

Aan de gemeenteraad van Weert

Weert, 12 maart 2024

Onderwerp : Realisatie en actualisatie woningbouwprogrammering per 1 januari 2024.  
Kenmerk : 2400958/2400964

Geachte raadsleden,

Middels deze brief informeren wij u over de monitoring 2023 en de actualisatie van de woningbouwprogrammering per 1 januari 2024. Deze brief betreft een beknopte samenvatting de notitie "Realisatie en actualisatie woningbouwprogrammering per 1 januari 2024".

### **Algemeen**

Voorsorteren op een mogelijk krimp was, door per jaar een beperkt aantal woningen (100 volgens E'Til prognose en 100 tot 125 extra, totaal 200-225 woningen per jaar) toe te voegen, het uitgangspunt van de Structuurvisie Midden Limburg 2022-2025. In het coalitieprogramma is vastgelegd dat Weert jaarlijks 250 woningen wil realiseren en een plancapaciteit 1.000 woningen in voorraad wil hebben.

### **Terugblik 2023**

In 2023 zijn 176 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en 89 woningen toegevoegd door middel van transformatie. In het totaal zijn in 2023 265 woningen gerealiseerd. Door sloop, administratieve correcties en onttrekkingen zijn 29 woningen aan de voorraad onttrokken. Netto zijn er in 2023 236 toegevoegd.

### **Woondeal Limburg**

De druk op de woningmarkt blijft landelijk maar ook in Weert onverminderd groot. Daarvoor hebben Rijk, Provincie Limburg, de Limburgse gemeenten, de Limburgse corporaties en het Waterschap Limburg de Woondeal Limburg gesloten. Concreet is afgesproken dat Weert voor de eerste periode 2022 tot en met 2024 netto 675 woningen toevoegt aan de woningvoorraad. In 2022 en 2023 zijn er netto 511 woningen gerealiseerd. Om de afgesproken aantallen van de Woondeal te realiseren moeten in 2024 nog 164 woningen gerealiseerd worden, voor 2024 staan 284 woningen geprognostiseerd.

In de eerste helft van 2024 gaat de provincie verkennen hoeveel woningen er in de periode tot 2030 extra gerealiseerd kunnen worden en onderzoekt zij welke woningaantallen gerealiseerd kunnen worden door alle Limburgse gemeenten voor de periode 2030 – 2040 om zo gezamenlijk bij te dragen aan het landelijk woningtekort. Hiervoor heeft de provincie de actielijnen "Straatje erbij" en "Grootschalige woningbouwlocaties rondom 6 Limburgse steden met een IC-station" opgezet.

De Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in de ruimtelijke ontwikkelstrategie. Binnen de zoekgebieden die in de Omgevingsvisie zijn aangewezen is ambtelijk een eerste verkenning geweest naar het mogelijke woningbouwpotentieel. Bij deze verkenning is gekeken naar het oppervlak van de locaties en het mogelijk aantal woningen per hectare passend bij de omgeving. Deze rekensom resulteert in minimale plancapaciteit 2024 tot en met 2040 van 6.900 woningen (is hard + zacht + potentieel).

Concreet betekent dit dat Weert in ieder geval kan groeien om haar autonome groei in te vullen maar ook een bijdrage kan leveren aan het regionale en landelijke woningtekort door middel van de Woondeal Limburg.

### Groeiscenario's

Om de verschillende groeiscenario's te vergelijken toont onderstaande tabel een vergelijking tussen de scenario's structuurvisie, coalitieprogramma en Woondeal naar een aantal gelijkgetrokken periode. Hierbij is gekozen voor de periode 2024 t/m 2030 omdat dit de resterende looptijd van de huidige Woondeal betreft. Periode 2024 tot de huishoudenstop in 2037 en de minimale plancapaciteit die noodzakelijk is als werkvoorraad om het aantal woningen tijdens de huishoudens te kunnen behalen dit omdat niet alle plannen daadwerkelijk tot realisatie leiden.

Variant	Structuurvisie (netto)	Coalitieprogramma (netto)	Woondeal (bruto)
Aantal woningen per jaar	200 - 225	250	332
Aantal woningen 2024 t/m 2030 (7 jaar)	1400 - 1.575	1.750	1.575
Aantal woningen 2024 tot huishoudenstop in 2037 (14 jaar)	2.800 - 3.150	3.500	4.650
Minimale plancapaciteit 130% (14 jaar)	3.640 - 4.095	4.550	6.045

### De druk blijft onverminderd hoog

Dat de druk op de woningmarkt ook in Weert onverminderd hoog is blijkt uit de cijfers van NVM – Brainbay, Kadaster en CBS. In de laatste 4 maanden van 2023 waren 3.500 serieus zoekende actief op de Weerter woningmarkt. Dit terwijl er in 2023 gemiddeld tussen de 90 en 130 woningen te koop stonden. Verreweg de meeste kopers komen in Weert, ca. 10% uit de regio Eindhoven. Het aantal koopstarters ligt tussen de 40 en 50 procent. In 2023 zijn 64 startersleningen toegekend. Ondanks dat het aandeel koopstarters op dit moment hoog is wil dit niet zeggen dat zij op dit moment een woningen vinden die past bij hun woonwensen. Een starter die nu blij is met een betaalbaar appartement om op zich zelf te gaan wonen zal sneller dan voorheen opzoek gaan naar een woning voor de volgende levensfase. Dit zorgt ervoor dat de druk op het betaalbare doorstroomsegment (tussen woning, hoekwoning, twee onder één kap) hoog zal blijft.

### Prestatieafspraken met corporaties

In de prestatieafspraken met de corporaties is de startbouw van 176 sociale huurwoningen voorzien.

**Aantal inwoners**

Het aantal inwoners per 31 december 2023 bedraagt 51.060 een groei van 188 ten opzichte van een jaar eerder.

**Tot slot**

In 2024 wordt het woningbehoefteonderzoek geactualiseerd en de afspraken in het kader van de Woondeal concreetiseerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,



A.M.A. Vrijenhoek  
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester

Bijlagen : Notitie realisatie en actualisatie woningbouwprogramming per 1 januari 2024.



## **Notitie realisatie en actualisatie woningbouwprogrammering per 1 januari 2024.**

### **1. Algemeen beleidsontwikkelingen**

#### **Rijk**

##### Nationale Woon- en Bouwagenda en Wet Regie op Volkshuisvesting

In maart 2022 presenteerde het Rijk de Nationale Woon- en bouwagenda. Met de uitwerking van een 6-tal samenhangende programma's beoogt het Rijk de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de (bestaande) woningvoorraad te bevorderen en de regie te versterken. Voor de uitwerking van de programma's dienen diverse wetwijzigingen doorgevoerd te worden middels de invoering van de Wet Regie op Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel wordt naar verwachting in 2024 behandeld in de Tweede Kamer en Eerste Kamer. De verwachte invoerdatum is 1 januari 2026.

Om het nationale woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht zet het Rijk met het Programma Woningbouw in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met het jaar 2030. Volgens meest recente prognoses is het totale tekort inmiddels opgelopen naar 981.000 woningen in 2038 (dit tekort bestaat uit een actueel tekort van 390.000 woningen aangevuld met een geprognostiseerd tekort tot 2030). Gemeenten, provincies en Rijk hebben afspraken gemaakt over ieders aandeel in het behalen van de in de Woondeal opgenomen doelstellingen.

##### Nationale prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 tekenden het Rijk, Aedes, de Woonbond en de VNG de nationale prestatieafspraken. Door afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 is € 1,7 miljard investeringsruimte vrijgekomen voor corporaties. Dit geld zetten corporaties in voor de realisatie van de volgende thema's uit de nationale prestatieafspraken:

- Verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen;
- Huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens;
- Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen;
- Opheffen van E-, F- en G-labels in de corporatiesector na 2028;
- Woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen;
- Leefbare, veilige en sociale wijken.

#### **Provincie Limburg**

##### Woondeal Limburg

In 2022 is het proces om te komen tot een Woondeal Limburg gestart. In deze Woondeal zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk, de provincie Limburg, de 31 Limburgse gemeenten, 22 in Limburg actieve woningcorporaties en het Waterschap Limburg. In het kader van de totstandkoming van deze Woondeal is voor de gemeente Weert een extra ambitie in de planvoorraad opgenomen. Dit betreft het doortrekken van het maximaal aantal woningen conform Structuurvisie tussen 2025 en 2030 met 225 woningen per jaar (Structuurvisie loopt tot en met 2025) en het naar voorhalen van de plancapaciteit die bij het schrijven van de Woondeal na 2030 geprognostiseerd waren.

Het Limburgse Provinciale bod van 13 oktober 2022 behelst de bruto toevoeging van 26.550 woningen als het Limburgse aandeel in de nationale woningbouwopgave. Bovendien heeft Limburg aangegeven om 20.000 woningen bovenop deze aantallen te willen realiseren.

De Nationale Woon- en Bouwagenda en de daartoe behorende afspraken zoals in de Woondeal opgenomen, zijn tot stand gekomen in tijden van onzekere maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Er is dus sprake van veel onzekerheden, die zich mogelijk kunnen doorvertalen in de woningbouwrealisaties, waar partijen maar beperkt invloed op kunnen uitoefenen.

##### Betaalbaarheid

De Woondeal en de Nationale Woon- en Bouwagenda hebben normen geformuleerd voor de betaalbaarheid van woningen. Onder het betaalbare segment vallen op basis van de landelijke definitie de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max. van € 1.123 per maand prijspeil juli 2023 (de huren worden jaarlijks per 1 juli geïndexeerd) en koopwoningen onder de € 390.000 (prijspeil 1 januari 2024). De provincie Limburg hanteert momenteel voor 2024 in haar concept beleidsstukken nog € 355.000 voor betaalbare koopwoningen. Het is nog niet duidelijk wat dit gaat betekenen voor de verantwoording in het kader van de Woondeal.

In deze notitie wordt teruggekeken naar de daadwerkelijke realisaties in 2023 (monitoring) en de ontwikkelingen in 2024.

