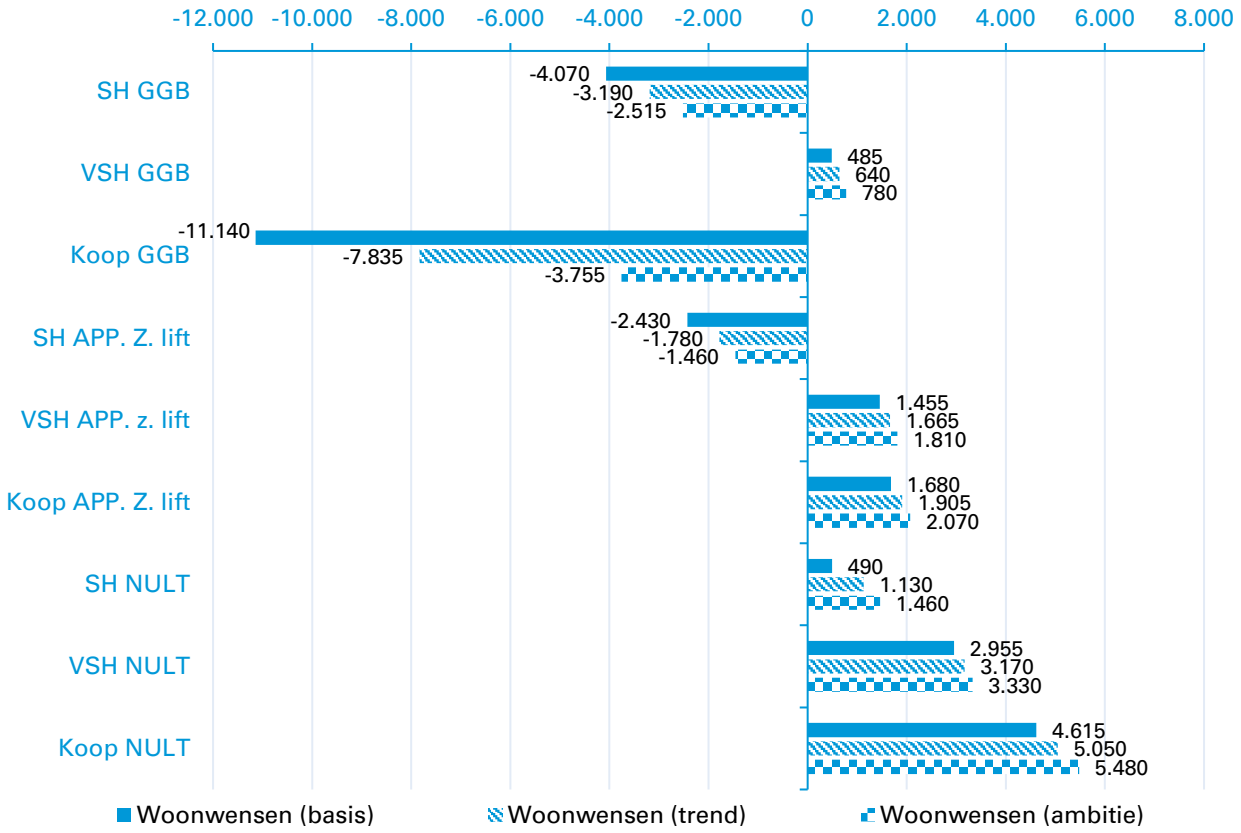
Op basis van woonwensen sterke vraag naar nultredenwoningen, nadruk op koopsegment

We analyseren allereerst de woningbehoefte tot en met 2036 op basis van woonwensen. Deze zijn afgeleid uit de WoON2024-enquête voor stedelijke en suburbane woonmilieus in het landsdeel Zuid, rekening houdend met de doelgroepen (leeftijd, samenstelling en inkomen) die in Parkstad Limburg wonen. Daaruit volgt een relatief sterke vraag naar nultredenwoningen, met nadruk op het koopsegment. Dit komt door de sterke vergrijzing in Parkstad Limburg die leidt tot een toenemende vraag naar nultredenwoningen en doordat nultredenkoopwoningen in verhouding tot nultredenwoningen in het huursegment relatief weinig voorkomen in de bestaande woningvoorraad. De appartementen met lift die in Parkstad Limburg aanwezig zijn (en dus nultreden zijn) bevinden zich namelijk grotendeels in dit huursegment. We zien dit ook terug in de TNO-aanpasbaarheidsscan waar het koopsegment uit relatief weinig (8%) nultredenwoningen lijkt te bestaan. Onderscheid makend naar de drie scenario's zijn de verschillen in behoeften aan nultredenwoningen relatief beperkt. Dat komt doordat de doelgroep die dit type woningen wenst (ouderen) relatief weinig beïnvloed wordt door een toenemende migratie of door het vasthouden van jonge huishoudens.

Overschotten kunnen op basis van woonwensen ontstaan in reguliere grondgebonden woningen en appartementen zonder lift

Tegelijkertijd kunnen door doorstroming naar nultredenwoningen elders in de voorraad overschotten ontstaan. Dat is zeker het geval wanneer er sprake is van huishoudensafname zoals in het basisscenario. De ouderen die verhuizen laten dan reguliere grondgebonden woningen en appartementen zonder lift achter die onvoldoende bewoond kunnen worden door andere huishoudenstypen, omdat die doelgroepen juist afnemen. De effecten hiervan zijn het grootst op de woningsegmenten die veel aanwezig zijn in de bestaande woningvoorraad en dus ook relatief vaak achtergelaten worden door ouderen, namelijk: reguliere grondgebonden sociale huur- en koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift. De effecten van de verschillende scenario's zijn juist op deze woningtypen groot. De mate van overschot is namelijk afhankelijk van het aantal jongeren en gezinnen dat extra instroomt richting deze woningen. Beide doelgroepen ontwikkelen duidelijk positiever als de huidige migratietrend wordt doorgetrokken, passende woningbouw voor toekomstige werknemers gefaciliteerd wordt en jonge huishoudens behouden blijven.

Figuur 39: Woningbehoefte t/m 2036 op basis van woonwensen en scenariostudie in Parkstad Limburg



Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2026).

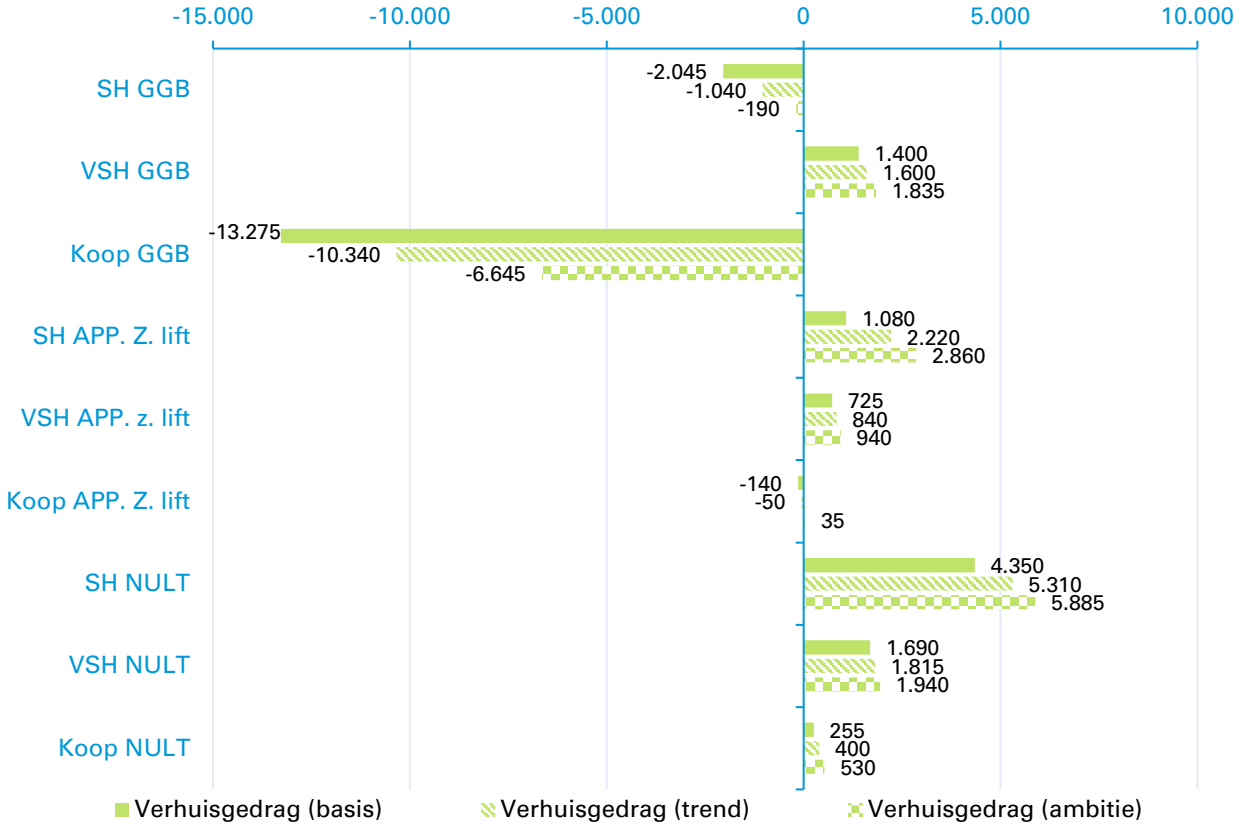
Verhuisgedrag toont sterkere vraag naar nultredenwoningen, nadruk op het sociale huursegment

