b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-588440
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 588430
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Resultaten regionaal woningmarktonderzoek.

Voorstel

1. Van de resultaten van het regionaal woningmarktonderzoek, met als onderdeel het lokale woningmarktonderzoek, kennis te nemen.
2. Vooruitlopend op de vaststelling van de Structuurvisie op de uitkomsten van het onderzoek te anticiperen.

Inleiding

De gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert werken samen aan hun woonbeleid. In het 4e kwartaal van 2014 is de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg in de zeven Midden-Limburgse gemeenten vastgesteld. Deze structuurvisie is uitgewerkt voor een periode van 4 jaar, 2014 t/m 2017 en geeft een doorkijk over 10 jaar, t/m 2023. In de structuurvisie is vastgelegd dat na 4 jaar een actualisatie plaatsvindt. Aan de actualisatie wordt thans gewerkt.

Ten behoeve van deze actualisatie heeft onder andere een woningmarktonderzoek plaats gevonden. Dit onderzoek geeft inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte. In het onderzoek zijn tevens de prognoses van 2017 opgenomen. Daarmee is ook de kwantitatieve behoefte bepaald. Deze informatie geeft een goede basis voor de actualisatie van de structuurvisie.

Het college heeft op 10 oktober 2017 ingestemd met de gunning van het woningmarktonderzoek aan Etil en met het uitvoeren van een verdiepingsonderzoek voor de kernen Altweerterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy. Het onderzoek heeft in het eerste kwartaal van 2018 plaatsgevonden. De resultaten zijn besproken in het bestuurlijk overleg wonen van Samenwerking Midden-Limburg (SML) op 19 september 2018.

Weert, 24 september 2018	S		B	W GG	W MvdH	W TG	W WvE	W PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college	09.10.2018							

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

☐ A-stuk
☐ B-stuk
☐ C-stuk

Beslissing d.d.: 09-10-2018

Nummer: 4

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 4

Beoogd effect/doel

Het woningmarktonderzoek geeft inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte en vormt een onderlegger voor de nieuwe structuurvisie.

Argumenten

1.1 Er ontstaat een goed beeld van de samenstelling van de woningvoorraad en de woonwensen.
Hieronder worden enkele conclusies uit het woningmarktonderzoek samengevat:

- De woningvoorraad in Midden-Limburg bestaat voor 68% uit koopwoningen en voor 32% uit huurwoningen.
- Het aantal huishoudens zal tot 2029 nog toenemen met 2.600 huishoudens, dan is de top in Midden-Limburg bereikt. Als gevolg van deze groei zal de vraag naar woningen toenemen. De groei bestaat voornamelijk uit 1-persoonshuishoudens en ouderenhuishoudens.
- Ongeveer 27% van de huishoudens heeft aangegeven te willen verhuizen, hiervan geeft 54% van de huishoudens aan daarvoor concrete plannen te hebben. Meer dan de helft wil in dezelfde woonplaats blijven wonen.
- Het favoriete woonmilieu zijn de substedelijke kernen/wijken. Deze gebieden worden gekenmerkt door overloop vanuit stedelijk gebied; er is voornamelijk nieuwbouw, men kan er rustig wonen, het is groen en het is ruim opgezet.
- De afgelopen jaren (2014 t/m 2017) is de woningvoorraadontwikkeling in Midden-Limburg (+1.900 woningen) achtergebleven bij de ontwikkeling van het aantal huishoudens (+ 2.930 huishoudens).
- De leegstand is afgenomen van 3,7% (1-1-2014) naar 3,0% (1-1-2017). De leegstand per 1-1-2018 is nog niet bekend.
- De grootste behoefte bestaat uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de sociale huursector als in de koopsector.
- Overschotten ontstaan in appartementen zonder lift en rij/hoekwoningen in de sociale huursector alsmede rij/hoekwoningen en 2^1 kap woningen in de koopsector.

1.2 Een groot aandeel van de huishoudens behoort tot de sociale doelgroep.
Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat 48% van de huishoudens tot de sociale doelgroep behoort (inkomen tot € 36.165,-). Hiervan behoort 68% tot de primaire doelgroep (komt in aanmerking voor huurtoeslag en hiervoor is passend toewijzen aan de orde). Tot 2030 dient de sociale voorraad per saldo nog met 210 woningen toe te nemen.

1.3 Het aandeel jongerenhuishoudens neemt af.
Het aandeel jongerenhuishoudens (tot 30 jaar, aantal 7.170 per 1-1-2017) neemt tot 2030 af met 13% (=930 huishoudens). Jongeren wonen relatief vaak in een appartement. Jongeren zijn het meest verhuisgeneigd (43%) en willen het liefst een grondgebonden koopwoning met een prijs tussen € 150.000 en € 200.000. Startende huishoudens komen vaak in een huurwoning terecht, zowel sociale als vrije sector huur.