## **Midden Limburg**

### Woondeal Limburg

Tot 2025 wordt in Midden Limburg ingezet op een bruto toevoeging van 3.450 en de sloop van 340 woningen. Dit leidt tot de netto toevoeging van 3.110 woningen. Van 2025 tot 2030 wordt ingezet op de realisatie van 6.900 en sloop van 669 woningen. Dit leidt voor deze periode tot een netto toevoeging van 6.231 woningen. Voor Weert betekent dit een netto toevoeging van 675 woningen tot 2025.

Midden-Limburg bouwt in de eerste termijn van 2022 tot en met 2024 3.450 woningen, waarvan 2.334 (68%) in het betaalbare segment. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn van 2025 tot en met 2030 voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad op een zodanige wijze dat minimaal 2/3 betaalbaar wordt gerealiseerd. Deze zullen dan ook in de daadwerkelijke realisatie vanaf 2025 landen. De programmering van de tweede periode is structureel onderwerp van gesprek op de regionale woontafel.

Er zijn versnellingsafspraken gemaakt voor de bouw van 4.079 woningen in Limburg voor de periode tot 2030. Voor Weert betekent dit concreet dat de gebiedsvisie Keent & Moesel met een toevoeging van netto 238 woningen (fase 0, 1 en 2) en een financiële bijdrage van € 2,2 miljoen van het rijk (specifieke uitkering woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur) is aangemerkt als sleutelproject voor de realisatie van de Woondeal.

Op 8 maart 2023 heeft de Samenwerking Midden-Limburg (SML), per brief, namens de Midden Limburgse gemeenten de volgende voorbehouden gemaakt t.a.v. de Woondeal:

- *SML ziet de Woondeal Limburg nadrukkelijk als een intentieovereenkomst en als startpunt voor de versnelde aanpak van onze huisvestingsopgaven, aangezien de noodzakelijke wederkerigheid in de Woondeal Limburg nog ontbreekt;*
- *Deze Woondeal kan niet tot uitvoering worden gebracht als er vanuit de Rijksoverheid geen middelen ter beschikking worden gesteld;*
- *De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 die door de gemeenteraden is vastgesteld is het uitgangspunt. In 2023 wordt een nieuw woningbehoefte onderzoek uitgevoerd. De lokale woningbehoefte beschouwen de Midden-Limburgse gemeente als leidend. De uitgangspunten 30% sociaal en 2/3 betaalbaar worden hierin als streven beschouwd;*
- *In 2024 wordt een evaluatiemoment met het ministerie gepland ten aanzien van bovenstaande punten. Mocht dit naar oordeel van de regio te weinig perspectief bieden kan de regio besluiten om de voorzetting van deelname aan de Woondeal Limburg te beëindigen.*

### Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

In de eerste regionale Structuurvisie Wonen uit 2014 is uitgegaan van een groei van 900 huishoudens in Weert tot de top in 2027. In de periode 2014 tot en met 2017 zijn netto 415 woningen opgeleverd in Weert. Dit betekende een resterende groei van 485 huishoudens.

In de tweede regionale Structuurvisie Wonen uit 2018 is uitgegaan van een groei van 1.775 woningen vanaf 2014 tot de top in 2030/2031. Er zijn in de periode 2018 tot en met 2021 netto 834 woningen gerealiseerd in Weert. Dit betekende een resterende groei van 526 huishoudens.

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna Structuurvisie) is vastgesteld op 15 juni 2022 en heeft een looptijd van 4 jaar. Jaarlijks vindt monitoring en actualisatie plaats. Dit is overeenkomstig de in 2014 ingezette systematiek die in Midden-Limburg is ingevoerd met de eerste regionale structuurvisie op Midden-Limburgs niveau. De opgave volgens de structuurvisie vanaf 1-1-2022 bedraagt 1.236 woningen in Weert tot de huishoudenstop in 2037/2038.

Concreet betekent de Structuurvisie voor Weert:

1. Voortzetting regulier woonbeleid door realisatie van woningbouwplannen uit de planvoorraadlijst netto 200 – 225 woningen per jaar (100 volgens E'Til prognose en 100 tot 125 extra, totaal 200-225 woningen per jaar).
2. Samenwerking met de woningcorporaties, gericht op het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen.

3. Samenwerking met corporaties en zorgaanbieders aangaande de opgave wonen met zorg.
4. Ruimte blijven bieden voor woningbouw in de kernen op basis van de behoefte.
5. Faciliteren initiatieven gericht op nieuwe woonvormen.
6. Pilot circulair bouwen.
7. Uitbreiding woonwagencentrales.
8. Uitbreiding capaciteit short stay huisvesting internationale werknemers.
9. Transformatie en herontwikkeling leegstaand (commercieel) vastgoed in de binnenstad, in de woonwijken en in de kernen.

Deze Structuurvisie is gebaseerd op het woningbehoefte onderzoek dat is uitgevoerd in 2018. Voor 2024 staan een nieuw woningbehoefte onderzoek én de woonzorganalyse gepland.

## **Weert**

### Woonbeleid

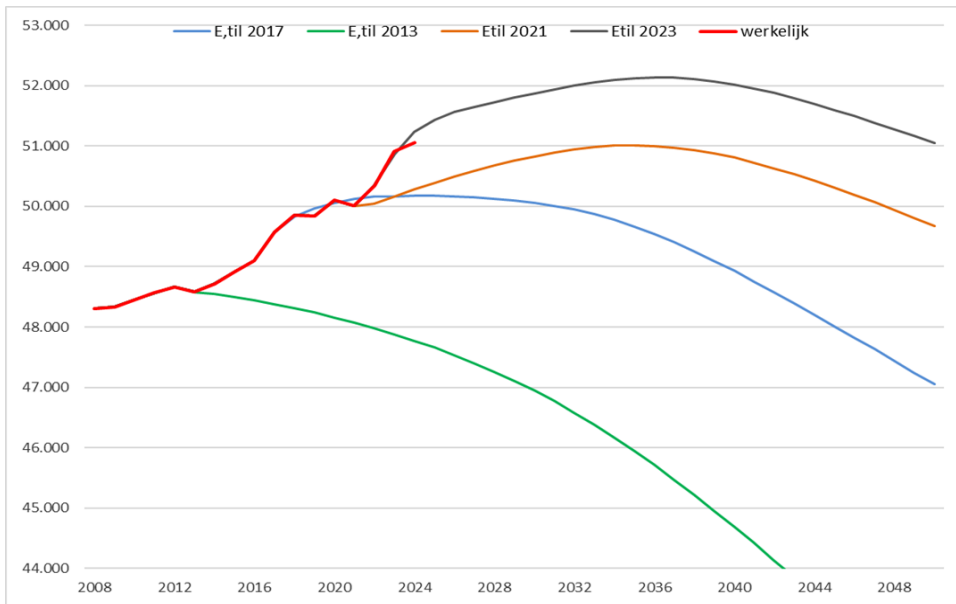
Weert heeft de ambitie om jaarlijks iets meer, te weten 250 woningen te realiseren. Dit is opgenomen in het coalitieprogramma 'Samen Doen Eerlijk, Sociaal en Ambitieuw!' Om de autonome groei op te vangen zijn ongeveer 125 woningen per jaar nodig. De ambitie is nodig om de druk op de woningmarkt het hoofd te bieden. Daarbij heeft Weert met een groeiend aantal inwoners te maken. Het geboorteoverschot is negatief. Het binnenlands- en buitenlands migratiesaldo is positief. Weert is aantrekkelijk voor nieuwe inwoners. De woningen zijn relatief betaalbaar en de ligging is strategisch, tussen Brainport Eindhoven en Zuid-Limburg. Weert is goed ontsloten per trein en auto. Dit is merkbaar. Zo is bijvoorbeeld het migratiesaldo met Eindhoven sinds 3 jaar positief en dit loopt verder op.

De druk op de woningmarkt is ongekend hoog, zowel in de koop- als in de huursector. Door de aantrekkelijke ligging van Weert en doordat Weert goed ontsloten is, weet Weert nieuwe inwoners aan zich te binden. Het beleid dat is ingezet pakt goed uit. Naast woningen op eigen grondexploitaties draagt de markt bij aan de realisatie van woningen. In de stad gaat het met name om de transformatie van leegstaand commercieel vastgoed en herontwikkeling van kwaliteitsarme bebouwing, in de dorpen gaat het naast beperkte transformatie vooral om uitbreiding.

## **2. Bevolkingsontwikkeling**

Het aantal inwoners per 1 januari 2023 bedroeg 50.872. Het aantal inwoners is tot 31 december 2023 toegenomen met 188 tot 51.060.

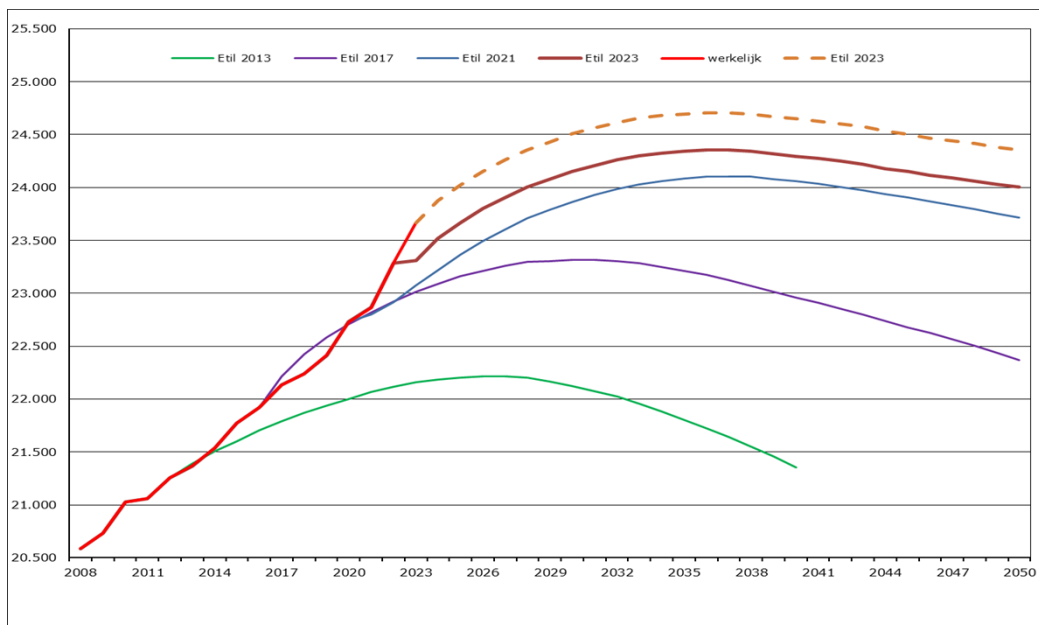
De prognoses van E'til laten voor 2023 een grotere groei zien dan eerdere prognoses. Ook de inwoners piek verschuift. Lag deze in de prognose voor 2021 nog op ruim 51.012 in 2035. Nu ligt deze op ruim 52.123 in 2038. Daarmee verschuift de piek 3 jaar en ligt het aantal inwoners ruim 1.111 hoger dan 2 jaar eerder geprognoseerd.