Naast de vraaggerichte behoefte op basis van woonwensen brachten we ook een aanbodgerichte behoefte in beeld. Die is gebaseerd op de verhuisbewegingen van doelgroepen in Parkstad Limburg in de afgelopen jaren. Opvallend is de sterkere behoefte aan sociale huurwoningen, vergeleken met de woonwensen van huishoudens. De relatief ruime sociale huurwoningvoorraad zorgt ervoor dat veel huishoudens naar dit woningtype verhuizen. De behoefte aan vrijesectorhuurwoningen en koopwoningen in het nultredensegment ligt juist lager in vergelijking met de woonwensen van huishoudens, omdat deze woningtypen nu weinig voorkomen op de woningmarkt van Parkstad Limburg. Daardoor vinden er ook weinig verhuisbewegingen naartoe plaats. De woonwensen laten wel zien dat de vraag naar deze typen er is en verder toeneemt door vergrijzing.

Aanbodgerichte behoefte toont ook overschot aan grondgebonden woningen

Ook het verhuisgedrag van huishoudens toont overschotten aan reguliere grondgebonden koopwoningen. We rekenen de vergrijzing van huishoudens in Parkstad Limburg op dezelfde manier door: ouderen zetten in hun verhuisgedrag een stap van een niet-nultredenwoning naar een nultredenwoning. Contrasterend met de woningbehoefte op basis van woonwensen is het overschot aan appartementen zonder lift op basis van verhuisgedrag nauwelijks zichtbaar. Appartementen zonder lift functioneren vaak als tussenstap: huishoudens verhuizen er naartoe, maar niet vanuit een expliciete woonvoorkeur. Deze 'gedwongen' instroom en de gelijktijdige doorstroomwens naar een appartement mét lift maken het overschot hier minder zichtbaar.

Figuur 40: Woningbehoefte t/m 2036 op basis van verhuisgedrag en scenariostudie in Parkstad Limburg



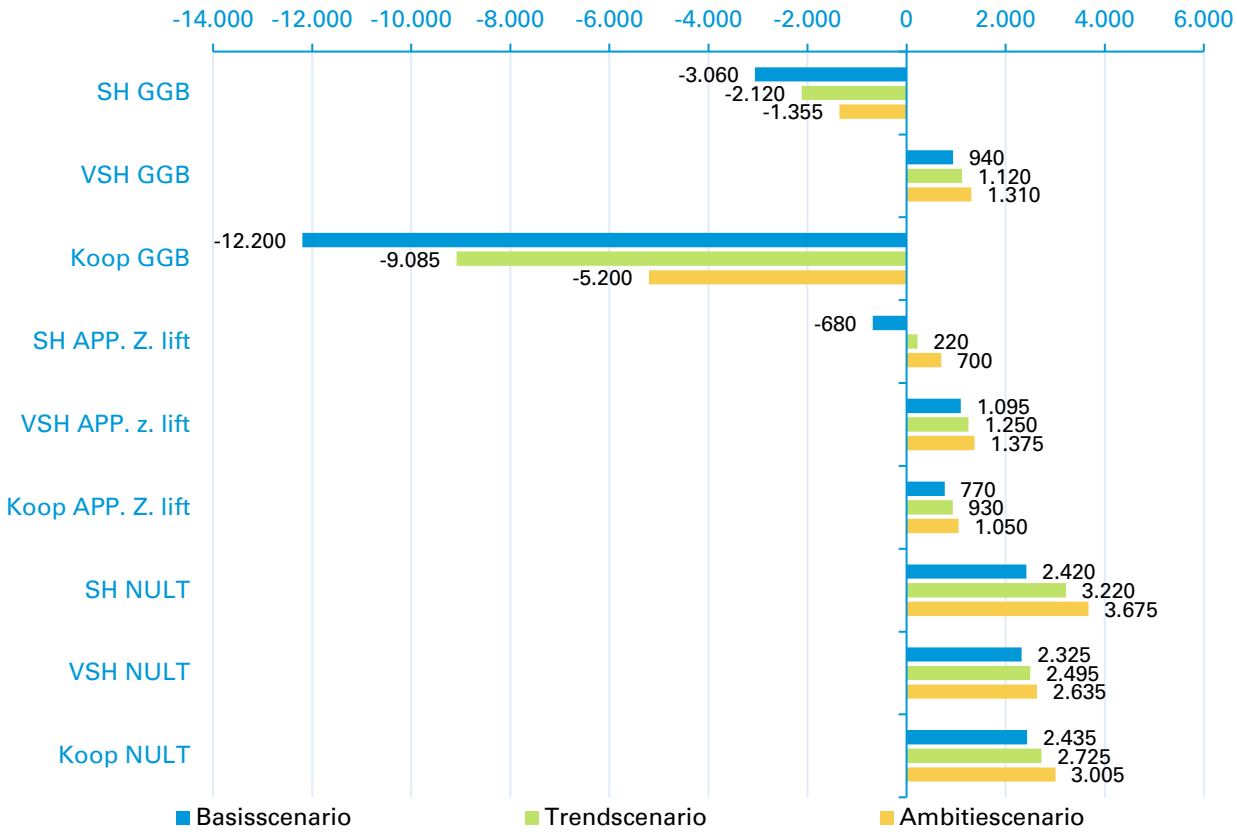
Bron: Progneff2023, CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2026).

Woningbehoefte is consistent tot en met 2046, meer nultredenwoningen nodig door vergrijzing

We hebben vervolgens voor de twee perioden die we onderzoeken de gemiddelde woonbehoefte per woonproduct in beeld gebracht op basis van woonwensen en verhuisgedrag. Hierin zien we tot en met 2036 en 2046 een vergelijkbaar beeld terug. Zo ontstaat er tot en met 2036 al behoefte aan nultredenwoningen en zet deze zich tot en met 2046 verder door. Dat is in lijn met de vergrijzing in Parkstad Limburg die nog duidelijk tot na 2046 zal doorzetten. Tegelijkertijd ontstaan er tot en met 2036 overschotten in het grondgebonden segment, die ook doorzetten tot en met 2046.

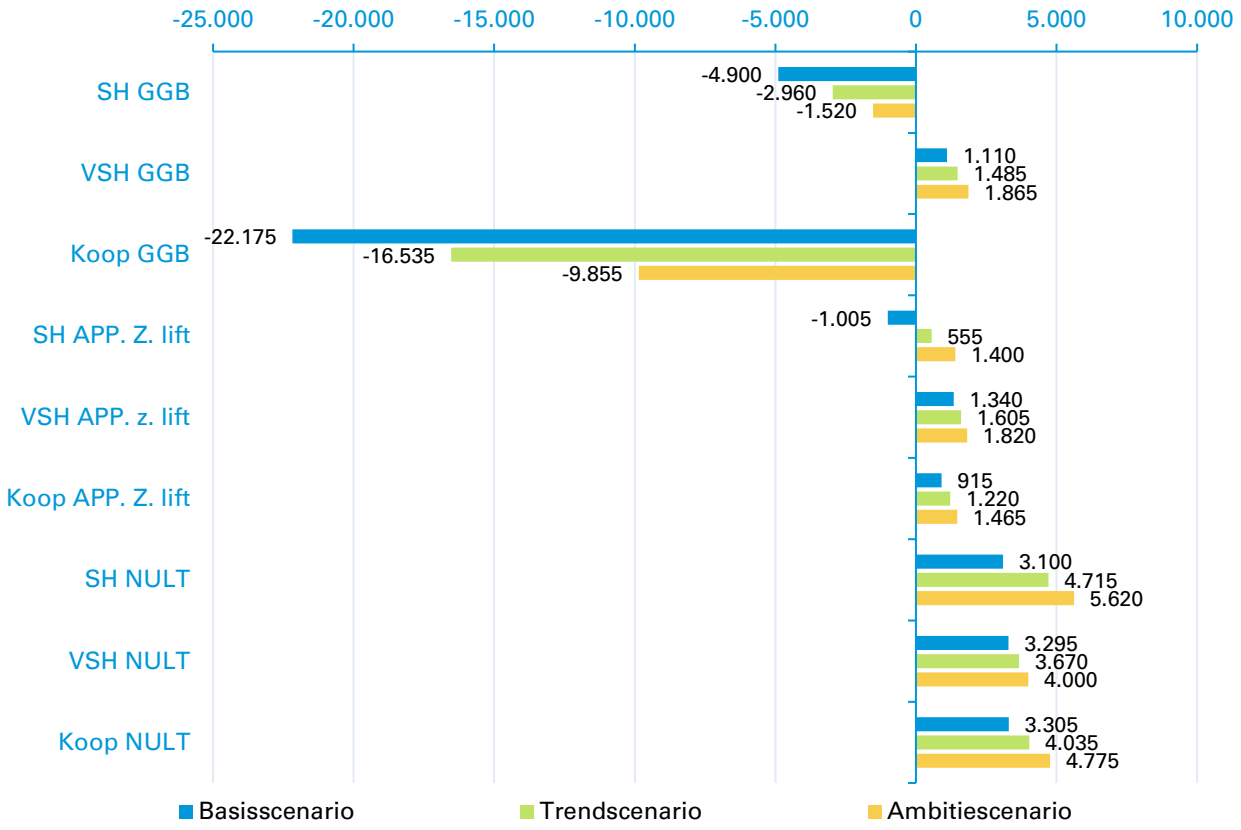
Naar grondgebonden sociale huur- en koopwoningen zien we direct al grote overschotten ontstaan. Dit komt doordat de vele ouderen die uit deze woningen verhuizen deze woningen achterlaten die onvoldoende bewoond kunnen worden door andere huishoudenstypen, omdat die doelgroepen juist afnemen. Dit geldt voor alle drie de scenario's. Dat gebeurt wel alleen als daadwerkelijk ook de nultredenwoningen voor hen gebouwd worden en er dus doorstroming op de woningmarkt kan plaatsvinden.