1.4 Het aandeel huishoudens in de midden-groep neemt af.
Het aandeel huishoudens in de midden-groep (30-65 jaar, aantal 61.910 per 1-1-2017) neemt tot 2030 af met 11% (=6.960 huishoudens). Een groot deel woont in een vrijstaande woning (31%) of in een 2^1 kap woning (28%). Met name vrijstaande koopwoningen zijn gewild in deze groep, daarnaast is er ook een vraag naar 2^1 kap woningen/geschakelde woningen. Ook sociale huurappartementen met lift zijn gewild.

1.5 Het aandeel oudere huishoudens neemt toe.
Ongeveer een derde van alle huishoudens is 65 jaar en ouder (aantal 33.600 per 1-1-2017). Het aandeel zal tot 2030 toenemen met 30% (10.500 huishoudens). Met name het

aantal zelfstandig wonende 75-plussers neemt toe (8.100 huishoudens, =51%). Veel oudere huishoudens wonen in een 2^1 kap woning of vrijstaande woning. Ouderen zijn minder verhuisgeneigd. Aanpassingen aan de woning zijn deels uitgevoerd. Het merendeel verwacht geen belemmeringen. Ongeveer 15% geeft echter aan op niemand te kunnen rekenen (5.090 huishoudens). Verhuisgeneigde ouderen willen het liefst een appartement met lift of een grondgebonden seniorenwoning in de huursector.

1.6 De uitkomsten van het lokale woningmarktonderzoek zijn vergelijkbaar met die van het regionale woningmarktonderzoek.
Weert zal volgens het woningmarktonderzoek nog een aanvullende woningbehoefte hebben van 860 woningen. Op basis van de afspraken uit 2014 kan Weert echter rekening houden met een groei van 1.360 woningen. De grootste behoefte is er aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen. Ook is er een aanvullende behoefte aan vrijstaande woningen. Overschotten ontstaan er bij de appartementen zonder lift, de rij/hoekwoningen en de 2^1 kap woningen. Qua prijsklasse is er een beperkte aanvullende woningbehoefte aan koopwoningen tot € 125.000 en grotere behoefte aan koopwoningen in de prijsklasse € 275.000 - € 375.000. Veruit de grootste behoefte is er aan woningen in de sociale huursector en woningen met een huur > € 900 per maand.

2.1 Gelet op de doorlooptijd van de nieuwe structuurvisie wordt geanticipeerd op de uitkomsten van het woningmarktonderzoek.
Formeel is de in 2014 vastgestelde Structuurvisie het toetsingskader voor nieuwe planinitiatieven. Het uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft op onderdelen een andere richting dan de geldende structuurvisie. Om te voorkomen dat er besluiten worden genomen die niet passen in het uit het woningmarktonderzoek naar voren komende beeld wordt vooruitlopend op de vaststelling van de geactualiseerde Structuurvisie op de uitkomsten van het onderzoek geanticipeerd.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

De resultaten van het woningmarktonderzoek vormen mede de basis voor de actualisatie van de structuurvisie, waaraan thans gewerkt wordt. Naar verwachting is de concept structuurvisie in januari 2019 gereed en kan vaststelling medio 2019 plaatsvinden. De planning is bijgevoegd.

Communicatie/participatie

De resultaten van woningmarktonderzoek worden door elke gemeente op de eigen website geplaatst. Stakeholders, waaronder de corporaties en marktpartijen worden hierover geïnformeerd. Tevens wordt een persbericht gemaakt.

Met de dorpsraden hebben afzonderlijke gesprekken plaatsgevonden op basis van de factsheets per kern. Dit was nodig in verband met de motie die is aangenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de kernen in juni 2018. De raad wordt hier afzonderlijk over geïnformeerd.

Geadviseerd wordt dit voorstel op de TILS-lijst te plaatsen.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Peter Kuppens

Extern:

Bestuurlijk overleg Wonen Midden-Limburg
Ambtelijke overleg Wonen Midden-Limburg:
Ankie Bosch, Sven Maes en Chantal Dohmen, gemeente Roerdalen,
Marcel van Vught, gemeente Roermond
Madelon Wuts, gemeente Leudal
Berni Tonglet, gemeente Maasgouw
Winand Bijlmakers, gemeente Nederweert
Huub Heijman, gemeente Echt-Susteren
Roger Hoevels, provincie Limburg

Bijlagen:

1. Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030
2. Woningmarktonderzoek Weert
3. Factsheet Weert
4. Factsheet Altweerterheide
5. Factsheet Laar
6. Factsheet Stramproy
7. Factsheet Swartbroek
8. Factsheet Tungelroy
9. Factsheet Overig Weert