Figuur 1 prognose en ontwikkeling aantal inwoners Weert (bron CBS).

### 3. Ontwikkeling aantal huishoudens

Het aantal huishoudens per augustus 2023 bedraagt 23.666, een toename van 382 huishoudens in 2022. Het aantal huishoudens per 1 januari 2024 wordt in de loop van 2024 bekend.



Figuur 2 prognose en ontwikkeling aantal huishoudens Weert (bron Etil en CBS).

De huishoudensprognose E'til 2023 laat een stijging zien ten opzichte van eerdere prognoses. De top van het aantal huishoudens in Weert wordt in 2037 verwacht en bedraagt dan 24.696.

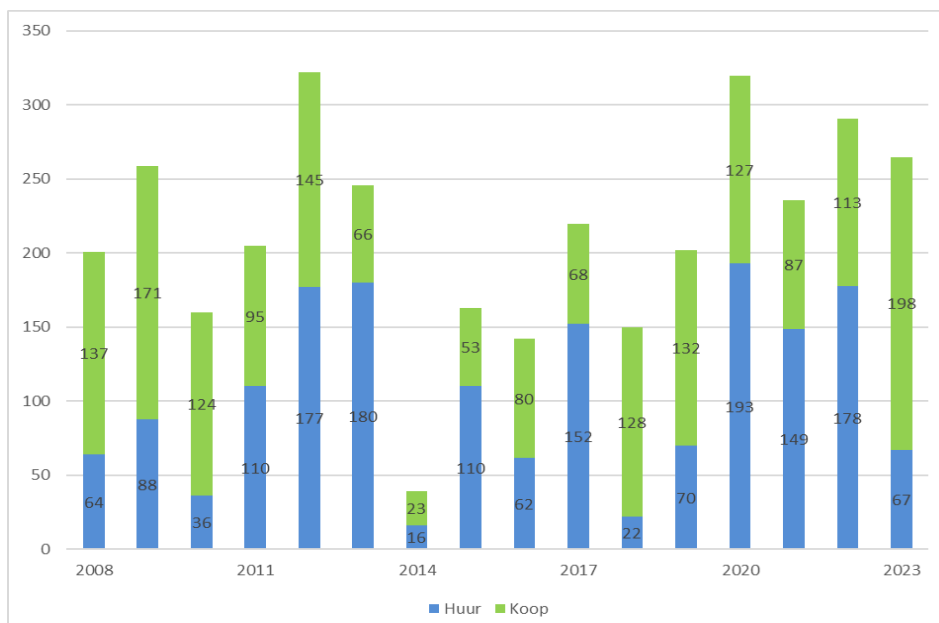
### 4. Ontwikkelingen woningvoorraad

#### Woningvoorraad

De woningvoorraad is netto met 236 woningen toegenomen van 23.596 op 1 januari 2023 tot 23.832 op 31 december 2023. Daarmee is de ambitie uit het coalitieprogramma om 250 woningen per jaar te voegen niet gehaald. Dit komt omdat er dit jaar ook woningen gesloopt en administratief onttrokken zijn. Zou dat niet het geval zijn zouden er 265 woningen zijn toegevoegd. Het totaal aan toevoegingen, sloop en optrekkingen ziet er als volgt uit:

- 176 nieuwbouwwoningen;
- 89 overige toevoegingen met name transformaties;
- 12 sloop woningen
- 17 overige door onttrekkingen en administratieve correcties





Figuur 3 Realisatie verhouding Koop/huurwoningen door nieuwbouw en transformatie (exclusief sloop en onttrekkingen)

#### Woningvoorraad naar eigendom

De woningvoorraad bedraagt op 31 december 2023 23.832 woningen. Deze zijn onder te verdelen in:

Koop ca 66% 15.744 woningen;

- Huur corporaties ca. 23% 5.436 woningen;
- Huur overig ca 11% 2.652 woningen (particulier en beleggers).

#### **5. Planrealisaties 2023**

Door nieuwbouw zijn in 2023 de meeste woningen toegevoegd, bijvoorbeeld:

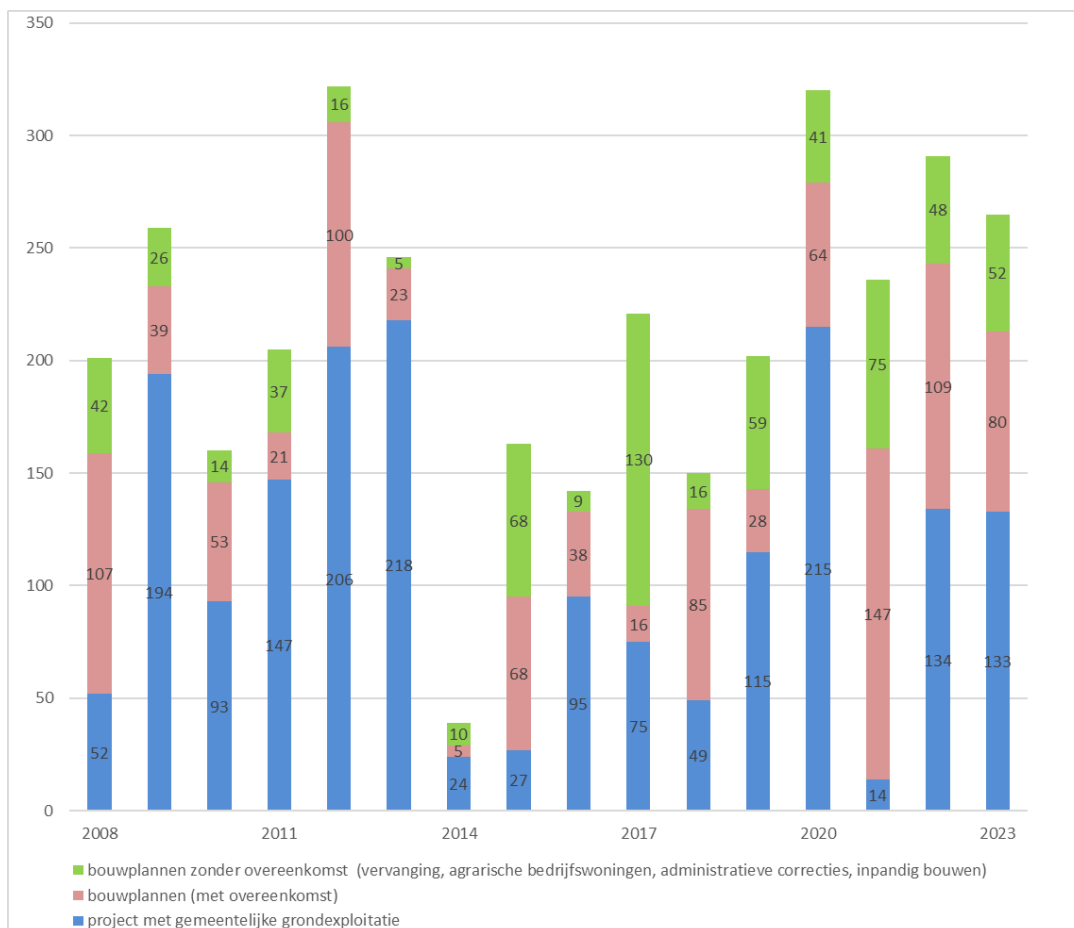
- 12 grondgebonden woningen Boswaard;
- 91 woningen Laarveld;
- 4 woningen Pastoor Schippersstraat Altweerderheide;
- 4 woningen Kerkstraat en Kruisstraat;
- 15 levensloopbestendige woningen Friezenstraat;
- 9 woningen Werf Stramproy;
- 10 woningen Mgr. Nolensstraat Stramproy.

Door transformatie van panden zijn er 74 woningen opgeleverd waarvan de meesten in de binnenstad. Bijvoorbeeld:

- o 9 woningen Maria Wijngaard;
- o 8 woningen Beekstraat 66 t/m 66G;
- o 7 woningen Muntpromenade 1A t/m 1G;
- o 6 woningen hoek Langstraat 47 - 49 en Kromstraat 9, 9A 11 en 11a;
- o Locatie Beemdenstraat 38 is getransformeerd naar 24 sociale huurwoningen.

In 2023 zijn 87 huurwoningen opgeleverd, waarvan 41 sociale huurwoningen. Er zijn 178 koopwoningen opgeleverd.

In 2023 zijn 8 zorgwoningen gerealiseerd. 110 woningen zijn 0-treden woningen en zijn daarmee zorggeschikt.



Figuur 4 Aantal opgeleverde woningen naar grondexploitatie vanaf 2008

## 6. Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt (bron NVM – Brainbay)

### WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde in Weert is in 2023 gestegen naar € 330.000. Dit is een stijging van 20% ten opzichte van 2022 toen de gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente Weert nog op € 275.000 lag.