Figuur 41: Woningbehoefte t/m 2036 op basis van gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag in Parkstad Limburg



Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2026). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden.

Figuur 42: Woningbehoefte t/m 2046 op basis van gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag in Parkstad Limburg



Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2026). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden.

In alle gemeenten sprake van kwalitatieve omslag in woonbehoefte door vergrijzing

De demografische verandering binnen de regio Parkstad Limburg zorgt in alle gemeenten voor een kwalitatieve verandering van de woonbehoefte. In alle gemeenten zien we meer vraag naar nultredenwoningen ontstaan, terwijl er juist een overschot ontstaat aan woningtypen die minder goed aansluiten op de woonwensen van ouderen. Hierin bestaan wel verschillen tussen gemeenten. Zo verwachten we in de stedelijkere gemeenten zoals Heerlen en Kerkrade vaker een overschot aan appartementen zonder lift en in de landelijkere gemeenten meer overschot aan reguliere grondgebonden woningen. Dit laatste woningtype is wel makkelijker nultreden te maken. Tegelijkertijd staan die woningen weer vaker op plekken waar (zorg)voorzieningen minder aanwezig zijn. Dit vraagt om een belangrijke afweging in waar met name op sloop-nieuwbouw wordt ingezet en waar op het aanpassen van de bestaande voorraad. De totale overschotten en tekorten per gemeente geven hier in ieder geval het kader voor. In totaal zien we dat het optellen van de tekorten en overschotten in de regio Parkstad Limburg in het ambitiescenario leidt tot een overschot aan 6.755 reguliere grondgebonden woningen en tot een tekort aan 13.740 woningen, hoofdzakelijk nultreden.

Tabel 14: Tekorten en overschotten per gemeente in Parkstad Limburg tot en met 2036 volgens het ambitiescenario

Gemeente	Overschotten	Tekorten
Beekdaelen	-660	+1.695
Brunssum	-805	+1.550

Heerlen	-1.875	+5.430
Kerkrade	-1.510	+2.425
Landgraaf	-1.340	+1.665
Simpelveld	-220	+455
Voerendaal	-365	+520
Totaal Parkstad Limburg	**-6.755**	**+13.740**

Bron: Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg (2026).

6.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar prijssegmenten

De woningbehoefte voor Parkstad Limburg hebben we verder uitgewerkt naar prijssegmenten die we hieronder per woningtype (grondgebonden, appartement zonder lift en nultreden) hebben uitgelicht. We brengen deze in dit hoofdstuk voor de periode tot en met 2036 in beeld.

De genoemde prijssegmenten hangen samen met bijpassende woonoppervlakten. Samen vormt dit de product-marktcombinatie (PMC). Hieronder schetsen we een indicatieve indeling naar oppervlakteklassen voor grondgebonden woningen en appartementen. Deze woningtypen kunnen nultreden opgeleverd worden. In dat geval schatten we in dat een eengezinswoning, bij dezelfde prijs, gerealiseerd kan worden met een 10% kleiner woonoppervlak dan bij reguliere woningen. Voor de meergezinswoningen gaan we er in de standaard al van uit dat dit nultredenwoningen (dus met lift) zijn.

Hoe oppervlakten zich tot prijzen verhouden, hangt af van de marktsituatie. We hebben daarvoor gebruik gemaakt van de transactieprijzen, kale huurprijzen en oppervlakte van nieuwbouwwoningen (periode 2020-2024) in Parkstad Limburg. Deze hebben we geïndexeerd naar het huidige prijsniveau 2026. Dit betreft daarmee een momentopname. Prijsschommelingen kunnen onderstaande indicatieve indeling veranderen.

Tabel 15: Indicatie woonoppervlak naar woningtype en prijssegment (PMC's) in Parkstad Limburg

Type	Segment	Prijs	Indicatie woonoppervlak in m^2
Grondgebonden	Sociale huur	Tot aftoppingsgrens	Tot 95 m^2
		Aftoppings- tot DAEB-huurgrens	90 tot 115 m^2
	Middenhuur	DAEB-huur- tot middenhuurgrens	100 tot 125 m^2
	Dure huur	Vanaf middenhuurgrens	Meer dan 115 m^2
	Koop	Tot € 280.000	Tot 80 m^2
		€ 280.000 tot € 345.000	75 tot 90 m^2
		€ 345.000 tot € 420.000	85 tot 115 m^2
		€ 420.000 tot € 525.000	105 tot 135 m^2
		Vanaf € 525.000	Meer dan 125 m^2
Appartement	Sociale huur	Tot kwaliteitskortingsgrens	Tot 55 m^2
		Kwaliteitskortings- tot aftoppingsgrens	55 tot 75 m^2

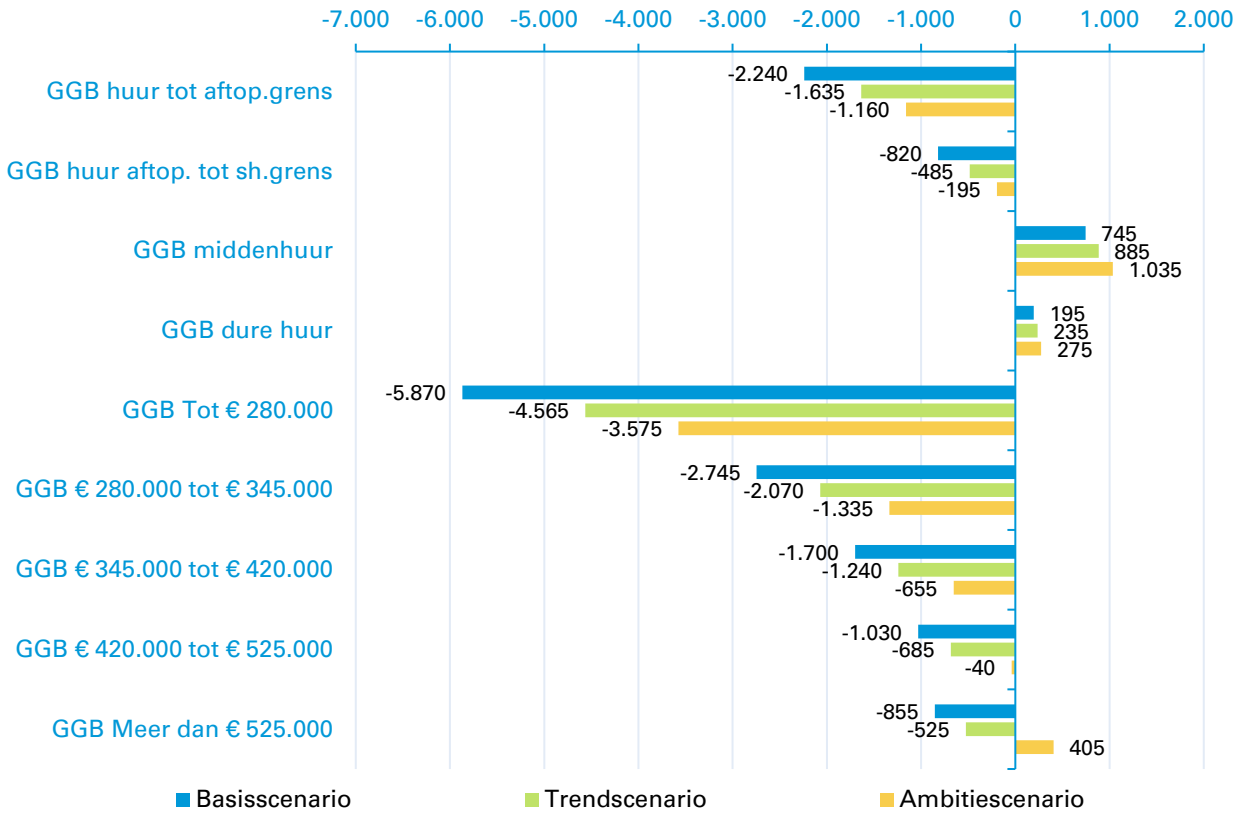
	Aftoppings- tot DAEB-huurgrens	65 tot 85 m^2
Middenhuur	DAEB-huur- tot middenhuurgrens	70 tot 95 m^2
Dure huur	Vanaf middenhuurgrens	Meer dan 85 m^2
Koop	Tot € 280.000	Tot 65 m^2
	€ 280.000 tot € 345.000	60 tot 80 m^2
	€ 345.000 tot € 420.000	75 tot 105 m^2
	€ 420.000 tot € 525.000	105 tot 125 m^2
	Vanaf € 525.000	Meer dan 115 m^2

Bron: CBS Microdata (2026). Bewerking Stec Groep (2026).