### Woningzoekende

In de laatste vier maanden van 2023 waren er ruim 3.500 serieuze zoekers actief. Het aantal te koop staande woningen fluctueert van 91 tot 130. Dit leidt tot een krapte-indicator van 2,4 (is het aantal keuzemogelijkheden in woningen dat de koper heeft). De krapte-indicator per woningtype ziet er als volgt uit:

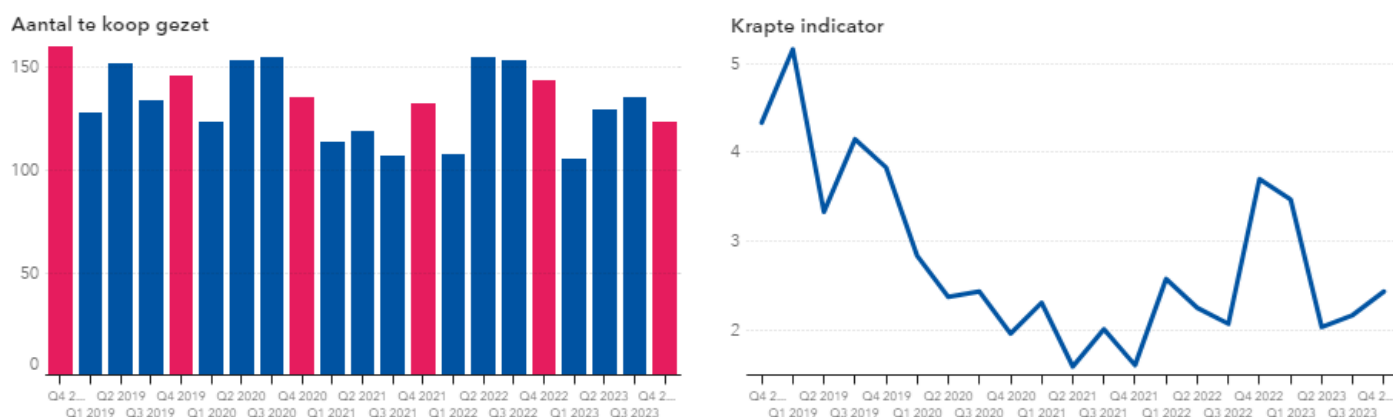
- Tussenwoning 1,5;
- Hoekwoning 2,4;
- 2-onder-1-kap 1,0;
- Vrijstaand 4,4;
- Appartement 3,0.

Voor een evenwichtige koopmarkt met voldoende keuze moet de krapte-indicator tussen de 5 en 10 liggen.

De grootste groep woningzoekende is op zoek naar een woning tussen de € 300.000 en € 500.000. In het laatste jaar wordt circa 50% van de woningen overboden. Hierbij voeren de 5- á 6-kamerwoningen duidelijk de boventoon (kamer is een woonkamer, slaapkamer, dichte keuken, etc). Het gebruiksoppervlak varieert voor de grootste groep tussen de 100 en 150 m<sup>2</sup> en als tweede grote groep geldt tussen de 150 en 175 m<sup>2</sup>. Het aantal zoekende per woning is extreem hoog. De tweekapper en de vrijstaande woning heeft nog steeds de voorkeur, naast weliswaar in mindere mate de tussenwoning.

## Markt

In 2023 stonden er tussen de 90 en 130 woningen te koop. Dit is 28,4% minder dan een jaar eerder. In de laatste 4 maanden van 2023 zijn relatief gezien 9% meer woningen verkocht dan in Q4 2022. Over heel 2023 lag het aantal verkopen 5,9% hoger dan in 2022.



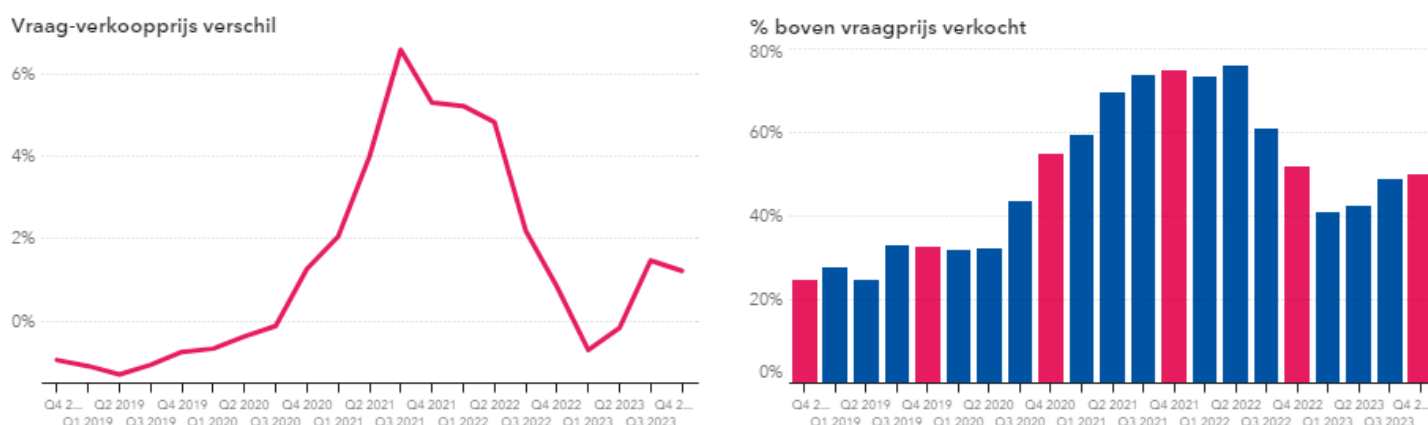
Figuur 5 ontwikkeling aantal te koop gezette woningen en krapte indicator (bron NVM – Brainbay).

De transactieprijs per m<sup>2</sup> is met 5,1% toegenomen t.o.v. een jaar eerder. Dit verschilt per woningtype. Zo is de vraagprijs per m<sup>2</sup> van een tussenwoning afgenomen met 1,1% terwijl de vraagprijs per m<sup>2</sup> van een appartement met 10,8% is gestegen.

De gemiddelde verkooptijd blijft relatief constant. De gemiddelde verkooptijd ligt op ca 35 dagen maar verschilt sterk per woningtype. Een tussenwoning staat ca. 23 dagen te koop terwijl een vrijstaande woning 55 dagen te koop staat.

50,6% van de woningen werden in 2023 boven de vraagprijs verkocht. Gemiddeld werden deze woningen 1,2% boven de vraagprijs verkocht. Ook hier zien we weer verschillen per woningtype:

- Tussenwoning 6,2%;
- Hoekwoning 4,1%;
- 2-onder-1-kap 0,8%;
- Vrijstaand -2,1%;
- Appartement 0,8%.



Figuur 6 verschil vraag-verkoopprijs en percentage verkochte woningen boven de vraagprijs (bron NVM – Brainbay).

Bovenstaande grafiek geeft aan dat het verschil tussen vraag- en verkoopprijs en het percentage verkopen boven de vraagprijs is afgenomen in 2023 ten opzichte van voorgaande jaren.



## 7. Ontwikkelingen op de huurwoningmarkt

### Ontwikkeling woningvoorraad overige verhuurders

In de periode 2014 – eind 2023 is het aantal woningen door overige verhuurders toegenomen van 2.013 naar 2.652 woningen. Een toename van 639 woningen.

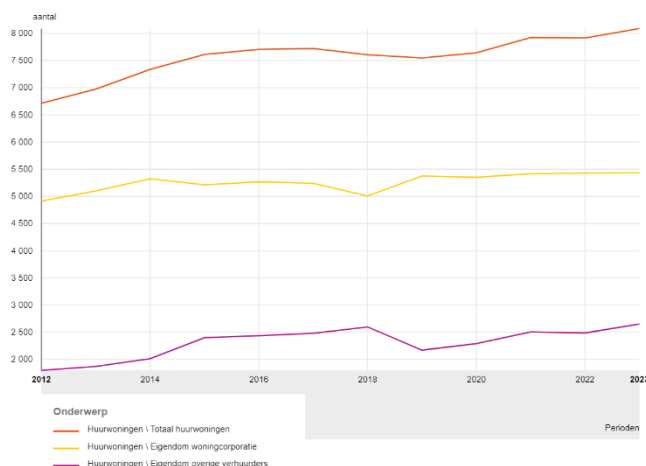
### Ontwikkeling woningvoorraad corporatiebezit

Het aantal sociale corporatiewoningen is door verkoop, nieuwbouw en transformatie redelijk stabiel. In de periode 2014 – eind 2023 is het aantal woningen toegenomen van 5.324 tot 5.436. Dit is een toename van 112 woningen.

### Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken zijn de start bouw van 173 sociale nieuwbouw woningen voorzien voor de projecten J.W. Frisolaan (36), Zevensprong (67), Laarveld fase 4 (51) en de Doolhofstraat (19). Op basis van de nationale prestatieafspraken hebben de woningcorporaties de laatste jaren vooral ingezet op de thema's:

- betaalbaarheid van de bestaande voorraad door middel van huurmatiging en tweehurenbeleid;
- verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. In 2026 zijn er in Weert geen corporatiewoningen meer met E, F en G labels. Daarmee lopen de corporaties 2 jaar voor op de nationale prestatieafspraken;
- woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelp Problemen;
- leefbare, veilige en sociale wijken.



Figuur 8 ontwikkeling huurmarkt (bron CBS)

## 8. Huisvesting bijzondere doelgroepen

### Woonwagendstandplaatsen

De bestemmingsplanwijziging voor de locaties Poorterhof (3 standplaatsen) en Achtkantmolen (4 standplaatsen) zijn in procedure.

Voor de locaties Weijerbeemd (10 standplaatsen), Kraanheuvel (1 standplaats), Vijverhof (3 standplaatsen) dienen de omgevingsplannen nog opgestart te worden. De locatie Uilenweg (5 standplaatsen) kan niet meer gerealiseerd worden omdat deze gronden onderdeel uitmaken van de bedrijfsontwikkeling die hier plaatsvindt.

### Huisvesting internationale werknemers

Inmiddels is de huisvesting voor 195 internationale werknemers aan de Industrieweg in Stramproy ruim een jaar in gebruik. Half jaarlijks vindt nog overleg plaats tussen de klankbordgroep van omwonenden, de beheerder, de eigenaar en de gemeente. De huisvesting en beheer werkt naar tevredenheid.

Voor de locatie Dr. Schaepmansstraat 45 (264 logiesplaatsen) en de Kelvinstraat 1 (400 logiesplaatsen) zijn de vergunningen in 2023 aangevraagd.