Overschotten in grondgebonden segment afhankelijk van nieuwbouw nultredenwoningen

In welke prijssegmenten het overschot aan grondgebonden woningen landt, is voor een groot deel afhankelijk van de woningen die op dit moment al in de gemeente staan en die vrijkomen door bijvoorbeeld ouderen die verhuizen. Hierdoor ontstaan de overschotten dus met name in het betaalbare woningsegment. Zowel voor grondgebonden huurwoningen als koopwoningen geldt dat de overschotten afnemen naarmate de desbetreffende woningen duurder worden. Betaalbare grondgebonden huur- en koopwoningen zijn woningtypen waar nu nog relatief veel ouderen wonen en waarvan een deel in de toekomst een stap naar een nultredenwoning wil maken. De mate waarin het overschot aan deze reguliere grondgebonden woningen kan ontstaan, is verder afhankelijk van de mate waarin ouderen kunnen doorstromen naar nultredenwoningen. Dat is afhankelijk van de nieuwbouw aan dit woningtype. Ook de prijs van deze nultredenwoning is bepalend. Immers, duurdere nultredenwoningen zullen ook vaker duurdere (grondgebonden) woningen in de bestaande voorraad vrijspelen en andersom.

Figuur 43: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen t/m 2036 in Parkstad Limburg op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag

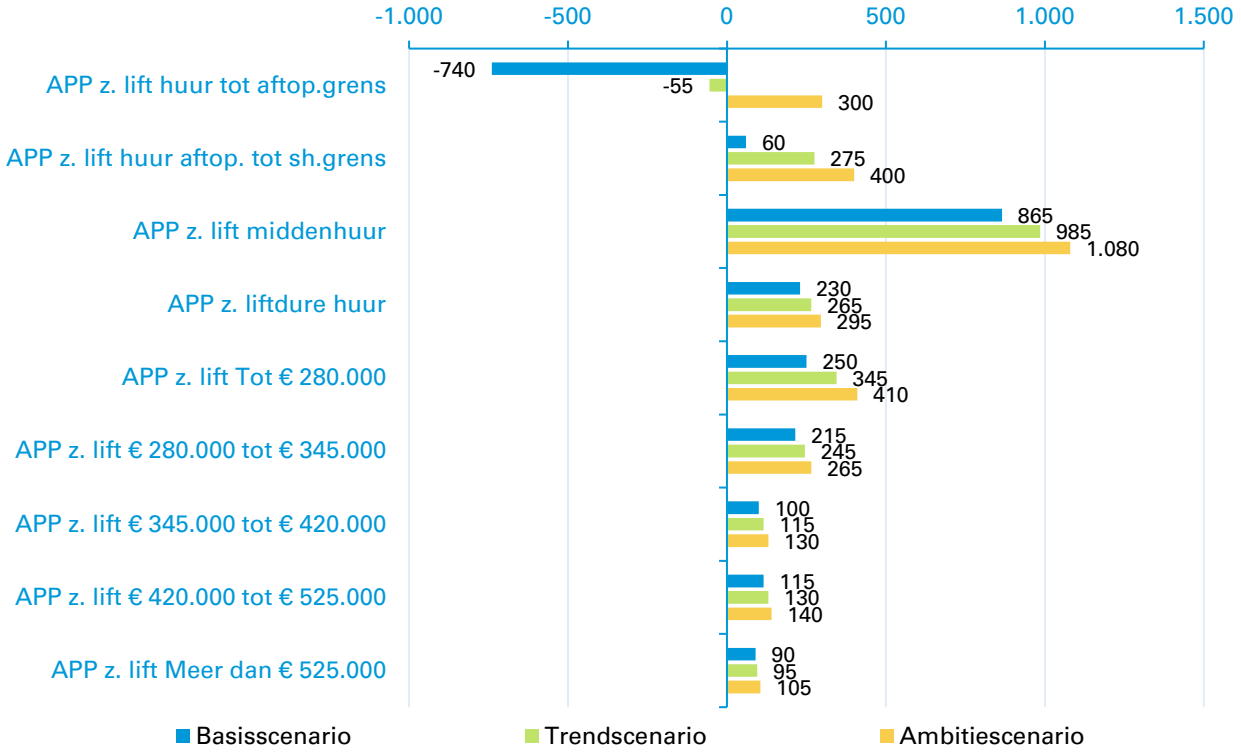


Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2026).

Overschot aan sociale huur zonder lift tot eerste aftop. grens; alleen gewenst bij transformatie

We zien dat het overschot aan appartementen zonder lift uitsluitend ontstaat bij sociale huurappartementen, in het segment tot de aftoppingsgrens. Dat komt opnieuw omdat de bestaande voorraad aan appartementen zonder lift met name uit dit prijssegment bestaat. In andere prijssegmenten zien we relatief weinig vraag. Dat komt doordat deze woningen er weinig zijn en er ook weinig vraag naar zal ontstaan. Het is daarmee af te raden om dit woningtype bij nieuwbouw toe te voegen. Wel kan dit woningtype nog passend zijn als het toevoegen van een lift bij bijvoorbeeld transformatie van bestaande panden onmogelijk is. Deze woningen zijn met name geschikt voor vitale huishoudens die geen afhankelijkheid hebben van een lift.

Figuur 44: Woningbehoefte appartementen zonder lift t/m 2036 in Parkstad Limburg op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2026).

Zeer uiteenlopende vraag naar nultredenwoningen, daarom divers nieuwbouwaanbod gewenst

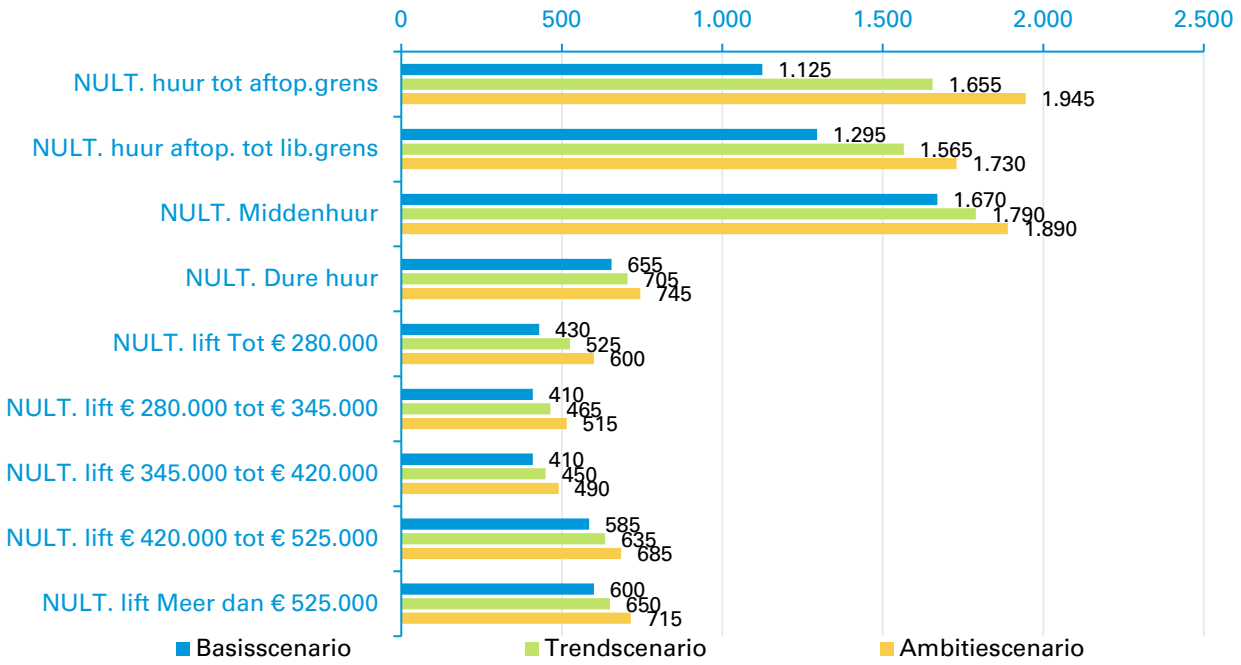
Ten slotte zien we dat de vraag naar nultredenwoningen sterk uiteenloopt in eigendomssituatie (huur/koop) en in betaalbaarheid. Er ontstaat volgens ons Stec-Doorstroommodel naar bijna alle typen nultredenwoningen een behoefte. Dit komt door de sterke mate van vergrijzing in Parkstad Limburg. Deze vindt plaats onder diverse inkomensgroepen, met ook een uiteenlopend vermogen.