### Statushouders

De taakstelling voor Weert bedraagt 54 personen de eerste helft van het jaar 2024. De achterstand over 2023 was 14 personen op 1 januari 2024. Daarmee komt de totale taakstelling voor de eerste helft van 2024 op 68. In januari zijn 14 personen gehuisvest. Tot 1 juli 2024 moeten er nog 54 personen gehuisvest worden om te voldoen aan de taakstelling.

### AMV-ers

De taakstelling amv voor Weert bedraagt 11 personen voor de eerste helft van het jaar 2024 als onderdeel van de totale taakstelling. Voor de eerste helft 2024 dient een kleinschalige opvang 11 kleinschalige amv gerealiseerd te worden.

### Oekraïense ontheemden

De opgave voor de veiligheidsregio bedraagt momenteel 3.745; er zijn 2.680 plekken gerealiseerd (exclusief particuliere opvangplekken). Weert heeft momenteel ruimte voor 422 bewoners. Momenteel zijn 342 plaatsen ingevuld en hebben we nog 80 plaatsen beschikbaar.

(De capaciteit wordt niet 100% ingevuld. De locatie bestaat uit meer-persoonskamers. Er is bewust gekozen om per kamer maximaal 1 gezin te huisvesten.)

#### Spreidingswet

Per 1 februari 2024 is de Spreidingswet in werking getreden. Een werkgroep is gestart met het in kaart brengen voor de opgave die voor Weert wordt verwacht.

### **9. Planvoorraad 2024**

De totale regionaal afgestemde plancapaciteit tot 2045 bedraagt 3890 woningen. Bij de plancapaciteit is het van belang om een verschil te maken tussen harde en zachte plancapaciteit. Harde plancapaciteit zijn alle plannen die binnen het vigerend omgevingsplan passen en waarvoor de procedure van de omgevingsvergunning kan worden opgestart. Zachte plannen zijn plannen waarvoor de bestemmings-/ omgevingsplanprocedure nog loopt. Hoe verder in de tijd hoe minder concreet deze zachte plannen zijn.

Concrete voorbeelden van harde plannen met meer dan 10 woningen zijn:

- 44 appartementen Langstraat / Ursulinenhof;
- 12 appartementen Boermansstraat/Stationsplein;
- 19 woningen Doolhofstraat;
- 17 appartementen Oude Suffolkweg Noord;
- 12 appartementen Dries 1-69 (transformatie);
- 36 woningen Fase 0 Johan Willem Frisolaan;
- 17 appartementen Beemdenstraat;
- 34 woningen Laarveld fase 3;
- 339 woningen Laarveld fase 4;
- 41 woningen Lewieze;
- 23 woningen Ceresahof.

Concrete zachte plannen tot 2030 kunnen leiden tot harde plancapaciteit:

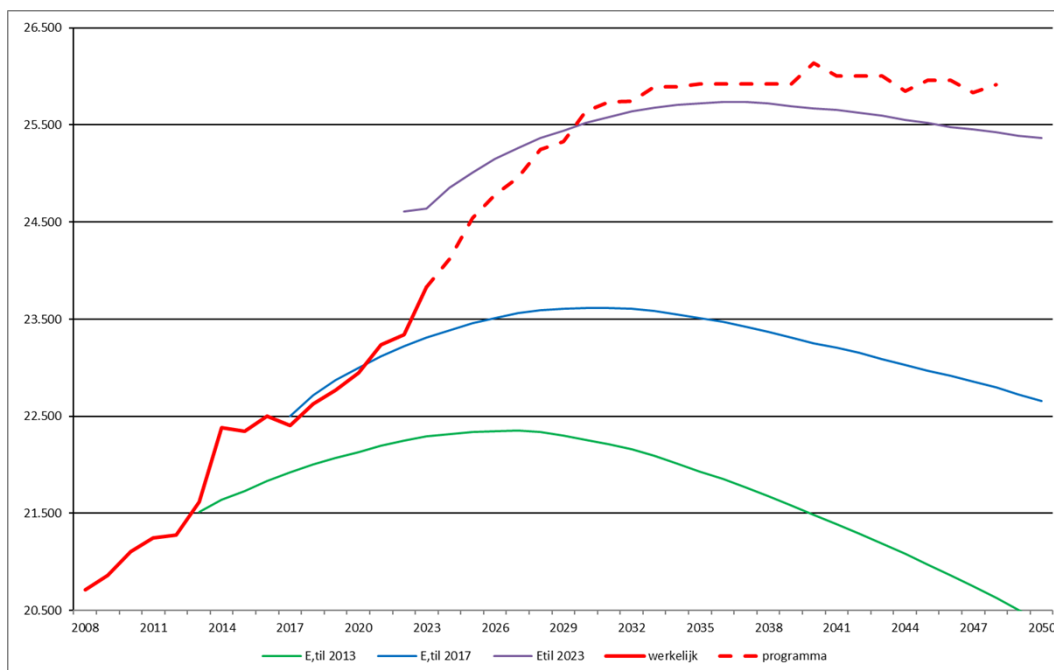
- 150 – 200 Beekstraatkwartier (aantallen woningen en planning afhankelijk van keuze variant . Daarna dient het woningbouwprogramma nog regionaal afgestemd te worden);
- 54 appartementen Oppergelresstraat (Zonnehuis);
- 67 appartementen Zevensprong (beroep Raad van State tegen bestemmingsplan is nog lopende. Aan de planvorming om te komen tot o.a. de omgevingsvergunningstukken wordt verder gewerkt);
- 117 appartementen Fase 1 Keent & Moesel;
- 81 appartementen Fase 2 Keent & Moesel;
- 500 appartementen en woningen Horne Kwartier;
- 20 woningen en appartementen locatie de Paol;
- 70 appartementen Stadsbruglocatie;
- 57 woningen Tromplaan.

De totale harde (830) en zachte plancapaciteit (1.889) in tijd ziet er als volgt uit:

plan capaciteit	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2045
zacht	19	227	158	217	221	66	251	730
hard	267	195	79	67	67	94	61	0
totaal	286	422	237	284	288	160	312	730

De overige zachte plancapaciteit heeft met name betrekking op onderzoeklocaties die in de Omgevingsvisie zijn aangewezen als mogelijke locaties voor woningbouw. Deze worden verder uitgewerkt in de ruimtelijke ontwikkelstrategie. Hierbij is het per locatie van belang een afweging te maken tussen volkshuisvestelijke bijdrage, ruimtelijke inpassing en financiële kaders om de daadwerkelijke haalbaarheid te beoordelen.

Het werkelijk aantal woningen komt voor 2023 uit op 23.832 woningen. Volgens de behoefte prognose van E'til 2023 is er per 1-1-2024 behoefte aan 24.636 woningen. Dit betekent dat er per 1-1-2024 een tekort is aan 804 woningen.



Figuur 9 prognose woningvoorraad (bron Etil) en woningbouwprogramma

## 10. Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

### Structuurvisie 2022-2025

De opgave voor Weert vanaf 1 januari 2021 tot de top van het aantal huishoudens, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen 2022, bedraagt 1.236 woningen.

Kwantitatieve opgave per 1-1-2021 – h.h. top	1.236
Minus netto groei 2021	-221
Minus netto groei 2022	-275
Minus netto groei 2023	-236
Kwantitatieve opgave per 1-1-2024 – h.h. top	504

### Etil 2023 prognose

De Structuurvisie is gebaseerd op de E'til 2021 prognoses. Kijkend naar de prognose E'til 2023 is er een huishoudensgroei van ca. 834 tot de huishoudenstop in 2037 en is het aantal huishouden in de periode 1-1-2014 en 1-1-2023 met 915 meer gegroeid dan de toename van de woningvoorraad. In totaal is er dus nog een behoefte van 1749 woningen in plaats van 504 woningen tot de huishoudenstop in 2037. Rekening houdend met een plancapaciteit van 130% is een planvoorraad 2.274 te onderbouwen op basis van behoefte.

### Betaalbaarheid

op een totaal van 236 netto gerealiseerde woningen in 2023 zijn de volgende woningaantallen in het betaalbare segment gerealiseerd:

sociale huur	midden-huur	betaalbare koop	% sociaal	% betaalbaar	sociale huur door corporaties	midden huur door corporaties
45	22	17	19%	36%	41	2

### Woondeal 2023

In de periode tot 2025 is er voor Weert voorzien in een toevoeging van 675 woningen. Dit betreft ca 20% van het aantal woningen voor Midden-Limburg (3.450).

Voor de periode 2025-2030 zijn in de regio Midden-Limburg een toevoeging van bruto 6.900 woningen voorzien. Daarnaast worden er 669 woningen gesloopt in deze periode. De netto toevoeging bedraagt 6.231 woningen.

Voor de periode 2025 tot en met 2030 zijn de aantallen uit de Structuurvisie (6\*225=1.350) doorgetrokken en is de plancapaciteit die Weert na 2030 in de monitor had staan naar voren gehaald omdat op het moment van opstellen van de Woondeal enkele Midden Limburgse gemeenten onvoldoende plancapaciteit hadden om hun deel van de Woondeal in te vullen.

In 2023 is de plancapaciteit voor Weert voor de invulling van de Woondeal geraamd op basis van de Structuurvisie + aantallen die op Midden Limburg niveau nog ingevuld moesten worden + een interpolatie van de 20.000 woningen extra. De geraamde plancapaciteit kwam daarbij uit op 4.652 woningen. Conform monitoring realisatie en plancapaciteit Woondeal Midden Limburg zijn de aantallen woningen op Midden Limburg niveau nagenoeg gehaald. Dit betekent voor Weert dat wij in periode II kunnen sturen op toevoeging van minimaal 1.350 woningen om te voldaan aan onze bijdrage in de Woondeal.