Op basis van de WoON2024 (COROP-regio Zuid-Limburg) blijkt dat de voorkeur voor nultredenwoningen per doelgroep verschilt, zowel tussen grondgebonden woningen als appartementen met lift. Zo zien we in het huursegment dat ouderen die stedelijk willen wonen voor circa 95% de voorkeur geven aan een appartement. Dat geldt voor zowel 55- tot 75-jarigen als 75-plussers. Bij ouderen die suburbaan willen wonen zien we dat een groter deel dit grondgebonden wil. Dat geldt dan met name voor 55- tot 75-jarigen. Circa 25% van deze doelgroep wil graag een grondgebonden nultredenhuurwoning. In het koopsegment is het aandeel dat grondgebonden nultreden wil wonen wat groter, maar opnieuw zijn er verschillen naar stedelijkheid, leeftijd en prijs. Zo willen met name 75-plussers graag in een appartement wonen; zowel suburbaan als stedelijk heeft circa 90% deze voorkeur in het betaalbare koopsegment en 85% in het dure koopsegment. 55- tot 75-jarigen willen vaker verhuizen naar een grondgebonden nultredenwoning. Circa 30% van hen wil dit in het betaalbare koopsegment en 40% in het dure koopsegment.

Hieruit valt op te maken dat een divers nieuwbouwaanbod aan nultredenwoningen, zowel in prijs als woningtype, gewenst is om een zo optimaal mogelijke doorstroming te kunnen bereiken. Daarnaast is het relevant om de woonwensen van de huidige 55- tot 75-jarigen te volgen. Op dit moment geven zij dus relatief vaak een voorkeur aan voor een grondgebonden nultredenwoning, maar deze woonwens kan veranderen als zij ouder worden. Het is aannemelijk dat hun wensen dan meer gaan lijken op die van de huidige groep 75-plussers. Doordat de volgende jaren een grote verschuiving verwacht wordt

van 55- tot 75-jarigen naar 75-plus kan dat de vraag naar het woningtype van nultredenwoningen ook veranderen.

Figuur 45: Woningbehoefte nultredenwoningen t/m 2036 in Parkstad Limburg op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2026).

6.4 Ouderenhuisvesting

De behoefte aan ouderenhuisvesting is door het Rijk verder gespecificeerd naar drie typen: regulier nultreden, geclusterd wonen en zorggeschikt wonen. In dit onderzoek splitsen we de behoefte vanuit de 65-plusdoelgroep naar nultredenwoningen (onderdeel van bovenstaande figuur) op basis van woonwensen verder uit naar regulier nultreden en geclusterd wonen. Deze komt niet volledig overeen met de hiervoor genoemde cijfers; zo kunnen ook jongere huishoudens behoefte hebben aan een nultredenwoning. Die voorkeur is er immers al als deze doelgroep graag in een appartement met lift wil wonen.

Zorggeschikt wonen is bedoeld voor huishoudens/personen met een Wlz-indicatie die zwaardere zorg aan huis nodig hebben. Deze behoefte beredeneren we op basis van de verwachte extramuralisering van ouderenzorg. Deze behoefte is dan ook geen onderdeel van de hiervoor gepresenteerde reguliere woningbehoefte. Deze aantallen dienen dus te worden opgeteld bij de eerder getoonde aantallen wat betreft de woonbehoefte. De vraag naar ouderenwoningen is hiermee wel nauw verbonden aan de verwachte ontwikkeling van de zorgvraag. Ouderenhuisvesting is er immers op gericht dat ouderen beter en langer zelfstandig kunnen wonen. Ook kan het ertoe leiden dat zorggebruik pas in een later stadium nodig is, doordat de woning beter is aangepast op mobiliteitsbeperkingen.

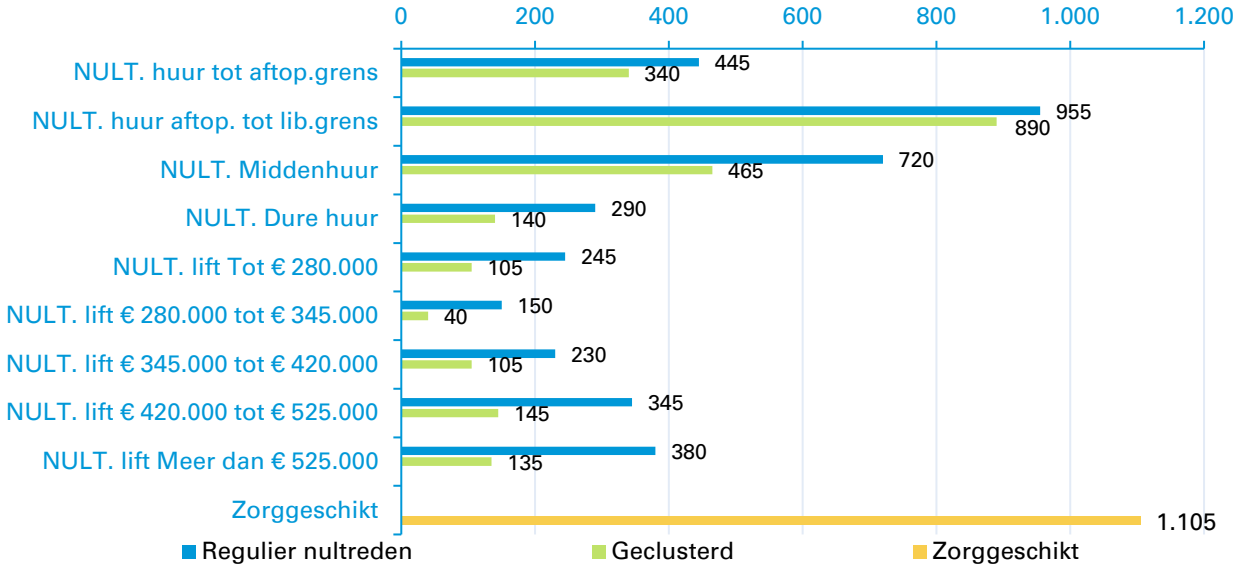
In deze paragraaf worden uitsluitend de uitkomsten van het trendscenario weergegeven. Dit omdat de ontwikkeling van de oudere bevolking relatief stabiel is en nauwelijks wordt beïnvloed door extra migratie (ambitiescenario).

Voorkeur voor geclusterd wonen vaak afhankelijk van zelfredzaamheid

We zien dat de voorkeur voor regulier nultreden of geclusterd wonen sterk afhankelijk is van de mate van mobiliteitsbeperking (afhankelijk van leeftijd) en de bestedingsmogelijkheden (afhankelijk van

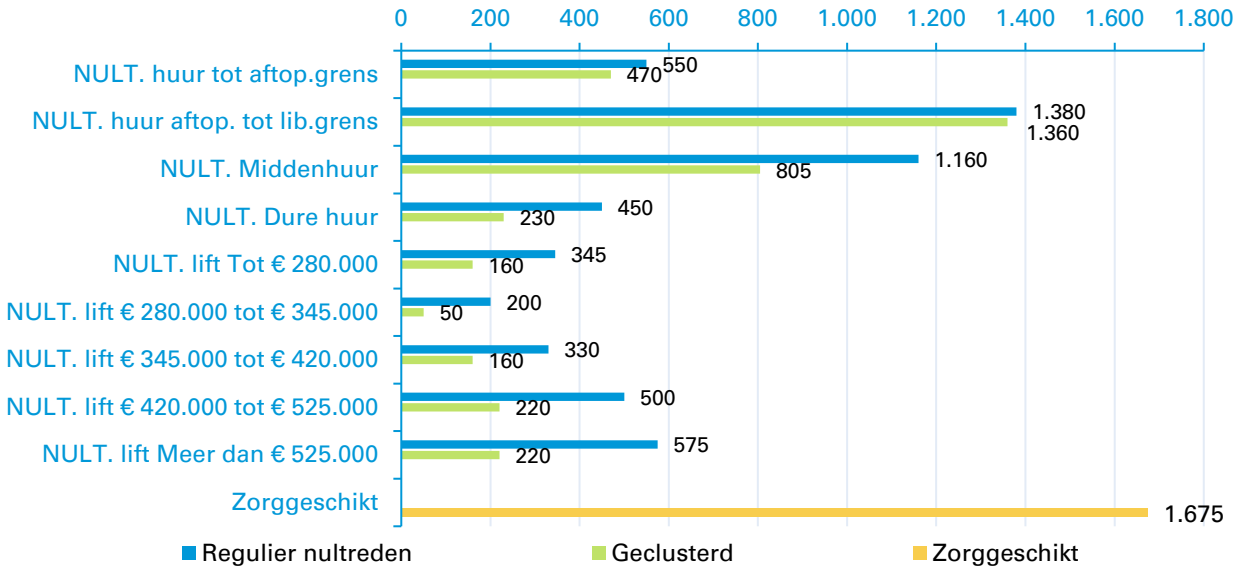
inkomen) van huishoudens. Dat raakt immers beide aan de mate van zelfredzaamheid van huishoudens. Hoe minder zelfredzaam huishoudens zijn, des te meer zij de voorkeur geven aan een ouderenwoning met geclusterde voorzieningen / geclusterd wonen. Dit zorgt er daarmee voor dat de vraag naar geclusterd wonen tot en met 2036 voor een groot deel (60%) landt in het betaalbare huur- en koopsegment. De vraag naar nultredenwoningen is diverser: daar landt 51% in het betaalbare huur- en koopsegment. Ook in de periode tot en met 2046 ontwikkelt de behoefte aan ouderenhuisvesting zich in lijn met de voortgaande vergrijzing. Daarbij neemt de vraag naar alle drie de onderscheiden woonvormen voor ouderen verder toe.

Figuur 46: Woningbehoefte ouderenhuisvesting (65-plushuishoudens) op basis van trendscenario en woonwensen in periode 2026 t/m 2036 in Parkstad Limburg



Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2026).

Figuur 47: Woningbehoefte ouderenhuisvesting (65-plushuishoudens) op basis van trendscenario en woonwensen in periode 2026 t/m 2046 in Parkstad Limburg



Bron: Progneff2023, WoON2024, CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2026).

Bijlage A: Methodiek bepaling woningbehoefte

In dit onderzoek staat het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Parkstad Limburg centraal. Alle hoofdstukken hebben hier immers invloed op. Voor het bepalen van deze woningbehoefte maken we gebruik van ons eigen Stec-Doorstroommodel en verschillende parameters. Dit maakt het soms lastig om de uitkomsten van ons model goed te volgen. In deze bijlage staan we uitgebreider stil bij onze methodiek en nemen we u in vier stappen mee. Deze stappen zijn ook geïllustreerd in figuur B1 aan het eind van deze bijlage.

Stap 1: huidige woonsituatie van huishoudens in Parkstad Limburg in beeld

We brengen allereerst in beeld hoe de huidige huishoudens in Parkstad Limburg wonen. We maken daarvoor een indeling naar onze Stec-doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu (zie bijlage B voor de precieze indeling) van de huishoudens in Parkstad Limburg. Voor deze Stec-doelgroepen brengen we ook in beeld in welke woning ze nu wonen. Daarvoor maken we onderscheid naar het woningtype (grondgebonden, appartement zonder lift en appartement met lift/nultreden). Deze indeling hebben we precies in beeld gebracht op basis van CBS Microdata. Zo is tot op CBS-wijkniveau in beeld welke doelgroepen in welke woning wonen.

Stap 2: verwachte doelgroepenontwikkeling op basis van Progneff-prognose en scenariostudie

De huidige woonsituatie van huishoudens in Parkstad Limburg vormt de basis. Voor de woonbehoefte is het vervolgens relevant welke doelgroepen in omvang toenemen en welke doelgroepen juist afnemen in de periode tot en met 2046. Hiervoor maken we in Parkstad Limburg in de basis gebruik van de Limburgse Progneff-huishoudensprognose en hebben we deze vervolgens doorvertaald naar drie scenario's. Deze prognose maakt op basis van langjarige migratietrends en verwachte demografische ontwikkelingen een inschatting van de toekomstige huishoudens. Ook deze toekomstige huishoudens delen we opnieuw in naar onze Stec-doelgroepen. Zo weten we per Stec-doelgroep of er hier naar verwachting meer of minder van zijn in de toekomst. De totale huishoudensontwikkeling vormt eveneens de kwantitatieve woningbehoefte.

Stap 3: kwalitatieve woonbehoefte naar woonwensen en verhuisgedrag

De huidige bezetting van woningen door doelgroepen en de verwachte ontwikkeling van deze doelgroepen zijn twee belangrijke bouwstenen voor de berekening van de kwalitatieve woningbehoefte. Wat echter ook van belang is, is hoe deze doelgroepen in de toekomst zullen/willen verhuizen. We beredeneren dat via twee routes: op basis van de woonwensen van doelgroepen (WoON2024) en op basis van het daadwerkelijk verhuisgedrag van doelgroepen (CBS Microdata). Deze twee routes geven ons de mogelijkheid om zowel een vraaggerichte behoefte te schetsen (wat willen doelgroepen) als een aanbodgerichte behoefte (welke mogelijkheden hebben huishoudens nu).

Naast het woningtype waar men heen verhuist, is ook de verhuisgeneigdheid van belang. Deze is bepaald op basis van het aandeel huishoudens per doelgroep dat jaarlijks verhuist. Zo verhuizen jongeren jaarlijks veel vaker dan oudere doelgroepen.

Al het voorgaande is de input voor ons Stec-Doorstroommodel. We bootsen op basis van deze informatie namelijk de jaarlijkse doorstroming na. We bepalen jaarlijks welke huidige doelgroepen verhuizen binnen Parkstad Limburg, welke doelgroepen instromen naar Parkstad Limburg en welke doelgroepen uitstromen uit Parkstad Limburg. Doelgroepen die verhuizen in de gemeente of uitstromen laten een woning achter. Welke woning dat is, bepalen we aan de hand van hoe deze doelgroep nu woont (stap 1). Huishoudens die instromen bezetten een woning die zij wensen (op basis van

woonwensen) of waar zij daadwerkelijk in het verleden ook heen verhuisden (op basis van verhuisgedrag). Hoeveel huishoudens uit een bepaalde doelgroep in- of uitstromen bepalen we aan de hand van de verwachte huishoudensontwikkeling (stap 2).

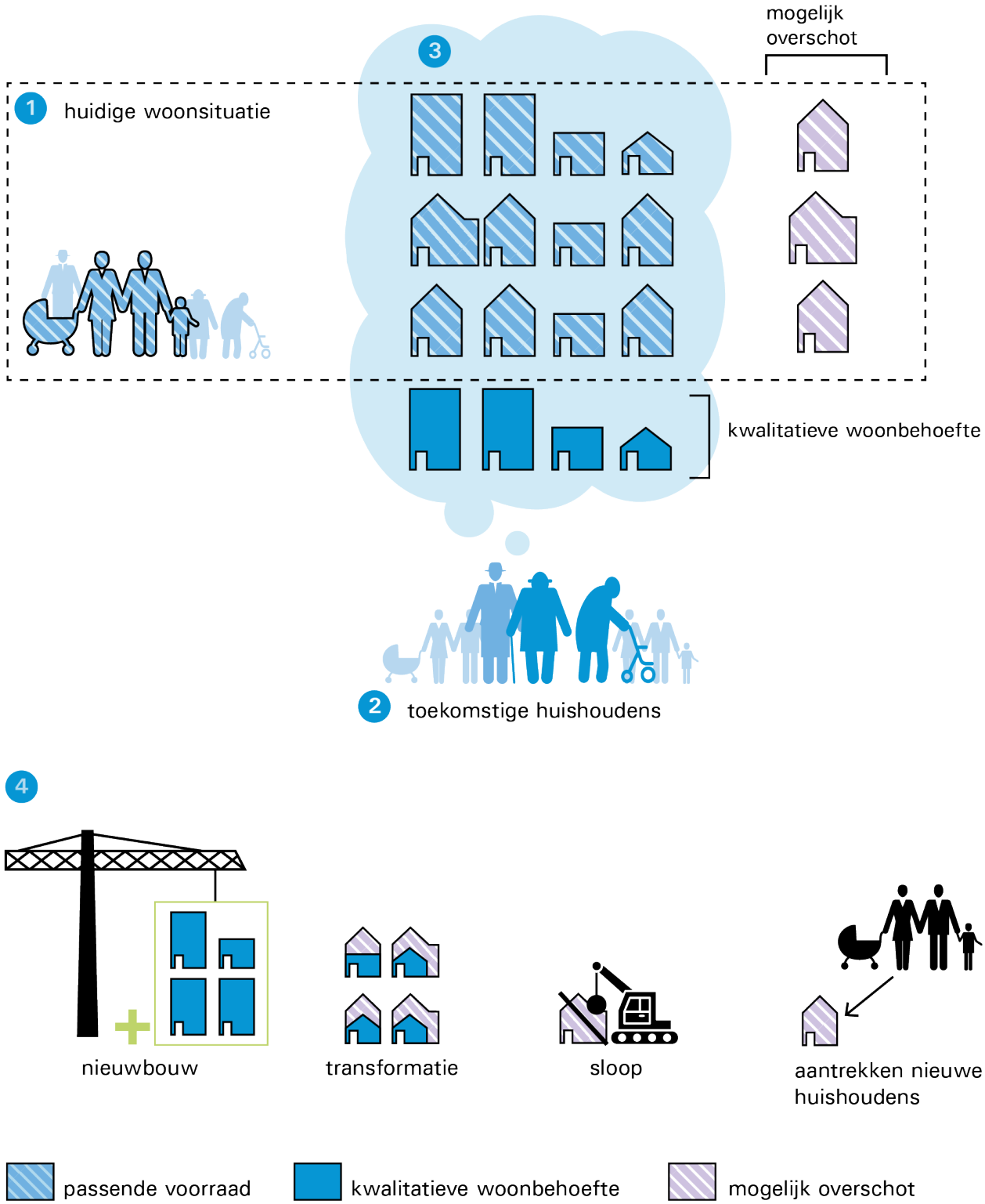
Door deze nabootsing van de jaarlijkse doorstroming ontstaat een opgave. De bestaande woningvoorraad sluit immers niet precies aan op deze veranderende samenstelling van doelgroepen, bijvoorbeeld door vergrijzing. We zien dat hierdoor naar bepaalde woningtypen een behoefte bestaat, omdat deze nog onvoldoende in de voorraad aanwezig zijn. Denk daarbij aan nultredenwoningen voor het toenemende aantal ouderen. Tegelijkertijd kan er ook een overschot ontstaan. Zo laten ouderen die verhuizen naar een nultredenwoning vaak een reguliere grondgebonden woning achter. Als er volgens de huishoudensprognose onvoldoende doelgroepen instromen die in die woningen willen wonen, kan mogelijk een overschot aan dit woningtype ontstaan.