Woondeal (bruto)	Termijn I 2022-2024	Termijn II 2025-2030	totaal
Opgave per 1-1-2022	675	1.350	2.025
Minus bruto toevoeging 2022	-309		-309
Minus bruto toevoeging 2023	-265		-265
Opgave per 1-1-2024	101		1.451

Eind 2023 is de provincie gestart met de actielijnen "Straatje erbij" en "Grootschalige woningbouwlocaties rondom 6 Limburgse steden met een IC-station" opgezet. dit om een concrete invulling te geven aan de 20.000 extra woningen. Op Limburgse schaal wordt ingezet op +3.000 woningen tot 2030 en +17.000 voor de periode 2030 - 2040. Voor de grootschalige woningbouwlocaties wordt vooral gekeken naar de 6 steden met een IC-station. Een groot deel van deze 20.000 woningen zal dus landen in deze 6 gemeenten. De eerder geraamde plancapaciteit van 4.650 is op dit moment een goed uitgangspunt voor onze verkenning van potentiële woningbouwlocaties om het gesprek met de provincie aan te gaan.

Aan de hand van de Omgevingsvisie wordt de ruimtelijke ontwikkelstrategie verder uitgewerkt. Binnen de zoekgebieden die in de Omgevingsvisie zijn aangewezen is ambtelijk een eerste verkenning geweest naar het mogelijke woningbouwpotentieel. Bij deze verkenning is gekeken naar het oppervlak van de locaties en het mogelijk aantal woningen per hectare passend bij de omgeving. De potentie die uit deze verkenning naar voren komt resulteert in ca. 6.900 woningen. Aan de hand van deze verkenning kan bepaald worden hoeveel Weert kan aan bijdrage aan de regionale vragen ingevuld door het "Straatje erbij" en "Grootschalige woningbouwlocaties rondom 6 Limburgse steden met een IC-station".

Deze studie moet verder verfijnd worden. Locaties zullen afvallen omdat deze niet onder de juiste condities bijvoorbeeld betaalbaarheid kunnen bijdrage aan de woningbouwopgave. Nieuwe locaties zullen zich aandienen omdat eigenaren hun locatie willen omzetten naar woningbouw. Op dit moment kan er voldoende plancapaciteit gecreëerd worden om de vraagstukken tot de huishoudenstop in 2037 op te vangen.

Om de verschillende groeiscenario's te vergelijken toont onderstaande tabel een vergelijking tussen de scenario's structuurvisie, coalitieprogramma en Woondeal naar een aantal gelijkgetrokken periode. Hierbij is gekozen voor de periode 2024 t/m 2030 omdat dit de resterende looptijd van de huidige Woondeal betreft. Periode 2024 tot de huishoudenstop in 2037 en de minimale plancapaciteit die noodzakelijk is als werkvoorraad om het aantal woningen tijdens de huishoudens te kunnen behalen dit omdat niet alle plannen daadwerkelijk tot realisatie leiden.

Variant	Structuurvisie (netto)	Coalitieprogramma (netto)	Woondeal (bruto)
Aantal woningen per jaar	200 - 225	250	332
Aantal woningen 2024 t/m 2030 (7 jaar)	1400 - 1.575	1.750	1.575
Aantal woningen 2024 tot huishoudenstop in 2037 (14 jaar)	2.800 - 3.150	3.500	4.650
Minimale plancapaciteit 130% (14 jaar)	3.640 - 4.095	4.550	6.045



**1: foto's in 2023 opgeleverde woningen**



*Haam, Laarveld*



*Smidse, Laarveld*



*Smidse, Laarveld*



*Haam, Laarveld*



*Lamoen, Laarveld*



*Pastoor Schippersstraat, Altweerderheide*



*Werf, Stramproy*



*Mgr. Nolensstraat, Stramproy*





*Beemdenstraat, Leuken*



*Voorstestraat, Leuken*



*Oude Suffolkweg, Boshoven*



*Tungeler Dorpsstraat, Tungelroy*



*Hennenstraatje, Swartbroek*



*Transformatie Langstraat*

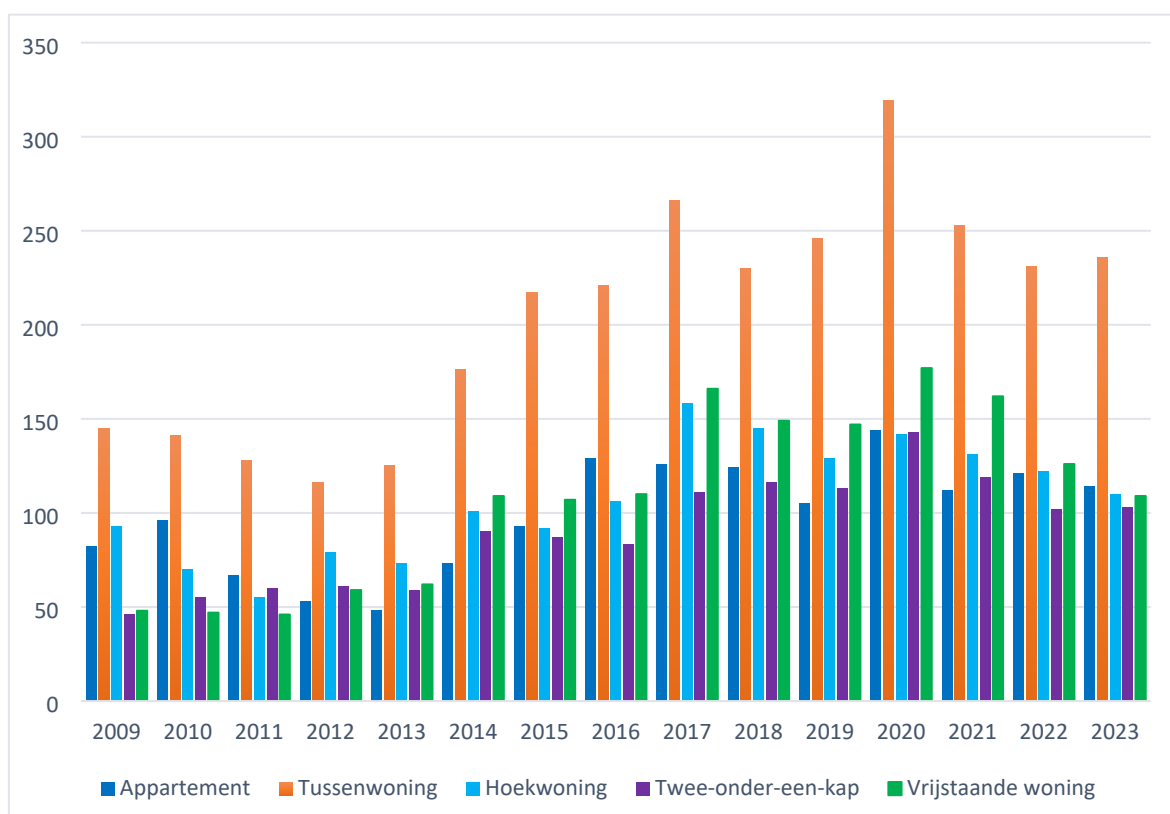
## **Bijlage 2 Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt**

### **Aantal verkochte woningen**

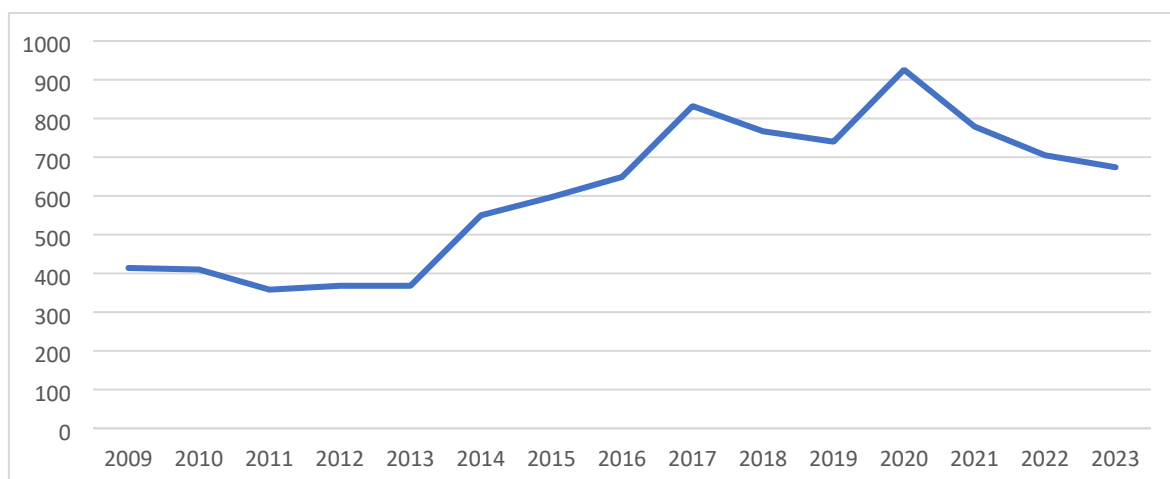
Onderstaande grafieken tonen de 15-jaarsontwikkelingen van het aantal verkochte woningen. In figuur 10 wordt een uitsplitsing gemaakt van de aantallen woningen naar type. De tussenwoning is daarbij altijd het meest verkochte type in Weert.

In 2023 zijn de volgende aantallen per type verkocht:

- 120 appartement;
- 238 tussenwoningen;
- 112 hoekwoningen;
- 103 2 onder 1 kap woningen;
- 110 vrijstaande woningen.
- Van 19woningen is het type in de data van het Kadaster onbekend.



*Figuur 10 Aantal verkochte woningen naar woningtype (bron kadaster)*



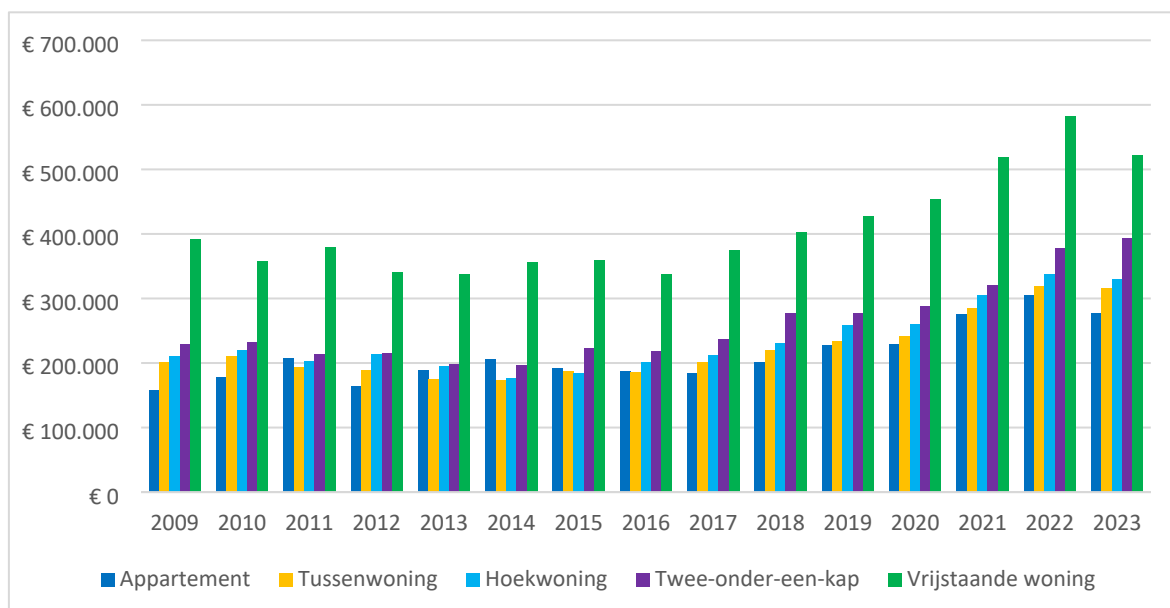
*Figuur 11 Overzicht totaal aantal verkochte woningen per jaar (bron kadaster)*

## Ontwikkeling gemiddelde koopsom

Onderstaande grafieken tonen de 15-jaarsontwikkelingen van de gemiddelde koopsom. In figuur 12 wordt een uitsplitsing gemaakt van de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom per woningtype.

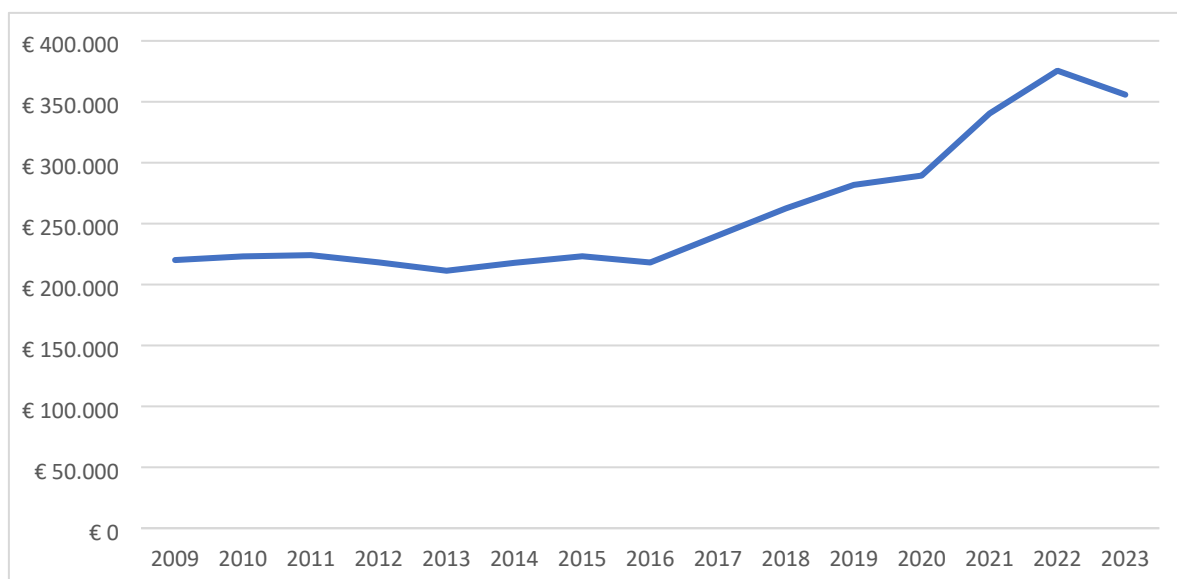
In 2023 bedroeg de gemiddelde koopsom type:

- € 276.597 per appartement;
- € 315.221 per tussen woning;
- € 328.863 per hoekwoning;
- € 392.655 per 2 onder 1 kap woning;
- € 522.041 per vrijstaande woning.



Figuur 12 Ontwikkeling gemiddelde koopsom per woningtype (bron kadaster)

Gemiddeld daalde de verkoopprijs van € 375.531 in 2022 naar € 355.822 in 2023. Gemiddeld daalde alle woningtypes gemiddeld in prijs met uitzondering van de 2 onder 1 kap woning. Dit type steeg in prijs van €377.282 in 2022 naar € 392.655 in 2023.



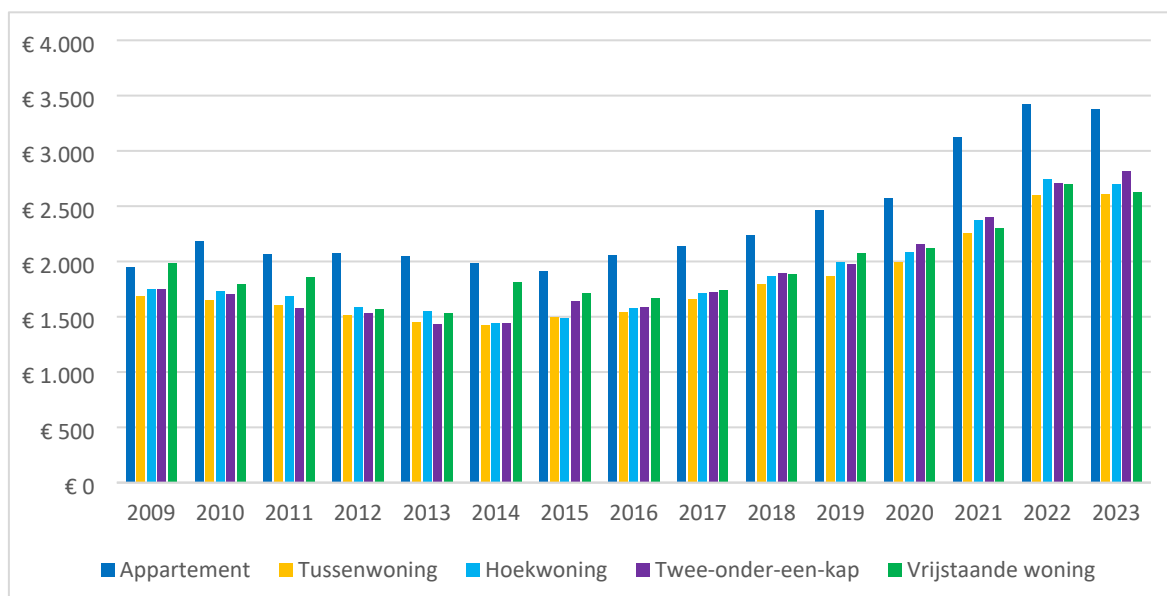
Figuur 13 Ontwikkeling gemiddelde koopsom totaal (bron Kadaster)

## Ontwikkeling gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlakte

Onderstaande grafieken tonen de 15-jaarsontwikkelingen van de gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlakte. In figuur 14 wordt een uitsplitsing gemaakt van de ontwikkeling van de gemiddelde per woningtype.

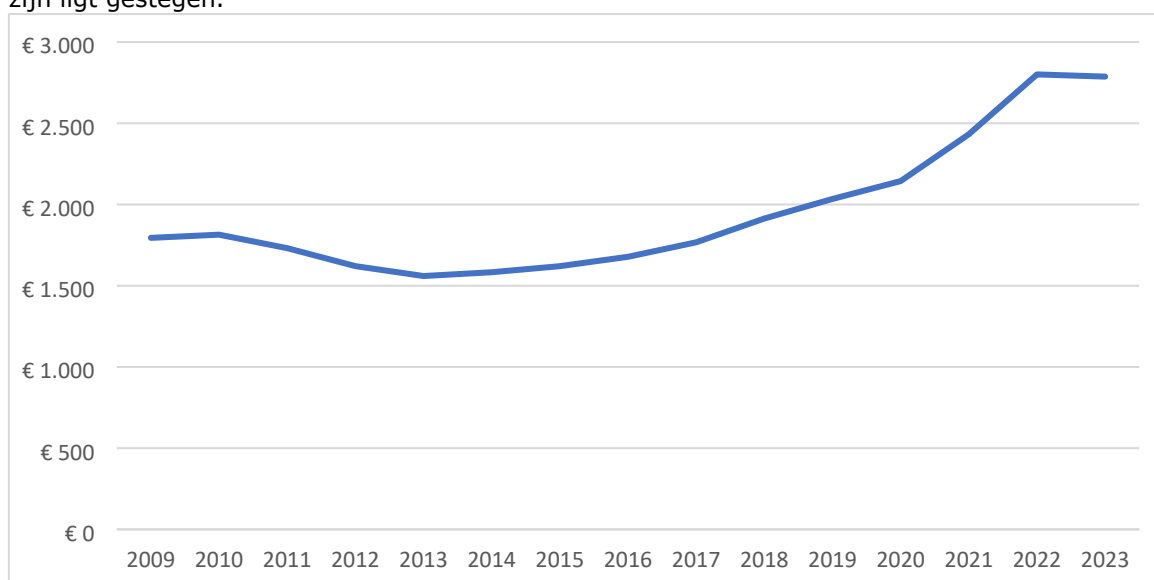
In 2023 bedroeg de gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlak type:

- € 3.377 per m<sup>2</sup> woonoppervlak per appartement;
- € 2.606 per m<sup>2</sup> woonoppervlak per tussen woning;
- € 2.679 per m<sup>2</sup> woonoppervlak per hoekwoning;
- € 2.819 per m<sup>2</sup> woonoppervlak per 2 onder 1 kap woning;
- € 2.623 per m<sup>2</sup> woonoppervlak per vrijstaande woning.



Figuur 14 gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlak per woningtype (bron Kadaster)

De gemiddelde koopsom per m<sup>2</sup> woonoppervlak is licht van € 2.801 in 2022 naar € 2.787 in 2023. De daling wordt vooral veroorzaakt door een daling bij het type appartement, vrijstaande woning en hoekwoning. De gemiddelde koopsom per m<sup>2</sup> woonoppervlak van de overige types zijn licht gestegen.



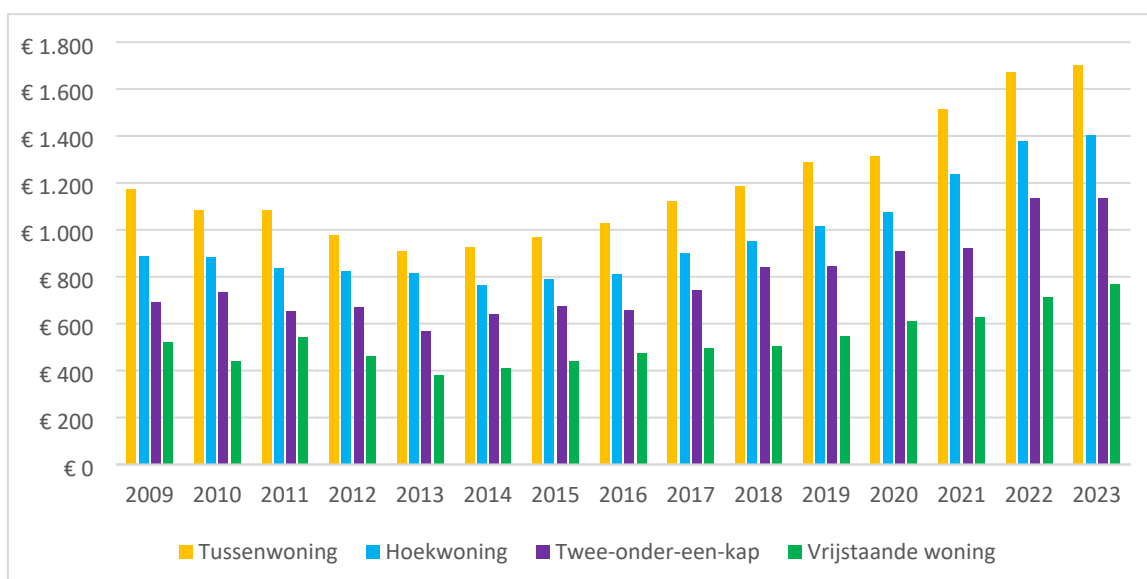
Figuur 15 Ontwikkeling totale koopsom per vierkante meter woonoppervlak (bron Kadaster)

## Ontwikkeling gemiddelde koopsom per vierkante perceeloppervlakte

Onderstaande grafieken tonen de 15-jaarsontwikkelingen van de gemiddelde koopsom per vierkante meter perceeloppervlakte. In figuur 16 wordt een uitsplitsing gemaakt van de ontwikkeling van de gemiddelde per woningtype.

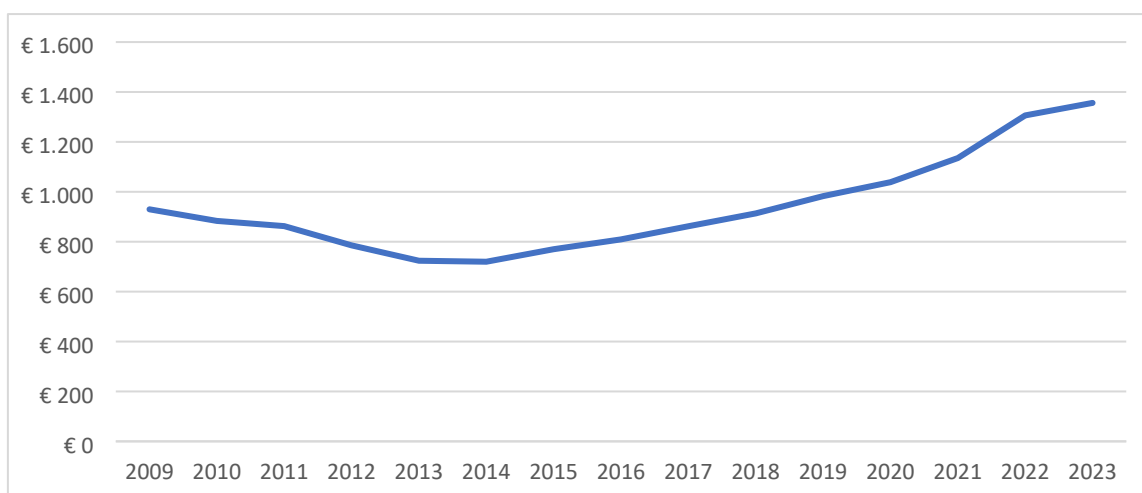
In 2023 bedroeg de gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlak type:

- € n.v.t. per m<sup>2</sup> woonoppervlak per appartement;
- € 1.701 per m<sup>2</sup> woonoppervlak per tussen woning;
- € 1.403 per m<sup>2</sup> woonoppervlak per hoekwoning;
- € 1.137 per m<sup>2</sup> woonoppervlak per 2 onder 1 kap woning;
- € 769 per m<sup>2</sup> woonoppervlak per vrijstaande woning.



Figuur 16 gemiddelde koopsom per vierkante meter perceeloppervlakte per woningtype (bron Kadaster)

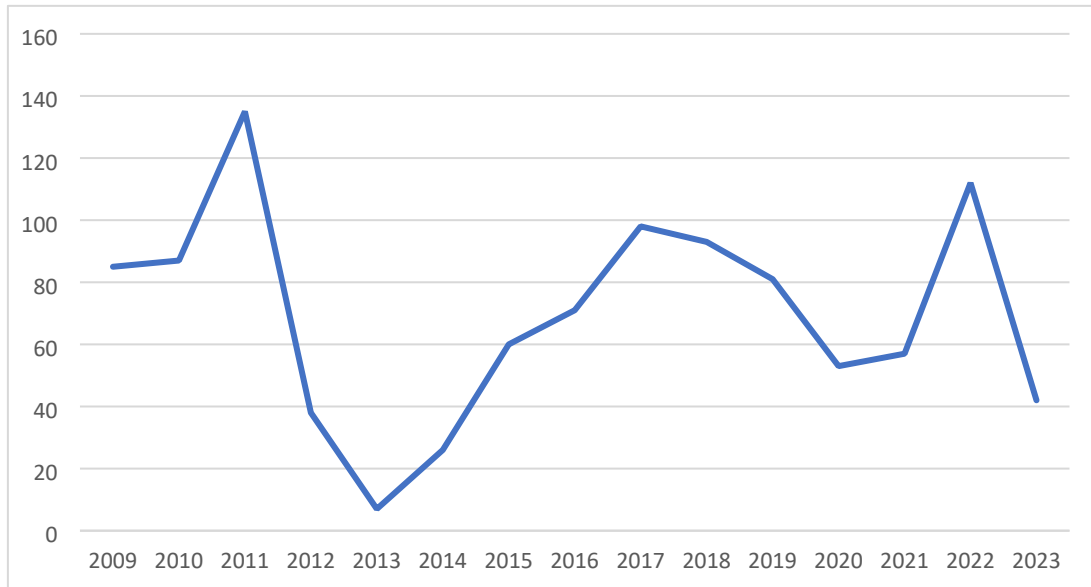
De gemiddelde koopsom per m<sup>2</sup> perceel oppervlak is gestegen van € 1.306 in 2022 naar € 1.356 in 2023. De gemiddelde prijsstijging is zichtbaar bij alle woningtype.



Figuur 17 totale ontwikkeling gemiddelde kooprijzen per vierkante meter perceeloppervlakte (bron Kadaster)

### Bouwkavels

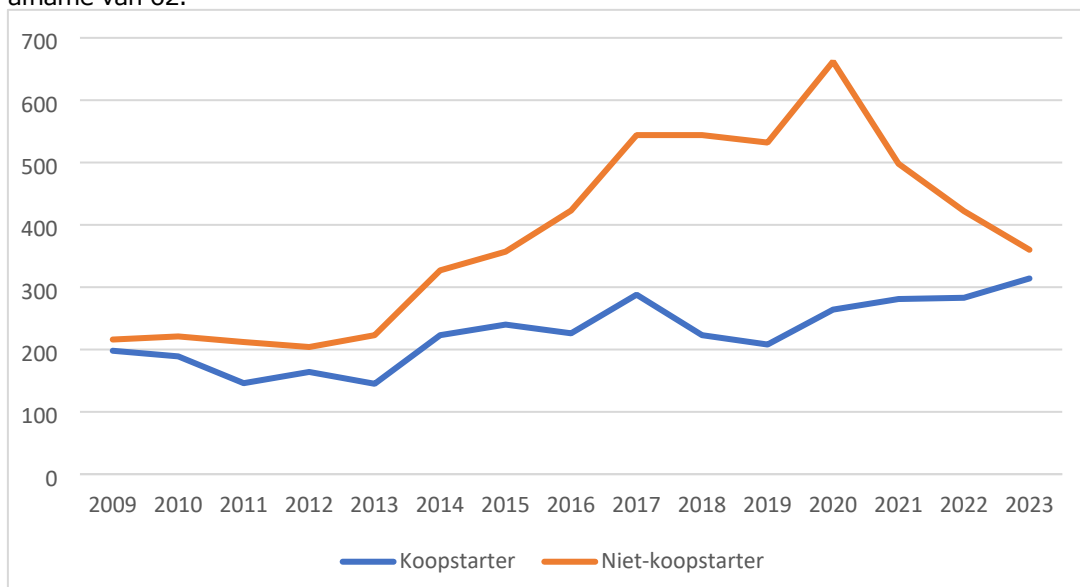
Onderstaande figuur geeft het aantal verkochte bouwkavels in Weert weer. Het aantal verkochte bouwkavels in 2023 bedraagt 42.



Figuur 18 aantal verkochte bouwkavels (bron Kadaster)

### Koopstarters

Het aantal woningen dat in 2023 is verkocht aan starters bedraagt 314. Dit zijn 31 woningen meer dan in 2022. Het aantal woningen dat is verkocht aan niet koopstarters bedraagt 360 in 2023. Dit is een afname van 62.



Figuur 19 aantal woningen dat is verkocht aan koopstarter / niet koopstarter