Stap 4: Mogelijkheden om kwalitatieve woonbehoeften in te vullen

Wanneer we voorgaande voor meerdere jaren herhalen, ontstaat de kwalitatieve woningbehoefte voor de verschillende perioden tot en met 2036 en 2046. Deze behoefte kan op verschillende manieren ingevuld worden. Zo kan een behoefte ingevuld worden door het nieuw bouwen van deze woningen of door het transformeren van bestaande woningen. Dat kan bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning te voorzien van een traplift, zodat deze als een nultredenwoning bewoond kan worden.

Tegelijkertijd zijn er ook verschillende mogelijkheden om een mogelijk overschot aan woningen aan te pakken. Inzet hierop is noodzakelijk om leegstand van woningen en daarmee gepaard gaande verloedering van wijken te voorkomen. Zo kan transformatie van woningen ook het overschot verkleinen en kan gekozen worden voor herstructurering van wijken door sloop-nieuwbouw. Ten slotte kan een overschot ook verkleind worden door het aantrekken van extra huishoudens naar de provincie, die deze woningen willen bewonen. Dit betekent dan wel dat extra instroom noodzakelijk is bovenop de instroom waarmee is gerekend in onze scenario's. Dat vereist dus ook een investering in de aantrekkingskracht van de regio voor buitenstaanders, bijvoorbeeld door middel van economische impulsen.

Figuur B1: Illustratie Stec-Doorstroommodel



Bijlage B: Overzicht Stec-doelgroepen

In onderstaande tabel geven we onze Stec-doelgroepen voor wonen weer. Deze indeling van 31 doelgroepen is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd, het inkomen en de samenstelling van huishoudens. Deze combineren we met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, et cetera). We maken hierbij onder andere gebruik van harde gegevens van CBS Microdata en het ABF en van aangegeven woonwensen uit de landelijke enquête WoON2024. In onderstaande tabel is het aandeel van elke doelgroep in de provincie Limburg en in de regio Parkstad Limburg opgenomen.

Naam doelgroep	Woon-milieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen[4]	Aandeel Limburg	Aandeel Parkstad Limburg
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	3,9%	4,6%
JUMI (Jong, Urbaan, Middeninkomen)		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden	1,1%	1,1%
Yuppies		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Hoog	1,4%	1,4%
Stadse drukte		Gezinnen	Laag en midden	7,2%	10,4%
Stadselite		Gezinnen	Hoog	6,2%	7,4%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Laag	4,1%	5,7%
Midlife, Mid-City		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	2,7%	3,1%
Oudere eenvoud stedelijk		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75	Laag	8,7%	12,8%
Stedelijk genieten		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75	Midden en hoog	6,2%	8,0%
Samen senior		Alleenstaanden en stellen 75 jaar of ouder	Laag	6,2%	9,3%
Subliem stedelijk		Alleenstaanden en stellen 75 jaar of ouder	Midden en hoog	1,5%	1,6%
Vroeg Volwassen	Suburbaan	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	1,2%	1,2%
Veel voor weinig		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog	1,2%	1,0%

[4] Indeling naar inkomensgrenzen (2025) op basis van toewijzingsregels en inkomensverdeling in Nederland. Laag inkomen: eenpersoonshuishouden tot € 49.699 en meerpersoonshuishouden tot € 54.847. Middeninkomen: € 49.699 / € 54.847 tot € 69.750. Hoog inkomen: meer dan € 69.750.

Familie doorzon		Gezinnen	Laag en midden	4,0%	4,1%
Ruimtezoekers voor de kinderen (ruimte en gemak)		Gezinnen	Hoog	5,9%	4,9%
Jong geleerd, oud gedaan		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Laag	1,6%	1,8%
Woonerf Welgestelden		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	1,7%	1,5%
Randgenoten		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	Laag	4,8%	4,8%
Ruimtegenieters		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	Midden en hoog	5,0%	4,5%
Zilveren rand		Alleenstaanden en stellen 75 of ouder	Laag	4,2%	3,9%
Subliem suburbaan		Alleenstaanden & stellen 75 of ouder	Midden en hoog	1,1%	1,0%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	0,8%	0,2%
Blijvers en terugkeerders		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog	0,8%	0,3%
Rurale ruimtezoekers		Gezinnen	Laag	2,4%	0,7%
Gegoed ruraal gezin		Gezinnen	Midden en hoog	4,2%	1,4%
Blijf-in-de-wijkers		Alleenstaanden & stellen 35 tot 55 jaar	Laag	1,0%	0,2%
Stadsontwijkers		Alleenstaanden & stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	1,1%	0,3%
Landelijke eenvoud		Alleenstaanden & stellen 55 tot 75 jaar	Laag	2,9%	0,8%
Landelijke luxe		Alleenstaanden & stellen 55 tot 75 jaar	Midden en hoog	3,5%	1,1%
Bescheiden in buitengebied		Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder	Laag	2,6%	0,9%
Landelijk in de luwte		Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder	Midden en hoog	0,7%	0,3%

Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

Tabel B2: Huidige woonsituatie Stec-doelgroepen* in de regio Parkstad Limburg

Stec-doelgroep	SH GGB	MH/VSH GGB	KOOP GGB	SH APP / NULT	MH/VSH APP /NULT	KOOP APP / NULT
Sted-1	10%	4%	18%	65%	3%	3%
Sted-2	9%	2%	42%	36%	7%	4%
Sted-3	5%	3%	66%	18%	5%	3%
Sted-4	39%	1%	43%	14%	1%	2%
Sted-5	5%	1%	90%	1%	0%	2%
Sted-6	18%	1%	24%	51%	1%	5%
Sted-7	7%	2%	69%	12%	2%	8%
Sted-8	1%	0%	36%	36%	1%	6%
Sted-9	6%	1%	77%	6%	2%	8%
Sted-10	14%	0%	32%	43%	2%	9%
Sted-11	4%	1%	63%	9%	6%	18%
Sub-1	15%	2%	25%	52%	2%	3%
Sub-2	7%	3%	73%	12%	2%	3%
Sub-3	33%	2%	50%	14%	0%	2%
Sub-4	3%	1%	93%	1%	0%	2%
Sub-5	20%	1%	34%	40%	1%	4%
Sub-6	6%	2%	80%	7%	1%	4%
Sub-7	20%	1%	47%	27%	1%	5%
Sub-8	5%	1%	86%	3%	1%	4%
Sub-9	15%	1%	49%	27%	3%	5%
Sub-10	2%	2%	77%	4%	9%	6%
Land-1	14%	3%	39%	39%	4%	2%
Land-2	7%	2%	81%	7%	3%	1%
Land-3	2%	2%	68%	4%	0%	4%
Land-4	2%	1%	93%	0%	0%	3%
Land-5	18%	0%	49%	23%	2%	7%
Land-6	5%	2%	83%	4%	1%	4%
Land-7	16%	2%	62%	16%	0%	3%
Land-8	3%	1%	91%	2%	0%	3%
Land-9	11%	2%	66%	19%	1%	1%
Land-10	2%	1%	93%	1%	1%	2%

Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024), uitvraag woningcorporaties (2026). Bewerking Stec Groep (2026). *Zie indeling naar Stec-doelgroepen in tabel B1. Bij een N<10 mogen percentages niet weergegeven worden. Deze percentages zijn wel gebruikt in het onderzoek.

Tabel B3: Woonwensen Stec-doelgroepen* in Landsdeel Zuid**

Stec-doelgroep	SH GGB	MH/VSH GGB	KOOP GGB	SH APP / NULT	MH/VSH APP /NULT	KOOP APP / NULT
Sted-1	9%	4%	18%	40%	18%	12%
Sted-2	12%	8%	42%	6%	14%	19%
Sted-3		2%	72%	3%	13%	10%
Sted-4	39%	3%	37%	10%	2%	9%
Sted-5	6%	2%	75%	2%	2%	13%
Sted-6	17%	3%	13%	36%	11%	20%
Sted-7	4%	5%	53%	9%	7%	22%
Sted-8	5%	0%	9%	67%	8%	11%
Sted-9	4%	3%	18%	21%	10%	44%
Sted-10	6%		1%	59%	23%	11%
Sted-11	3%			29%	28%	40%
Sub-1	11%	3%	36%	23%	13%	14%
Sub-2			83%		5%	12%
Sub-3	28%	6%	34%	12%	4%	16%
Sub-4	2%		81%	1%		17%
Sub-5	42%	3%	20%	29%	2%	4%
Sub-6	5%		64%	5%	6%	20%
Sub-7	2%	1%	8%	68%	7%	13%
Sub-8		6%	18%	22%	8%	46%
Sub-9	6%		2%	57%	10%	25%
Sub-10	3%	3%	3%	29%	25%	37%
Land-1	9%	8%	51%	19%	7%	5%
Land-2	4%		77%			19%
Land-3	15%	7%	66%	7%		5%
Land-4			67%	7%		25%
Land-5	11%		30%	38%		21%
Land-6	15%	13%	65%			7%
Land-7	14%		9%	35%	12%	30%
Land-8			34%	16%	3%	46%
Land-9		4%		47%	18%	31%
Land-10	15%		12%	21%	10%	42%

Bron: WoON2024. Bewerking Stec Groep (2026). *Zie indeling naar Stec-doelgroepen in tabel B1. **Landsdeel Zuid betreft respondenten uit de provincies Limburg, Noord-Brabant en Zeeland. Bij een N<10 mogen percentages niet weergegeven worden. Deze percentages zijn wel gebruikt in het onderzoek.

Tabel B4: Verhuisgedrag Stec-doelgroepen* in de regio Parkstad Limburg

Stec-doelgroep	SH GGB	MH/VSH GGB	KOOP GGB	SH APP / NULT	MH/VSH APP /NULT	KOOP APP / NULT
Sted-1	10%	2%	17%	64%	5%	2%
Sted-2	8%	5%	38%	34%	11%	3%
Sted-3	5%	6%	62%	16%	10%	2%
Sted-4	42%	5%	25%	25%	3%	1%
Sted-5	7%	5%	80%	4%	2%	2%
Sted-6	16%	2%	17%	58%	4%	3%
Sted-7	8%	6%	54%	17%	8%	7%
Sted-8	9%	1%	13%	67%	4%	7%
Sted-9	5%	3%	45%	18%	12%	17%
Sted-10	2%	1%	6%	71%	12%	8%
Sted-11	1%	3%	15%	32%	28%	22%
Sub-1	14%	2%	23%	55%	3%	2%
Sub-2	6%	7%	68%	13%	4%	3%
Sub-3	40%	5%	29%	23%	2%	1%
Sub-4	5%	5%	85%	2%	0%	3%
Sub-5	20%	4%	22%	49%	3%	2%
Sub-6	5%	7%	71%	9%	4%	4%
Sub-7	9%	3%	22%	60%	3%	5%
Sub-8	5%	6%	63%	10%	6%	10%
Sub-9	4%	2%	12%	56%	21%	5%
Sub-10	2%	2%	15%	13%	58%	10%
Land-1	15%	3%	35%	41%	3%	3%
Land-2	7%	5%	74%	8%	5%	1%
Land-3	31%	9%	43%	11%	4%	2%
Land-4	3%	1%	88%	1%	1%	5%
Land-5	18%	6%	38%	32%	4%	2%
Land-6	5%	9%	72%	4%	5%	5%
Land-7	12%	6%	28%	47%	3%	4%
Land-8	3%	8%	72%	11%	3%	3%
Land-9	2%	13%	14%	68%	4%	0%
Land-10	0%	15%	62%	15%	0%	8%

Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026). *Zie indeling naar Stec-doelgroepen in tabel B1. Bij een N<10 mogen percentages niet weergegeven worden. Deze percentages zijn wel gebruikt in het onderzoek.

Bijlage C: Begrippenlijst

Aanpasbare woning
TNO heeft onderzoek gedaan naar de toegankelijkheid van de woningvoorraad in Nederland. In dit onderzoek zijn alle woningen in Nederland geclassificeerd op de huidige mate van toegankelijkheid en potentiële aanpasbaarheid voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Klik hier voor een uitgebreide toelichting op de methodiek en uitgangspunten van het onderzoek.

Betaalbare koopwoning
Een betaalbare koopwoning heeft, volgens de landelijke definitie, een prijs van maximaal € 420.000 (prijspeil 2026).

Doorstromers
Huishoudens die een andere woning betrekken en daarmee hun huidige woning vrijmaken.

Extramuraal
Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg (Wlz). Extramuraal betekent zorg op een locatie, dit kan ‘thuis’ zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert (wonen en zorg is gescheiden).

Geclusterde woning
Een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren onder andere woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Nabijheid van 24-uurs aanwezige zorg is geen voorwaarde vanwege de mogelijke andere leveringsvormen van zorg. De woningen zullen conform het Rijksbeleid allemaal moeten worden gerealiseerd in een complex met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

Grondgebonden woning
Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau, waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf en hebben geen bovengelegen woningen.

Intramuraal
Intramuraal betekent letterlijk ‘binnen de muren’. Intramurale ouderenzorg gaat dus over zorg die ouderen ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgingshuis (wonen en zorg is één). Intramurale zorg wordt gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz).

Leefbaarheid
Leefbaarheid is de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld en zijn dus voor iedereen anders.

Middenhuurwoning
Een middenhuurwoning heeft een aanvangshuur van minimaal € 932,94 en maximaal € 1.228,07 per maand (prijspeil 2026).

Nultredenwoning
Nultredenwoningen zijn woningen waarbij je geen trap hoeft te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak gaat het om gelijkvloerse grondgebondenwoningen of appartementen in de buurt van voorzieningen. In nultredenwoning zijn de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer gelijkvloers. Bij voorkeur worden deze volgens BAT 2 ontwikkelt. Hiermee is de

woning goed toegankelijk voor mensen met een rollator. Een nultredenwoning stelt (veel) ouderen in staat om langer thuis te kunnen blijven wonen. Nultredenwoningen zijn ook geschikt voor jongeren. Slechts 40% van de bestaande nultredenvoorraad wordt bewoond door ouderen.

Tabel 16: Richtlijnen Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT)

Aanbod	Gebruiker	Toelichting
BAT 1 (nultreden)	Wandelstokgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar en er zijn in de woning geen trappen. Wel kunnen er drempels aanwezig zijn en kan de douche een hoge instap hebben
BAT 2 (rollator bewoonbaar)	Rollatorgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en is vanwege de drempels en breedte van de deuren geschikt voor rollator gebruik. De douche heeft een lage douchebak of een douchegedeelte zonder opstap
BAT 3 (rolstoel bewoonbaar)	Rolstoelgebruiker	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en heeft geen drempels. Ook zijn de deuren extra breed. Verder is er geen opstap naar de douchevloer
BAT 4 (geschikt voor verpleegzorg thuis)	Ontvanger van verpleegzorg thuis	Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en drempels. Ook zijn de deuren extra breed. Er is geen opstap naar de douchevloer. De individuele zorgverlening is mogelijk door extra ruimte op de slaapkamer en badkamer

Sociale huur
De bovengrens voor sociale huurwoningen ligt bij 143 punten. Na de indexering per 1 januari 2026 bedraagt de bovengrens voor sociale huurwoningen € 932,93.

Starters
Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Zorggeschikte woning
Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm waarin Wlz-zorg (Wet langdurige zorg) wordt geleverd. De geclusterde woningen zijn bedoeld voor mensen die intensieve zorg nodig hebben en in de huidige situatie vaak naar een verpleeghuis gaan. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat de wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn (deuren openen automatisch), met voldoende ruimte bij de entree (minstens 90 centimeter breed), in de toiletruimte en in de badkamer. De woning dient brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. Ook liggen de wooneenheden dicht bij elkaar en moet er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte zijn op loopafstand van elke woning. Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur 6 (rolstoelgeschikt) vallen binnen deze definitie.
Er zijn 3 soorten zorggeschikte woonvormen:

- Woonvormen waar alleen mensen wonen met een Wlz-indicatie.
- Woonvormen waarin een deel van de woningen (bijvoorbeeld een vleugel van het gebouw) van tevoren is gereserveerd voor mensen met een Wlz-indicatie.
- Woonvormen waarin mensen wonen met en zonder Wlz-indicatie (gemengd, of gespikkeld).

Colofon

Datum: 9 november 2026
Projectnummer: 26.053
Opdrachtgever: Regio Parkstad Limburg
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Esther Geuting, Job Wevers en Claire Eijkelboom

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl