Woningmarkt-onderzoek

regio Midden-Limburg

2018-2030

Gemeente Weert

Etil research group

Woningmarkt-onderzoek

regio Midden-Limburg

2018-2030

Gemeente Weert

Etil research group

Heerlen, 13 augustus 2018

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **5**

Voorwoord **7**

Samenvatting **9**

1 Inleiding **13**
1.1 Plan van Aanpak 13
1.2 Onderzoeksresultaten 14
1.3 Leeswijzer 14

2 Doelgroepen **15**
2.1 De sociale doelgroep 15
2.2 Overige doelgroepen 17

3 Woningvoorraad **21**
3.1 Huidige woningvoorraad 21
3.2 Leegstand 22
3.3 Sociale voorraad 22

4 Kwantitatieve woningbehoefte 2018-2030 **25**
4.1 Woningbehoefte Weert 2018-2030 25
4.2 Huishoudensprognose sociale doelgroep 26
4.3 Verhoudingsfactor sociale doelgroep – sociale voorraad 28
4.4 Scheefwonen 29
4.5 Woningbehoefte sociale doelgroep 30
4.6 Woningbehoefte jongere huishoudens (tot 30 jaar) 31
4.7 Woningbehoefte huishoudens middengroep (30-65 jaar) 31
4.8 Woningbehoefte oudere huishoudens (65 jaar e.o.) 32
4.9 Woningbehoefte eenpersoonshuishoudens 33

5 Woonwensen **35**
5.1 Het algemene beeld 35
5.2 Sociale doelgroep 41
5.3 Jongere huishoudens (tot 30 jaar) 45
5.4 Huishoudens middengroep (30-65 jaar) 51
5.5 Oudere huishoudens (65 jaar e.o.) 55
5.6 Starters 59
5.7 Eenpersoonshuishoudens 61

6 Discrepantie-analyse **65**
6.1 Structuurvisie 2014 – stand 2018 65
6.2 Discrepantie-analyse: Onderdeel huidige kwalitatieve mismatch 66
6.3 Discrepantie-analyse: Onderdeel toekomstige kwalitatieve behoefte 66
6.4 Discrepantie-analyse: Totaal 67
6.5 Discrepantie-analyse per doelgroep 69

Bijlagen **71**
Bijlage 1: Afbakeningen & definities sociale doelgroep en sociale voorraad 72
Bijlage 2: De primaire voorraad - passend toewijzen 74
Bijlage 3: Aannames bouwplannen en prijsontwikkelingen 75
Bijlage 4: Sociale doelgroep: Uitgangspunten en methodiek 76
Bijlage 5: Woonmilieus 77
Bijlage 6: Woonbeelden 78
Bijlage 7: Woonbeelden koop/huur 1e keus 83
Bijlage 8: Woonconcepten 84
Bijlage 9: Discrepantie-analyse: Huidige kwalitatieve mismatch 85
Bijlage 10: Discrepantie-analyse: Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte 2018-2030 86
Bijlage 11: Discrepantie-analyse: Sociale doelgroep 87
Bijlage 12: Discrepantie-analyse: Jongere huishoudens (< 30 jaar) 88
Bijlage 13: Discrepantie-analyse: Huishoudens middengroep (30-65 jaar) 89
Bijlage 14: Discrepantie-analyse: Oudere huishoudens (65 jaar e.o.) 90
Bijlage 15: Discrepantie-analyse: Eenpersoonshuishoudens 91

Voorwoord

De regio Midden-Limburg wil een herijking van de regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg voor de periode tot 2030. In feite komt de herijking neer op een actuele vraag-aanbod vergelijking om inzicht te verkrijgen in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De herijking vraagt daarbij tevens om een verdiepingsslag. Het gaat om een regionale prioritering van de opgave in de woningmarkt tot 2030 waarbij effecten van trends en ontwikkelingen (demografisch, sociaal en economisch) op de regionale woningmarkt worden blootgelegd. Daarnaast wordt het huisvestingsvraagstuk van diverse specifieke doelgroepen scherp gesteld.

Voor de herijking van het toekomstige woningmarktbeleid is het noodzakelijk om te beschikken over actuele informatie betreffende de woningvoorraad en de doelgroepen. Daarbij is het van belang om niet alleen te kijken naar de totale woningvoorraadbehoefte, maar ook naar de gewenste samenstelling daarvan. Daarbij gaat het niet alleen om het beeld op regionaal en gemeentelijk schaalniveau, maar ook over gedetailleerdere informatie voor de verschillende kernen in de regio. Een belangrijk aandachtspunt is dat een goede balans behouden blijft tussen de sociale doelgroep en de voor hen betaalbare sociale kernvoorraad van woningen. De regio Midden-Limburg onderkent dit en heeft derhalve behoefte aan gedetailleerde gemeentelijke informatie over de huidige en verwachte omvang van de sociale kernvoorraad en de sociale doelgroep. De informatie over de toekomstige woningvoorraadbehoefte van de sociale doelgroep is niet alleen van belang voor het gemeentelijke beleid, maar is ook waardevol voor het beleid van woningcorporaties. Daarnaast heeft de regio ook behoefte aan informatie over andere doelgroepen, zoals jongeren, ouderen, starters en sociaal kwetsbaren. Er is behoefte aan informatie betreffende de woningbehoeften, niet alleen van specifieke doelgroepen maar de woonwensen in brede zin, dus ook huishoudens met hogere inkomens.

Het onderzoek is in opdracht van de regio Midden-Limburg uitgevoerd in de periode november 2017 tot juni 2018 door het consortium Etil-Companen, waarbij Etil research group de hoofdaannemer is. Companen heeft aan het onderzoek bijgedragen met het kwalitatieve woonwensenonderzoek. Etil droeg zorg voor de kwantitatieve informatie over vraag en aanbod, de prognoses en de analyses/rapportages.

In de voorliggende rapportage worden de uitkomsten van het onderzoek voor de gemeente Weert geanalyseerd en gerapporteerd.

Samenvatting

Passende huisvesting voor alle inwoners is een van de speerpunten van beleid voor de gemeenten in de regio Midden-Limburg. Het voorliggende onderzoek biedt een basis om dit beleid te herijken voor de komende jaren. Daarbij is het van belang om te kijken naar de totale woningvoorraadbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. In Weert is in het kader van het uitgevoerde woningmarktonderzoek ook een verdiepingsonderzoek uitgevoerd, waarbij zes onderzoeksgebieden zijn onderscheiden, te weten: Altweerterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek, Tungelroy en Overig Weert. Laar is exclusief Laarveld. In de rapportage worden deze onderzoeksgebieden aangduid als 'gebieden'. Hieronder wordt voor de gemeente Weert een samenvatting gegeven van de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek[1].

Algemeen beeld

De huidige woningvoorraad bestaat uit 22.070 woningen, waarbij 34% een huurwoning en 66% een koopwoning is. Daarbij wordt circa twee derde van de huurwoningen aangeboden door corporaties. De huidige woningvoorraad bestaat voor een relatief groot deel (20%) uit woningen die in de zestiger jaren zijn gebouwd. Rond 1990 zijn de verhoudingen van woningtype in bouwproductie van de gemeente veranderd. Het aandeel tussenwoningen en hoekwoningen welke gerealiseerd werden is flink afgenomen terwijl het aandeel appartementen en vrijstaande woningen juist is toegenomen. In de laatste 10 jaar worden in toenemende mate appartementen en tussenwoningen gebouwd. Begin 2017 staat 2,5% van de woningen in Weert leeg.

Als wordt uitgegaan van de afspraken in de structuurvisie uit 2014 zouden er, rekening houdende met de woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen jaren, in Weert nog 1.360 woningen toegevoegd kunnen worden tot de huishoudenstop. Indien daarbij gekeken wordt naar de ontwikkelingen in de periode 2014 t/m 2017 blijkt dat de woningvoorraadontwikkeling is achtergebleven bij de huishoudensontwikkeling. Terwijl het aantal huishoudens met bijna 890 is toegenomen, is de woningvoorraad namelijk met bijna 420 toegenomen. Dit verschil van circa 470 woningen uit zich in de leegstandsontwikkeling in de gemeente Weert die van 3,2% begin 2014 is afgenomen tot 2,5% begin 2017, hetgeen duidt op een krappere woningmarkt in 2017 dan in 2014.

Het aantal huishoudens zal tussen 2018 en 2030 ieder jaar toenemen. De mate van groei stagneert. In de periode 2018-2030 zal het aantal huishoudens per saldo toenemen met circa 860 huishoudens, hetgeen gelijk is aan een groei van 4%. Als gevolg van deze ontwikkeling zal ook de vraag naar woningen de komende jaren nog toenemen. De groei zal met name bestaan uit de toename van het aantal oudere huishoudens > 55 jaar. Daartegenover zal het aantal huishoudens < 55 jaar in de gemeente afnemen. Door deze verschuivingen in de huishoudenssamenstelling tot 2030 wegen met name de wensen van ouderen sterk mee.

Uit het woonwensenonderzoek, waarvan de resultaten in voorliggende rapportage zijn verwerkt, blijkt dat ruim 6.360 huishoudens in Weert willen verhuizen; dit is gelijk aan 30% van het totaal aantal huishoudens. Daarvan geeft circa 54% aan reeds concrete stappen te hebben gezet. Circa 82% van de verhuisgeneigde huishoudens wil in Weert blijven wonen. Het favoriete woonmilieu is 'substedelijk'. Deze gebieden worden gekenmerkt door overloop vanuit stedelijk gebied. Er is voornamelijk nieuwbouw, men kan er rustig wonen, het is groen en ruim opgezet. In Weert is momenteel sprake van een kwalitatieve mismatch tussen huur- en koopwoningen. Uit een vergelijking tussen de gewenste woningen en de huidige woning die zal worden achtergelaten blijkt dat er een tekort is van 260 huurwoningen en een overschot van 260 koopwoningen. Aangezien het aantal huishoudens in de gemeente tot 2030 nog stijgt zullen per saldo in 2030 ongeveer 860 woningen extra nodig zijn. Als gekeken wordt naar de kwalitatieve behoefte is er met name in bepaalde segmenten van de woningmarkt een tekort. Er zijn in 2030 namelijk 900 meer huurwoningen nodig, terwijl er tegen die tijd een overschot van 40 koopwoningen zal zijn als de huidige

[1] Zie voor afbakeningen en definities bijlage 1.

woningvoorraad gelijk blijft. Als dit wordt gecombineerd met de huidige kwalitatieve mismatch blijkt dat er een discrepantie zal zijn van circa 1170 huurwoningen (en een overschot van ruim 300 koopwoningen). Indien specifiek gekeken wordt naar de verschillende woningsegmenten dan blijkt dat het grootste tekort zal bestaan uit:

- Appartementen met lift huur € 597 - € 640
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 710
- Grondgebonden seniorenwoningen koop € 150.000 - € 375.000
- Appartementen met lift koop € 150.000 - € 375.000
- Vrijstaande woningen koop € 200.000 – € 375.000.

Niet in alle woningsegmenten bestaat een even grote behoefte. In een aantal segmenten zal zelfs een overschot ontstaan. Dit is met name het geval voor:

- 2^1 kapwoningen koop € 200.000 - € 275.000
- Rij-/hoekwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Appartementen zonder lift huur € 417 - € 597 (en € 640 - € 710)
- Rij-/hoekwoningen huur € 710 - € 900

In hoofdstuk 6 is de discrepantie-matrix opgenomen met een cijfermatig overzicht over de te verwachten tekorten/overschotten per woningsegment tot 2030. In de bijlagen 11 t/m 14 zijn voor de diverse doelgroepen vergelijkbare overzichten opgenomen.

Sociale doelgroep

De omvang van de sociale doelgroep in Weert bedraagt circa 10.350 huishoudens. Daarmee behoort 48% van het aantal huishoudens in de gemeente tot deze doelgroep.

- Het grootste deel van de sociale doelgroep in Weert betreft de zogenaamde primaire doelgroep (67%). Deze groep komt in aanmerking voor huurtoeslag en vormt tevens de doelgroep voor woningcorporaties voor het passend toewijzen van corporatiewoningen. Een groot deel van de sociale doelgroep is eenpersoonshuishoudens (56%) en is ouder dan 65 jaar (53%). De doelgroep is dan ook redelijk vergrijsd. Het aandeel 65+ers in de totale huishoudenspopulatie bedraagt namelijk ‘slechts’ 33%.
- De sociale voorraad omvat in Weert 34% van de woningvoorraad. Deze sociale voorraad bestaat uit zowel huurwoningen van woningcorporaties (68%), particuliere verhuurders (8%) alsook koopwoningen (24%). Qua bouwjaar bestaat de sociale voorraad voor een groot deel uit woningen die in de periode 1945-1990 zijn gebouwd (80%). Tot in de zeventiger jaren werden relatief veel tussenwoningen en hoekwoningen gebouwd, terwijl vanaf de tachtiger jaren de bouwproductie voor een groot deel uit appartementen bestaat.
- Tot 2026 zal de sociale doelgroep nog stijgen met circa 170 huishoudens (huishoudenstop sociale doelgroep). Daarna zal de omvang van de sociale doelgroep gaan dalen; in de periode 2026-2030 met circa 90 huishoudens. De krimp in die periode wordt met name bepaald door de primaire doelgroep, terwijl de secundaire doelgroep nog zal blijven stijgen tot en met 2030. De groei van de sociale doelgroep in Weert in de periode 2018-2030 wordt dan ook met name veroorzaakt door de secundaire doelgroep.
- Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat een deel van de sociale doelgroep momenteel in een te dure woning woont en goedkoper wenst te wonen. Zo geven in totaal ruim 500 huishoudens uit de sociale doelgroep aan goedkoper te willen wonen. Daarnaast neemt de woningbehoefte van de sociale doelgroep in Weert tot 2030 toe met bijna 60 woningen. Er bestaat zodoende tot 2030 nog een behoefte van circa 560 extra sociale woningen (huidige mismatch + kwantitatieve behoefte tot 2030).
- Indien specifiek gekeken wordt naar de verschillende woningsegmenten dan blijkt dat bij de sociale doelgroep in Weert de grootste tekorten zullen ontstaan aan:
  - Appartementen met lift huur < € 640
  - Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 710
  - Rij-/hoekwoning koop < € 150.000
  - Vrijstaande woningen koop < € 125.000

- Niet in alle woningsegmenten bestaat een even grote behoefte. In een aantal segmenten zal zelfs naar verwachting een overschot ontstaan. Dit is met name het geval voor:
  - Appartementen zonder lift huur € 417 - € 597
  - 2^1 kap / geschakelde woning koop € 200.000 - € 275.000
  - Rij-/hoekwoningen koop € 150.000 - € 200.000

Jongere huishoudens (tot 30 jaar)

Er wonen in Weert begin 2017 circa 1.640 jongere huishoudens. Dit komt neer op 8% van het totaal aantal huishoudens. Het aantal jongere huishoudens zal in de periode 2018-2030 in de gemeente afnemen met bijna 190 huishoudens (-12%).

- De meeste jongere huishoudens in Weert wonen in een appartement.
- Van de jongere huishoudens in Weert woonden circa 600 (36% van de doelgroep) korter dan 2 jaar geleden nog in een andere woning, met name inwonend bij familie (63%). De twee meest genoemde redenen om te verhuizen zijn zelfstandig gaan wonen en trouwen/samenwonen. Ook hebben veel jongere huishoudens aangegeven de woning te hebben gekozen vanwege de aantrekkelijke ligging. Voor 34% was de rustige woonomgeving en de ruimte van de huidige woning een belangrijke reden om te verhuizen.
- Een groot deel van de jongere 'vestigers' in Weert is afkomstig van buiten de regio Midden-Limburg (75%). De belangrijkste reden voor deze groep om in de gemeente te komen wonen was de aantrekkelijke ligging van de woning. Andere belangrijke redenen waren de rustige woonomgeving en de ruimte van de omgeving. Verder werden trouwen/samenwonen, dichterbij vrienden/familie en zelfstandig wonen veel als persoonlijke vestigingsmotieven benoemd.
- Van alle doelgroepen zijn jongeren het meest verhuisgeneigd. Circa 660 jongere huishoudens in Weert zijn verhuisgeneigd (40%). De redenen om te willen verhuizen zijn uiteenlopend. Veel jongere huishoudens hebben persoonlijke motieven. Het grootste deel vindt de huidige woning te klein (52%). Circa 35% huurt momenteel en wil graag een woning gaan kopen. Daarnaast wordt geen of een te kleine tuin relatief vaak als verhuismotief aangegeven (35%).
- Het meest gewenst zijn rij-/hoekwoning of 2^1 kapwoning/geschakelde woning in de prijsklasse € 200.000 - € 375.000. In de sociale voorraad zijn rij-/hoekwoningen tussen € 417 en € 710 populair. Ten aanzien van het gewenste woonmilieu verhuizen jongeren het liefst naar een omgeving die kan worden geclassificeerd als 'substedelijk'. Deze gebieden worden gekenmerkt door overloop vanuit stedelijk gebied. Er is voornamelijk nieuwbouw, men kan er rustig wonen, het is groen en ruim opgezet.
- Het aantal startende huishoudens (starters < 30 jaar) in Weert bedroeg in 2016 ruim 385 huishoudens. Met name in Overig Weert (20%) en Stramproy (11%) waren in 2016 relatief veel startende huishoudens te vinden. Het betrof met name eenpersoonshuishoudens. Het aantal startende gezinnen was beperkt. Circa 36% van de starters is gestart in een woning van een woningcorporatie. Wat opvalt is het relatief grote aandeel (38%) particuliere/commerciële huur bij starters t.o.v. de totale woningvoorraad. Dit hangt waarschijnlijk samen met de snellere beschikbaarheid; voor woningen van corporaties dient men zich namelijk in te schrijven (opbouw inschrijfduur). Het aandeel koop was beperkt vergeleken met de verdeling huur/koop in de totale woningvoorraad. Door de aangescherpte hypotheekeisen, in combinatie met de stijgende huizenprijzen is de koopwoningmarkt momenteel moeilijk toegankelijk voor starters. Door de economische omstandigheden is de woningmarkt stevig aangetrokken waardoor er voor starters nauwelijks nog aanbod is.

Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

Er wonen in Weert begin 2017 circa 12.890 huishoudens die in de middengroep vallen. Hierbij is de hoofdbewoner tussen de 30 en 65 jaar. Dit komt neer op 72% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Het aantal huishoudens in de middengroep zal in de periode 2018-2030 in Weert afnemen met ongeveer 950 huishoudens (-7%).

- Een groot deel van de huishoudens in de middengroep woont in een vrijstaande woning (24%) of in een 2^1 kapwoning (24%).

- Ongeveer 4.190 huishoudens in de middengroep zijn in Weert verhuisgeneigd (33%). Een groot deel zoekt een koopwoning (58%). Met name vrijstaande koopwoningen in de duurdere prijsklassen zijn gewild (vanaf € 200.000). Daarnaast bestaat ook een duidelijke vraag naar 2^1 kapwoningen / geschakelde woningen tussen € 150.000 en € 375.000.
- Ten aanzien van het gewenste woonmilieu verhuizen huishoudens in de middengroep het liefst naar een substedelijke omgeving. Deze gebieden worden gekenmerkt door overloop vanuit stedelijk gebied. Er is voornamelijk nieuwbouw, men kan er rustig wonen, het is groen en ruim opgezet.

Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

In Weert is ongeveer een derde van het totaal aantal huishoudens dat zelfstandig woont 65 jaar en ouder; hetgeen begin 2017 gelijk is aan circa 7.110 huishoudens. Het aantal oudere huishoudens zal in de periode 2018-2030 in de gemeente toenemen met 2.010 huishoudens (+28%). Met name het aantal zelfstandig wonende 75+ers zal sterk toenemen; met maar liefst 1.510 huishoudens (+44%).

- Meer dan twee derde (68%) van de oudere huishoudens in de gemeente behoort tot de sociale doelgroep. Een groot deel van de ouderen woont in een appartement (31%) en in een vrijstaande woning (25%). Ouderen wonen verhoudingsgewijs meer in appartementen dan, 31% ten opzichte van 21%. Verhoudingsgewijs wonen in Weert minder ouderen in vrijstaande woningen, 25% ten opzichte van 33%.
- Ouderen zijn minder verhuisgeneigd dan andere groepen en de meeste oudere huishoudens willen zo lang als mogelijk zelfstandig in de huidige woning blijven wonen. Een groot deel (32%) van de ouderen die niet willen verhuizen, heeft dan ook reeds kleinere aanpassingen in hun woning doorgevoerd en een kleiner deel (12%) grotere aanpassingen. Het merendeel verwacht de komende jaren dan ook geen belemmeringen en verwacht op het moment dat dit wel gebeurt ondersteuning (mantelzorg) te kunnen vinden, vooral bij de partner en/of de kinderen. Aan de andere kant geeft 15% van de oudere huishoudens in Weert aan op niemand te kunnen rekenen.
- Meer dan de helft (55%) van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in de gemeente wenst een huurwoning. Daarbij zijn met name huurappartementen met lift en in mindere mate grondgebonden seniorenwoningen in de prijsklasse € 417 tot € 640 populair. 23% wenst een koopwoning; met name appartementen met lift (€ 200.000 - € 375.000) en grondgebonden seniorenwoningen (€ 150.000 - € 375.000). De wens om in de eigen kern te kunnen blijven wonen is bij ouderen het grootst, waarbij het woonmilieu ‘binnenstedelijk’ het meest aanspreekt. Het betreft daarbij veel stedelijke voorzieningen, een hoge woningdichtheid en een mix van wonen, werken en recreatie.

Eenpersoonshuishoudens

Het aantal eenpersoonshuishoudens in Weert omvat begin 2017 circa 7.020 zelfstandig wonende huishoudens. Dit komt neer op 33% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal in de periode 2018-2030 toenemen met circa 950 huishoudens (+13%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe.

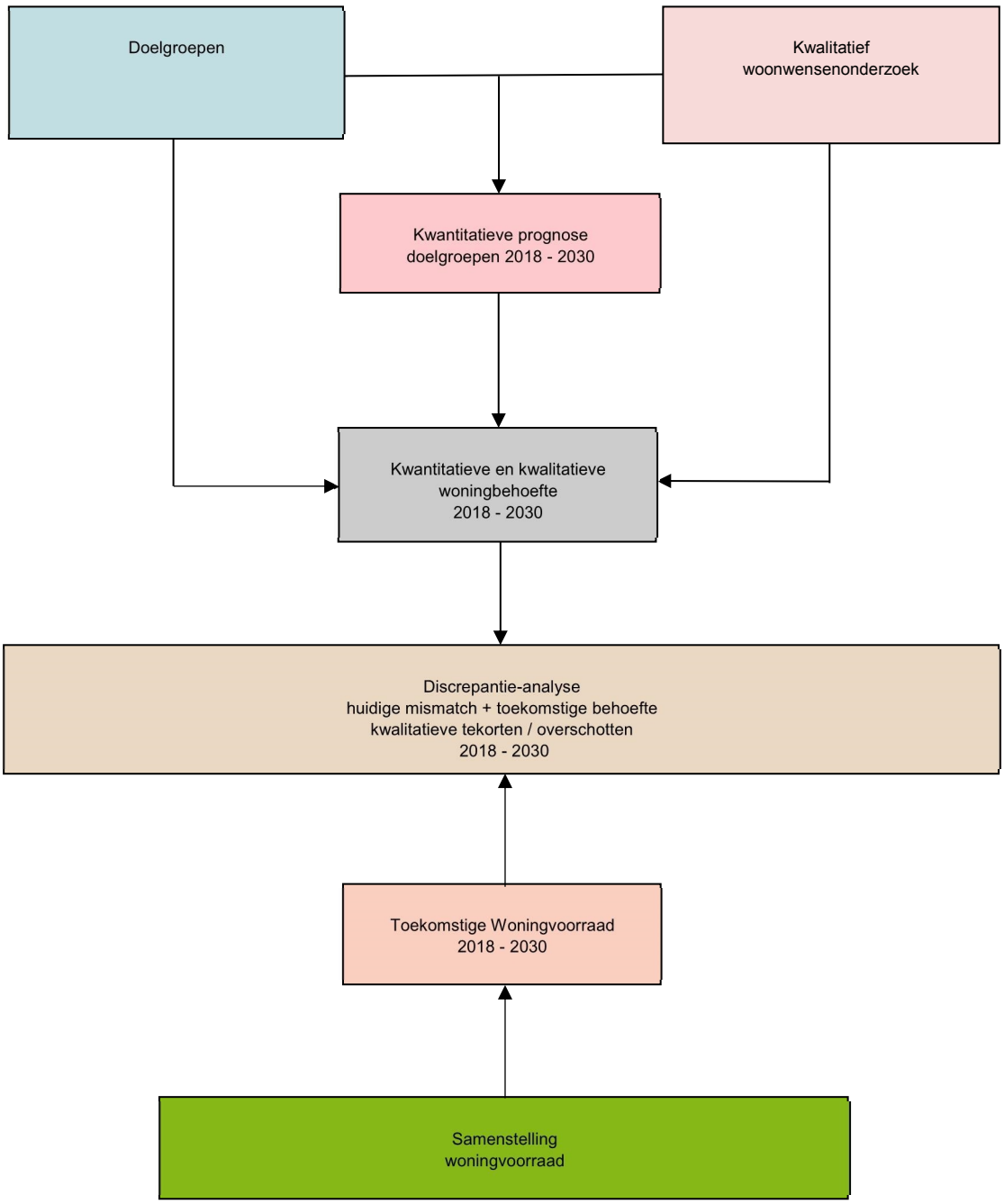
- Een groot deel van de eenpersoonshuishoudens in Weert is momenteel woonachtig in een appartement (49%). Appartementen (voornamelijk met lift) tussen € 417 en € 640 zijn bij de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens dan ook het meest gewild. Ook grondgebonden seniorenwoningen tussen € 417 en € 640 zijn populair.

- Circa 64% van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens in Weert wil weliswaar graag verhuizen, maar wil wel in dezelfde woonplaats blijven wonen waar men nu ook al woont. Het favoriete woonmilieu van de doelgroep in de gemeente kan worden aangeduid als ‘stedelijk‘. In dit woonmilieu is er sprake van een hoge woningdichtheid. Ook kenmerkend is dat het gebied buiten het centrum ligt.

1 Inleiding

1.1 Plan van aanpak

Doel van het onderzoek is inzicht te verkrijgen in de kwantitatieve woningbehoefte en de kwalitatieve tekorten en overschotten in de regio Midden-Limburg, per regiogemeente en kern. Om deze vragen te kunnen beantwoorden, heeft Etil in de afgelopen jaren een onderzoeksmodel ontwikkeld. Onderstaand is schematisch het model weergegeven dat Etil als basis heeft gebruikt en door Etil en Companen is uitgevoerd.



In het model worden verschillende doelgroepen onderscheiden. Daarbij gaat het enerzijds om doelgroepen gerelateerd aan de sociale huursector en anderzijds om specifieke doelgroepen die onderdeel zijn van beleid (starters, jongeren, ouderen, eenpersoonshuishoudens, vergunninghouders, sociaal kwetsbaren). Betreffende de gehanteerde definities en afbakeningen ten aanzien van de huishoudens- en doelgroepenprognoses, de samenstelling van de woningvoorraad en het kwalitatieve woonwensenonderzoek wordt onder meer uitgegaan wordt van de in de sociale huursector gehanteerde afbakeningen (zie bijlage 1).

Een belangrijk onderdeel van het onderzoek betreffen de toekomstige verwachtingen en de discrepantieanalyses. Dit kan echter niet voor alle doelgroepen uitgevoerd worden, vanwege de beperkte beschikbaarheid van regionale/lokale gegevens en/of de beperkte omvang van de desbetreffende doelgroep. Voor de onderstaande doelgroepen is de kwantitatieve woningbehoefte, de kwalitatieve mismatch en de discrepantie-analyse uitgevoerd en opgenomen in de voorliggende rapportage:

- Huishoudens totaal
- Sociale doelgroep
- Jongere huishoudens (< 30 jaar)
- Middengroep (30-65 jarigen)
- Oudere huishoudens (65 jaar en ouder)
- Eenpersoonshuishoudens

Voor de overige doelgroepen worden, afhankelijk van het informatieaanbod, de omvang en de trends in beeld gebracht op basis van gegevens uit beschikbare bronnen.

1.2 Onderzoeksresultaten

De voorliggende rapportage betreft de gemeentelijk rapportage voor Weert en is onderdeel van een in het kader van dit onderzoek samengestelde publicatiereeks. Naast de gemeentelijke rapportages is ook een regionale rapportage samengesteld en zijn er samenvattende factsheets op kernniveau beschikbaar. Hieronder is een overzicht gegeven van de publicaties van het onderzoek:

- 1 regionale rapportage Midden-Limburg
- 7 gemeentelijke rapportages
    - Echt-Susteren
    - Leudal
    - Maasgouw
    - Nederweert
    - Roerdalen
    - Roermond
    - Weert
- Samenvattende factsheets
    - 1 regionale factsheet
    - 7 gemeentelijke factsheets
    - 54 factsheets op kern-/gebiedniveau

1.3 Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingaan op de diverse doelgroepen, waaronder de sociale doelgroep. Dit is de kwantitatieve vraagkant van het conceptueel model. Hier wordt stil gestaan bij de huidige omvang en samenstelling. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op de aanbodkant; de samenstelling van de woningvoorraad. Hier staat vooral de huidige omvang van de sociale voorraad centraal. In hoofdstuk 4 wordt gekeken naar de te verwachten ontwikkelingen in de periode 2018 tot 2030. Het vijfde hoofdstuk behandelt de kwalitatieve vraag van het model, waarbij wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en de specifieke woonwensen van huishoudens. Daarbij wordt tevens ingegaan op de voorkeuren van diverse doelgroepen. Ten slotte komen de voorgaande hoofdstukken in hoofdstuk 6 bij elkaar waarin de discrepantie wordt berekend. Daarbij wordt ingegaan op de huidige kwalitatieve mismatch en de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, welke uiteindelijk resulteren in de te verwachten tekorten / overschotten per woningsegment tot 2030.

2 Doelgroepen

In dit hoofdstuk worden verschillende doelgroepen in beeld gebracht. Eerst wordt ingegaan op de sociale doelgroep. Vervolgens komen verschillende specifieke doelgroepen aan bod die in het regionale woningmarktbeleid zijn opgenomen. Voor definities en afbakeningen wordt doorverwezen naar bijlage 1.

2.1 De sociale doelgroep

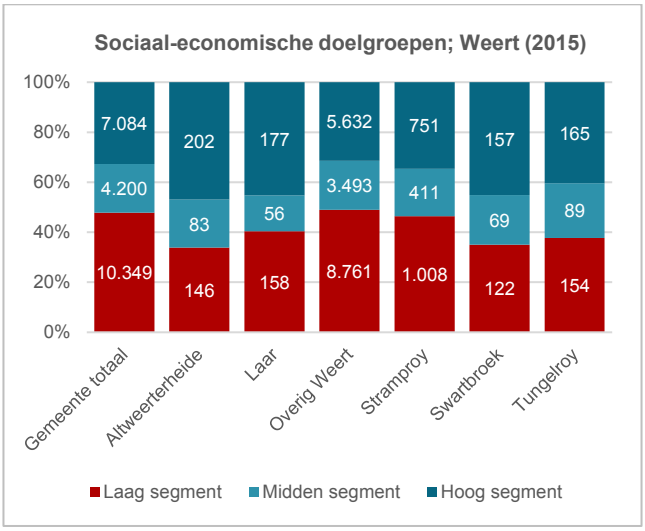
De sociale doelgroep (laag segment) in de gemeente Weert omvat in 2015 circa 10.350 huishoudens. Dit komt neer op 48% van het totaal aantal huishoudens. Dit betekent dat een groot deel van de huishoudens tot de primaire en secundaire doelgroep van corporaties behoort (huishoudinkomen tot € 36.165. Het aandeel van de sociale doelgroep is in Weert overigens vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde, maar kleiner dan in Limburg gemiddeld (51%).

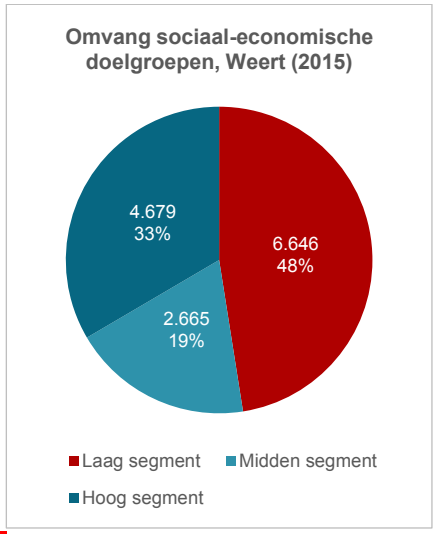
Segmentering sociaal-economische doelgroepen, Midden-Limburg (2015)

				Aantal huishoudens	In %
Laag segment	Primair	EP	Minder dan 22.200 euro	5.205	24%
		MP	22.200 - 30.150 euro	1.807	8%
	Totaal Primair			**7.013**	**32%**
	Secundair	EP	22.200 - 30.150 euro	1.367	6%
		EP/MP	30.150 - 36.165	1.969	9%
	Totaal Secundair			**3.336**	**15%**
	Totaal Sociale doelgroep			**10.349**	**48%**
Midden segment	Tertiair	EP/MP	36.165 - 40.349	1.300	6%
	Quartair	EP/MP	40.349 - 52.000	2.900	13%
	Totaal Midden segment			**4.200**	**19%**
Hoog segment	Quartair	EP/MP	Meer dan 52.000 euro	7.084	33%
	Totaal Hoog segment			**7.084**	**33%**
Eindtotaal				**21.633**	**100%**

EP = eenpersoonshuishouden; MP = meerpersoonshuishouden

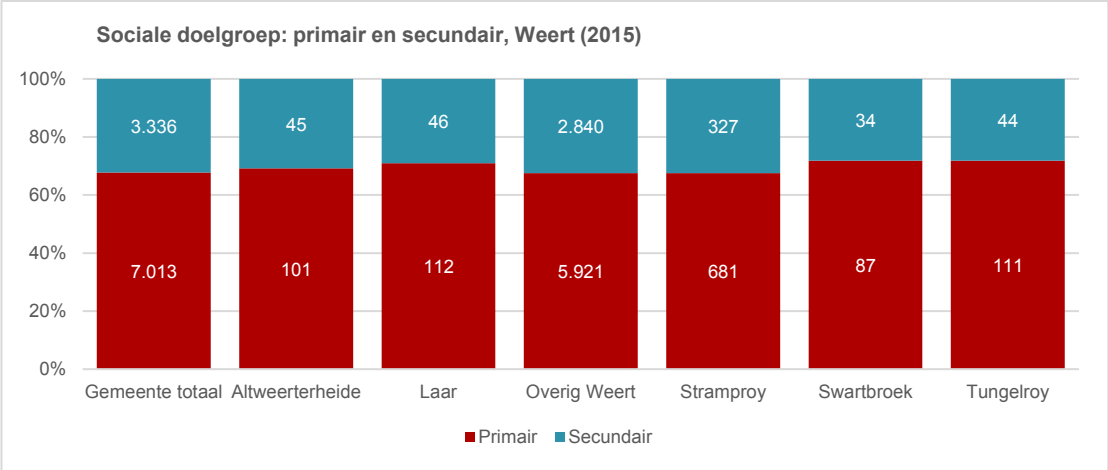
In de gemeente Weert is het aandeel van de sociale doelgroep het grootst in het onderzoeksgebied Overig Weert (49%) en Stramproy (46%). In deze gebieden is het aandeel huishoudens in het hoogste segment het laagst. In de meer stedelijke gebieden geldt dat het aandeel huishoudens dat tot de sociale doelgroep behoort, groter is dan in de meer landelijke gebieden. Dit gaat ten koste van het aandeel hogere inkomens. Het aandeel middeninkomens ligt in de meeste gebieden tussen 19-22%. Alleen in Laar is dit 14%. Het aandeel van het hoge segment ligt in de gebieden tussen 31-47%; de verschillen tussen de gebieden in dit segment zijn dus groter.





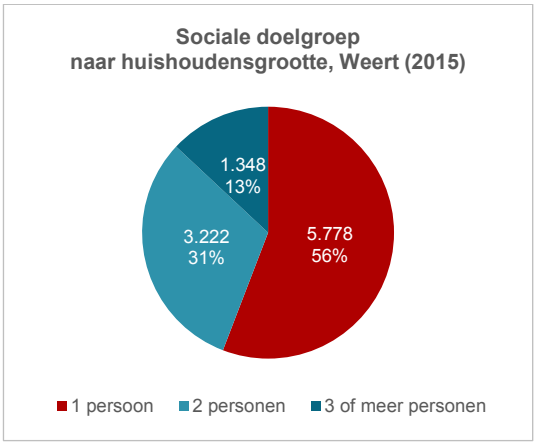
Samenstelling sociale doelgroep

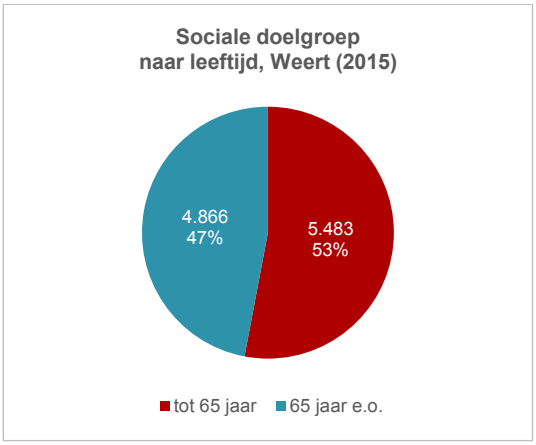
De sociale doelgroep (laag segment) bestaat uit de primaire en secundaire doelgroep, zoals deze in het sociale huurbeleid worden onderscheiden. Daarbij is de primaire doelgroep de groep van huishoudens dat in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De secundaire doelgroep kan wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag. In de gemeente Weert behoort het grootste deel van de sociale doelgroep tot de primaire doelgroep (68%). Dit is vergelijkbaar voor alle gebieden in de gemeente waarbij de primaire doelgroep varieert tussen 68% en 72%.



Daarnaast wordt ook nog de zogenaamde tertiaire doelgroep onderscheiden. Deze groep huishoudens behoort weliswaar niet tot de sociale doelgroep, maar loopt het risico tussen wal en schip te raken vanwege de aangescherpte hypotheekeisen en het feit dat zij niet of nauwelijks in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. In Weert betreft dit 1.300 huishoudens, hetgeen gelijk is aan 6% van het totaal aantal huishoudens.

De sociale doelgroep in Weert bestaat grotendeels (56%) uit eenpersoonshuishoudens. Het aandeel tweepersoonshuishoudens en gezinnen (huishoudens met 3 of meer personen) is binnen de sociale doelgroep met respectievelijk 31% en 13% beduidend kleiner. Het aandeel eenpersoonshuishoudens is daarmee relatief groot. Daarentegen is het aandeel in de sociale doelgroep van gezinnen relatief klein. Het aandeel eenpersoonshuishoudens in de sociale doelgroep is in het gebied Overig Weert met 57% het grootst, gevolgd door Stramproy (52%). In Altweerterheide is het aandeel van deze groep het laagst (33%). In de gebieden Altweerterheide en Laar is de sociale doelgroep met 3 of meer personen het hoogst, met respectievelijk (22% en 20%. In de andere gebieden in Weert betreft dit 9% tot 14%.





Verdeeld naar leeftijdscategorieën, waarbij gekeken wordt naar de leeftijd van de hoofdbewoner, bestaat de sociale doelgroep in Weert voor 47% uit de groep van 65 jaar en ouder. Binnen de totale huishoudens-samenstelling is dit aandeel 'slechts' 33%. Daarmee bestaat de sociale doelgroep relatief meer uit oudere huishoudens en is dus redelijk vergrijsd. Met name in Altweerterheide (58%) en Stramproy (55%) is het aandeel 'ouderen' relatief groot. In Laar is het aandeel ouderen relatief laag 41%.

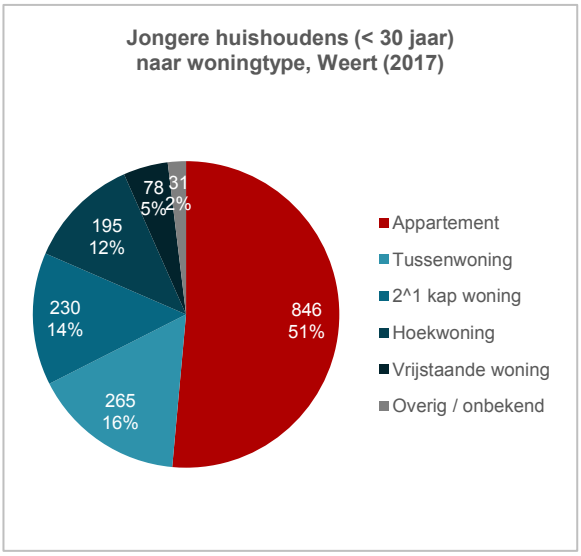
2.2 Overige doelgroepen

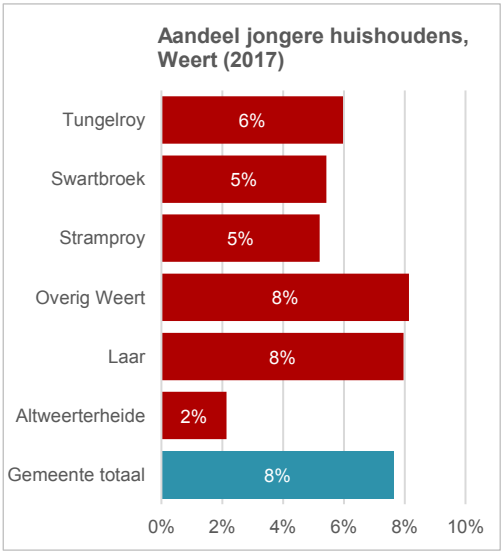
Naast de sociale doelgroep wordt in het voorliggende onderzoek ook ingegaan op een aantal bijzondere doelgroepen. Hierbij gaat het om:

- Jongere huishoudens (< 30 jaar, starters)
- Middengroep (30-65 jarigen)
- Oudere huishoudens (65 jaar en ouder)
- Eenpersoonshuishoudens

<u>Jongere huishoudens (tot 30 jaar)</u>

De jongere huishoudens zijn in het voorliggende onderzoek afgebakend als huishoudens, waarbij de leeftijd van de hoofdbewoner onder 30 jaar is. Deze doelgroep omvat begin 2017 in Weert circa 1.640 zelfstandig wonende jongere huishoudens. Dit komt neer op 8% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente.



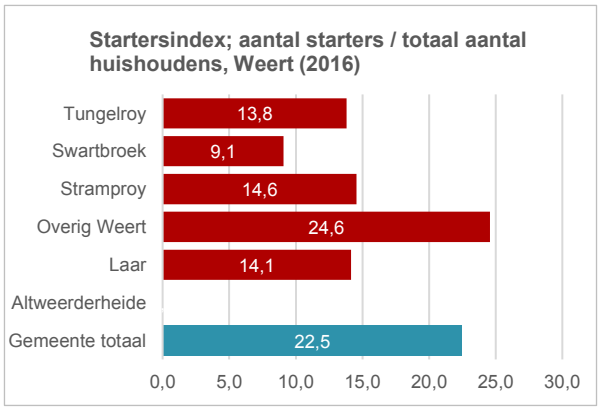


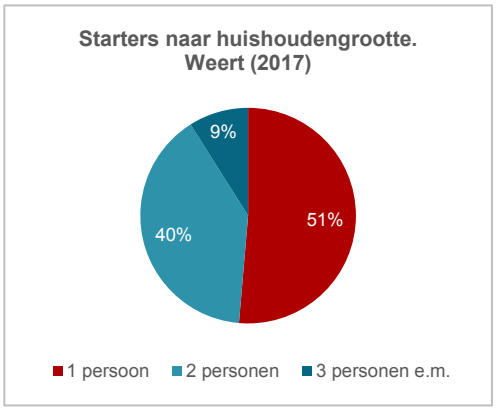
Een groot deel van de jongere huishoudens in Weert woont in een appartement. Dit heeft grotendeels te maken met het feit dat jongeren over het algemeen geen hoog inkomen hebben en appartementen relatief betaalbaar zijn. Dit heeft ook te maken met de grootte van het huishouden (relatief veel een- of tweepersoonshuishoudens). Circa 51% van de jongere huishoudens in de gemeente woont in een appartement terwijl maar 5% in een vrijstaande woning woont.

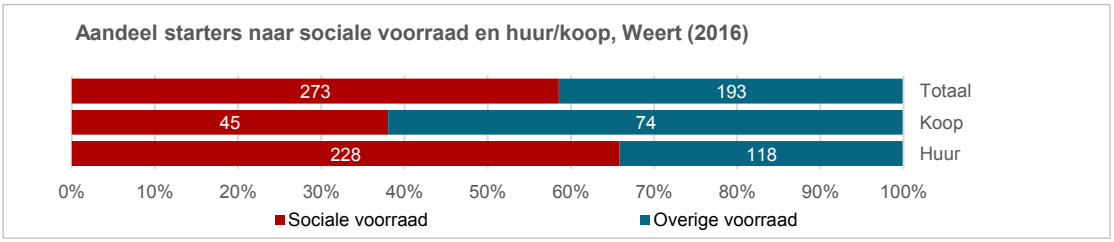
Starters

Op basis van het CVR Limburg van Etil (het Centraal Vastgoed Register Limburg) kan de omvang van het aantal starters bepaald worden. Daarbij wordt uitgegaan van jongere huishoudens onder de 30 jaar, die in het jaar voorafgaande aan de peildatum (1 januari 2017) nog geen zelfstandige woning bewoonden. Het aantal startende huishoudens (starters) in de gemeente bedroeg in 2016 ruim 480 huishoudens. Dit is gelijk aan een startersindex van 22,5[2]. Met name in het gebied Overig Weert (24,6) waren in 2016 relatief veel startende huishoudens te vinden. In de andere gebieden was dit beduidend minder (0,0 - 14,6).

Het betrof met name eenpersoonshuishoudens; ongeveer de helft van het aantal starters in Weert betrof in 2016 eenpersoonshuishoudens. Het aantal startende gezinnen was met een aandeel van 9% beperkt. Het is dan ook niet vreemd dat 58% van het aantal starters een appartement bewoont. Ongeveer 36% van de starters in Weert is gestart in een woning van een woningcorporatie. Wat opvalt is het relatief grote aandeel particuliere/commerciële huur (38%), terwijl het aandeel commerciële huur in de totale woningvoorraad in de gemeente 'slechts' 10% bedraagt. Dit hangt waarschijnlijk samen met de snellere beschikbaarheid. Voor woningen van corporaties dient men zich namelijk in te schrijven (opbouw inschrijfduur). Het aandeel koopwoningen bedroeg bij de starters 26%, hetgeen beduidend lager is dan het aandeel in de totale voorraad (65%). Door de aangescherpte hypotheekeisen, in combinatie met de stijgende huizenprijzen is de koopwoningmarkt momenteel moeilijk toegankelijk voor starters.





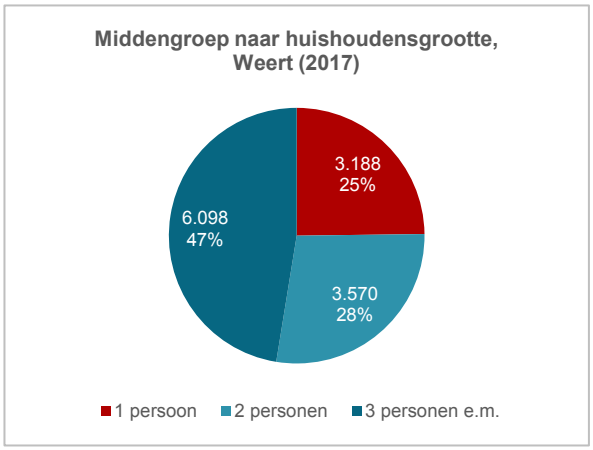


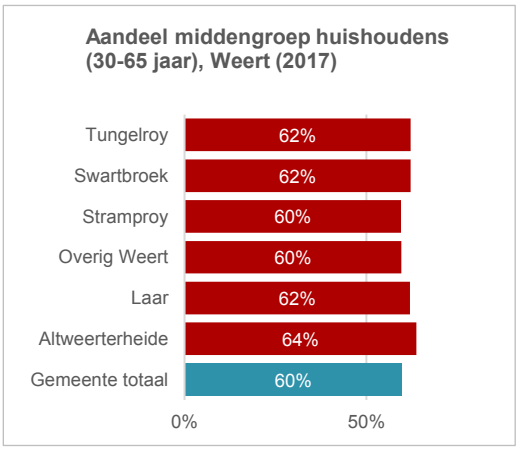
Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

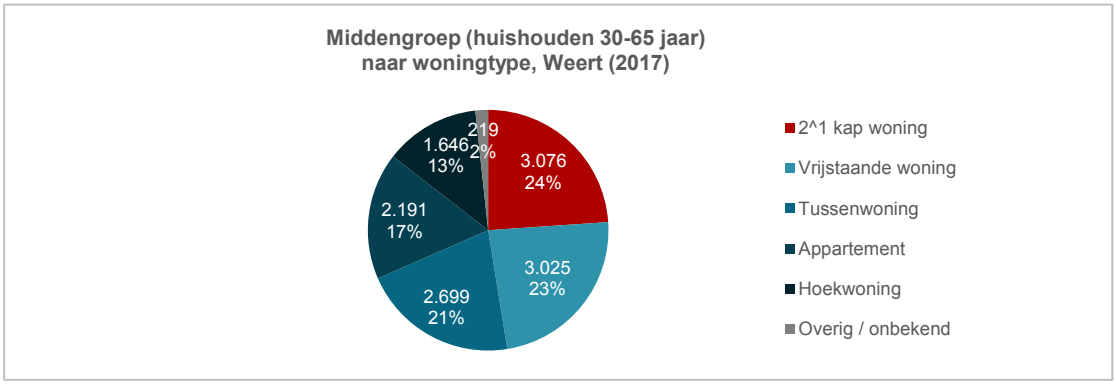
De middengroep is in het voorliggende onderzoek afgebakend als huishoudens, waarbij de leeftijd van de hoofdbewoner tussen 30 en 65 jaar ligt. Deze doelgroep omvat begin 2017 in Weert circa 12.860 huishoudens. Dit komt neer op 60% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Een groot deel,

[2] Startersindex = aantal startende huishoudens per 1.000 huishoudens.

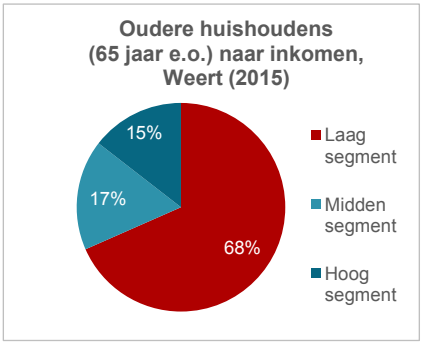
bijna de helft, van de huishoudens in de middengroep bestaat uit gezinnen (3 personen e.m.). Een groot deel (24%) van de middengroep woont in 2^1 kapwoningen, gevolgd door vrijstaande woningen (23%). Dit verschilt wel per gebied; in Overig Weert is het aandeel vrijstaande woningen een stuk lager, terwijl het aandeel appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen hoger ligt dan gemiddeld in de gemeente.



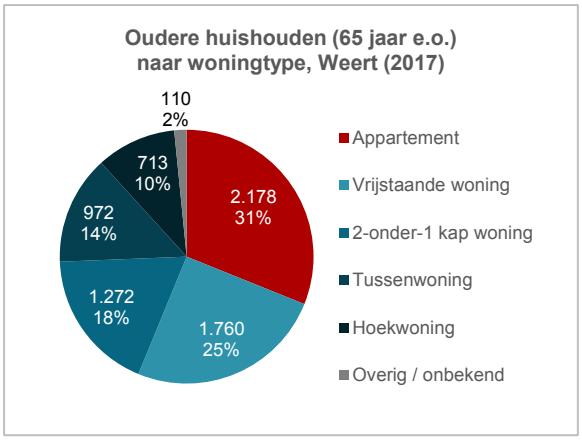


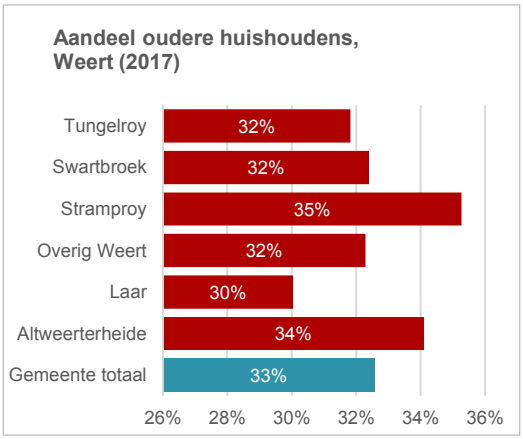


Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)



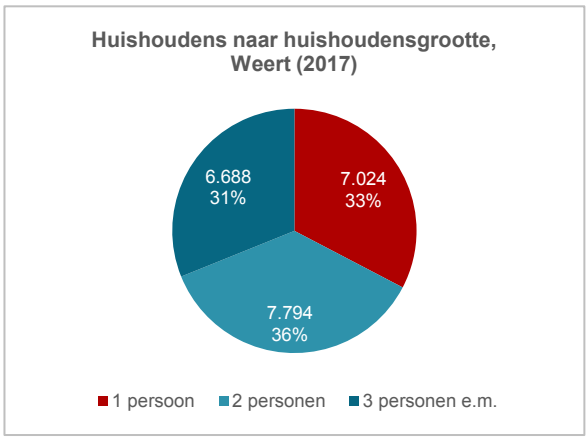
Oudere huishoudens zijn in het voorliggende onderzoek afgebakend als huishoudens, waarbij de hoofdbewoner 65 jaar en ouder is. De doelgroep omvat begin 2017 in Weert circa 7.110 zelfstandig wonende oudere huishoudens. Dit komt neer op 33% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Meer dan twee derde van deze groep behoort op basis van het bruto huishoudinkomen in 2015 ook tot de sociale doelgroep (laag segment). Indien gekeken wordt naar de woonsituatie van oudere huishoudens blijkt dat 31% in appartementen woont en 25% in vrijstaande woningen. Ouderen wonen in Weert verhoudingsgewijs meer in appartementen dan gemiddeld in de regio (31% versus 21%). Ouderen wonen in Weert verhoudingsgewijs minder in vrijstaande woningen dan gemiddeld in de regio (25% versus 33%). Bij 80+ers is deze verhouding in Weert nog duidelijker. Voor deze leeftijdscategorie woont circa 47% in een appartement in Weert en 19% in vrijstaande woningen ten opzichte van respectievelijk 33% en 27% in de regio. Hier beginnen de leeftijd en bijbehorende ongemakken en beperkingen een grotere rol te spelen.

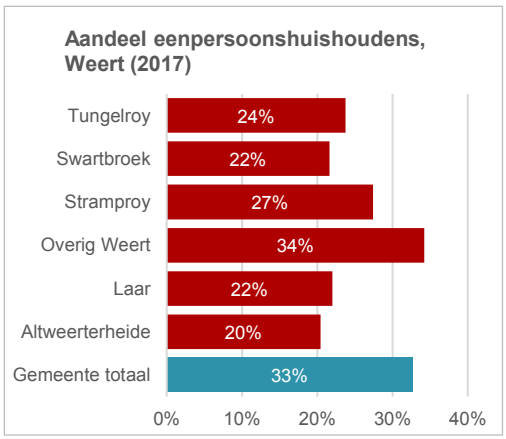


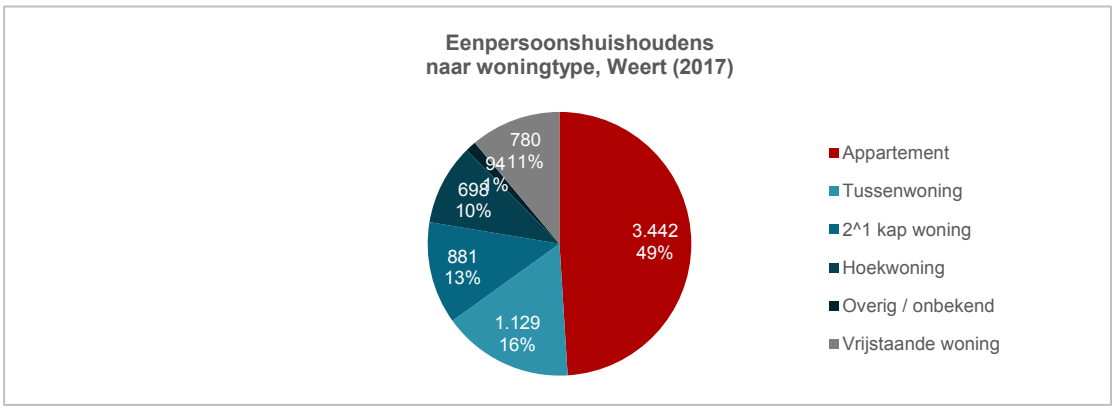


Eenpersoonshuishoudens

Het aantal eenpersoonshuishoudens in Weert omvat begin 2017 circa 7.020 zelfstandig wonende eenpersoonshuishoudens. Dit komt neer op 33% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Regionaal is dit aandeel 32%.







3 Woningvoorraad

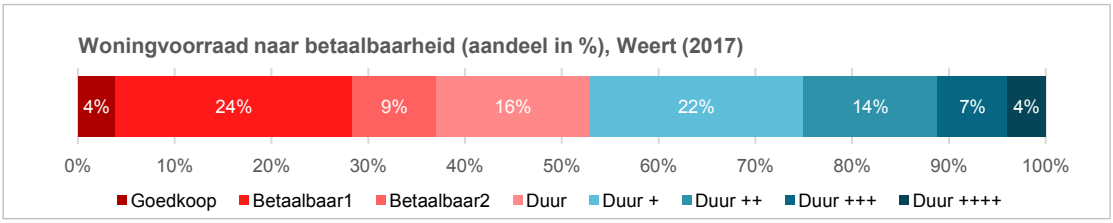
In dit hoofdstuk wordt de woningvoorraad in de gemeente Weert in beeld gebracht, waarbij extra wordt ingezoomd op de samenstelling van de sociale woningvoorraad[3]. Deze sociale voorraad wordt uitgesplitst naar sociale huur, particuliere huur en koop. Ook wordt stilgestaan bij de leegstand. In de bijlagen 2 en 3 wordt vervolgens nog kort ingegaan op de primaire doelgroep in het bijzonder en de aannames ten aanzien van bouwplannen en prijsontwikkelingen.

3.1 Huidige woningvoorraad

Op basis van het Centraal Vastgoedregister Limburg (CVR) kan de gemeentelijke woningmarkt gedetailleerd in beeld worden gebracht. De totale woningvoorraad in Weert bestaat uit circa 22.070 woningen, waarvan ongeveer 7.600 huurwoningen (34%) en 14.460 koopwoningen (66%). De huurvoorraad bestaat zowel uit corporatiewoningen alsook huurwoningen van commerciële/particuliere verhuurders. Van de totale woningvoorraad bestaat 24% uit corporatiewoningen, en 10% uit overige huurwoningen. Dit betekent dat de woningcorporaties in Weert twee derde van de huurwoningen aanbieden.

Woningvoorraad naar betaalbaarheid en aanbieder, Weert (2017)

	Woning-corporaties	Overige verhuurders	Koop	Onbekend	Totaal
Goedkoop	612	32	43	0	687
Betaalbaar 1	3.581	133	74	0	3.788
Betaalbaar 2	493	128	367	0	988
Duur	443	289	1.354	0	2.085
Sociale voorraad	**5.128**	**582**	**1.838**	**0**	**7.548**
Duur +	63	869	4.779	0	5.711
Duur ++	78	434	3.848	0	4.360
Duur +++	18	226	2.409	0	2.653
Duur ++++	5	154	1.515	0	1.674
Overige voorraad	**164**	**1.683**	**12.551**	**0**	**14.398**
Onbekend	7	38	75	1	121
Totale woningvoorraad	**5.299**	**2.303**	**14.464**	**1**	**22.067**



	Huur:	Prijsklassen:	Koop:	Prijsklassen:
Sociale voorraad	Goedkoop	< € 414	Goedkoop	< € 75.000
	Betaalbaar1	€ 414 - € 593	Betaalbaar1	€ 75.000 - € 100.000
	Betaalbaar2	€ 593 - € 635	Betaalbaar2	€ 100.000 - € 125.000
	Duur	€ 635 - € 711	Duur	€ 125.000 - € 150.000
Overige voorraad	Duur +	€ 711 - € 800	Duur +	€ 150.000 - € 200.000
	Duur ++	€ 800 - € 900	Duur ++	€ 200.000 - € 275.000
	Duur +++	€ 900 - € 1.000	Duur +++	€ 275.000 - € 375.000
	Duur ++++	€ 1.000 en meer	Duur ++++	€ 375.000 en meer

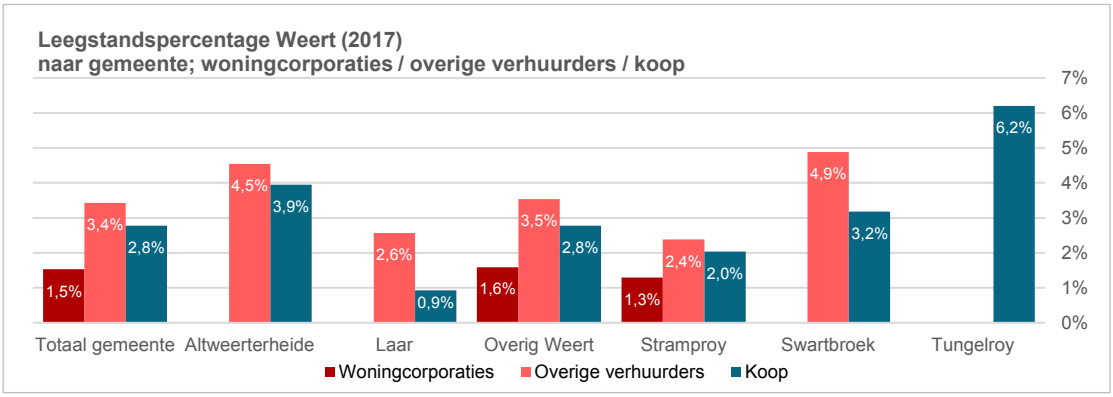
[3] De sociale voorraad bestaat uit alle zelfstandige huur-/koopwoningen in de goedkopere prijsklassen. Bij de sociale huurvoorraad wordt uitgegaan van een huurprijs tot € 710,69 (liberalisatiegrens 2017). Voor de sociale koopvoorraad wordt een maximum van € 150.000 gehanteerd.

De gemeenten Weert en Roermond tonen een duidelijk tegengesteld beeld ten opzichte van de overige gemeenten in de regio Midden-Limburg betreft verhoudingen in woningtype. Het aandeel appartementen (24%), hoekwoningen (12%) en tussenwoningen (18%) zijn hoger dan de gemiddelden in de regio van respectievelijk 18%, 9% en 12%. Het aandeel vrijstaande woningen (23%) en 2^1 kapwoningen (21%) zijn juist lager ten opzichte van de gemiddelden in de regio van respectievelijk 30% en 26%.

De verdeling naar woningtype is verschillend per gebied in Weert. In Altweerterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy bestaat de woningvoorraad voornamelijk uit vrijstaande woningen en 2^1 kap woningen. Deze gebieden verschillen duidelijk ten opzichte van Overig Weert. Hier is vooral het aandeel van vrijstaande woningen een stuk lager en het aandeel appartementen een stuk hoger. Stramproy bevat (zoals ook het gebied Overig Weert) relatief veel appartementen, terwijl de andere gebieden een laag percentage appartementen bevatten (5% of lager). Qua bouwjaar bestaat de huidige woningvoorraad voor een groot deel (20%) uit woningen die in de zestiger jaren zijn gebouwd. Rond 1990 zijn de verhoudingen van woningtype in bouwproductie veranderd. Het aandeel tussenwoningen en hoek-woningen welke gerealiseerd werden is flink afgenomen terwijl het aandeel appartementen en vrijstaande woningen juist is toegenomen. Vanaf 2010 betreft 50% van de realisaties appartementen.

3.2 Leegstand

Begin 2017 stonden in Weert circa 560 woningen leeg. Dit is gelijk aan een leegstandspercentage van 2,5%. In de afgelopen jaren neemt het aantal leegstaande woningen af; zo bedroeg begin 2013 het leegstandspercentage nog 3,7%. Dit betekent dat de druk op de woningmarkt in Weert de afgelopen jaren is toegenomen. Het leegstandspercentage is bij appartementen met 4,6% relatief hoog, hetgeen niet uitzonderlijk is gezien de grotere doorloopsnelheid bij dit woningtype, wat vervolgens leidt tot een hogere frictieleegstand. De leegstand bij corporatiewoningen is met 1,5% laag, terwijl bij woningen van overige verhuurders het leegstandspercentage met 3,4% een stuk hoger ligt. De leegstand bij koopwoningen ligt er met 2,8% tussenin. De leegstand ligt met respectievelijk 5,2%, 3,7% en 3,1% het hoogst in Tungelroy, Altweerterheide en Swartbroek. In Laar, Overig Weert en Stramproy ligt het leegstandspercentage onder de 3%. In Tungelroy is het opvallend dat percentage leegstand van de koopwoningen 6,2% omvat.

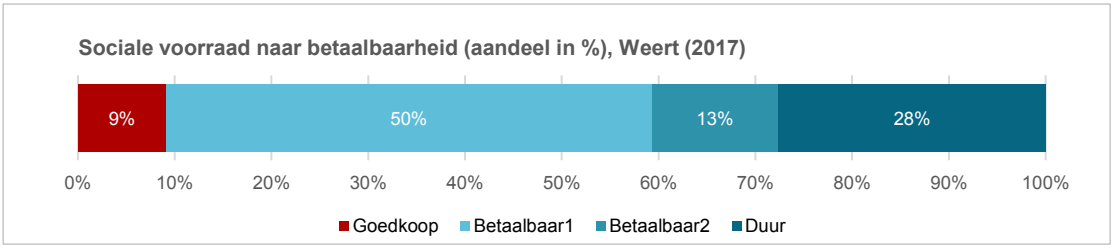


3.3 Sociale voorraad

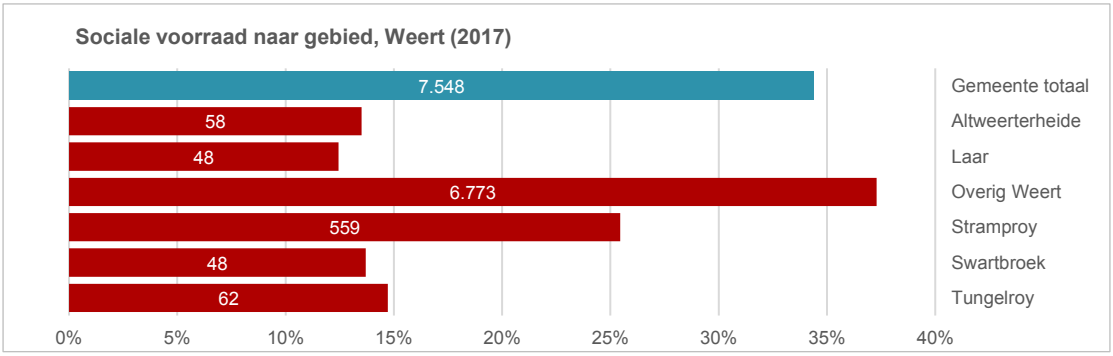
De sociale voorraad omvat in Weert 34% van de woningvoorraad, hetgeen gelijk is aan circa 7.550 woningen. Deze sociale voorraad bestaat uit zowel huurwoningen van woningcorporaties, particuliere / commerciële verhuurders alsook koopwoningen. Daarbij worden de volgende prijsgrenzen gehanteerd:

- Huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens: < €711 (2017)
- Koopwoningen: < € 150.000;
- Bruto inkomen (verzamelinkomen): € 39.165 (2017)[4]

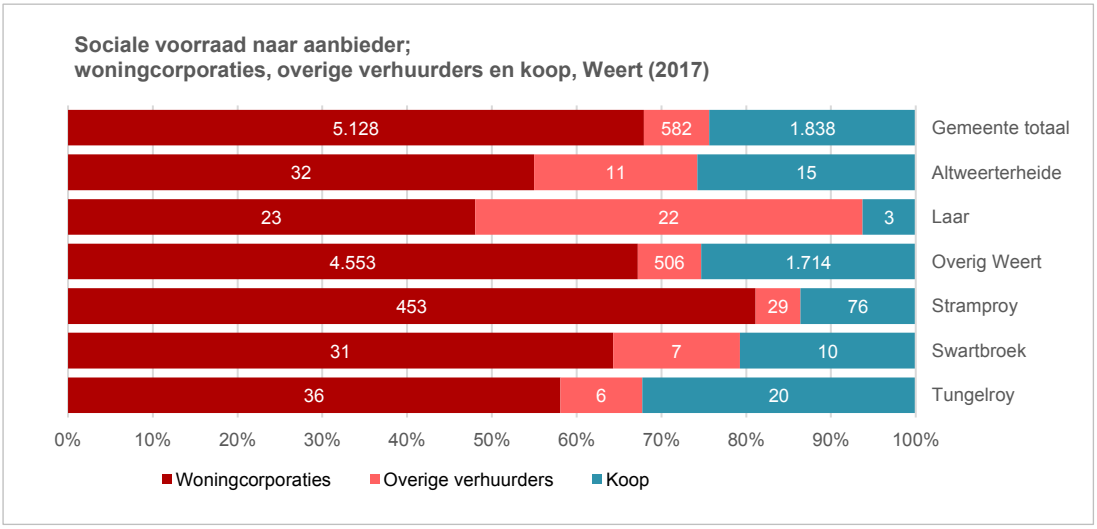
[4] Dit betekent in de praktijk dat mensen met een bruto verzamelinkomen tot € 39.165 hier op aangewezen zijn.



In Overig Weert behoort een groot deel van de woningvoorraad (37%) tot de sociale voorraad. In de overige gebieden ligt dit aandeel onder het gemeentelijk gemiddelde van 34%. Zo omvat de sociale woningvoorraad In Stramproy 25%, terwijl in de overige gebieden het percentage tussen de 12% en 15% ligt. De meeste sociale woningen in de gemeente liggen in het gebied Overig Weert; hier is 90% van de gemeentelijke sociale voorraad te vinden.



In de gemeente Weert bedraagt het corporatie-aandeel 68%, aangevuld door 8% overige verhuurders en 24% sociale koopwoningen. Qua bouwjaar bestaat de sociale voorraad voor een groot deel uit woningen die in de periode 1945-1990 zijn gebouwd; 80% van de huidige voorraad is in deze periode gebouwd. Tot in de zeventiger jaren werden relatief veel tussenwoningen en hoekwoningen gebouwd, terwijl vanaf de tachtiger jaren de bouwproductie voor een groot deel uit appartementen bestaat.

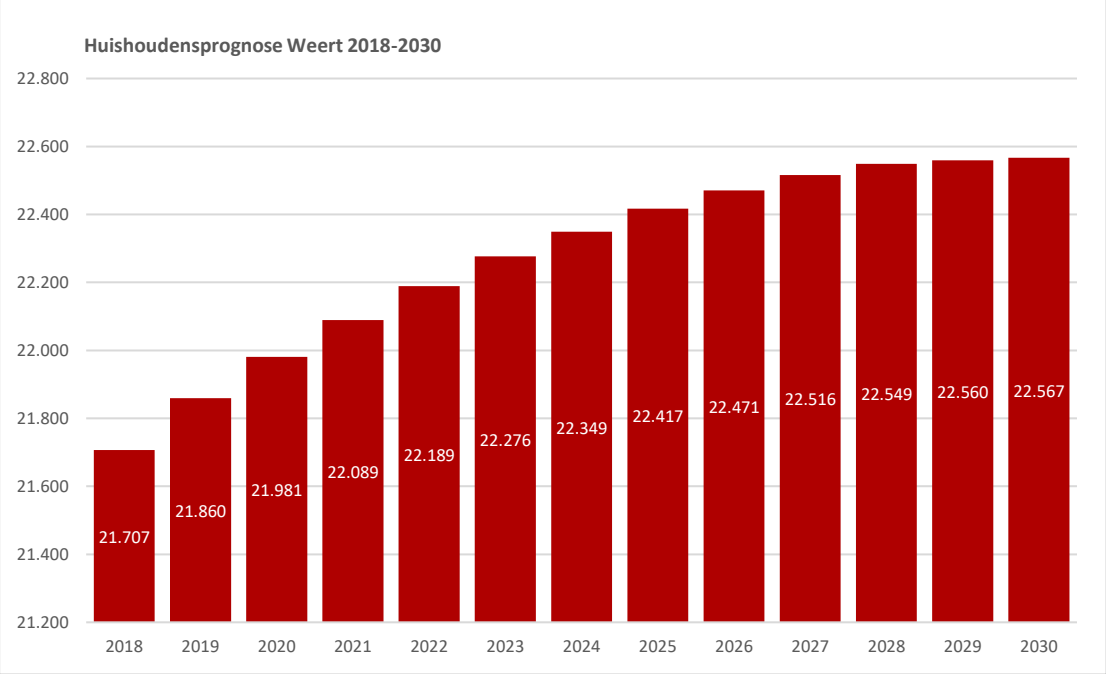


4 Kwantitatieve woningbehoefte 2018-2030

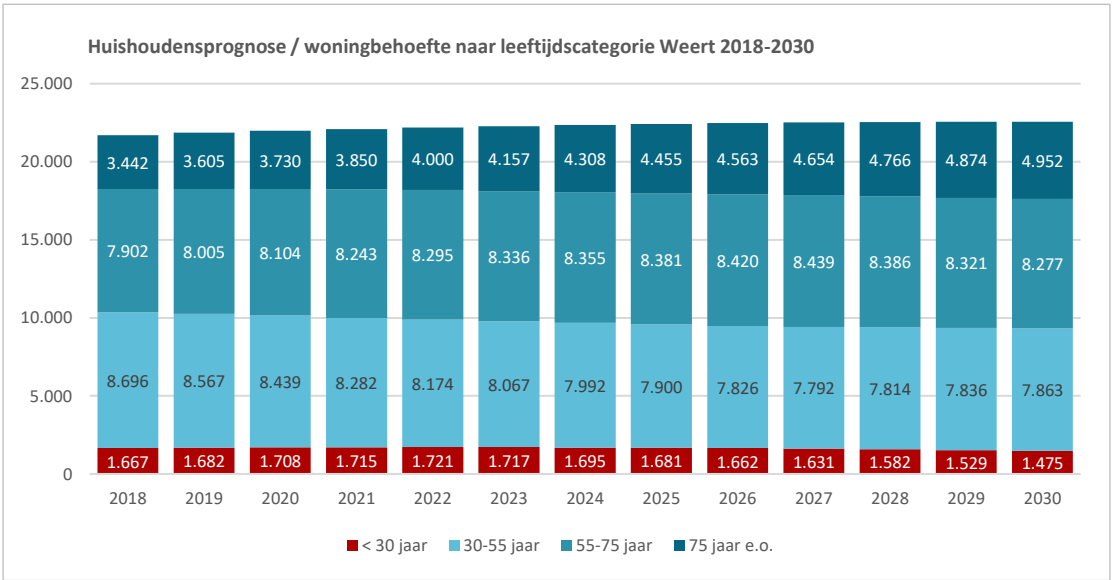
In dit hoofdstuk wordt de toekomstige huishoudensontwikkeling en de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Weert in beeld gebracht voor de periode 2018-2030. Er wordt ten eerste ingegaan op de totale woningbehoefte in de gemeente. Vervolgens wordt de verhouding bepaald tussen de omvang van de huidige sociale doelgroep ten opzichte van de huidige sociale voorraad. Daarbij wordt ook kort stilgestaan bij het aspect 'scheefwonen'. Daarna wordt de woningbehoefte voor de sociale doelgroep in beeld gebracht, waarna ook ingegaan wordt op de behoefte van enkele andere doelgroepen. In bijlage 4 zijn de aannames ten aanzien van de sociale doelgroep (uitgangspunten en de gehanteerde methodiek) nader gespecificeerd.

4.1 Woningbehoefte Weert 2018-2030

De woningbehoefte wordt aan de hand van de huishoudensprognose (Etil – Progneff 2017) berekend[5]. Op basis van de huishoudensprognose zullen in 2030 860 extra woningen nodig zijn (+4%). De groei van het aantal huishoudens zal naar verwachting 2030 duren. Er is dus als gevolg van de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2030 een aanvullende kwantitatieve woningbehoefte in Weert.



5 Het betreft een prognose van zelfstandig wonende huishoudens. Huishoudens in niet-zelfstandige wooneenheden worden hierin buiten beschouwing gelaten.



In de huishoudensprognose per leeftijdscategorie zijn duidelijke verschillen te zien. De leeftijdscategorieën < 30 jaar en 30-55 jaar nemen in de periode 2018-2030 af terwijl de leeftijdscategorieën 55-75 jaar en 75 jaar e.o. toenemen.

Er bestaan verschillen tussen de gebieden binnen de gemeente. In Laar zal het aantal huishoudens naar verwachting relatief flink toenemen met 64 huishoudens in de periode 2018-2030. In de meeste gebieden en kernen in de gemeente bestaat een positieve behoefte. Absoluut gezien wordt de grootste toename verwacht in Overig Weert. Alleen in Altweerterheide wordt een afname van 9.8% verwacht tussen nu en 2030.

Woningbehoefte Weert 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Altweerterheide	413	392	373	-40	**-9,8%**
Laar	391	430	455	64	**16,4%**
Overig Weert	17.972	18.505	18.678	706	**3,9%**
Stramproy	2.183	2.264	2.299	116	**5,3%**
Swartbroek	345	350	350	5	**1,4%**
Tungelroy	402	408	412	10	**2,4%**
Totaal	**21.707**	**22.349**	**22.567**	**860**	**4,0%**

4.2 Huishoudensprognose sociale doelgroep

De toekomstige ontwikkeling van de doelgroep wordt door twee factoren bepaald: demografische ontwikkelingen en inkomensontwikkelingen.

Demografische ontwikkelingen

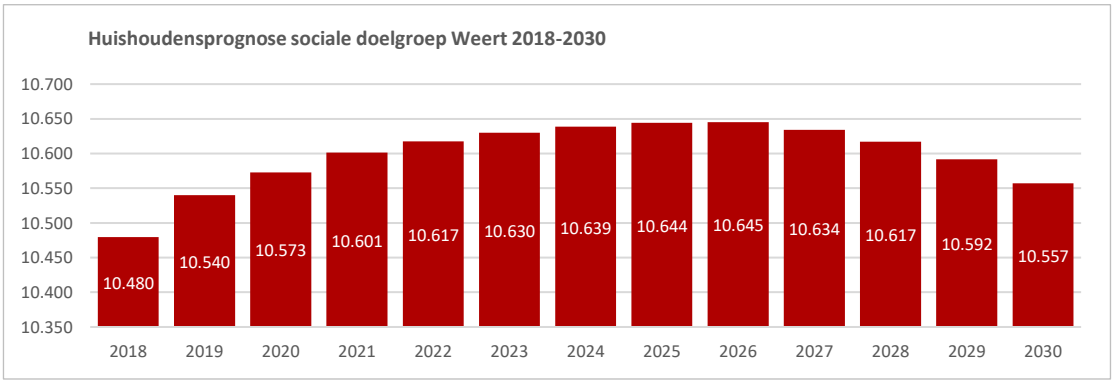
Om de omvang van het aantal huishoudens in de sociale doelgroep te prognosticeren, wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van de doelgroep en de samenstelling van het aantal huishoudens naar leeftijd en naar grootte. Bij dit demografisch scenario hebben de volgende ontwikkelingen invloed op de omvang van de sociale doelgroep:

- Het groeiende aandeel ouderen (65+). Als gevolg van de grote geboortecohorten van personen die in de periode na de Tweede Wereldoorlog zijn geboren en de vergrijzing neemt het aantal en het aandeel 65-plussers de komende jaren toe. Statistisch gezien zullen ouderen nu relatief vaak tot de sociale doelgroep behoren. Op basis van een demografisch scenario zal met een toenemend aantal ouderen ook de vraag naar sociale huurwoningen de komende jaren toenemen.
- Het huishoudensverdunningsproces zorgt voor een groei van de sociale doelgroep. Door de vergrijzing en individualisering van de Nederlandse samenleving neemt het aantal eenpersoons-huishoudens relatief sterk toe ten opzichte van de meerpersoonshuishoudens. Net zoals ouderen behoren ook eenpersoonshuishoudens relatief vaak tot de sociale doelgroep. Daarnaast zal door de vergrijzing het aantal ouderen in eenpersoonshuishoudens ook in omvang gaan toenemen. De relatief sterke stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens leidt ertoe dat, onder het demografisch scenario, de omvang van de sociale doelgroep ook relatief sterk toeneemt.

Inkomensontwikkelingen

De omvang van de economische groei, en daarmee samenhangend de koopkrachtontwikkeling, bepalen in hoeverre huishoudens volledig op eigen kracht hun woonlasten kunnen opbrengen. Binnen het prognosemodel is daarom, naast het demografisch scenario, ook met de verwachte koopkracht-ontwikkeling gedurende de periode 2017-2030 gerekend. Hierbij is ook rekening gehouden met de koop-krachtontwikkeling naar leeftijdsgroep. De verwachting is namelijk dat vooral de koopkrachtontwikkeling van de 65-plussers de komende jaren iets zal achterblijven ten opzichte van overige leeftijdsgroepen.

Het totaal aantal huishoudens in de gemeente zal naar verwachting tot 2030 met circa 860 huishoudens toenemen. Dit is gelijk aan een groei van 4%. De sociale doelgroep neemt in deze periode ook nog toe, zij het met +0,7% in mindere mate. De sociale doelgroep zal tussen 2018 en 2030 nog met bijna 80 huishoudens toenemen tot ongeveer 10.560 huishoudens in 2030[6]. Op te merken is dat de groei van deze doelgroep vanaf 2026 (huishoudenstop) zal omslaan in een afname. Per saldo is er echter nog sprake van een groei. Als gevolg van de te verwachte positieve inkomensontwikkelingen in de komende jaren zal de sociale doelgroep een aantal jaren eerder de huishoudenstop bereiken.



Alhoewel de sociale doelgroep in Weert tot 2030 naar verwachting met 80 huishoudens zal toenemen, zal het aantal huishoudens binnen de primaire doelgroep met circa 70 huishoudens afnemen. De groei in deze periode wordt zodoende met name bepaald door de secundaire doelgroep. Deze secundaire doelgroep zal in de periode tot 2018-2030 met ongeveer 150 huishoudens toenemen en zal dus de afname van de primaire doelgroep compenseren.

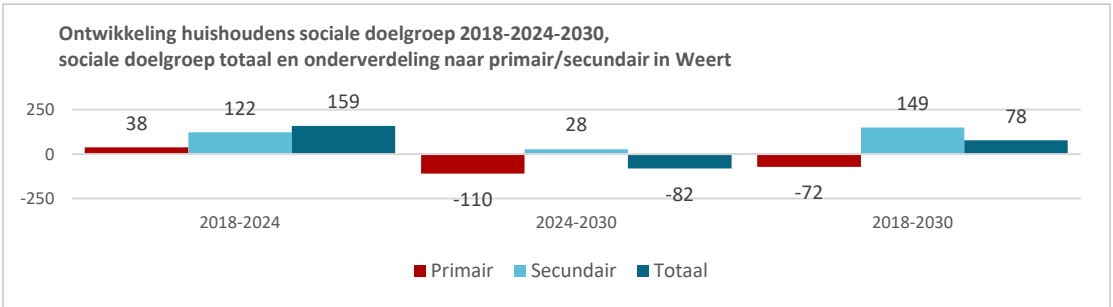
6 De prognoses zijn berekend op basis van CBS-gegevens 2015 over alle huishoudens in de regio Midden-Limburg met een belastbaar inkomen, dus ook huishoudens die niet in een zelfstandige woning wonen (kamerbewoning). Voor de berekening van de woningbehoefte en de vraag-aanbod-vergelijking zijn de gegevens omgerekend naar huishoudens woonachtig in zelfstandige woningen.

Huishoudensprognose
Weert: totaal aantal huishoudens

		Abs.	In %
2018	21.707		
2024	22.349	642	3,0%
2030	22.567	218	1,0%
2018-2030		**860**	**4,0%**

Huishoudensprognose
Weert: sociale doelgroep

		Abs.	In %
2018	10.480		
2024	10.639	159	1,5%
2030	10.557	-82	-0,8%
2018-2030		**78**	**0,7%**



4.3 Verhoudingsfactor sociale doelgroep – sociale voorraad

In deze paragraaf wordt ingegaan op de huidige verhouding tussen de sociale doelgroep en sociale voorraad. Op basis van deze verhouding, in combinatie met de huishoudensprognoses, wordt namelijk de woningbehoefte van de sociale doelgroep berekend. Begin 2017 bestond de totale sociale voorraad (corporatiewoningen, particuliere huur en koop) uit ongeveer 7.550 woningen en de sociale doelgroep uit ongeveer 10.390 huishoudens. Dit betekent dat er minder woningen in de sociale voorraad aanwezig zijn dan huishoudens in de sociale doelgroep. De verhouding daartussen bedraagt (sociale voorraad / sociale doelgroep). Deze verhouding ligt iets onder de regionale verhoudingsfactor voor Midden-Limburg (0,79). Indien gekeken wordt binnen de sociale doelgroep naar de primaire doelgroep (doelgroep passendheidsnorm c.q. onder de aftoppingsgrenzen) is een vergelijkbaar verhoudingsgetal te zien (0,78). In Overig-Weert is de sociale doelgroep in verhouding tot de beschikbare sociale voorraad hoger dan in Weert (verhoudingsfactor = 0,77 ten opzichte van 0,73). Dit komt door het grote aandeel woningen in het goedkopere segment, zoals appartementen en tussenwoningen in de meer stedelijke woonmilieus. In de meer landelijke gebieden is de doelgroep groter dan de voorraad. Vooral in Laar is de verhoudingsfactor laag: 0,31.

Verhoudingsfactor - sociale voorraad / sociale doelgroep, Weert (2017)

	Sociale voorraad	Sociale doelgroep	Verschil	Verhoudings-factor
Altweerterheide	58	142	-84	0,41
Laar	48	156	-109	0,31
Overig Weert	6.773	8.802	-2.029	0,77
Stramproy	559	1.014	-455	0,55
Swartbroek	48	122	-74	0,40
Tungelroy	62	153	-91	0,41
Totaal	**7.548**	**10.389**	**-2.841**	**0,73**

Indien op basis van VNG-gegevens uit de ‘Lokale Monitor Wonen’ de verhoudingsfactor van de gemeente (0,73) wordt vergeleken met het landelijke beeld (0,85) blijkt dat er in de gemeente in de huursector relatief weinig sociale huurwoningen zijn voor de sociale doelgroep die in een huurwoning woont. Dit duidt erop

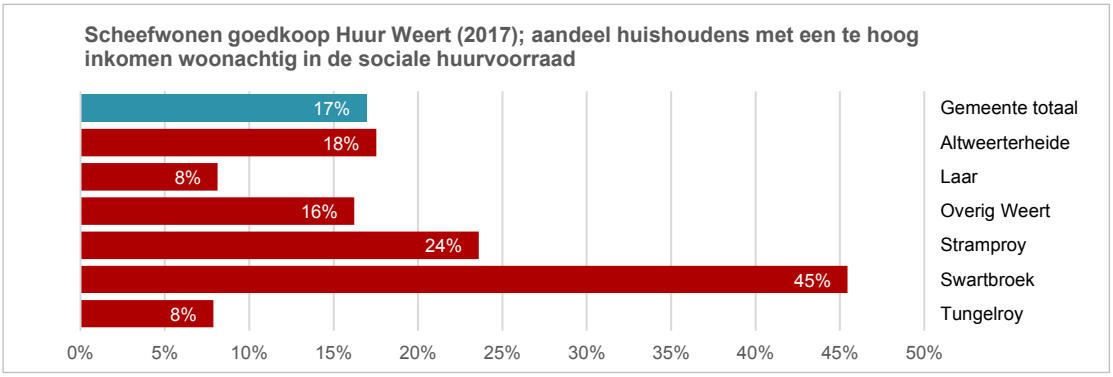
dat de krapte in de huursector ten aanzien van de sociale doelgroep in de gemeente groter is dan gemiddeld in Nederland[7].

4.4 Scheefwonen

Een deel van de sociale doelgroep woont niet in de sociale voorraad. Daarnaast wordt de sociale voorraad niet alleen bewoond door huishoudens uit de sociale doelgroep. Omdat scheefwonen in de huursector verschilt van die in de koopsector en beide sectoren ook een eigen dynamiek kennen, worden beide segmenten apart behandeld.

Scheefwonen huursector

Op basis van gegevens uit het regionale woonwensenonderzoek dat in het voorjaar van 2018 in het kader van het voorliggende onderzoek is uitgevoerd, blijkt dat in Weert circa 83% van de sociale huurwoningvoorraad (corporaties en particuliere/commerciële huurwoningvoorraad) bewoond wordt door een huishouden uit de sociale doelgroep. Dit betekent dat 17% van de sociale voorraad bewoond wordt door een huishouden met een te hoog huishoudinkomen ('goedkoop' scheefwonen). Met name in Swartbroek is dit aandeel met 45% relatief hoog. In Laar en Tungelroy daarentegen komt het 'goedkoop' scheefwonen weinig voor (8%). Op te merken is dat het scheefwonen als gevolg van de invoering van de 'passend toewijzen' (Woningwet 2015) de afgelopen jaren geleidelijk afneemt, een trend die zowel landelijk als ook regionaal te zien is.

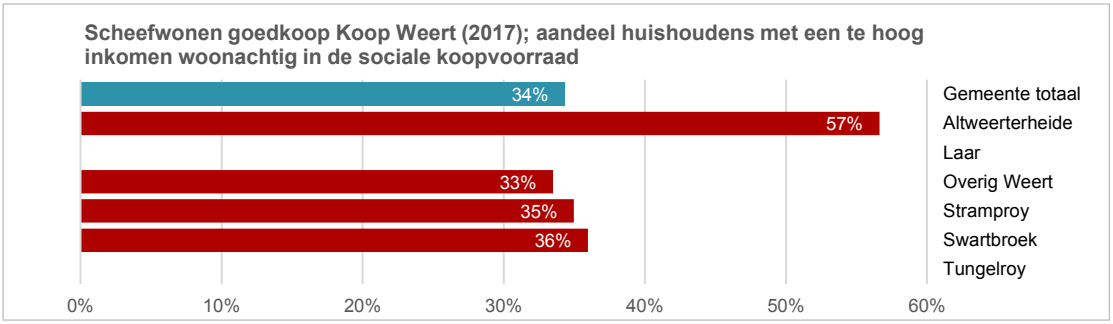


Verder blijkt dat 35% van de overige 'duurdere' huurwoningvoorraad bewoond wordt door huishoudens uit de sociale doelgroep ('duur scheefwonen'). Dat is lager dan gemiddeld in Midden-Limburg (36%). In vergelijking met andere regiogemeenten wonen in Weert met andere woorden relatief weinig huishoudens uit de sociale doelgroep in (te) dure huurwoningen. Op te merken is dat het aandeel scheefwonen hier op basis van inkomen is berekend, waarbij geen rekening is gehouden met het eventuele vermogen van huishoudens.

Scheefwonen koopsector

De sociale koopvoorraad laat een iets ander beeld zien. Circa 34% van de sociale koopvoorraad wordt bewoond door huishoudens uit de sociale doelgroep. Dit betekent dat 66% wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven € 36.165, waarbij in Altweerteheide dit percentage met 43% een stuk lager (in Laar zijn overigens geen sociale koopwoningen).

7 De vergelijking is uitgevoerd op basis van gegevens uit de lokale monitor Wonen van de VNG. Op te merken is dat de vergelijking is gemaakt voor de huursector, waarbij de sociale doelgroep woonachtig in een huurwoning (huishoudinkomen < € 39.874) is vergeleken van de sociale huurwoningvoorraad van corporaties (corporatie-woningen onder de liberalisatiegrens). Op te merken is dat de gegevens uit de 'Lokale Monitor Wonen' niet te vergelijken zijn met de in de voorliggende rapportage berekende verhoudingsfactor(en), welke rekening houdt met de totale sociale doelgroep, de sociale koopsector, en een lagere inkomensgrens (€ 36.165) hanteert voor de afbakening van de sociale doelgroep.



Daarnaast blijkt dat 28% van de overige 'duurdere' koopwoningvoorraad bewoond wordt door huishoudens uit de sociale doelgroep ('duur scheefwonen'). Op te merken is dat, evenals bij de huursector, het aandeel scheefwonen hier op basis van inkomen is berekend, waarbij geen rekening is gehouden met het eventuele vermogen van huishoudens. De verschillen tussen de gebieden in Weert zijn duidelijke zichtbaar. Altweerterheide (17%) en Swartbroek (13%) kennen een laag aandeel huishoudens met een te laag inkomen woonachtig in de duurdere koopvoorraad. Stramproy kent een hoog aandeel (33%).

4.5 Woningbehoefte sociale doelgroep

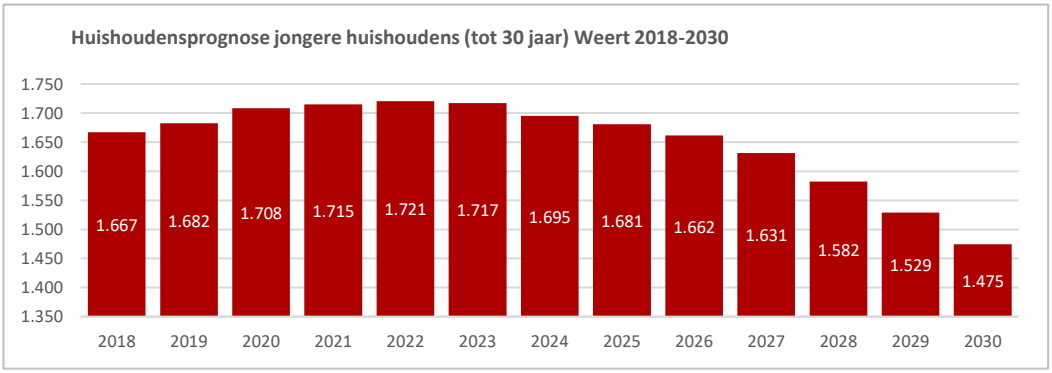
Op basis van de huishoudensprognose van de sociale doelgroep, de verhoudingsfactor (de huidige verhouding tussen de sociale doelgroep en sociale voorraad) en de aannames ten aanzien van de prijsontwikkelingen, is de behoefte naar de omvang van de sociale voorraad berekend voor de periode 2018-2030. Op basis hiervan zal in Weert de vraag naar sociale voorraad de komende jaren per saldo met ruim 50 toenemen tot 7.670 woningen (0,7%). Binnen de gemeente zijn relatief grote verschillen te zien. Zo is de behoefte in Laar positief met +12,3% (6 woningen). De grootste relatieve daling van de woningbehoefte betreft Altweerterheide (-13,3%; 8 woningen). Absoluut gezien zal de woningbehoefte in Overig-Weert het meest stijgen met 48 woningen (-0,7%).

Woningbehoefte Weert – sociale doelgroep 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Altweerterheide	58	54	50	-8	-13,3%
Laar	49	53	55	6	12,3%
Overig Weert	6.833	6.936	6.881	48	0,7%
Stramproy	564	576	575	11	1,9%
Swartbroek	48	48	47	-1	-2,6%
Tungelroy	62	62	61	-1	-1,5%
Totaal	**7.614**	**7.730**	**7.669**	**55**	**0,7%**

4.6 Woningbehoefte jongere huishoudens (tot 30 jaar)

Het aantal jongere huishoudens zal de komende jaren in Weert afnemen tot circa 1.480 in 2030; een afname van 190 huishoudens (oftewel -12%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep af. De afname van het aantal jongere huishoudens zal in de gemeente naar verwachting het grootst zijn in het gebied Overig Weert (-13%) en het geringst in Laar (-9%).

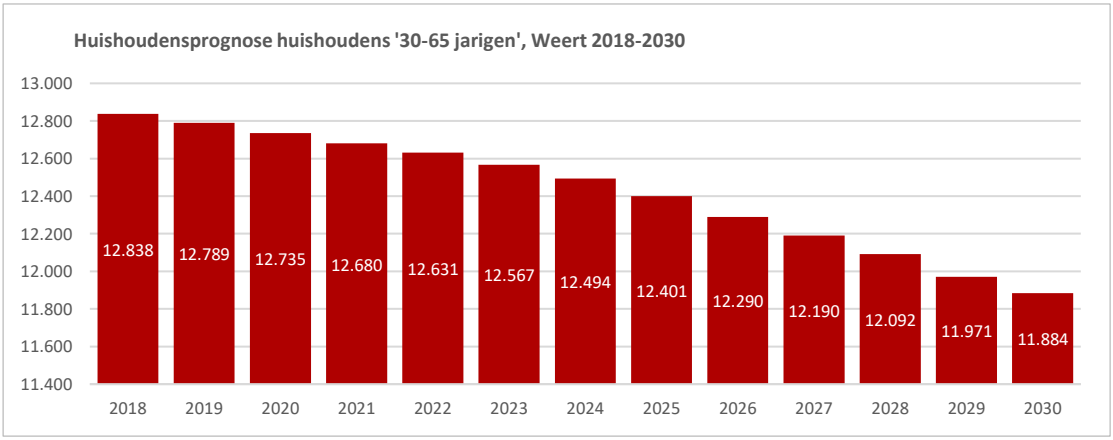


Woningbehoefte Weert – jongere huishoudens (tot 30 jaar) 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Altweerterheide	9	10	9	-1	-6,3%
Laar	32	41	35	3	9,4%
Overig Weert	1.465	1.467	1.280	-185	-12,6%
Stramproy	116	129	106	-10	-8,6%
Swartbroek	20	23	21	1	5,5%
Tungelroy	24	25	24	-1	-2,6%
Totaal	**1.667**	**1.695**	**1.475**	**-192**	**-11,5%**

4.7 Woningbehoefte huishoudens middengroep (30-65 jaar)

Het aantal huishoudens waarbij de hoofdbewoner in de leeftijdscategorie ‘30-65 jarigen’ valt zal de komende jaren in Weert afnemen tot 11.880 in 2030; een afname van 950 huishoudens (-7,4%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep af. De afname van het aantal huishoudens in de categorie ‘30-65 jarigen’ zal naar verwachting het grootst zijn in Altweerterheide (24,0%) en Tungelroy (-22,2%) en het geringst in Laar (-0,3%).

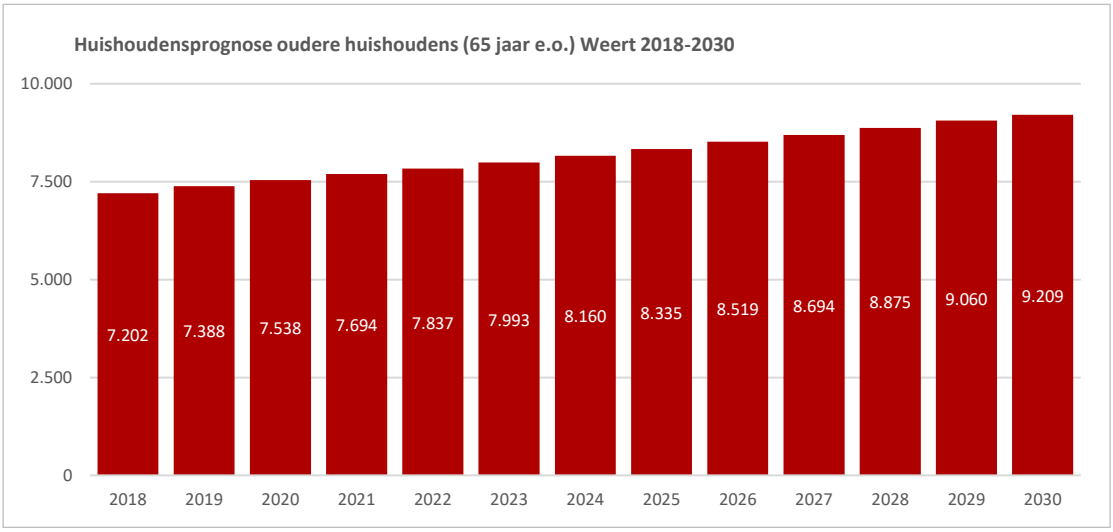


Woningbehoefte Weert – huishoudens '30-65 jarigen' (middengroep) 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Altweerterheide	261	237	198	-63	-24,0%
Laar	240	245	239	-1	-0,3%
Overig Weert	10.602	10.366	9.919	-683	-6,4%
Stramproy	1.282	1.236	1.168	-114	-8,9%
Swartbroek	209	190	169	-40	-19,0%
Tungelroy	245	221	190	-54	-22,2%
Totaal	**12.838**	**12.494**	**11.884**	**-954**	**-7,4%**

4.8 Woningbehoefte oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

Het aantal oudere huishoudens zal de komende jaren in Weert sterk toenemen tot 9.210 in 2030; een groei van 2.010 huishoudens (oftewel +28%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe. Met name het aantal zelfstandig wonende 75+ers zal in de gemeente sterk toenemen; met maar liefst +44% (+1.510 huishoudens). De toename van het aantal oudere huishoudens zal naar verwachting het grootst zijn in Laar (+52%), Tungelroy (+49%) en Swartbroek (+38%) en het geringst in Altweerterheide (+16%).



Woningbehoefte Weert – oudere huishoudens (65 jaar e.o.) 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Altweerterheide	143	145	166	23	16,1%
Laar	120	145	182	62	51,7%
Overig Weert	5.905	6.672	7.479	1.573	26,6%
Stramproy	785	899	1.025	240	30,6%
Swartbroek	116	137	160	44	37,5%
Tungelroy	133	162	198	65	48,5%
Totaal	**7.202**	**8.160**	**9.209**	**2.006**	**27,9%**

4.9 Woningbehoefte eenpersoonshuishoudens

Het aantal eenpersoonshuishoudens zal de komende jaren in Weert toenemen tot 8.110 in 2030; een groei van 950 huishoudens (oftewel +13%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe. De toename van het aantal eenpersoonshuishoudens zal naar verwachting het grootst zijn in Laar (+29%) en het 'geringst' in Altweerterheide (+0%).

Woningbehoefte Weert – eenpersoonshuishoudens 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Altweerterheide	85	86	85	0	0,0%
Laar	87	102	112	25	29,0%
Overig Weert	6.214	6.702	7.021	807	13,0%
Stramproy	605	661	700	95	15,6%
Swartbroek	75	81	85	9	12,2%
Tungelroy	97	104	109	13	13,0%
Totaal	**7.164**	**7.736**	**8.113**	**948**	**13,2%**

5 Woonwensen

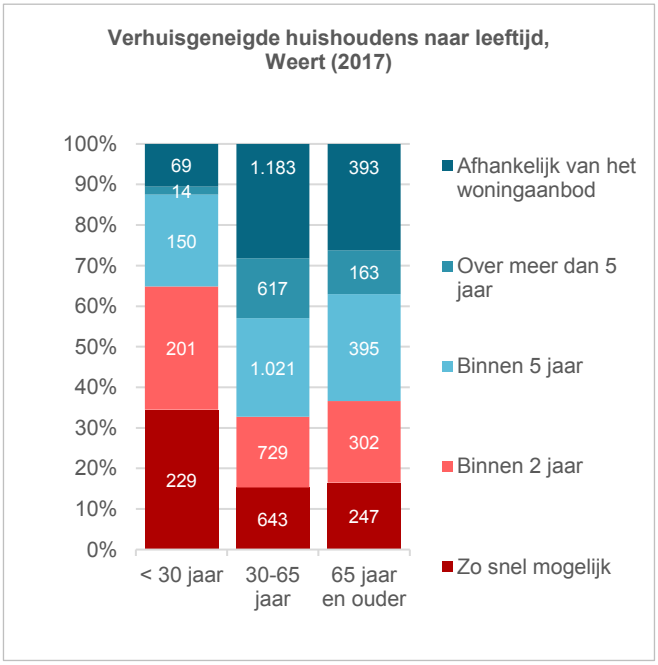
Dit hoofdstuk behandelt de kwalitatieve vraag naar woningen. Er wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en specifieke voorkeuren van de verschillende doelgroepen met betrekking tot de woning en de woonomgeving. Het door Companen in het voorjaar van 2018 uitgevoerde woonwensenonderzoek vormt de basis voor dit hoofdstuk. Daarbij zijn bijna alle huishoudens in de gemeente Weert benaderd en is een responspercentage van 25% behaald. Op te merken is dat door deze verschuivingen in de huishoudenssamenstelling tot 2030 met name de wensen van ouderen en eenpersoonshuishoudens, zoals deze in het woonwensonderzoek naar voren zijn gekomen, sterker zullen wegen. De genoemde aantallen in dit hoofdstuk betreffen gewogen cijfers. In de bijlagen 5 en 6 zijn de woonmilieus en woonbeelden opgenomen die in het woonwensenonderzoek zijn onderscheiden.

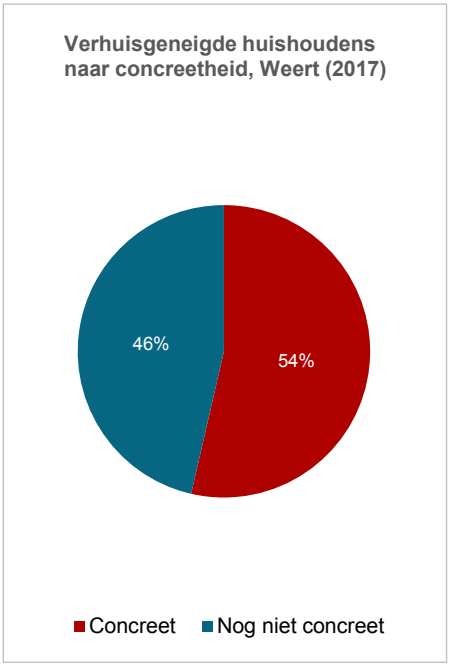
5.1 Het algemene beeld

In deze paragraaf wordt ingegaan op het algemene beeld van de verhuisgeneigdheid en de woonwensen in de gemeente Weert. Daarbij komen ook aspecten als duurzaamheid, levensloopbestendigheid, particulier opdrachtgeverschap en nieuwe woonconcepten aan bod.

Verhuisgeneigdheid

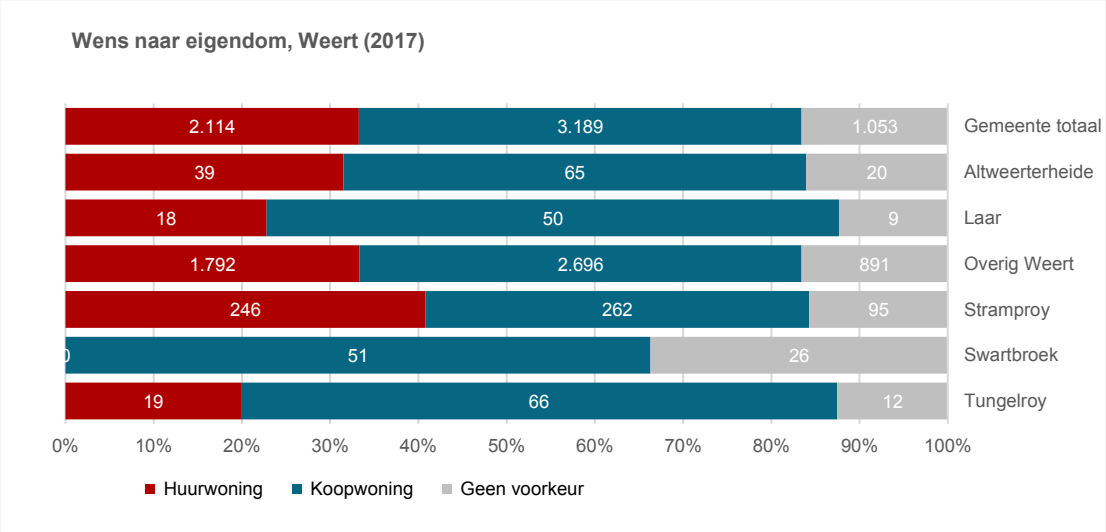
Bijna 6.360 huishoudens in Weert hebben aangegeven te willen verhuizen. Dit is gelijk aan 30% van het totaal aantal huishoudens. Dat wil zeggen dat deze huishoudens plannen hebben om te verhuizen. Daarbij geven bijna 3.920 huishoudens aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren (circa 62% van alle verhuisgeneigde huishoudens). Met name jongere huishoudens willen op korte termijn verhuizen. Ruim 12%, circa 790 huishoudens, geeft aan op langere termijn te willen verhuizen. Daarnaast wil een deel van de huishoudens waarschijnlijk wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om bijna 1.650 huishoudens; ruim een kwart van het aantal huishoudens die verhuisgeneigd zijn. Dit zijn met name de huishoudens in de categorie 30-65 jaar en de oudere huishoudens. Ruim de helft van de verhuisgeneigde huishoudens heeft overigens al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren.





Wensen woning

Bijna de helft van het aantal verhuisgeneigde huishoudens heeft de wens om naar een koopwoning te verhuizen. Circa 33% geeft aan te willen verhuizen naar een huurwoning. Een deel van de ondervraagden (17%) heeft geen voorkeur. In iedere gebied is de wens naar koopwoningen groter dan naar huurwoningen. In Swartbroek is er zelfs helemaal geen wens naar huurwoningen bij de ondervraagden van de enquête.



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en koopprijsklassen. Hierdoor gebieden de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen huishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Weert (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	2,0%	4,8%	6,0%	2,4%	2,8%	1,8%	**19,7%**
Appartement zonder lift	0,0%	1,2%	1,4%	0,4%	0,0%	0,0%	**3,0%**
Rij-/hoekwoning	0,0%	2,9%	2,7%	1,9%	0,0%	0,0%	**7,6%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,3%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	**1,6%**
Vrijstaande woning	0,0%	0,8%	0,7%	1,3%	0,1%	0,4%	**3,3%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,6%	1,9%	1,8%	1,0%	1,2%	0,1%	**6,6%**
Anders	0,2%	0,0%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	**1,5%**
Totaal huur	**3,1%**	**12,9%**	**13,7%**	**7,0%**	**4,2%**	**2,3%**	**43,3%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

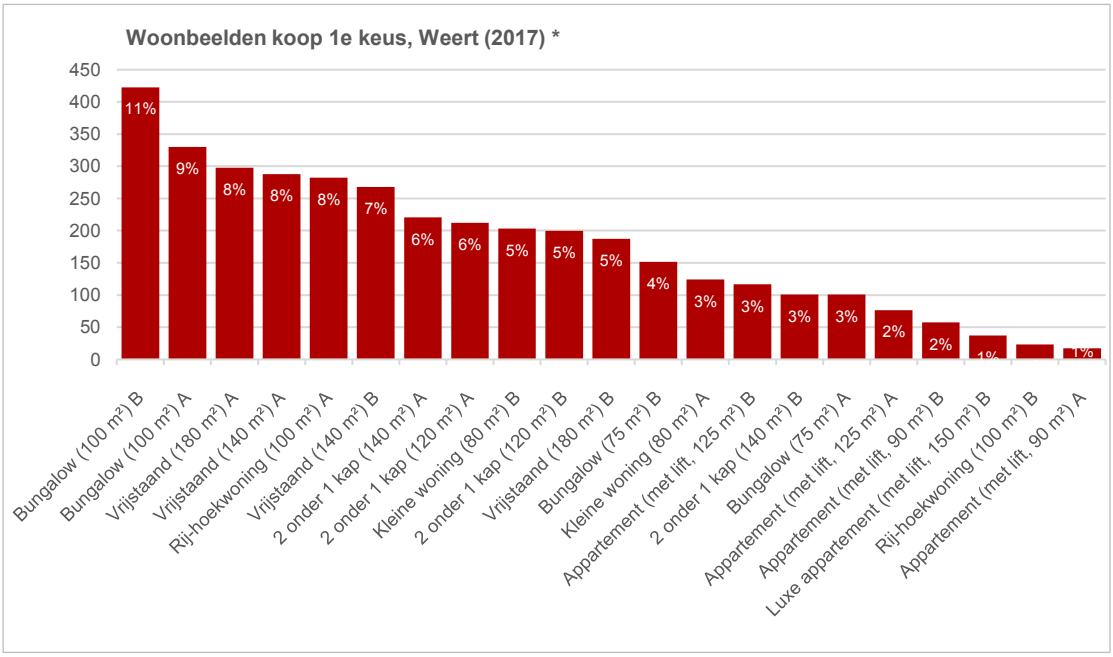
Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde huishoudens vraagt naar een vrijstaande koopwoning in de prijsklasse vanaf € 200.000. Tevens zijn 2^1 kapwoningen en grondgebonden seniorenwoningen in de koopsector tussen € 150.000 en € 375.000 gewild. Ook naar appartementen in de huursector tussen € 417 en € 710 bestaat een duidelijke vraag, evenals rij- en hoekwoningen (met name in de categorie € 417 - € 710).

Woonwensen huishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Weert (2017)

Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,4%	0,1%	1,5%	2,0%	2,0%	0,3%	**6,3%**
Appartement zonder lift	0,0%	0,0%	0,5%	0,1%	0,0%	0,0%	**0,6%**
Rij-/hoekwoning	0,2%	1,9%	1,2%	1,5%	0,0%	0,0%	**4,8%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,4%	0,8%	2,6%	4,7%	2,9%	0,5%	**11,9%**
Vrijstaande woning	0,7%	0,0%	1,0%	4,2%	8,8%	5,3%	**20,1%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	0,3%	3,1%	2,0%	2,0%	0,4%	**7,9%**
Anders	0,0%	0,0%	1,0%	2,2%	1,7%	0,3%	**5,1%**
Totaal koop	**1,8%**	**3,1%**	**10,8%**	**16,7%**	**17,5%**	**6,8%**	**56,7%**

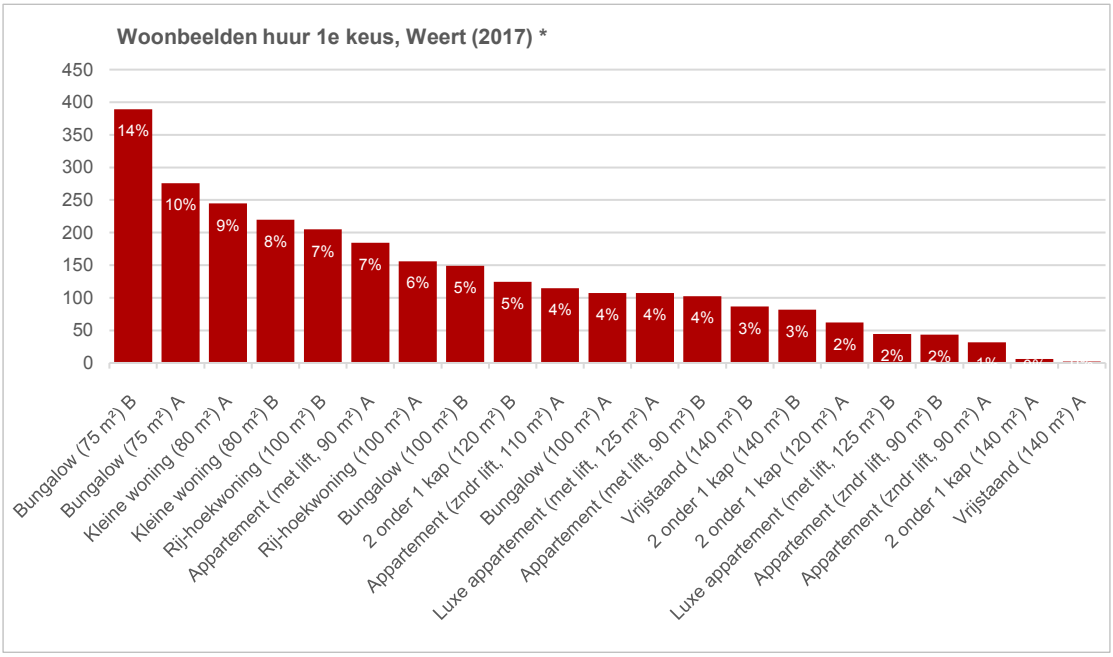
1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

De verhuisgeneigde huishoudens in Weert zijn ook gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. Hieruit blijkt dat in de koopsector bungalows van 100 m², met een kaveloppervlakte van 250 m² en een prijs rond de € 225.000 het populairst zijn. Verder zijn vrijstaande koopwoningen populair van 140 m², met een kaveloppervlakte van 350-450 m² en een prijs tussen de € 250.000 en € 300.000.



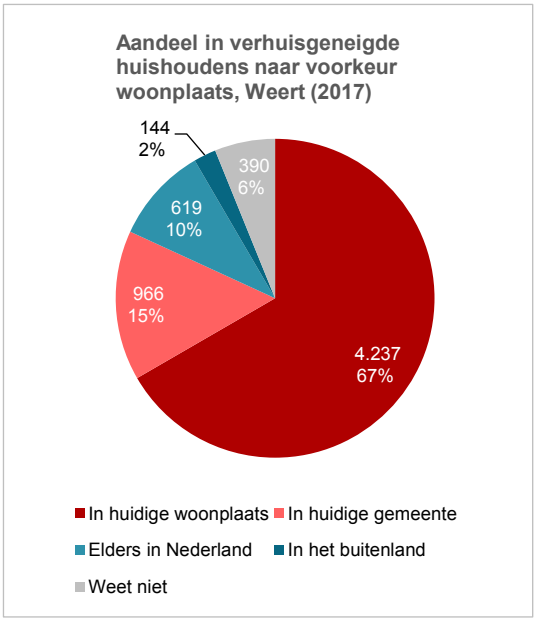
* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

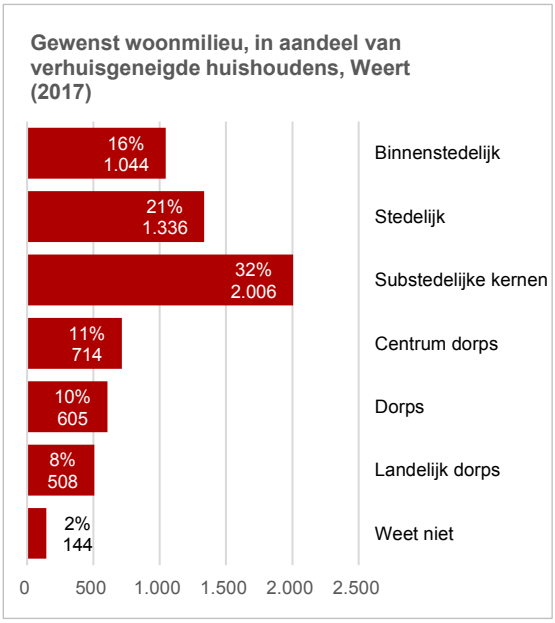
Bij huurwoningen zijn bungalows, gelijkvloerse grondgebonden woningen van 75 m² en een prijs van € 500 - € 600 per maand, het vaakst genoemd als eerste keus. Ook kleinere niet-gelijkvloerse woningen van 80 m² en een prijs van € 500 per maand en rij-/hoekwoning (100 m², €550 - € 650) zijn populair.



Wensen woonomgeving

Ruim twee derde van de verhuisgeneigde huishoudens wil in dezelfde woonplaats blijven wonen waar men nu ook al woont. Circa 15% wil in de gemeente Weert blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats. Daarnaast wil 10% verhuizen naar een andere gemeente. Slechts een klein deel wil verhuizen naar het buitenland (2%).





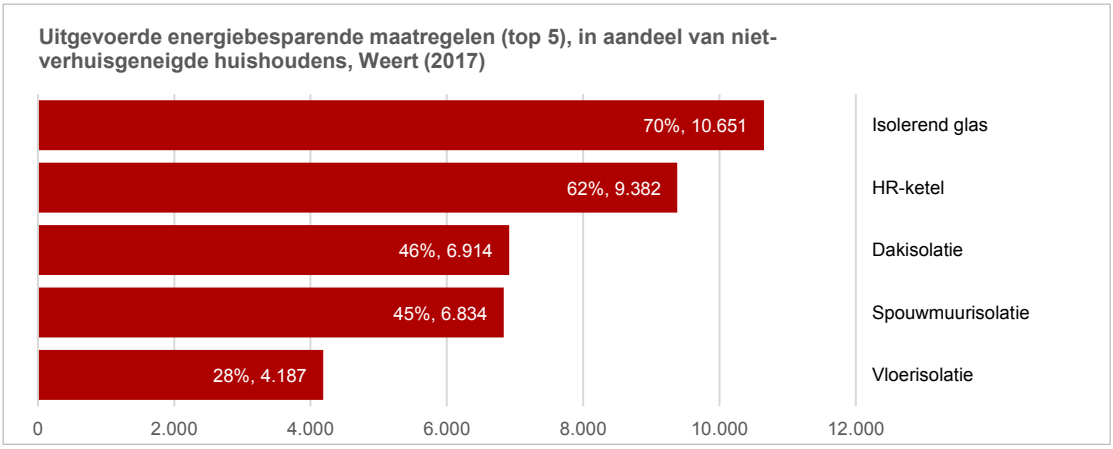
Het favoriete woonmilieu[8] van de verhuisgeneigde huishoudens in Weert zijn de substedelijke gebieden/kernen. Deze gebieden worden gekenmerkt door overloop vanuit stedelijk gebied. Er is voornamelijk nieuwbouw, men kan er rustig wonen, het is groen en het is ruim opgezet. Een derde van de verhuisgeneigde huishoudens wil graag in zo'n omgeving wonen; circa 2.000 huishoudens. Het stedelijke woonmilieu staat op nummer twee; 21% van de verhuisgeneigde huishoudens wenst een

[8] Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

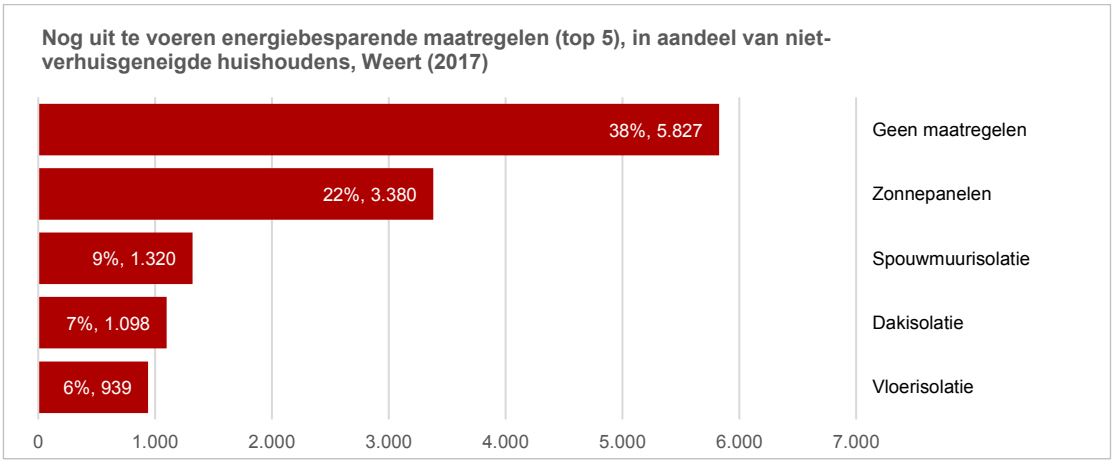
woonomgeving met een stedelijk karakter. Hier is sprake van een hoge woningdichtheid, veel stedelijke voorzieningen zijn er aanwezig en er is een mix van wonen, werken en recreatie.

Duurzaamheid / energiebesparende maatregelen

In het woonwensenonderzoek is ook een aantal vragen opgenomen over duurzaamheid, waarbij enerzijds is ingegaan op reeds uitgevoerde maatregelen en anderzijds op maatregelen die men overweegt uit te voeren. Bij de uitgevoerde maatregelen staan 'isolerend glas' en 'HR-ketel' bovenaan. Dit zijn veelal makkelijk en relatief goedkoop uitvoerbare maatregelen die een directe kostenbesparing opleveren. Dakisolatie en spouwmuurisolatie volgen op de derde en vierde plek.

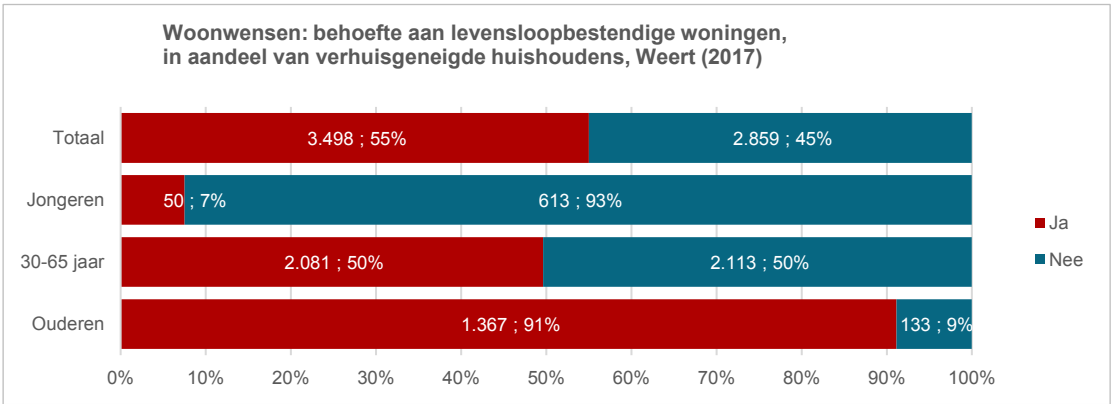


Het grootste deel van de huishoudens die geen nieuwe energiebesparende maatregelen overwegen hebben dit in het verleden wel al uitgevoerd. Er zijn ongeveer 150 huishoudens die aangeven helemaal geen energiebesparende maatregelen te hebben uitgevoerd en dit ook niet van plan zijn. Het betreft daarbij met name huishoudens in de laagste inkomensgroep (54%). Hieruit blijkt dat voor deze groep de financiële haalbaarheid nog te beperkt of te weinig inzichtelijk is. Een deel van de bevraagde huishoudens zijn overigens huurders. Een groot deel (58%) van de huishoudens die geen maatregelen hebben uitgevoerd en dit ook niet van plan zijn woont in een huurwoning (waarvan allen in een corporatiewoning woont). Daarbij kan het een rol spelen dat men het als taak van de verhuurder ziet deze maatregelen te nemen. Bij de maatregelen zelf staan 'zonnepanelen' duidelijk op de eerste plek met 22%, de daaropvolgende maatregel spouwmuurisolatie betreft 9%. 15% van de huishoudens die zonnepanelen overwegen, gaven ook aan dit te willen combineren met een warmte-koudepomp.



Levensloopbestendigheid

In het woonwensenonderzoek is ook een aantal vragen opgenomen over de wens naar levensloopbestendige woningen. Hierbij liggen de diverse woonfuncties (woonkamer, keuken, toilet, bad- en slaapkamer) gelijkvloers en is de woning zonder trap te bereiken. Hieruit blijkt dat het grootste deel van de verhuisgeneigde huishoudens in Weert een levensloopbestendige woning wenst (55%). Dit wordt hoofdzakelijk bepaald door de groep ouderen. Bij de verhuisgeneigde jongeren in Weert is er duidelijk geen behoefte aan levensloopbestendige woningen.



Van de huishoudens die hebben aangegeven een huurwoning te wensen, heeft 68% aangegeven een levensloopbestendige woning te willen (1.430 huishoudens), waarbij een groot deel van deze huishoudens (69%) een maximale huurprijs wil betalen van € 640 per maand. In de koopsector is het percentage dat een levensloopbestendige woning wenst met 45% een stuk geringer (1.430 huishoudens), waarbij een groot deel van deze huishoudens (50%) bereid is om een koopprijs van meer dan € 275.000 te betalen. Een groot deel van de vraag naar levensloopbestendige woningen bestaat uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen met respectievelijk een aandeel van 30% en 22%.

Mate van invloed op de nieuwbouwwoning (particulier opdrachtgeverschap)

Van de huishoudens die hebben aangegeven verhuisgeneigd te zijn en daarbij (eventueel) een koopwoning te wensen, wenst 31% een nieuwbouwwoning (1.330 huishoudens) en 19% (800) een bestaande woning (48% heeft geen voorkeur). Het overgrote merendeel (81%) van de huishoudens met een voorkeur voor een nieuwbouw koopwoning wil op een of andere wijze invloed uitoefenen op het ontwerp. Daarbij zegt 22% een bouwkavel te willen (300 huishoudens).

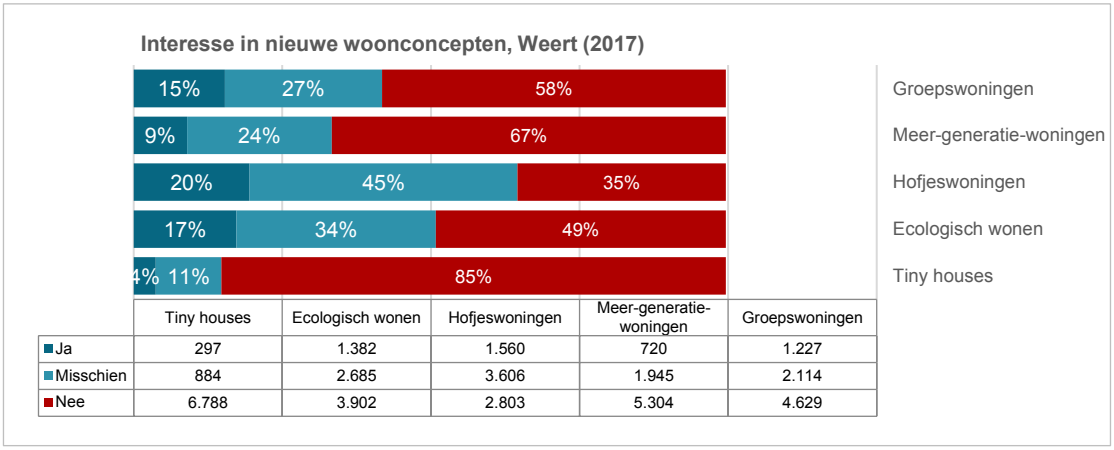
Mate van gewenste invloed op de nieuwbouw koopwoning, Weert (2017)

	Aantal	In %
Ik wil een eigen bouwkavel waar ik naar eigen wens een woning kan ontwikkelen	298	22%
Ik wil invloed uitoefenen op het ontwerp	179	13%
In Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (C.P.O.), waarin ik samen met een groep mensen mijn eigen woning laat bouwen	95	7%
Projectwoning van een ontwikkelaar, waarbij ik zelf nog zaken als keuken en badkamer moet (laten) aanbrengen	510	38%
Projectwoning van een ontwikkelaar, waaraan ik zelf niets meer hoef te verbouwen of aan te brengen	135	10%
Weet niet / geen antwoord	114	9%
Eindtotaal	**1.331**	**100%**

Nieuwe woonconcepten

In het kader van het onderzoek zijn ook vragen opgenomen naar de interesse van mensen naar nieuwe woonconcepten:
- Groepswoningen
- Meer-generatie-woningen
- Hofjeswoningen
- Ecologisch wonen
- Tiny houses

Omschrijvingen van deze woonconcepten zijn opgenomen in bijlage 8. Regionaal bestaat er interesse in nieuwe woonconcepten. In Weert focust deze interesse zich met name op 'hofjeswoningen' en 'ecologisch wonen'. De interesse voor 'tiny houses' is beperkter. Op te merken is dat respondenten in het woonwensenonderzoek van ieder woonconcept hun interesse kenbaar konden maken; men kon dus meerdere concepten interessant vinden.



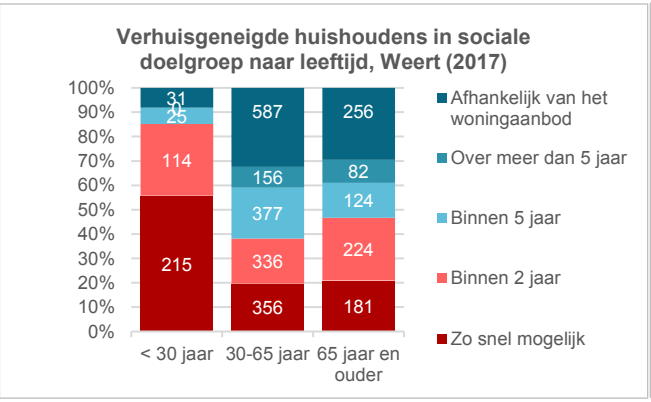
	Tiny houses	Ecologisch wonen	Hofjeswoningen	Meer-generatie-woningen	Groepswoningen
Ja	297	1.382	1.560	720	1.227
Misschien	884	2.685	3.606	1.945	2.114
Nee	6.788	3.902	2.803	5.304	4.629

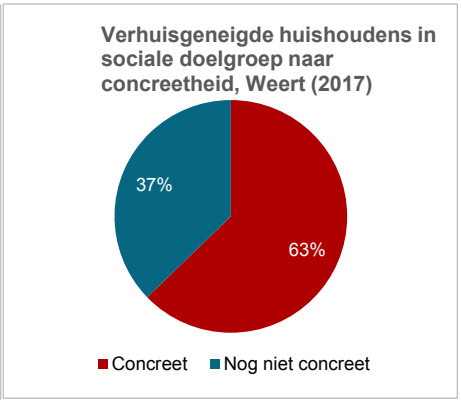
5.2 Sociale doelgroep

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en de woonwensen van de sociale doelgroep in de gemeente Weert.

Verhuisgeneigdheid

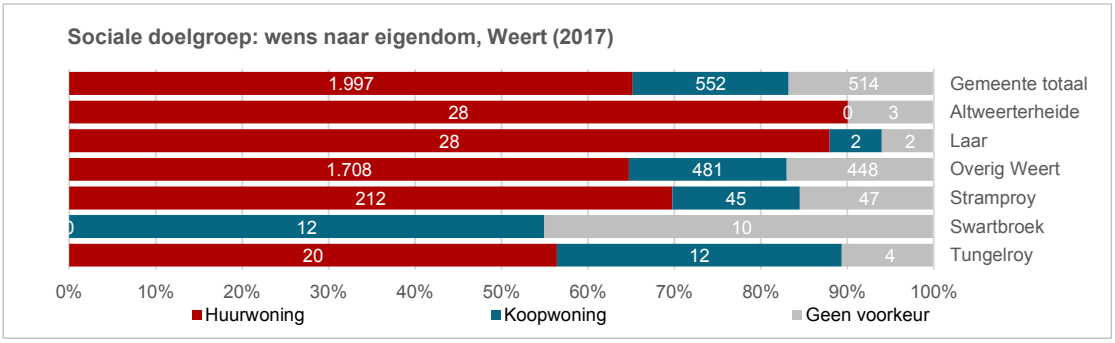
Ongeveer 3.060 huishoudens die tot de sociale doelgroep behoren zijn verhuisgeneigd (33%). Dat is vergelijkbaar met het algemene beeld. Daarbij geven 1.950 huishoudens aan binnen 5 jaar te willen verhuizen (circa 64% van de verhuisgeneigde huishoudens uit de sociale doelgroep). Circa 8% (230 huishoudens) geeft aan op langere termijn te willen verhuizen. Daarnaast wil een deel, 8% van de verhuisgeneigde sociale doelgroep waarschijnlijk wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om ruim 870 huishoudens. Daarbij is de verdeling naar leeftijd in de sociale doelgroep vergelijkbaar met het algemene beeld: jongere huishoudens willen relatief snel verhuizen, terwijl huishoudens waarbij de hoofdbewoner 30 jaar of ouder is de verhuizing relatief vaker laten afhangen van het woningaanbod. 63% van de verhuisgeneigde huishoudens in de sociale doelgroep heeft concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren. Meer dan een kwart van de verhuisgeneigde huishoudens reageert in ieder geval op woningen via een woningcorporatie.





Wensen woning

In de gemeente Weert heeft meer dan de helft van de verhuisgeneigde huishoudens uit de sociale doelgroep de wens om naar een huurwoning te verhuizen (65%). Ruim een kwart (18%) wenst een koopwoning en 17% heeft geen voorkeur. Buiten Swartbroek bestaat er in iedere gebied een grotere behoefte naar huurwoningen dan koopwoningen. Net name in Altweerterheide en Laar is de voorkeur voor de huurwoningen duidelijk zichtbaar; respectievelijk 90% en 88% van de verhuisgeneigde huishoudens binnen de sociale doelgroep. In Swartbroek is de grootste vraag naar koopwoningen (55%). Dit is dus tegenovergesteld aan het algemene beeld, waar het merendeel van de Weert huishoudens aangeeft een koopwoning te wensen.



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste wens naar is in de sociale doelgroep. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en koopprijs-klassen. Hierdoor gebieden de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen huishoudens in de sociale doelgroep met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Weert (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	4,0%	10,6%	10,7%	2,5%	0,2%	0,0%	**28,1%**
Appartement zonder lift	0,0%	1,8%	4,6%	2,1%	0,0%	0,0%	**8,6%**
Rij-/hoekwoning	0,1%	7,4%	6,5%	4,3%	0,0%	0,0%	**18,3%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,6%	3,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	**3,9%**
Vrijstaande woning	0,0%	0,0%	0,7%	1,9%	0,0%	0,0%	**2,7%**
Grondgebonden seniorenwoning	1,5%	3,9%	2,3%	1,6%	0,0%	0,0%	**9,2%**
Anders	0,0%	0,1%	3,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**3,2%**
Totaal huur	**6,2%**	**27,1%**	**27,9%**	**12,5%**	**0,2%**	**0,1%**	**74,0%**

Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde huishoudens uit de sociale doelgroep vraagt naar goedkopere huurwoningen. Het betreft met name huurappartementen in de prijsklasse tussen € 417 en € 640, liefst met lift. Ook rij/-hoekwoningen in deze huurprijsklasse zijn gewild.

In de koopsector bestaat naar rij-/hoekwoningen (€ 125.000 - € 150.000) en vrijstaande woningen tussen de € 200.000 en € 275.000 een duidelijke vraag. Verder is er in mindere mate vraag naar grondgebonden seniorenwoningen tussen de € 150.000 en € 200.000. Er is weinig vraag naar woningen onder de 125.000.

Woonwensen huishoudens in de sociale doelgroep met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Weert (2017)

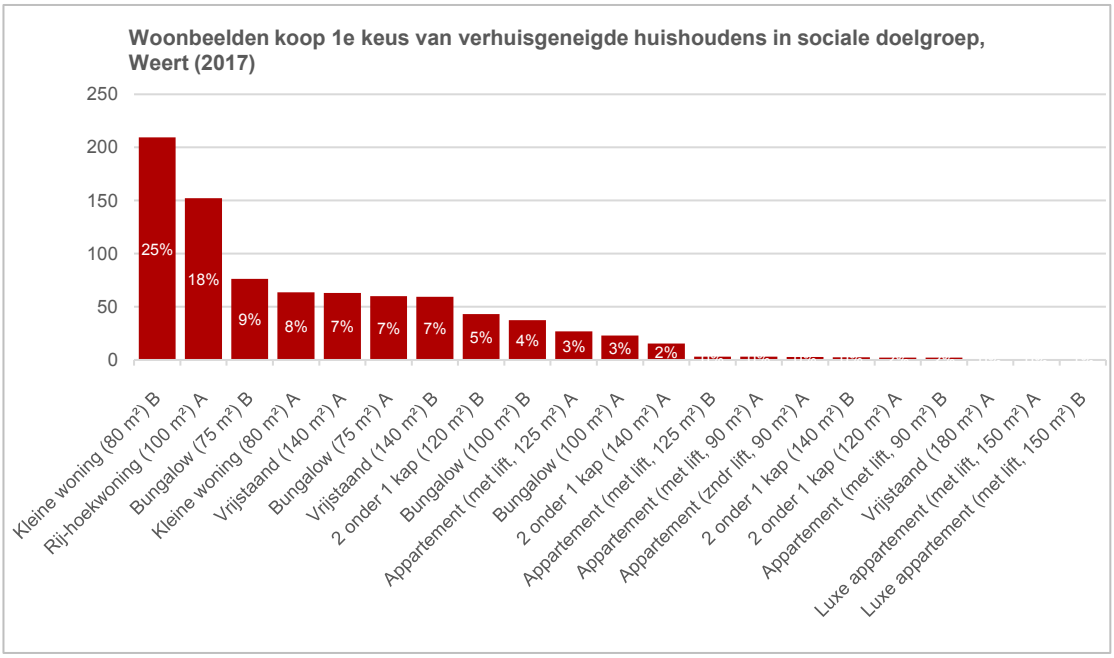
Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,0%	0,1%	0,5%	0,5%	0,3%	0,0%	**1,4%**
Appartement zonder lift	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,0%**
Rij-/hoekwoning	0,0%	4,1%	0,7%	1,0%	0,0%	0,0%	**5,8%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,0%	2,1%	1,1%	0,3%	0,0%	0,0%	**3,6%**
Vrijstaande woning	1,9%	0,0%	0,2%	4,1%	1,0%	0,5%	**7,7%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	0,4%	3,2%	0,9%	0,0%	0,0%	**4,5%**
Anders	0,0%	0,0%	2,3%	0,0%	0,7%	0,0%	**3,0%**
Totaal koop	**1,9%**	**6,7%**	**8,0%**	**6,8%**	**2,0%**	**0,5%**	**26,0%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Verhuisgeneigde huishoudens in de sociale doelgroep zijn in het woonwensenonderzoek gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. Hieruit blijkt dat in de koopsector onder de huishoudens in de sociale doelgroep kleine woningen van 80 m², met een prijs tussen € 125.000 en € 150.000, het populairst is; een van de twee woonbeelden met deze kenmerken is het vaakst genoemd als eerste keus. Ook Rij-hoekwoningen van 100 m² en een prijs van € 150.000 tot € 200.000 euro zijn vaak genoemd als eerste keus.

Ten aanzien van huurwoningen is bij de verhuisgeneigde huishoudens in de sociale doelgroep een bungalow verreweg het meest populair. Het betreft een woning van ongeveer 75 m² op een kavel van 150 m² met een prijsstelling tussen de € 500 en € 600 per maand. Ook kleine woningen van 80 m² (€ 500) zijn gewild bij de sociale doelgroep.

Opvallend is dat in de top-5 woonbeelden van huurwoningen geen appartement staat, terwijl dit wel het populairste huurwoningtype was bij deze doelgroep. Dit komt deels doordat er voor appartementen relatief veel woonbeelden waren om uit te kiezen waardoor de antwoorden enigszins versplinterd zijn.



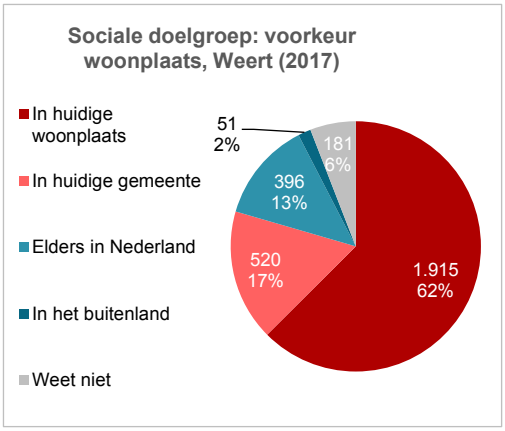
* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

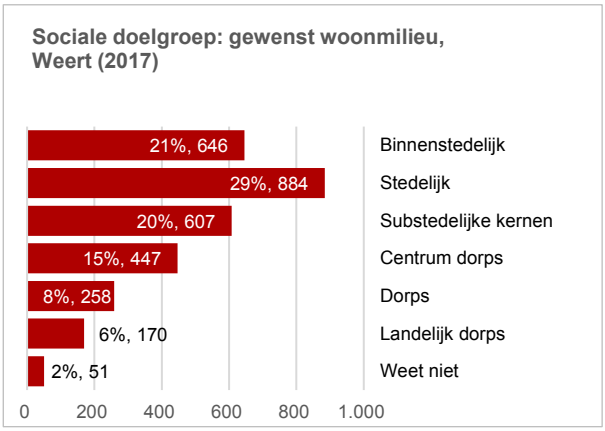
Wensen woonomgeving

Ongeveer 62% van de verhuisgeneigde huishoudens in de sociale doelgroep wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil 17% in de gemeente Weert blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen de gemeente. 13% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen. Het favoriete woonmilieu[9] van de verhuisgeneigde huishoudens in de sociale doelgroep zijn stedelijke kernen (29%). Deze gebieden worden gekenmerkt met een hoge woningdichtheid. Verder zijn binnen de doelgroep substedelijke en binnenstedelijke woonmilieus gewild. De gelijkenis tussen de drie woonmilieus zit in de hoge woningdichtheid. Anders dan in het stedelijk

[9] Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

woonmilieu is er bij een binnenstedelijk woonmilieu sprake van veel stedelijke voorzieningen (mix van wonen-werken-recreatie) en bij het substedelijke woonmilieu is er meer sprake van veel nieuwbouw-woningen en ruimer wonen.



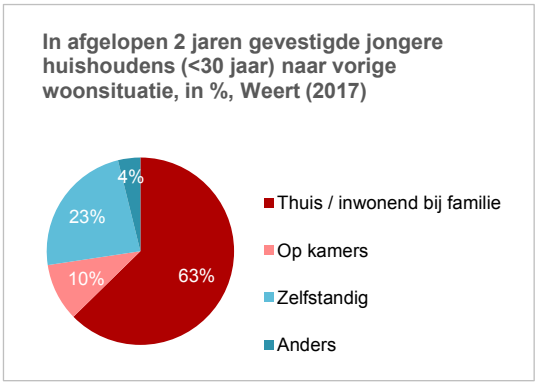


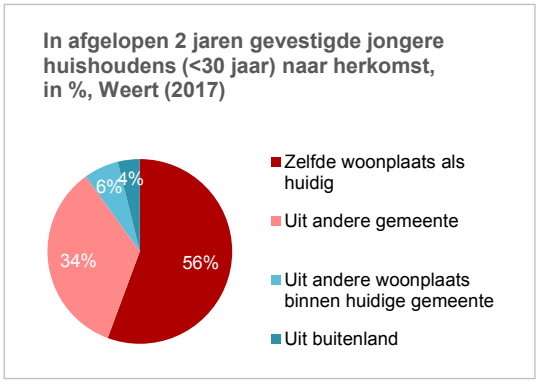
5.3 Jongere huishoudens (tot 30 jaar)

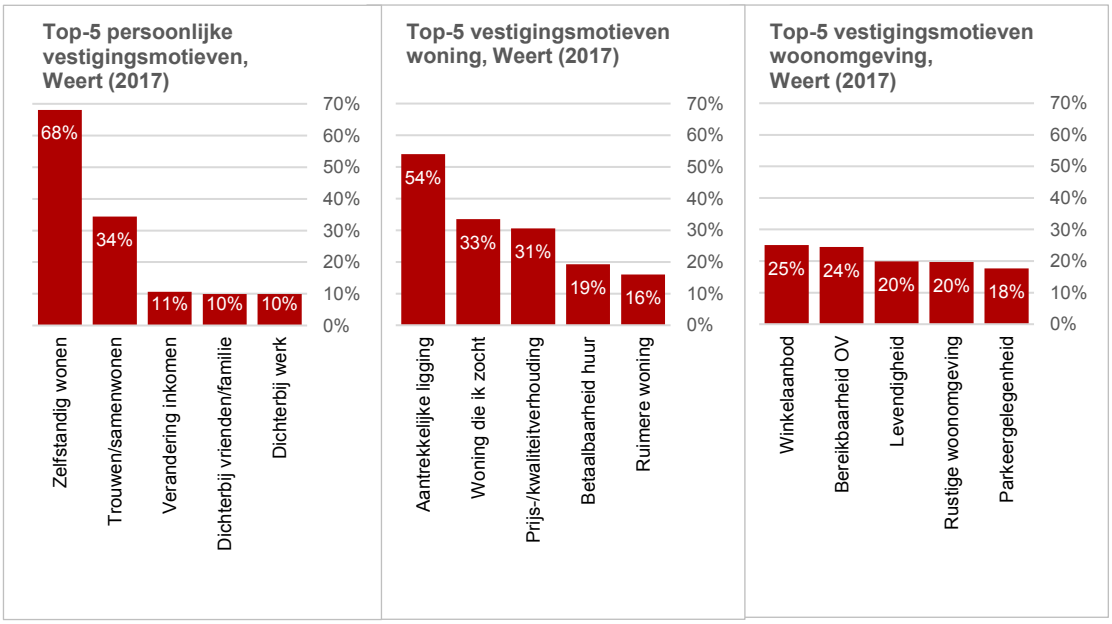
In deze paragraaf wordt ingegaan op de vestigingsmotieven, verhuisgeneigdheid en de woonwensen van huishoudens waarbij de hoofdbewoner jonger is dan 30 jaar in de gemeente Weert.

<u>Vestigingsmotieven onlangs verhuisde jongeren</u>

Circa 600 van de jongere huishoudens in Weert is in de afgelopen 2 jaar verhuisd. Dit is 36% van de doelgroep jongere huishoudens. Het grootse deel hiervan woonde toen nog thuis of was inwonend bij familie (63%). Van de jongere huishoudens die de afgelopen 2 jaar zijn verhuisd komt 56% uit dezelfde woonplaats. Ruim een derde van deze groep woonde in de afgelopen 2 jaar nog in een andere gemeente; 6% is afkomstig uit een andere woonplaats binnen de gemeente. 4% is korter dan 2 jaar geleden vanuit het buitenland naar Weert gekomen.



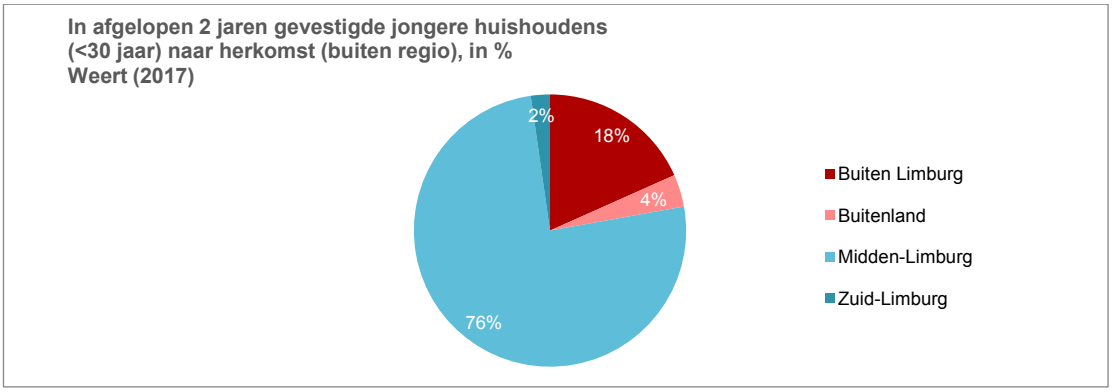




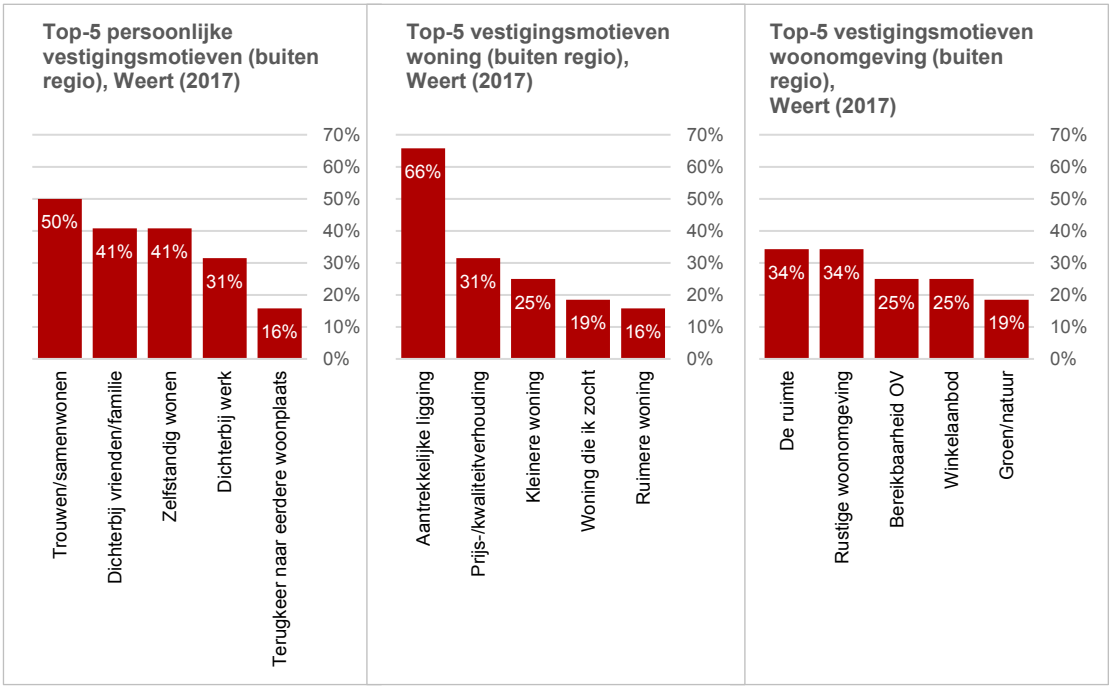
De jongere huishoudens zijn in de afgelopen twee jaar om verschillende redenen verhuisd. De twee meest benoemde redenen zijn trouwen/samenwonen en zelfstandig wonen. Door meer dan de helft van de ondervraagden wordt de aantrekkelijke ligging als reden benoemd om te kiezen voor een woning. Ten aanzien van de woonomgeving gaf 25% van de jongere huishoudens aan te zijn verhuisd vanwege het winkelaanbod en 24% vanwege het beschikbare openbaar vervoer.

Vestigingsmotieven onlangs verhuisde jongeren - afkomstig buiten de regio

Van de jongeren die zich in de afgelopen twee jaar in Weert hebben gevestigd, was 24% afkomstig vanuit buiten de regio. Van die 24% is het merendeel afkomstig van buiten Limburg (75%). Circa 9% is vanuit Zuid-Limburg verhuisd naar Weert. 16% van de jongere huishoudens die vanuit een andere regio in Weert zijn komen wonen is afkomstig uit het buitenland. Op te merken is dat het slechts om een beperkt aantal respondenten gaat. De aantallen hierbij zijn zo klein dat het onwaarschijnlijk is dat dit een goede representatie is van alle jongeren (afkomstig vanuit een andere regio) die zich in de afgelopen 2 jaar hebben gevestigd in Weert.

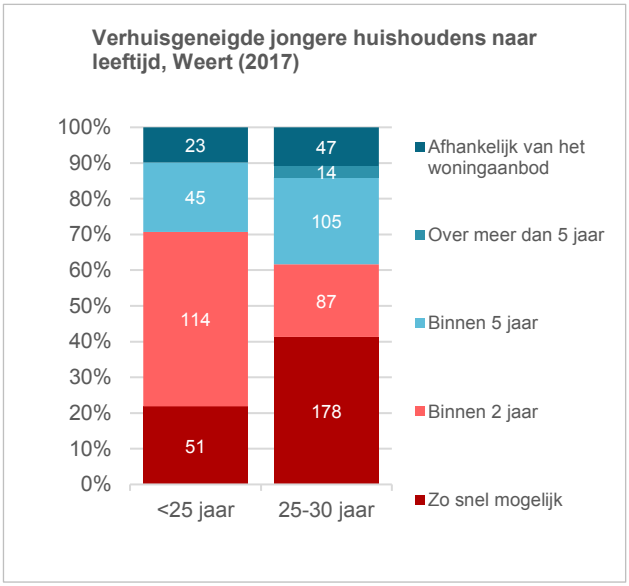


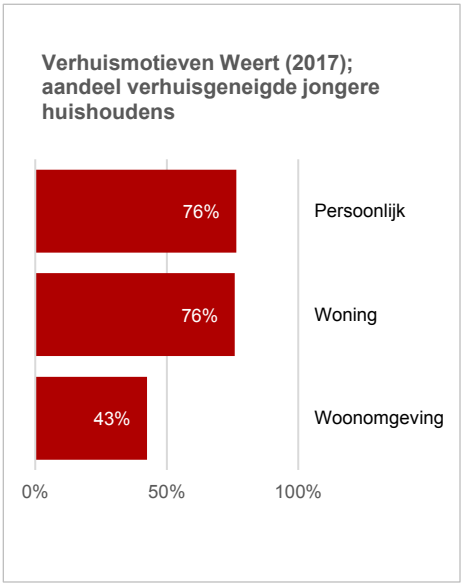
Uit de samenstelling van de top-5 vestigingsmotieven van de groep jongere huishoudens die van buiten Midden-Limburg naar Weert zijn gekomen blijkt dat de aantrekkelijke ligging de belangrijkste reden hiervoor was. Andere belangrijke redenen waren dat ze gingen trouwen of samenwonen. In de woonomgeving werden de ruimte en de rustige woonomgeving als hoofdredenen benoemd.



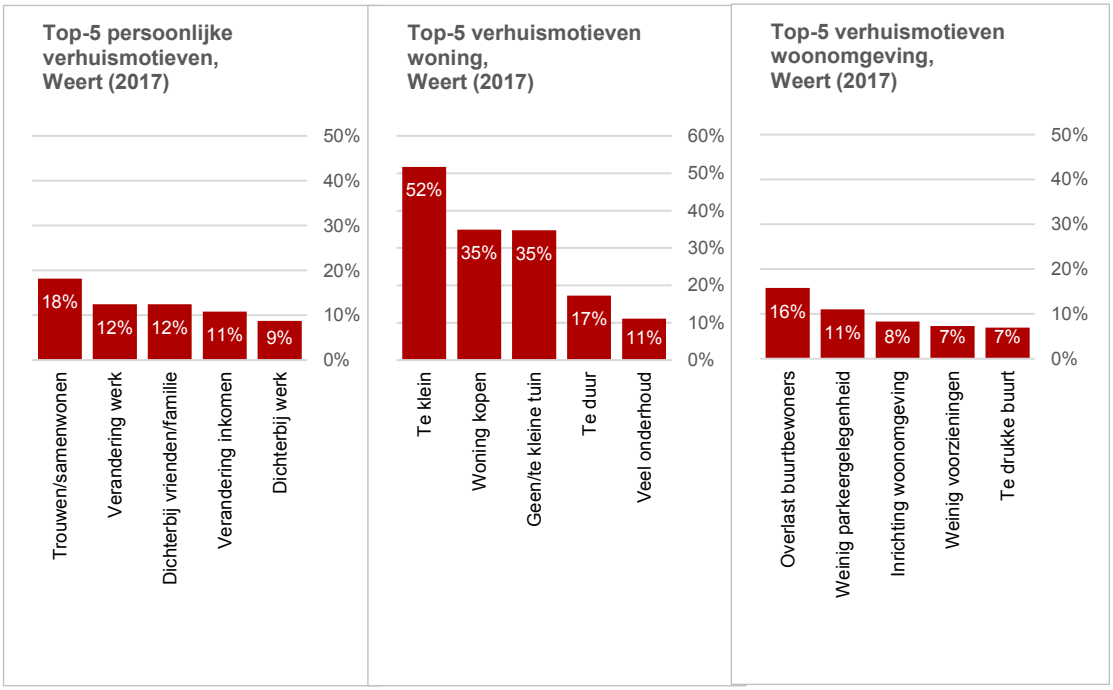
Verhuisgeneigdheid

Circa 660 jongere huishoudens in Weert zijn verhuisgeneigd (40%). Ruim 34% van deze doelgroep wil zo snel mogelijk verhuizen. Daarnaast heeft 30% van de jongeren plannen om binnen een termijn van 2 jaar te verhuizen. Bijna 25% heeft echter een ruimere periode voor ogen (2 jaar of langer). Circa 10% geeft aan dat verhuizing afhankelijk is van het woningaanbod. De motieven van de verhuisgeneigde jongere huishoudens om te verhuizen zijn uiteenlopend. Voor 76% van de jongere huishoudens ligt er in ieder geval een persoonlijk motief aan ten grondslag. Bij 76% van de van de jongeren, die plannen hebben om te verhuizen, is de huidige woning (ook) een reden om een nieuwe woning te willen betrekken. De woonomgeving wordt het minst vaak aangemerkt als motief (43%).



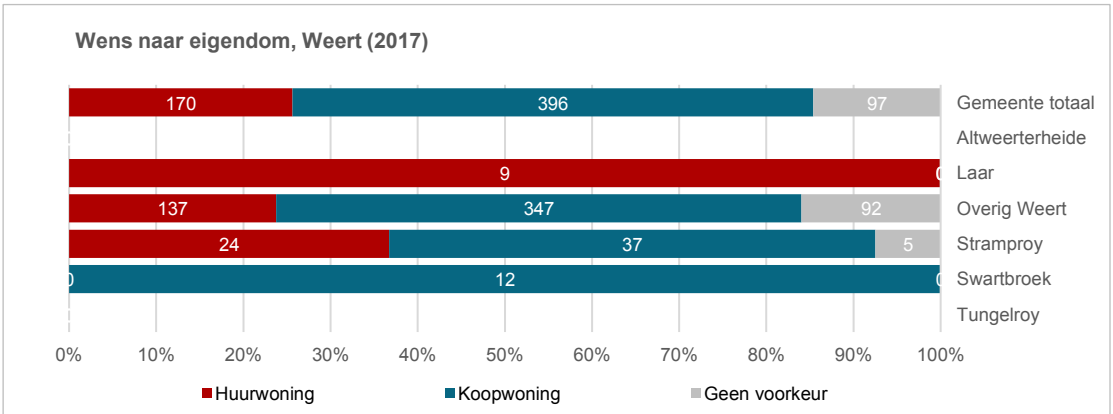


Van de verhuisgeneigde jongere huishoudens in Weert gaf 52% aan dat ze willen verhuizen omdat ze graag in een grotere woning willen wonen. 35% geeft aan dat ze graag een woning willen kopen, en 35% wil een (grotere) tuin. De meest genoemde persoonlijke reden is dat men gaat trouwen of samenwonen. In de woonomgeving wordt met name overlast van huidige buurtbewoners en weinig parkeergelegenheid genoemd als reden om te willen verhuizen.



Wensen woning

De verhuisgeneigde jongere huishoudens in Weert hebben vaker de wens om een woning te kopen dan te huren: bijna twee derde van deze doelgroep wil naar een koopwoning verhuizen. Meer dan een kwart (26%) geeft aan te willen verhuizen naar een huurwoning. Voor 15% van de jongeren met verhuiswensen is zowel huur als koop een optie. Dit is vergelijkbaar met het regionale beeld. In de meeste gebieden wordt door jongere huishoudens een koopwoning meer gewenst dan een huurwoning. Alleen in Laar bestaat de voorkeur voor een huurwoning.



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is onder jongere huishoudens. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en koopprijsklassen. Hierdoor gebieden de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen jongere huishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Weert (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,0%	0,0%	3,5%	0,0%	0,0%	0,0%	**3,5%**
Appartement zonder lift	0,0%	0,0%	3,5%	3,5%	0,0%	0,0%	**7,0%**
Rij-/hoekwoning	0,0%	3,5%	10,5%	5,3%	0,0%	0,0%	**19,3%**
2^1 kap / geschakelde woning	1,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**1,4%**
Vrijstaande woning	0,0%	0,0%	3,9%	0,0%	0,0%	3,5%	**7,4%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,0%**
Anders	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,0%**
Totaal huur	**1,4%**	**3,5%**	**21,3%**	**8,8%**	**0,0%**	**3,5%**	**38,4%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

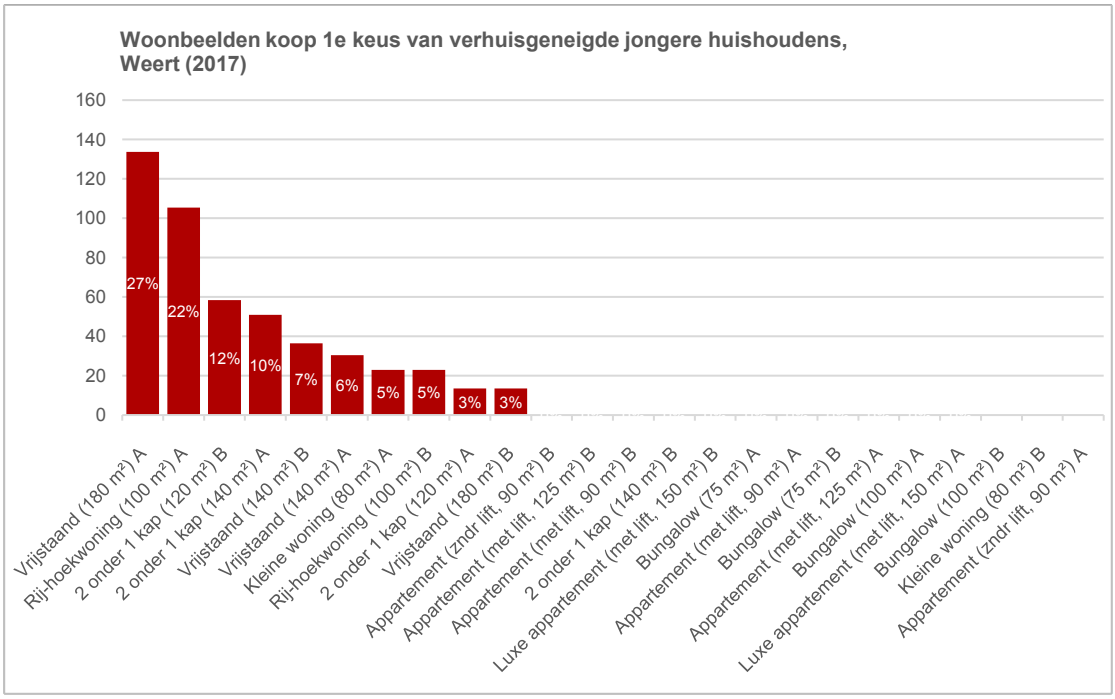
De verhuisgeneigde jongere huishoudens in Weert hebben vooral de wens voor een rij/hoekwoning of 2^1 kap/geschakelde woning in de prijscategorie van € 200.000 tot € 275.000. Verder is een vrijstaande koopwoning (in de categorie € 150.000 - € 375.000 e.m.) populair. Bij huurwoningen is er binnen de doelgroep in Weert vooral de wens voor een woning in de lagere prijsklassen € 687 - € 840. Met name rij- en hoekwoningen zijn hierbij populair.

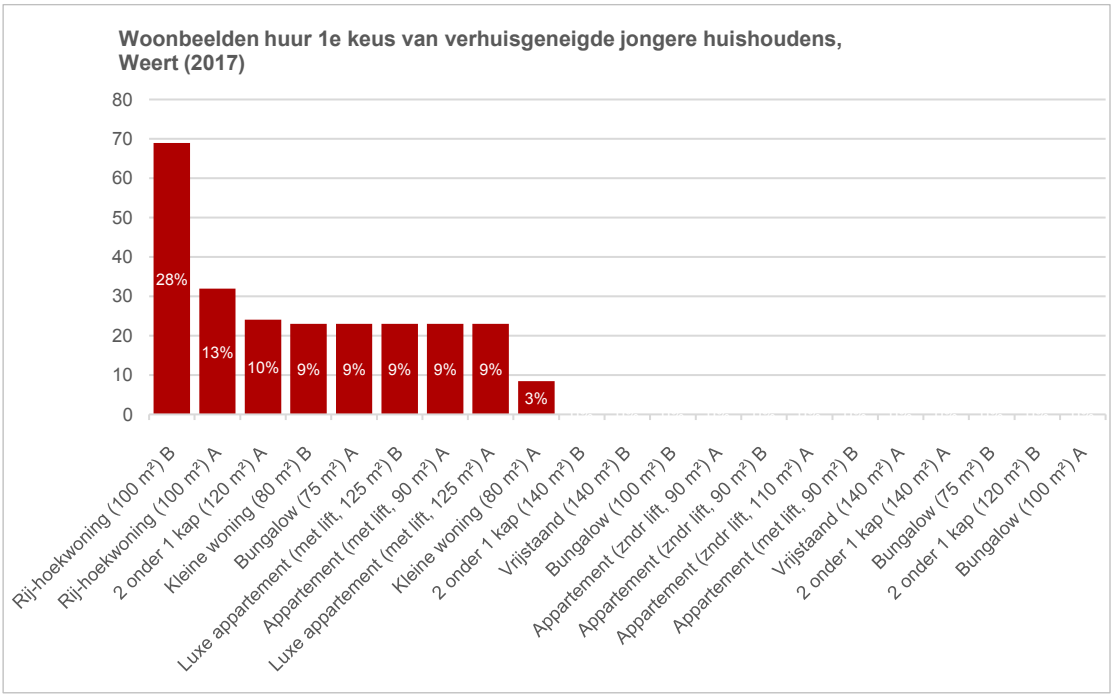
Woonwensen jongere huishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Weert (2017)

Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,0%	0,0%	3,5%	0,0%	0,0%	0,0%	**3,5%**
Appartement zonder lift	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,0%**
Rij-/hoekwoning	2,0%	3,5%	3,5%	10,5%	0,0%	0,0%	**19,5%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,0%	0,0%	2,8%	12,5%	0,7%	0,0%	**16,0%**
Vrijstaande woning	0,0%	0,0%	0,0%	4,7%	8,8%	9,0%	**22,5%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,0%**
Anders	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,0%**
Totaal koop	**2,0%**	**3,5%**	**9,8%**	**27,6%**	**9,6%**	**9,0%**	**61,6%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Ten aanzien van woonbeelden heeft een vrijstaande woning van 180 m² met een prijs tussen € 350.000 en € 400.000 de eerste voorkeur bij 27% van de verhuisgeneigde jongere huishoudens in Weert die een koopwoning wensen. Daarnaast zijn ook de rij-hoekwoningen van 100 m² tussen € 150.000 en € 200.000 populair. Bij huurwoningen is het woonbeeld van een rij-/hoekwoning van 100m², met een huurprijs van € 550 - € 600, het vaakst genoemd als eerste keus.





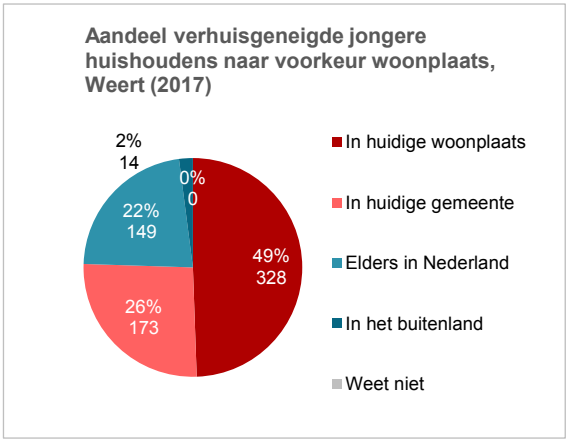
* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

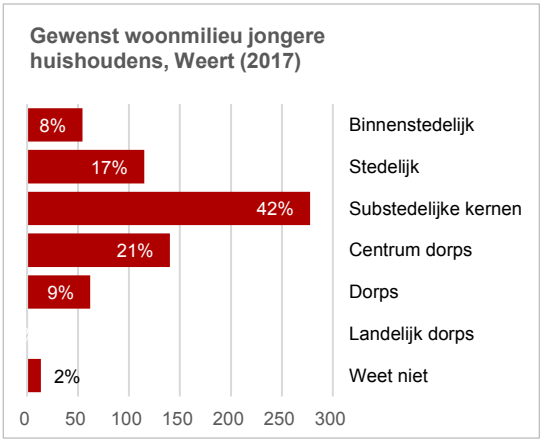
Wensen woonomgeving

Ongeveer driekwart van de verhuisgeneigde jongere huishoudens wil in Weert blijven wonen (72%). Daarbij heeft 49% zelfs de voorkeur voor de huidige woonplaats. 24% van de doelgroep heeft de voorkeur voor een woning buiten Weert. De jongere huishoudens verhuizen het liefst naar een woonmilieu[10] met de eigenschappen van substedelijke gebieden/kernen. Bij dit woonmilieu is er sprake van overloop vanuit het stedelijk gebied. Nieuwbouw, rustig wonen, groen en een ruim opzet zijn kenmerken die behoren tot

[10] Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

deze woonomgeving. Opvallend is dat in Weert geen huishouden waarbij de hoofdbewoner jonger is dan 30 jaar de voorkeur voor een Landelijk dorps woonmilieu heeft.



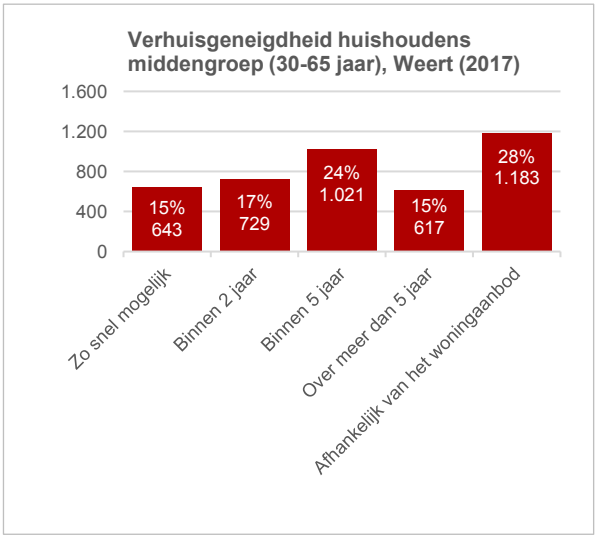


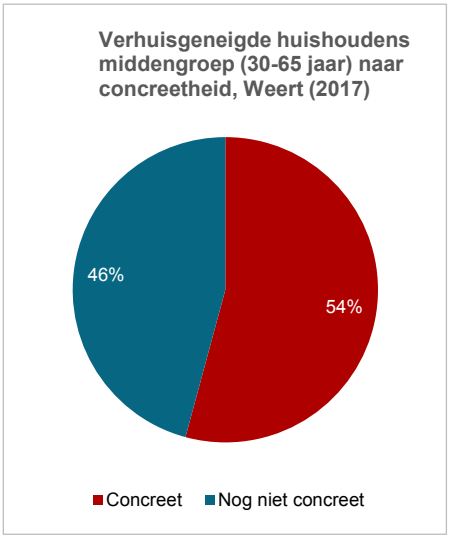
5.4 Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

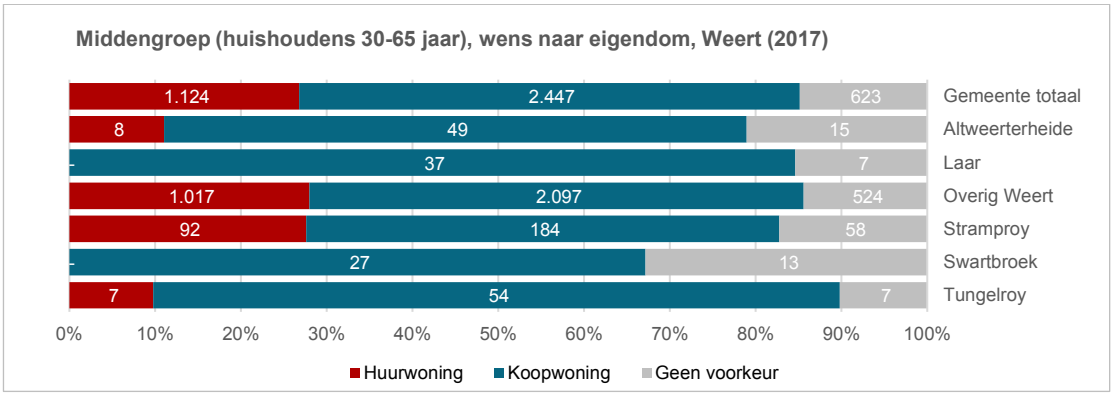
In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en de woonwensen van de middengroep (huishoudens 30-65 jaar) in Weert.

Verhuisgeneigdheid

In Weert zijn 4.190 huishoudens, waarbij de hoofdbewoner 30 tot 65 jaar is, geneigd om te gaan verhuizen (33%). Daarbij geeft 57% (circa 2.390 huishoudens) aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren. Ongeveer 620 huishoudens (15%) geven aan op langere termijn te willen verhuizen. Daarnaast wil een deel van de doelgroep waarschijnlijk wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om ruim 1180 huishoudens, 28% van de verhuisgeneigde huishoudens in de middengroep. Het merendeel van de verhuisgeneigden (54%) heeft al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren.







Wensen woning

Circa 64% van de verhuisgeneigde huishoudens in de middengroep woont momenteel in een koopwoning. 26% huurt van een woningcorporatie en 10% betreft particuliere huur. Van deze huishoudens heeft 27% de wens om naar een huurwoning te verhuizen. Circa 58% wenst een koopwoning en 15% heeft geen voorkeur. In iedere kern is de wens naar koopwoningen groter dan naar huurwoningen. In Laar en Tungelroy wensen met respectievelijk 85% en 80% de meeste huishoudens een koopwoning. De wens naar huurwoningen in Overig Weert, en Stramproy is relatief gezien hoog (beide 28%).

In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is onder huishoudens van de middengroep. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en koopprijsklassen. Hierdoor gebieden de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen middengroep (huishoudens 30-65 jaar) met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Weert (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	1,8%	5,2%	2,7%	0,7%	0,4%	0,0%	**10,8%**
Appartement zonder lift	0,0%	1,4%	1,1%	0,0%	0,1%	0,0%	**2,6%**
Rij-/hoekwoning	0,0%	3,3%	2,3%	1,9%	0,1%	0,0%	**7,6%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,2%	1,5%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	**1,9%**
Vrijstaande woning	0,0%	1,3%	0,4%	1,9%	0,1%	0,0%	**3,7%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,8%	1,8%	1,6%	1,1%	1,1%	0,1%	**6,4%**
Anders	0,0%	0,0%	1,8%	0,1%	0,0%	0,0%	**1,9%**
Totaal huur	**2,9%**	**14,6%**	**9,8%**	**5,7%**	**1,8%**	**0,2%**	**35,0%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

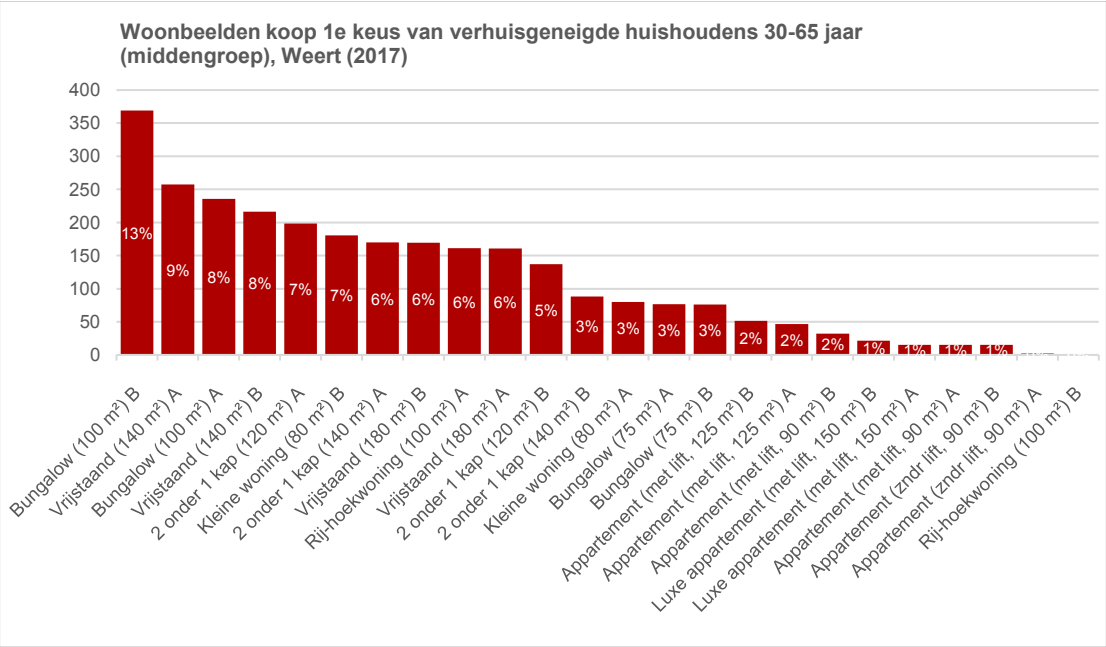
Woonwensen middengroep (huishoudens 30-65 jaar) met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Weert (2017)

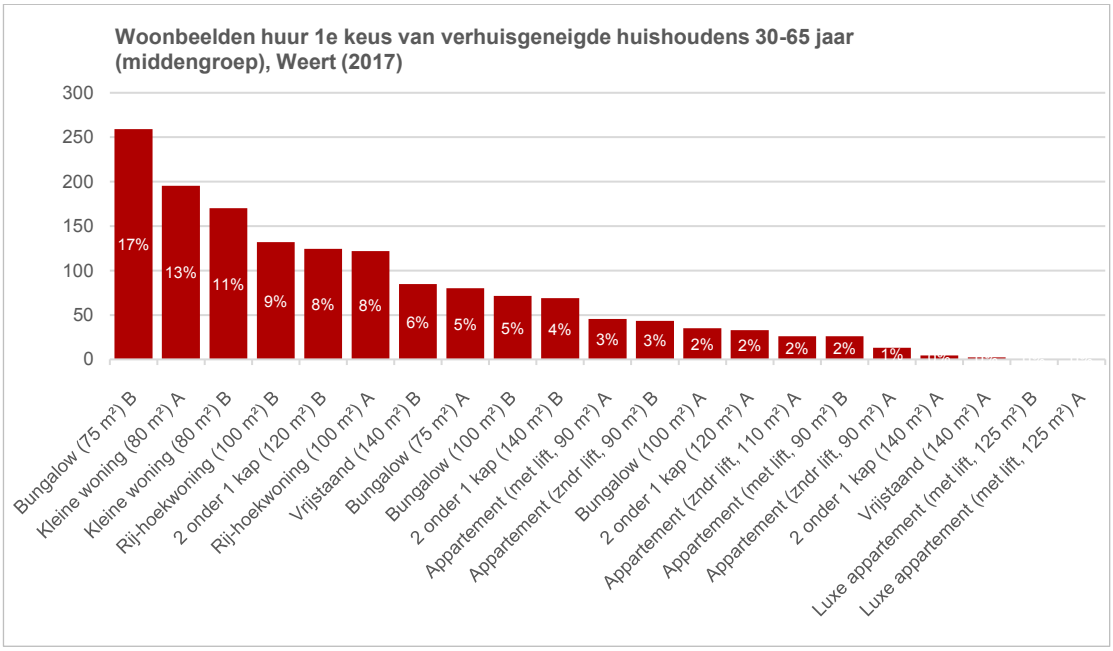
Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,0%	0,2%	1,5%	1,1%	1,2%	0,1%	**4,0%**
Appartement zonder lift	0,0%	0,0%	0,7%	0,2%	0,0%	0,0%	**0,9%**
Rij-/hoekwoning	0,0%	2,2%	0,7%	0,5%	0,0%	0,0%	**3,4%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,7%	1,3%	3,4%	4,6%	4,3%	0,7%	**15,0%**
Vrijstaande woning	1,1%	0,0%	1,5%	5,5%	11,8%	6,5%	**26,5%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	0,5%	3,2%	2,1%	2,1%	0,7%	**8,5%**
Anders	0,0%	0,0%	0,8%	3,2%	2,3%	0,4%	**6,8%**
Totaal koop	**1,8%**	**4,2%**	**11,8%**	**17,2%**	**21,7%**	**8,4%**	**65,0%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde huishoudens in de middengroep in Weert heeft een voorkeur voor vrijstaande woningen tussen de € 200.000 en € 375.000 e.m.. Verder zijn 2^1 kapwoningen tussen de € 160.000 en € 375.000 in trek. Bij huurwoningen is voornamelijk de prijsklasse € 417- € 687 populair. Als woningtype is een appartement met lift.

De verhuisgeneigde huishoudens zijn in het onderzoek gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. In de koopsector zijn in Weert bij de middengroep bungalows (van 100 m² met een prijs van circa € 225.000) en vrijstaande woningen (vanaf 140 m² met een prijs vanaf € 250.000) het populairst. Bij huurwoningen zijn bungalows (75 m² met een prijs van circa € 500 - € 600) en kleine woningen vanaf 80 m² met een prijs van € 500 de eerste keus.

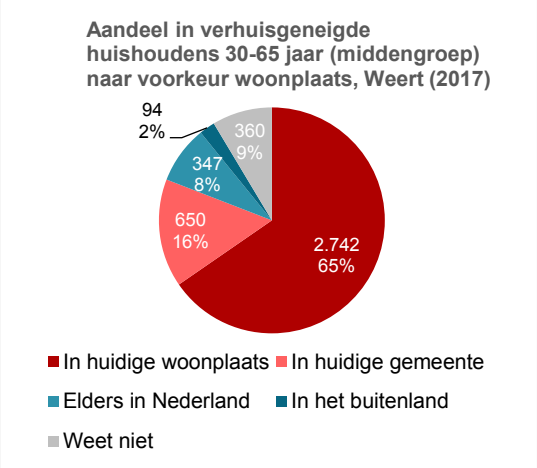


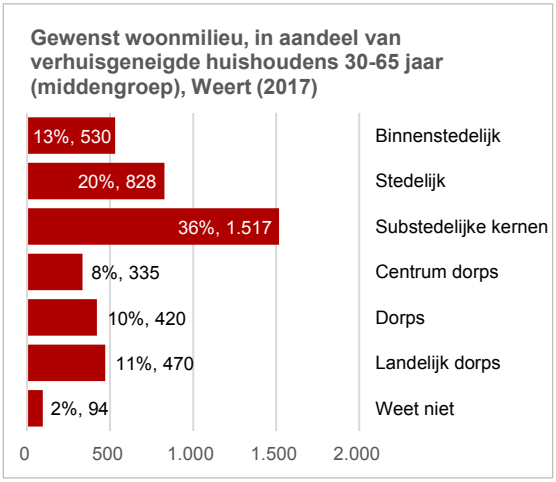


* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

65% van de verhuisgeneigde huishoudens tussen 30 en 65 jaar wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil 16% in Weert blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen de gemeente. Circa 8% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen.





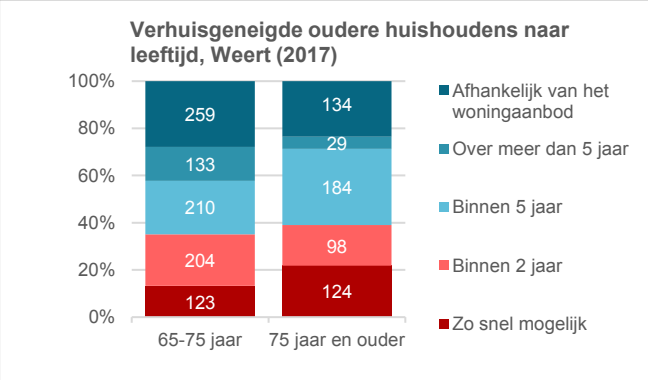
Het favoriete woonmilieu van de verhuisgeneigde huishoudens in de middengroep in Weert is substedelijke kernen; 36% ofwel circa 1.520 huishoudens wenst een woonomgeving met een substedelijke kernen. Hier is vooral nieuwbouw, woont men rustig in een groen en ruim opgezette omgeving. Andere populaire woonomgevingen zijn stedelijk (20%) en binnenstedelijk (13%). Het stedelijke woonbeeld betreft een hoge woningdichtheid met vooral woningen buiten het centrum. Daarnaast betreft het binnenstedelijk gebied een hoge woningdichtheid, veel stedelijke voorzieningen en een mix van wonen, werken en recreatie.

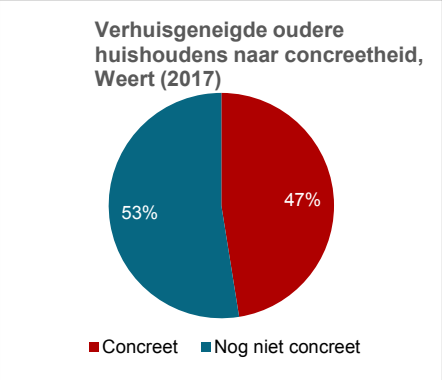
5.5 Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en de woonwensen van de oudere huishoudens (leeftijd hoofdbewoner 65 jaar en ouder) in de gemeente Weert.

Verhuisgeneigdheid

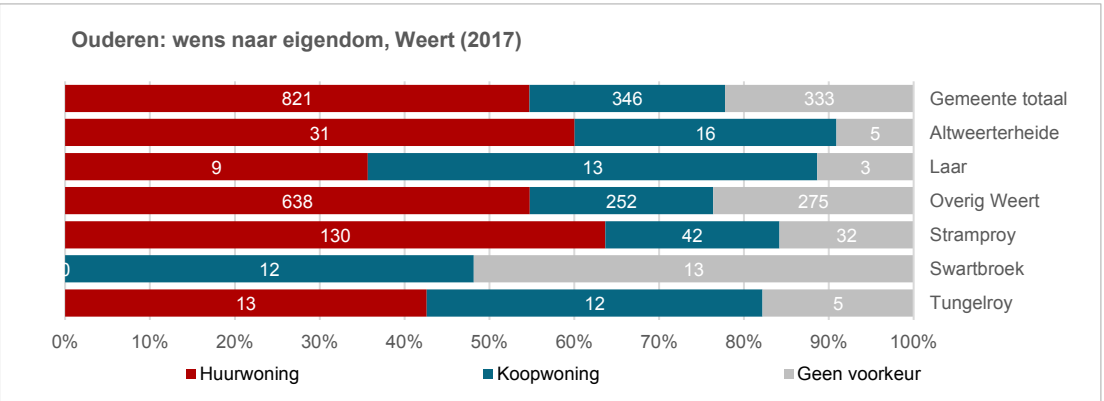
Circa 1.500 huishoudens in Weert, waarbij de hoofdbewoner ouder is dan 65 jaar, zijn geneigd om te gaan verhuizen (21%). Ouderen zijn minder verhuisgeneigd dan andere leeftijdsgroepen. Van de huishoudens die wel willen verhuizen geeft 63% (940 huishoudens) aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren. Ongeveer 160 oudere huishoudens (11%) geeft aan op langere termijn te willen verhuizen. Daarnaast wil een deel van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in Weert waarschijnlijk wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om bijna 390 huishoudens; ongeveer 26% van de verhuisgeneigde oudere huishoudens. 47% van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in Weert heeft al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren. Zoals reeds aangegeven verhuizen ouderen relatief weinig. Ze geven het wel aan, maar wachten meestal lang.





Wensen woning

Circa 72% van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in Weert woont momenteel in een koopwoning. Ongeveer 23% huurt van een woningcorporatie en 4% betreft particuliere huur. In de gemeente heeft meer dan de helft van de verhuisgeneigde oudere huishoudens de wens om naar een huurwoning te verhuizen. 23% wenst een koopwoning en 22% heeft geen voorkeur. In bijna iedere kern is bij oudere huishoudens de wens naar huurwoningen groter dan aan koopwoningen. Uitzonderingen daarop betreffen Laar (53% wenst daar een koopwoning t.o.v. 36% een huurwoning), en Swartbroek (48% koop en 0% huur).



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is onder oudere huishoudens. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en koopprijsklassen. Hierdoor gebieden de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen oudere huishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Weert (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	3,4%	5,7%	16,8%	8,2%	10,8%	7,7%	**52,6%**
Appartement zonder lift	0,0%	1,2%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**2,1%**
Rij-/hoekwoning	0,0%	1,6%	0,0%	0,4%	0,0%	0,0%	**2,0%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**1,0%**
Vrijstaande woning	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	**0,1%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,3%	3,0%	3,2%	1,5%	2,1%	0,0%	**10,1%**
Anders	1,0%	0,2%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	**1,3%**
Totaal huur	**4,7%**	**12,7%**	**20,9%**	**10,0%**	**13,0%**	**7,8%**	**69,2%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

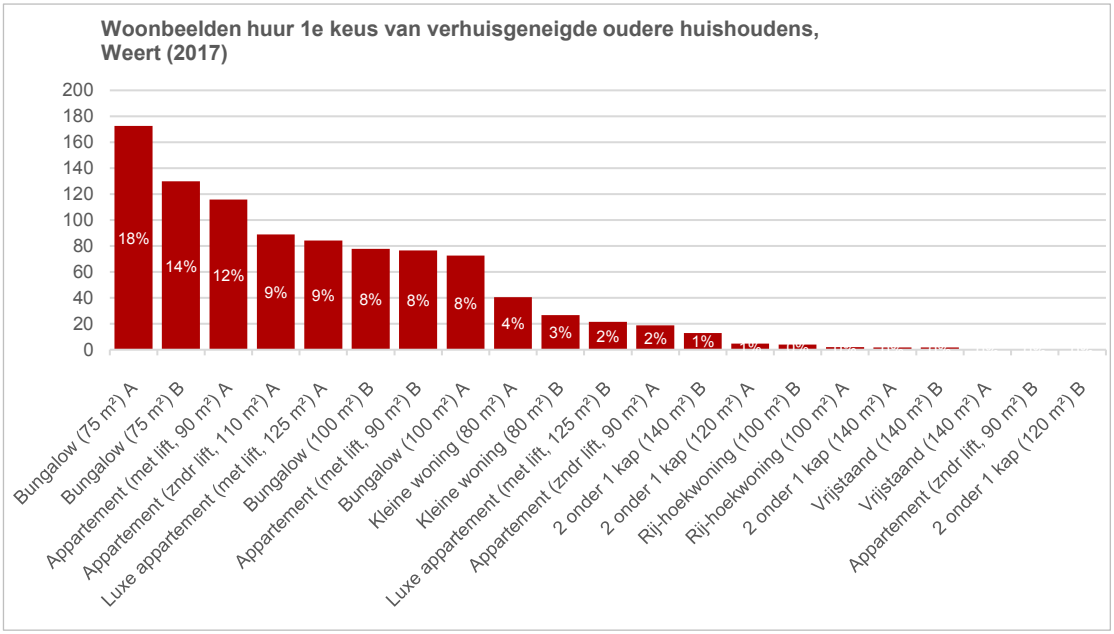
Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in Weert vraagt naar huurappartementen met lift, dit geld voor alle prijsklassen. Ook grondgebonden seniorenwoningen tussen € 417 en € 800 zijn gewild. In de koopsector bestaat een duidelijke vraag naar koopappartementen met lift (€ 200.000 - € 375.000) en grondgebonden seniorenwoningen (al dan niet bij een woonzorgcomplex) (€ 150.000 – € 375.000. Dit duidt erop dat een deel van de senioren hun vermogen willen gebruiken ten behoeve van een dure c.q. kwalitatief zeer goede woning.

Woonwensen oudere huishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Weert (2017)

Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	1,6%	0,0%	0,6%	5,8%	5,1%	1,2%	**14,3%**
Appartement zonder lift	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,1%**
Rij-/hoekwoning	0,0%	0,0%	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	**1,6%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,0%	0,0%	0,1%	1,1%	0,0%	0,0%	**1,2%**
Vrijstaande woning	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,2%	**0,6%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	0,0%	4,2%	2,9%	2,9%	0,0%	**10,0%**
Anders	0,0%	0,0%	1,9%	0,1%	1,0%	0,0%	**3,0%**
Totaal koop	**1,6%**	**0,0%**	**8,6%**	**9,9%**	**9,3%**	**1,4%**	**30,8%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

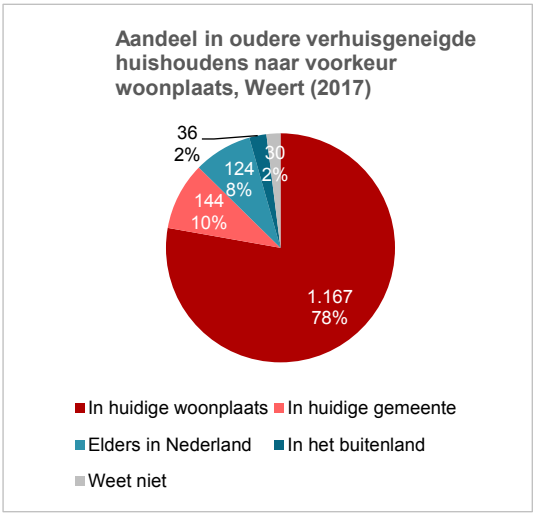
De verhuisgeneigde huishoudens in Weert zijn in het onderzoek gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. De woonbeelden van bungalows van 75 tot 100 m², met een koopprijs van € 150.000 tot € 225.000 zijn het populairst. Een ander aantrekkelijk woonbeeld voor deze doelgroep zijn appartementen met lift 125m² van € 200.000 – € 250.000. Ook bij de huurwoningen zijn de bungalows (75 m²) het meest populaire woonbeeld gevolgd door het appartement met lift (90 – 110m².

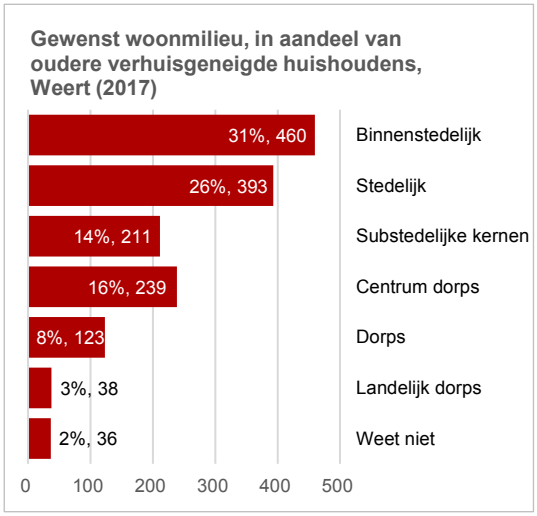


* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

Circa 78% van de oudere verhuisgeneigde huishoudens wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil 10% in Weert blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen de gemeente. Circa 8% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen.

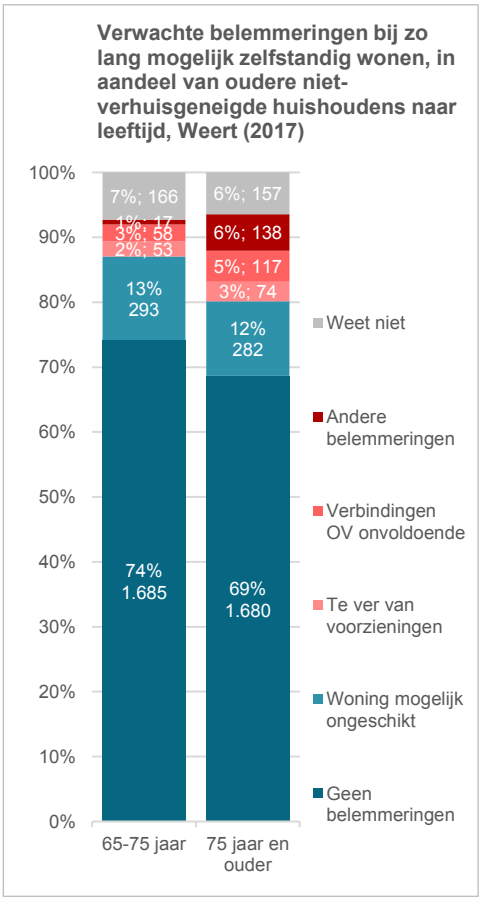




Het favoriete woonmilieu van de oudere verhuisgeneigde huishoudens in Weert is binnenstedelijk. Het betreft daarbij veel stedelijke voorzieningen een hoge woningdichtheid en een mix van wonen, werken en recreatie. Circa 31% van de oudere verhuisgeneigde huishoudens wil graag in zo'n omgeving wonen; bijna 460 huishoudens. 'Stedelijk' staat op plek twee; 26% ofwel circa 390 oudere huishoudens wenst een woonomgeving met een stedelijk karakter. Dit zijn gebieden met een hoge woningdichtheid buiten het centrum.

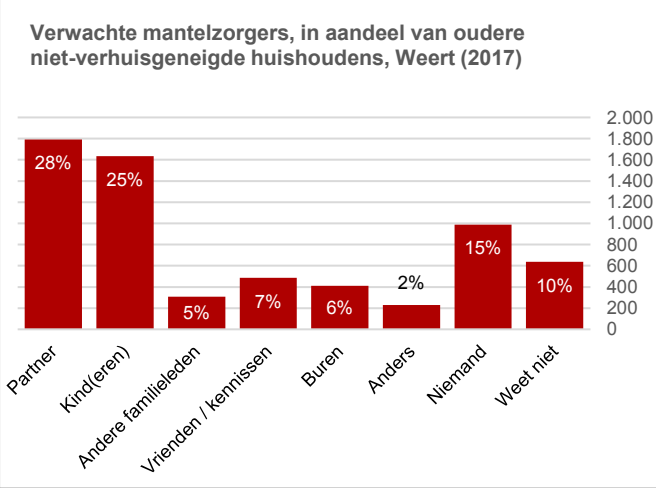
Zelfstandig blijven wonen

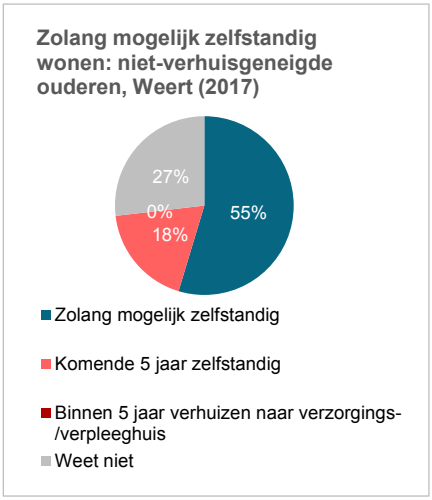
De oudere huishoudens die hebben aangegeven niet te willen verhuizen of dit nog niet te weten zijn gevraagd over mogelijke aanpassingen van hun woning, diensten die zij mogelijk afnemen en zorg die zij ontvangen. Circa 32% van de oudere huishoudens in Weert die niet willen verhuizen hebben reeds kleinere aanpassingen in hun woning doorgevoerd, zoals het plaatsen van handgrepen, verlagen van drempels, of het plaatsen van een verhoogd toilet. Het gaat daarbij om bijna 1.760 huishoudens. Daarnaast heeft een kleiner deel, zo'n 12% oftewel circa 640 oudere huishoudens, zelfs grotere aanpassingen doorgevoerd in hun woning. Het betreft aanpassingen zoals het aanbouwen van een slaapkamer op de begane grond, het plaatsen van een traplift of het verbouwen van een badkamer. Circa 18% krijgt minimaal één keer per maand huishoudelijke hulp. Uiteraard zal een deel van de niet-verhuisgeneigde ouderen in Weert juist niet willen verhuizen omdat zij al verhuisd zijn (bijvoorbeeld naar een seniorenwoning). Hierbij kan men gebruik maken van zorgverlening vanuit een nabijgelegen of aanpalend zorg-centrum (410 huishoudens oftewel 7%). Nog eens circa 7% van de oudere huishoudens die niet willen verhuizen krijgen ook al daadwerkelijk minimaal één keer per week zorgverlening aan huis. 5% maakt gebruik van extra dienstverlening aan huis zoals boodschappenbezorging, maaltijdservice, onderhoudsservice en/of tuinonderhoud.



Van de niet-verhuisgeneigde oudere huishoudens in Weert verwacht 22% belemmeringen bij zelfstandig wonen, waarbij het met name gaat om zaken als dat de woning mogelijk niet geschikt is om te wonen met een fysieke beperking, dat de woning te ver van voorzieningen ligt en/of dat de openbaar

vervoersverbindingen niet voldoen. 71% verwacht daarentegen geen belemmeringen. Circa 55% van de niet-verhuisgeneigde oudere huishoudens in Weert wil dan ook zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Daarnaast wil 18% de komende 5 jaar sowieso nog zelfstandig blijven wonen. 0% van de oudere huishoudens in Weert wil binnen 5 jaar verhuizen naar een verzorgings-/verpleeghuis. De rest weet het nog niet. Voor het geval het later minder goed mocht gaan met ouderen in het huishouden, verwacht 28% dat ze op hun partner kunnen terugvallen voor hulp en ondersteuning. Een kwart zal (ook) op één of meerdere kinderen kunnen rekenen. Circa 15% verwacht dat ze niet van mantelzorg gebruik kunnen maken mocht dat nodig zijn. 10% van de doelgroep weet het nog niet.



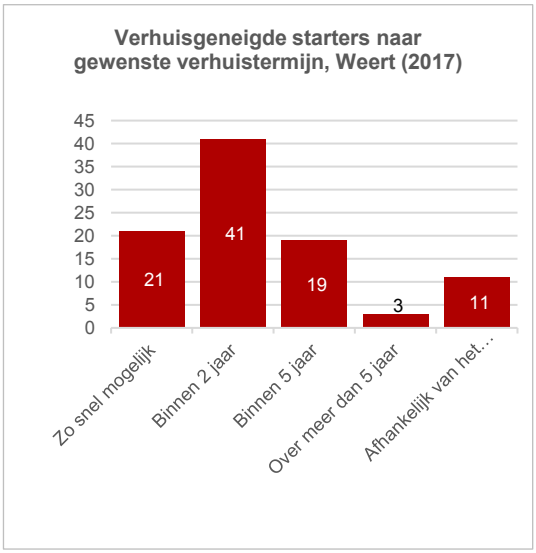


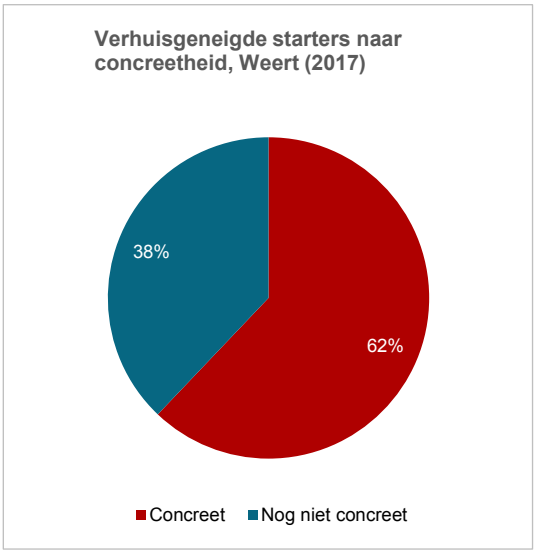
5.6 Starters

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en de woonwensen van thuiswonende jongeren met een leeftijd van 30 jaar of jonger in de gemeente Weert. Doordat het aantal thuiswonende jongeren niet bekend is, is de respons van het woonwensenonderzoek ten aanzien van starters ongewogen. De onderstaande aantallen zijn dus gelijk aan de respons van het woonwensenonderzoek ten aanzien van starters. Op te merken is dat slechts een beperkt aantal respondenten heeft aangegeven een starter te zijn. Hoewel dit dus de aantallen zijn die uit het woonwensenonderzoek komen, zijn de aantallen hierbij zo klein dat het onwaarschijnlijk is dat dit een goede representatie is van alle (verhuisgeneigde) starters. Er dient dan ook voorzichtig met deze cijfers te worden omgegaan; men kan er geen harde conclusies voor deze doelgroep uit trekken.

Verhuisgeneigdheid

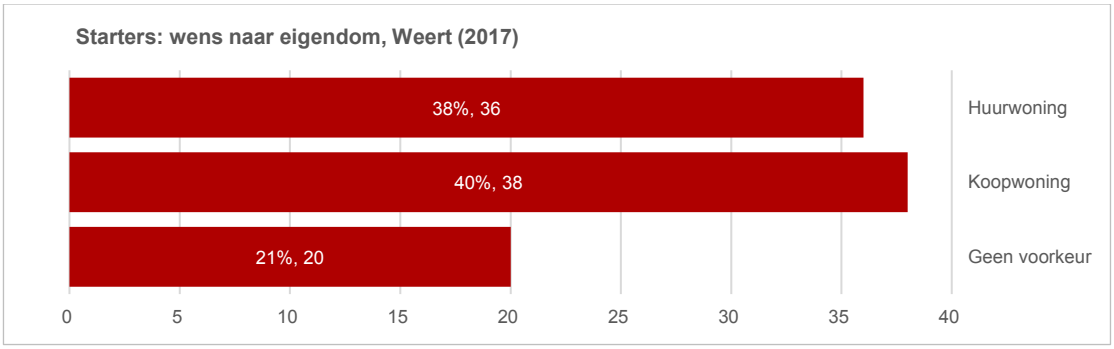
Ongeveer 100 thuiswonende jongeren van 30 jaar of jonger in Weert die aan het woonwensenonderzoek hebben meegedaan zijn verhuisgeneigd. Dat is 62% van alle thuiswonende jongeren die hebben gerespondeerd. Daarbij geven circa 60 starters aan dit zo snel mogelijk, maar in ieder geval binnen 2 jaar te willen realiseren (circa 65% van de verhuisgeneigde thuiswonende jongeren). Ruim 23% (ongeveer 20 starters) geeft aan op langere termijn te willen verhuizen, waarbij het merendeel wel binnen 5 jaar wil starten. Daarnaast wil een deel van de verhuisgeneigde thuiswonende jongeren wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Dit betreft ruim 10 respondenten, oftewel 12% van de thuiswonende jongeren. Daarbij dient gezegd te worden dat 62% al concrete stappen heeft gezet om hun woonwens te realiseren.





Wensen woning

In Weert heeft 38% van de verhuisgeneigde thuiswonende jongeren de wens om naar een huurwoning te verhuizen. Ongeveer 40% wenst een koopwoning. Circa 21% heeft geen voorkeur. 25% van de starters, die willen kopen, zoeken een woning met een koopprijs lager dan € 150.000 per maand. In de huursector zijn woningen onder de € 597 het meest gewild onder starters (47%).

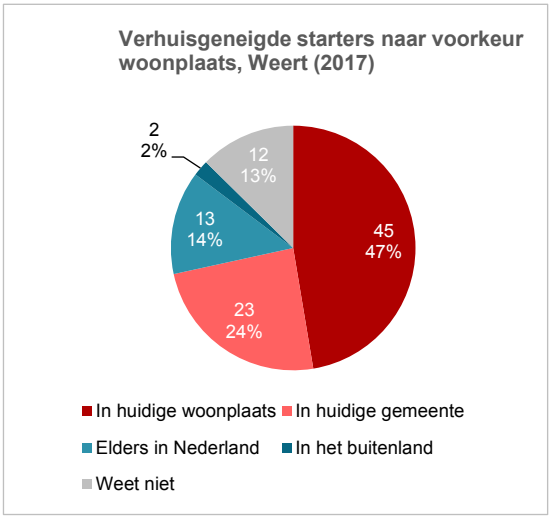


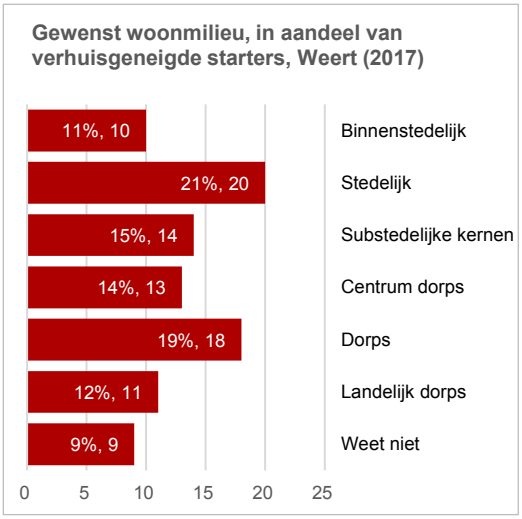
Wensen woonomgeving

Circa 47% van de verhuisgeneigde starters in Weert wil weliswaar graag verhuizen, maar wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil 24% in de huidige gemeente blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen die gemeente. 29% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen.

Het favoriete woonmilieu[11] van de verhuisgeneigde thuiswonende jongeren van 30 jaar of jonger in Weert betreft stedelijke kernen/gebieden. 21% geeft dit woonmilieu aan als favoriete omgeving. Hier is sprake van stedelijk gebied, met een hoge woningdichtheid in een omgeving met vooral wonen buiten het centrum. 19% van de verhuisgeneigde starters kiezen voor een dorpse omgeving. De dorpsgemeenschap staat er voorop. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost.

[11] Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus



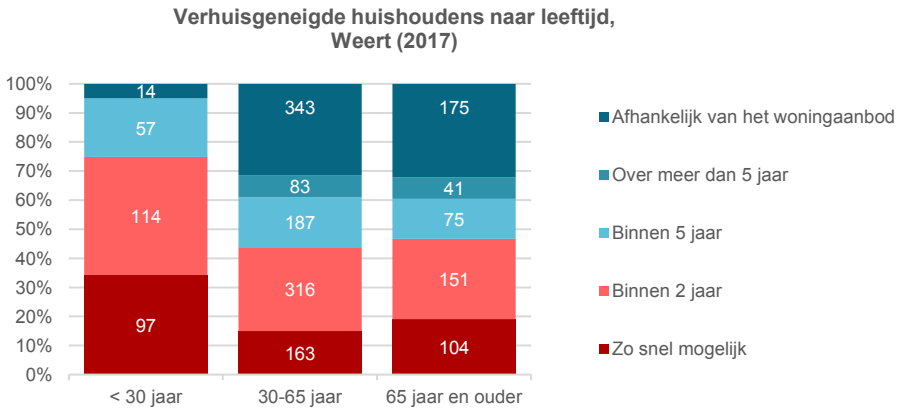


5.7 Eenpersoonshuishoudens

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en de woonwensen van de eenpersoonshuishoudens in de gemeente Weert.

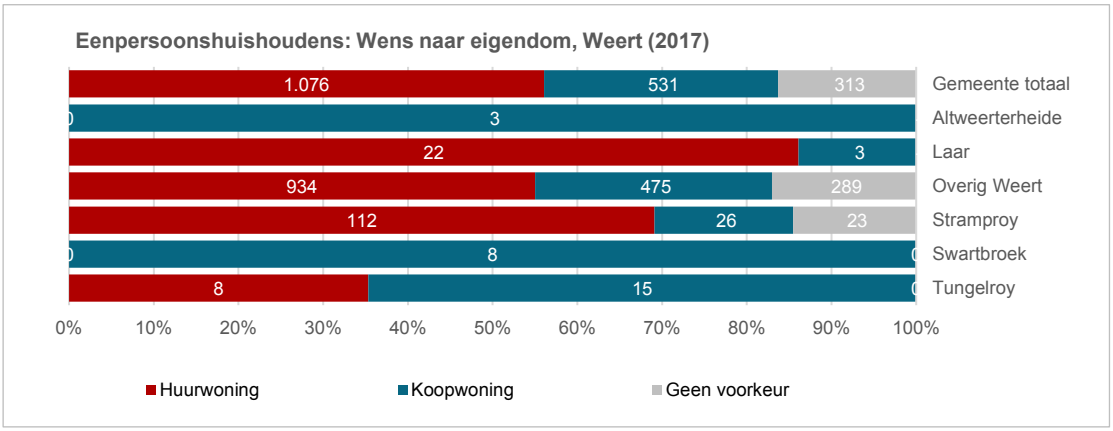
Verhuisgeneigdheid

Bijna 1.920 eenpersoonshuishoudens in Weert zijn verhuisgeneigd (29%). Van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens wil 49% binnen 2 jaar verhuizen, waarvan 19% zo snel mogelijk. 17% wil tussen 2 en 5 jaar verhuizen en 28% zegt dat verhuizing afhankelijk is van een specifiek woningaanbod. Daarbij is de verdeling naar leeftijd bij eenpersoonshuishoudens vergelijkbaar met het algemene beeld: jongere huishoudens willen relatief snel verhuizen, terwijl huishoudens waarbij de hoofdbewoner 30 jaar of ouder is de verhuizing relatief vaker laten afhangen van het woningaanbod.



Wensen woning

Bijna de helft van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens in de gemeente is op zoek naar een huurwoning. De wens voor een huurwoning is daarbij het grootst bij eenpersoonshuishoudens woonachtig in Laar (86%). Van de doelgroep richt 28% zich op een koopwoning. Daarnaast heeft bijna 7% geen voorkeur voor een huur- of koopwoning.



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is onder oudere huishoudens. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en koopprijsklassen. Hierdoor gebieden de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen eenpersoonshuishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Weert (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	4,7%	15,1%	9,5%	2,0%	0,9%	0,0%	**32,3%**
Appartement zonder lift	0,0%	4,2%	6,5%	2,9%	0,2%	0,0%	**13,8%**
Rij-/hoekwoning	0,0%	3,7%	2,9%	2,9%	0,0%	0,0%	**9,6%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,9%**
Vrijstaande woning	0,0%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,7%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	3,8%	3,7%	0,9%	0,0%	0,0%	**8,4%**
Anders	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,2%**
Totaal huur	**5,6%**	**27,0%**	**23,3%**	**8,8%**	**1,1%**	**0,0%**	**65,9%**

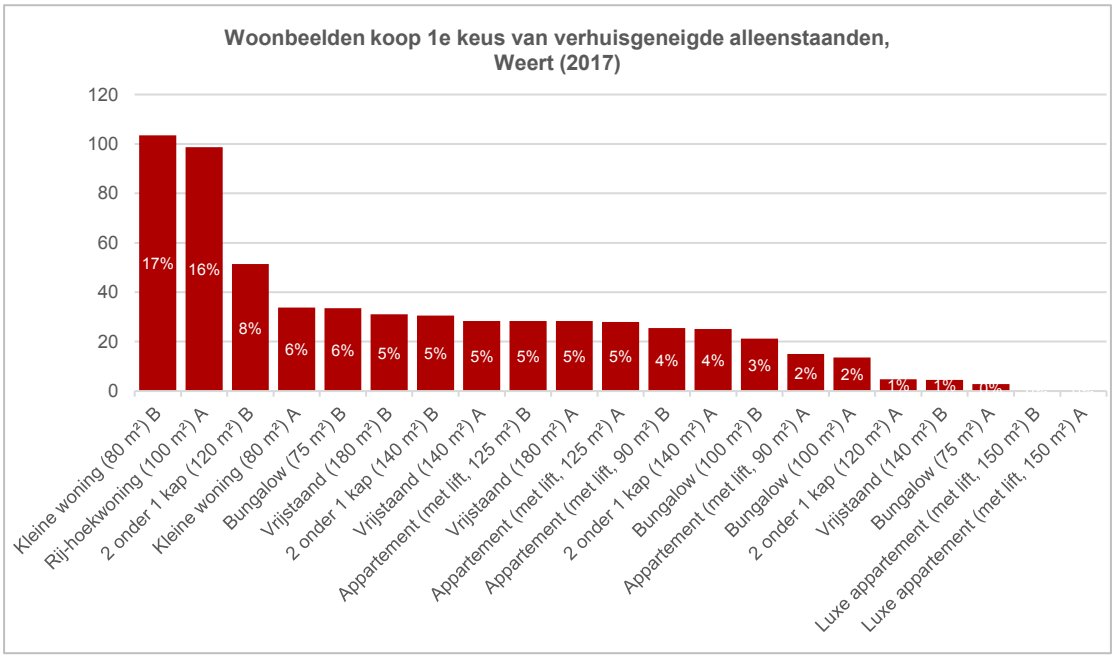
Woonwensen eenpersoonshuishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Weert (2017)

Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	1,6%	0,0%	0,2%	1,7%	0,0%	0,0%	**3,5%**
Appartement zonder lift	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**0,0%**
Rij-/hoekwoning	0,0%	7,1%	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	**8,7%**
2^1 kap / geschakelde woning	0,0%	0,0%	4,5%	2,1%	0,0%	0,0%	**6,5%**
Vrijstaande woning	0,0%	0,0%	0,0%	2,5%	3,4%	3,3%	**9,2%**
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	0,0%	1,1%	1,3%	0,9%	0,0%	**3,3%**
Anders	0,0%	0,0%	2,9%	0,0%	0,0%	0,0%	**2,9%**
Totaal koop	**1,6%**	**7,1%**	**10,3%**	**7,5%**	**4,3%**	**3,3%**	**34,1%**

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens in Weert vraagt naar huurappartementen, en dan met name naar appartement met lift tussen € 417 en € 640. Ook appartementen zonder lift tussen € 417 en € 640 zijn gewild. Eenpersoonshuishoudens die naar een koopwoning willen verhuizen wensen voornamelijk een rij-/hoekwoning tussen € 125.000 en € 150.000 of een 2^1 kapwoning tussen de € 150.000 en € 200.000.

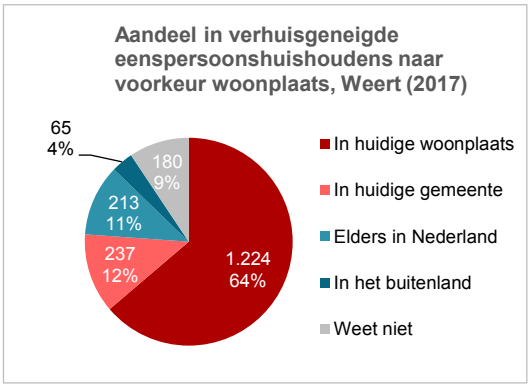
Ten aanzien van de woonbeelden van koopwoningen valt de voorkeur van verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens in Weert op kleine woningen van 80 m² met een waarde tussen de € 150.000 en € 200.000 (17%). Daarnaast is het ook het woonbeeld van een rij-hoekwoning van 100 m² tussen de € 150.000 tot € 200.000 populair. Bij huurwoningen komen juist kleine woningen naar voren van 80m² en een prijs van € 500. Een bungalow met een oppervlakte van 80 m² en een huurprijs van tussen de € 500 en € 600 is daarnaast ook populair als woonbeeld (15%).

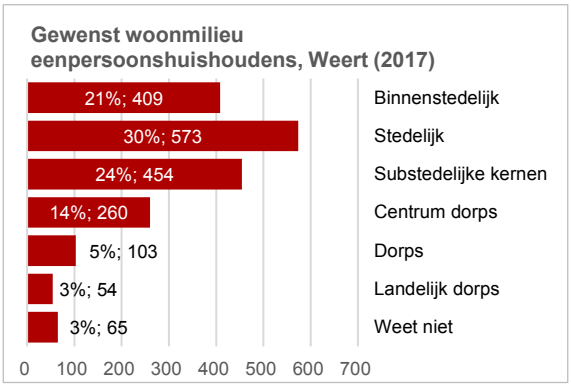


* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

Ongeveer 64% van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens in Weert wenst te verhuizen naar een woning binnen de huidige woonplaats. Daarnaast oriënteert 12% zich op een woning binnen Weert, waarbij geen voorkeur voor een specifieke woonplaats binnen de gemeente is. Zo'n 11% geeft aan te willen verhuizen naar een woning elders in Nederland. 4% wilt verhuizen naar het buitenland.





Eenpersoonshuishoudens in Weert die willen verhuizen willen voornamelijk in een stedelijk woonmilieu wonen[12] (30%). In een stedelijk woonmilieu is er een hoge woningdichtheid, is er veel ruimte voor de bestemming wonen en is gelegen buiten het centrum. Ook woningen in een substedelijk woonmilieu en een binnenstedelijk woonmilieu zijn relatief gewild met respectievelijk 24% en 21%.

[12] Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

6 Discrepantie-analyse

In dit hoofdstuk worden de in 2014 gemaakte afspraken in het kader van de structuurvisie vergeleken met de ontwikkelingen in de laatste jaren. Vervolgens wordt in dit hoofdstuk een discrepantie-analyse gemaakt van enerzijds de huidige kwalitatieve mismatch en anderzijds de woningbehoefte voor de komende jaren op basis van de meest actuele prognoses. Dit resulteert tenslotte in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, waarbij rekening wordt gehouden met woningtype, prijsklasse en huur/koop. De discrepantie-analyse geeft zodoende antwoord op de vraag waar aan welke soort woningen een tekort / overschot bestaat c.q. zal bestaan.

6.1 Structuurvisie 2014 – stand 2018

In de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving' uit 2014 hebben de gemeenten in de regio Midden-Limburg afspraken gemaakt omtrent het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. In deze structuurvisie werd uitgegaan van een maximale regionale behoefte van circa 7.070 woningen (waarvan in Weert: 900 woningen) tot de huishoudenstop. In de structuurvisie uit 2014 werd uitgegaan dat er regionaal nog sprake is van groei tot 2024, waarna voor sommige gemeenten de groei stagneert of het aantal huishoudens gaat afnemen.

Structuurvisie 2014 – stand 1-1-2018

	Prognose 2013 2014 - HH-top (afspraak 2014)		Ontwikkeling 2014 t/m 2017			Afspraak 2014 Restant 1-1-2018	Prognose 2017 2014 - HH-top	
	Groei tot HH-top	Jaar HH-top	HH-ontw.	WV-Ontw.	Verschil WV-HH	Groei tot HH-top	Groei tot HH-top	Jaar HH-top
Echt-Susteren	590	2023	226	132	-94	458	226	2018
Leudal	640	2027	208	183	-25	457	352	2024
Maasgouw	430	2020	171	76	-95	354	313	2025
Nederweert	520	2031	237	236	-1	349	585	2030
Roerdalen	380	2018	161	88	-73	292	175	2019
Roermond	3.610	2040	1.036	769	-267	2.841	3.412	2039
Weert	900	2027	888	415	-473	1.360	1.775	2030
Totaal	**7.070**	**2028**	**2.927**	**1.899**	**-1.028**	**6.111**	**6.838**	**2029**

HH = Huishoudens HH-ontw. = Huishoudensontwikkeling WV-ontw. = Woningvoorraadontwikkeling
Opmerking: De huishoudensontwikkeling in 2017 is nog niet bekend, deze is zodoende ingeschat op basis van de huishoudens-prognoses die in het voorliggende onderzoek worden gehanteerd (Etil, Progneff 2017).

Als wordt uitgegaan van de afspraken in de structuurvisie uit 2014 zouden er, rekening houdende met de woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen jaren, in Weert nog 1.360 woningen toegevoegd kunnen worden tot de huishoudenstop. Indien daarbij gekeken wordt naar de ontwikkelingen in de periode 2014 t/m 2017 blijkt dat de woningvoorraadontwikkeling is achtergebleven bij de huishoudensontwikkeling. Terwijl het aantal huishoudens met bijna 890 is toegenomen, is de woningvoorraad namelijk met bijna 420 toegenomen. Dit verschil van circa 470 woningen uit zich in de leegstandsontwikkeling die van 3,7% begin 2013 is afgenomen tot 2,5% begin 2017, hetgeen duidt op een krappere woningmarkt in 2017 dan vier/vijf jaar geleden.

De komende jaren zal het aantal huishoudens in Weert nog verder toenemen (tot 2030). In de volgende paragraaf wordt op basis van het in het voorjaar van 2018 uitgevoerde woonwensenonderzoek en de Progneff-prognoses 2017 ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de periode 2018-2024-2030. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de huidige mismatch en de toekomstige kwalitatieve behoefte (woningtype, prijsklassen, huur/koop).

6.2 Discrepantie-analyse: Onderdeel huidige kwalitatieve mismatch

Om de discrepantie op de woningmarkt in Weert in beeld te brengen en inzichtelijk te maken aan welke soort woningen nu en de komende jaren behoefte bestaat is ten eerste de huidige kwalitatieve mismatch berekend. Daarbij is op basis van de uitkomsten uit het woonwensenonderzoek bepaald aan welke woningen behoefte bestaat en welke woningen 'achter' worden gelaten. Het verschil tussen beiden is de huidige kwalitatieve mismatch (tekort/overschot). Als gekeken wordt naar de kwalitatieve behoefte van huishoudens die willen verhuizen c.q. op zoek zijn naar een andere woning blijkt dat er in de gemeente Weert een tekort is aan circa 260 huurwoningen (woningbehoefte < achterlatende woningen) en een overschot aan circa 260 koopwoningen (woningbehoefte > achterlatende woningen).

De verschillen tussen de woningtypes zijn behoorlijk groot. Zo blijkt dat in de huursector de mismatch groot is bij appartementen met lift; een tekort van ongeveer 690 woningen. Bij de appartementen zonder lift bestaat er juist een overschot; een overschot van 875 woningen. Ook grondgebonden seniorenwoningen tonen een tekort aan woningen, namelijk van ongeveer 360 woningen. Qua prijsklassen valt op dat er een tekort is aan huurwoningen in de prijsklasse € 597 - € 640 en een overschot aan huurwoningen in de prijsklasse € 417 - € 597. In de koopsector blijkt dat er voornamelijk een tekort is aan grondgebonden seniorenwoningen, met name in de prijsklasse € 150.000 - € 275.000. Ook is er een tekort aan appartementen met lift in de prijsklassen € 200.000 - 375.000 en vrijstaande woningen in de prijsklasse € 150.000 - 375.000. Daarentegen bestaat in de koopsector een overschot aan rij-/hoekwoningen en 2^1 kapwoningen vanaf € 150.000.

In bijlage 9 is de kwalitatieve mismatch naar huur/koop, woningtype en prijsklasse in een matrix cijfermatig weergegeven (discrepantie-matrix huidige kwalitatieve mismatch).

6.3 Discrepantie-analyse: Onderdeel toekomstige kwalitatieve behoefte

Tot 2030 zal er in de gemeente Weert nog behoefte zijn aan 860 woningen. Op basis van de kwantitatieve behoefte in combinatie met de woonwensen uit het woonwensenonderzoek kan de toekomstige kwalitatieve behoefte bepaald worden. Dit resulteert in 2030 in een aanvullende behoefte van circa 900 huurwoningen en -40 koopwoningen. Qua woningtype bestaat de vraag vooral uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen. Daarentegen ontstaat er, als gevolg van de toekomstige te verwachte ontwikkelingen, een overschot aan appartementen zonder lift, 2^1 kap en rij-/hoekwoningen.

Deze discrepanties, als gevolg van de huishoudensprognose, worden met name bepaald door de oudere doelgroep (> 65 jaar), die in Weert voor 69% een huurwoning wensen. Daarbij zal het aantal oudere huishoudens als enige doelgroep tot 2030 nog toenemen (+2.010). Het aantal jongeren (< 30 jaar) en de middengroep (30-65 jaar) zal daarentegen afnemen. Dit zorgt ervoor dat, alhoewel uit het woonwensen-onderzoek blijkt dat per saldo de wens naar koopwoningen groter is dan huurwoningen, op basis van de prognoses de behoefte aan huurwoningen tot 2030 groter zal zijn dan aan koopwoningen. Op te merken is wel dat ouderen vaak uit voorzorg aangeven te willen verhuizen, maar een echte verhuizing lang uit stellen.

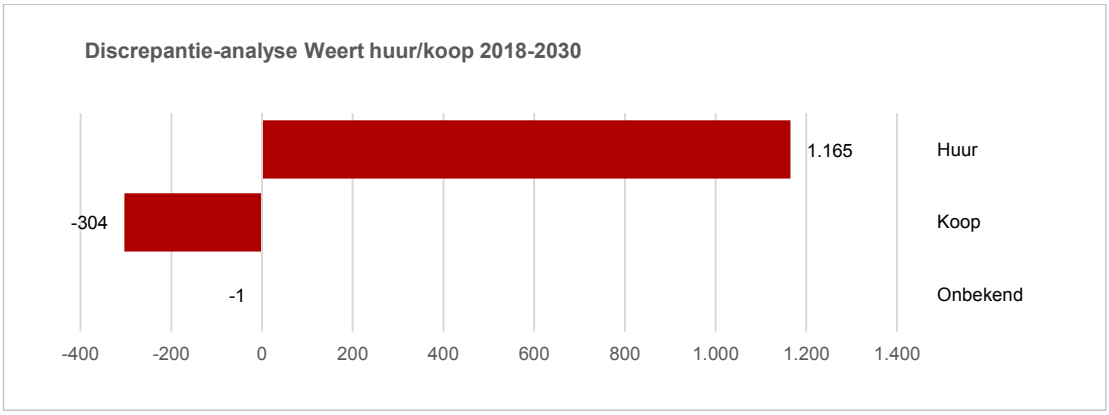
In bijlage 10 is de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte naar huur/koop, woningtype en prijsklasse in een matrix cijfermatig weergegeven (discrepantie-matrix toekomstige behoefte).

6.4 Discrepantie-analyse: Totaal

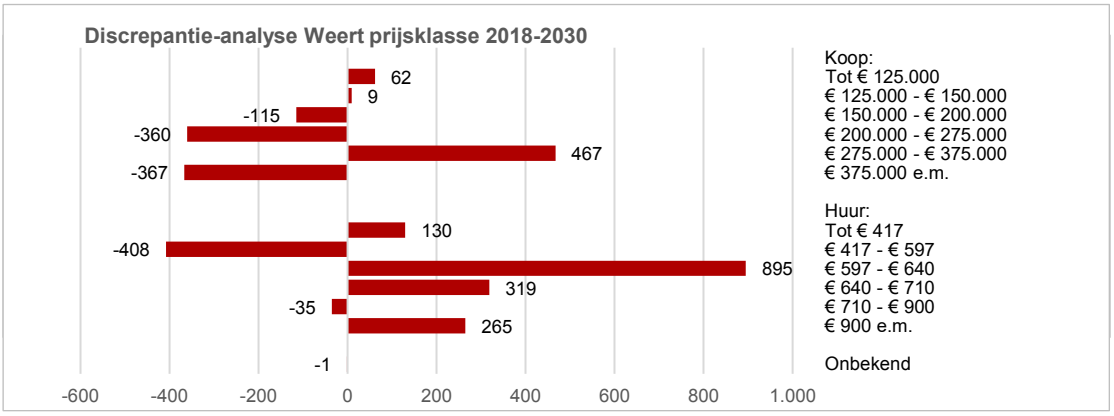
De huidige kwalitatieve mismatch en de toekomstige kwalitatieve behoefte resulteert in een potentiële ruimte voor de periode 2018-2030, waarbij rekening wordt gehouden met woningtype, prijsklasse en huur/koop. Deze discrepantie-analyse geeft zodoende antwoord op de vraag in welke woningsegmenten potentiële ruimte (tekort) c.q. overschot bestaat.

Hieruit blijkt dat de totale behoefte tot 2030 vooral bestaat uit huurwoningen. Het tekort aan huurwoningen is groter dan het overschot aan koopwoningen. Dit beeld komt overeen met het regionaal beeld. Regionaal is er ook vooral behoefte aan huurwoningen terwijl er een overschot is aan koopwoningen.

Er ontstaat zodoende met name een tekort aan huurwoningen. Dit wordt mogelijk veroorzaakt door de toename van het aantal oudere huishoudens in Weert tussen nu en 2030. Deze leeftijdscategorie wenst voor een groot deel huurwoningen en laat voor een groot deel koopwoningen achter. Dit wordt versterkt door de huidige kwalitatieve mismatch. Momenteel is er namelijk een tekort aan huurwoningen. De discrepantie-analyse c.q. de toekomstige behoefte in Weert wordt zodoende sterk beïnvloed door de huidige kwalitatieve mismatch.



Indien gekeken wordt naar welke soort woningen tot 2030 een tekort zal ontstaan, blijken dat dit vooral grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met lift zijn. Dit is het geval bij koop en huurwoningen. Hier bepalen ouderen c.q. de vergrijzing het beeld. Verder ontstaat er in de huursector een overschot aan appartementen zonder lift. In de koopsector zal tot 2030 een overschot zijn aan rij-/hoekwoningen en 2^1 kapwoningen. Qua prijsklasse zal er in de koopsector vooral een tekort ontstaan in de prijsklasse van € 200.000 tot € 275.000 en € 375.000 e.m..



Indien specifiek gekeken wordt naar de verschillende woningsegmenten dan blijkt dat het grootste tekort zal bestaan uit:

- Appartementen met lift huur € 597 - € 640
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 710
- Grondgebonden seniorenwoningen koop € 150.000 - € 375.000
- Appartementen met lift koop € 150.000 - € 375.000
- Vrijstaande woningen koop € 200.000 - € 375.000.

Niet in alle woningsegmenten bestaat een even grote behoefte. In een aantal segmenten zal zelfs een overschot ontstaan. Dit is met name het geval voor:

- 2^1 kapwoningen koop € 200.000 - € 275.000
- Rij-/hoekwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Appartementen zonder lift huur € 417 - € 597 (en € 640 - € 710)
- Rij-/hoekwoningen huur € 710 - € 900

Discrepantie-analyse Weert - huurwoningen tot 2030

	Tot € 417	**€ 417 - € 597**	**€ 597 - € 640**	**€ 640 - € 710**	**€ 710 - € 900**	**€ 900 e.m.**	**Totaal**
Appartement met lift	174	170	609	224	251	229	**1.656**
Appartement zonder lift	-137	-753	41	-144	-61	0	**-1.054**
Rij-/hoekwoning	2	-29	16	67	-114	0	**-58**
2^1 kap / geschakelde woning	12	60	0	0	-98	4	**-23**
Vrijstaande woning	0	54	13	80	-75	28	**100**
Grondgebonden seniorenwoning	46	167	172	94	56	5	**539**
Anders	33	-75	44	-3	5	0	**5**
Totaal	**130**	**-408**	**895**	**319**	**-35**	**265**	**1.165**

Discrepantie-analyse Weert - koopwoningen tot 2030

Prijsklassen x € 1.000	**Tot € 125**	**€ 125 - € 150**	**€ 150 - € 200**	**€ 200 - € 275**	**€ 275 - € 375**	**€ 375 e.m.**	**Totaal**
Appartement met lift	57	6	42	234	208	25	**572**
Appartement zonder lift	-81	-19	-20	9	0	0	**-111**
Rij-/hoekwoning	13	-20	-584	-487	-43	-45	**-1.166**
2^1 kap / geschakelde woning	25	25	20	-604	-173	-49	**-756**
Vrijstaande woning	48	0	46	173	180	-313	**133**
Grondgebonden seniorenwoning	0	20	279	196	171	2	**668**
Anders	0	-3	102	121	124	13	**357**
Totaal	**62**	**9**	**-115**	**-360**	**467**	**-367**	**-304**

6.5 Discrepantie-analyse per doelgroep

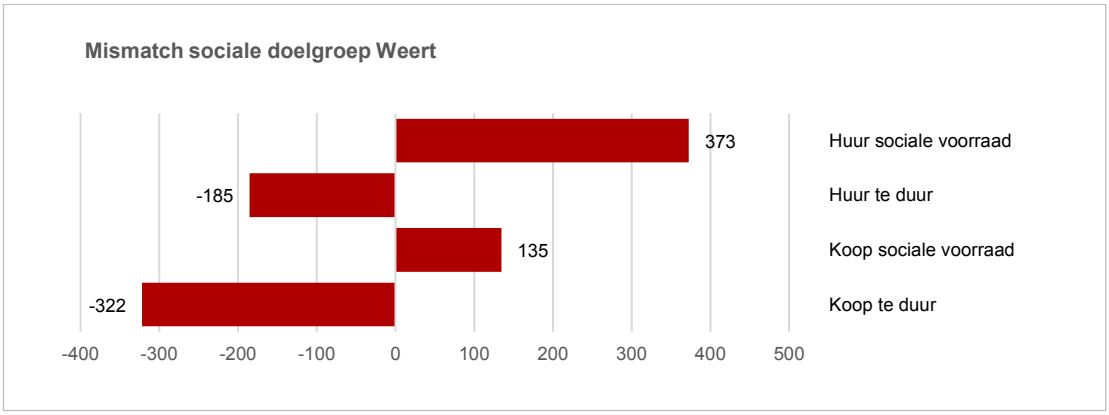
De overzichten in de vorige paragraaf betreffen de kwalitatieve tekorten / overschotten in de gemeente Weert tot 2030, ongeacht doelgroep. Indien nader wordt ingezoomd op de verschillende doelgroepen is te zien dat de afzonderlijke doelgroepen een verschillend beeld laten zien.

Sociale doelgroep

De woningbehoefte van de sociale doelgroep in Weert (huishoudens met een inkomen tot € 36.165) zal nog tot 2026 met 120 toenemen (huishoudenstop sociale doelgroep). Daarna zal de omvang afnemen. Per saldo zal de woningbehoefte tot 2030 nog toenemen met ruim 85 woningen.

Per saldo is in 2017 bij de sociale doelgroep in de gemeente Weert een positieve behoefte aan huurwoningen (230 huishoudens) en een negatieve behoefte aan koopwoningen (-180 huishoudens; huidige kwalitatieve mismatch). In de huursector komt met name een negatieve behoefte naar voren bij de prijsklasse € 417 - € 597. In de koopsector valt op dat bij de sociale doelgroep in Weert een positieve behoefte bestaat aan grondgebonden seniorenwoningen.

Uit het woonwensenonderzoek komt een negatieve behoefte naar voren bij de duurdere prijsklassen in zowel de huur- alsook de koopsector (> € 710 huur en > € 150.000 koop). Dit betekent dat een deel van de doelgroep momenteel in een te dure woning woont en goedkoper wenst te wonen (huidige mismatch sociale doelgroep). Zo geven in totaal 500 huishoudens (185 huishoudens met een huurwoning en 320 huishoudens in een koopwoning) uit de sociale doelgroep aan goedkoper te willen wonen. Het betreffen daarbij grotendeels huishoudens uit de sociale doelgroep die momenteel in een te dure koopwoning wonen. In de koopsector zoeken dus 320 huishoudens (woonachting in een koopwoning > € 150.000) een goedkopere woning (huidige kwalitatieve mismatch).



Als de kwalitatieve behoefte van de sociale doelgroep in Weert wordt gelegd op de kwantitatieve prognose tot 2030 (waarin de sociale doelgroep met ruim 50 huishoudens stijgt) blijkt dat voor die bijna 50 huishoudens bijna 230 huurwoningen nodig zijn waar een overschot van 180 koopwoningen tegenover staat. Rekening houdende met de huidige kwalitatieve mismatch is er een behoefte aan ruim 550 sociale woningen (huur 417 en koop 137).

Rekening houdende met de liberalisatiegrens (sociale voorraad) zal het tekort vooral bestaan uit de volgende woningsegmenten:

- Appartementen met lift huur < € 640
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 710
- Rij-/hoekwoning koop < € 150.000
- Vrijstaande woningen koop < € 125.000

In het onderstaande overzicht zijn de woningsegmenten weergegeven met het grootste potentieel overschot tot 2030:

- Appartementen zonder lift huur € 417 - € 597
- 2^1 kap / geschakelde woning koop € 200.000 - € 275.000
- Rij-/hoekwoningen koop € 150.000 - € 200.000

In bijlage 11 is de discrepantie-analyse in een matrix cijfermatig weergegeven (discrepantie-matrix sociale doelgroep).

Overige doelgroepen

De discrepantie-analyse is ook uitgevoerd voor een aantal andere doelgroepen:

- Jongere huishoudens (tot 30 jaar)
- Middengroep huishoudens (30-65 jaar)
- Oudere huishoudens (65 jaar en ouder)
- Eenpersoonshuishoudens

In bijlagen 12 tot en met 15 zijn de discrepantie-analyses per doelgroep in een matrix cijfermatig weergegeven (discrepantie-matrix sociale doelgroep).

Bijlagen

Bijlage 1: Afbakeningen & definities sociale doelgroep en sociale voorraad

Bij de sociale doelgroep wordt rekening gehouden met de landelijk gehanteerde afbakeningen ten aanzien van de sociale huursector, maar ook met een algemene afbakening tussen het lage-midden-hoger segment. Deze afbakeningen vinden plaats op basis van het huishoudeninkomen.

Doelgroepen	Inkomensgrenzen
Lage segment / Primaire doelgroep	
Eenpersoonshuishoudens	≤ € 22.200
Meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd	≤ € 30.150
Meerpersoonshuishoudens > AOW-leeftijd	≤ € 30.175
Lage segment / Secundaire doelgroep	
Eenpersoonshuishoudens	€ 22.200 - € 36.165
Meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd	€ 30.150 - € 36.165
Meerpersoonshuishoudens > AOW-leeftijd	€ 30.175 - € 36.165
Midden segment / Tertiaire doelgroep	
Midden segment 1a	€ 36.165 - € 40.349
Midden segment / Quartaire doelgroep	
Midden segment 1b	€ 40.349 - € 52.000
Hogere inkomensdoelgroep	
Hoog segment (quartaire doelgroep)	≥ € 52.000

Primaire doelgroep

De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De afbakening van de doelgroep is afhankelijk van het aantal personen dat een huishouden telt en het al dan niet bereikt hebben van de AOW-leeftijd. De grenzen worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK en gepubliceerd in de zogenaamd MG-circulaire.

Secundaire doelgroep

Naast aandacht voor de (primaire) doelgroep is er steeds meer aandacht voor de groep die hier qua inkomen net boven zit. Voor deze zogenaamde secundaire doelgroep is het namelijk steeds moeilijker om adequate huisvesting te vinden. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en maximaal € 36.165. Gezien hun inkomen kunnen zij zich in de praktijk geen koopwoning veroorloven. Aan de andere kant kunnen zij wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid voor woningcorporaties.

Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 592,55 (laag), 635,05 (hoog)). De woningcorporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties. Deze passendheidsnorm is onderdeel van de Woningwet die op 1 juli 2015 inging. De regels gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot en met 710,68 euro (liberalisatiegrens 2017).

Tertiaire/quartaire doelgroep

Een klein deel van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. De groep huishoudens met een inkomen van € 36.165 tot € 40.349 is namelijk de groep die tussen wal en schip kan vallen vanwege de aangescherpte hypotheekeisen en het feit dat zij niet of nauwelijks in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (tertiaire doelgroep). Als zij wel al in een sociale huurwoning wonen, wordt daarbij onderscheid gemaakt betreffende de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zo is per 1 juli 2017 de maximaal toegestane huurverhoging voor een zelfstandige woning voor huishoudens met een inkomen lager dan € 40.349 maximaal 2,8 procent. Voor huishoudens die in een sociale huurwoning wonen met een inkomen hoger dan 40.349 euro kan de corporatie per 1 juli een (hogere) huurverhoging van maximaal 4,3 procent vragen.

Hogere inkomensgroep

Deze doelgroep vormt in het woonbeleid veelal een restcategorie. Speerpunt van beleid voor gemeenten en woningcorporaties zijn namelijk de zwakkere sociaal-economische doelgroepen. Marktpartijen richten zich dan ook veelal op deze (economisch interessante) doelgroepen. Etil is echter van mening dat inzage in deze doelgroep relevant is voor een integraal regionaal/gemeentelijk woonbeleid. De landelijke inkomensnorm voor het hogere segment ligt bij € 52.000. In de voorliggende onderzoeksaanpak wordt deze grens gehanteerd als grens tussen het middensegment en het hoger segment.

Vraag

Doelgroepen	Inkomensgrenzen
Lage segment / Primaire doelgroep	
Alleenstaanden	≦ € 22.200
Meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd	≦ € 30.150
Meerpersoonshuishoudens > AOW-leeftijd	≦ € 30.175
Lage segment / Secundaire doelgroep	
Alleenstaanden	€ 22.200 - € 36.165
Meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd	€ 30.150 - € 36.165
Meerpersoonshuishoudens > AOW-leeftijd	€ 30.175 - € 36.165
Midden segment / Tertiaire doelgroep	
Midden segment 1a	€ 36.165 - € 40.349
Midden segment / Quartaire doelgroep	
Midden segment 1b	€ 40.349 - € 52.000
Hogere inkomensdoelgroep	
Hoog segment (quartaire doelgroep)	≧ € 52.000

Aanbod

Huurprijsgrenzen sociale kernvoorraad	
Kwaliteitskortingsgrens	
Goedkoop	≦ € 414,02
Aftoppingsgrenzen	
Betaalbaar 1 (laag)	€ 414,03 - € 592,56
Betaalbaar 2 (hoog)	€ 592,56 - € 635,06
Duur (tot liberalisatiegrens)	€ 635,06 - € 710,69
Huurprijsgrenzen geliberaliseerde voorraad	
Middensegment	€ 710,69 - € 900,00
Duur	> € 900,00
Koopprijsgrenzen	
Goedkoop	< € 150.000
Middelduur	€ 150.000 - € 275.000
Duur	≧ € 275.000

Woonplaatsen

Indien er in de rapportage wordt gesproken over woonplaatsen, worden de officiele woonplaatsen bedoeld.

Onderzoeksgebieden/gebieden

In Weert is in het kader van het uitgevoerde woningmarktonderzoek ook een verdiepingsonderzoek uitgevoerd, waarbij zes onderzoeksgebieden zijn onderscheiden, te weten: Altweerterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek, Tungelroy en Overig Weert. Laar is exclusief Laarveld. In de rapportage worden deze onderzoeksgebieden aangduid als ’gebieden’.

Bijlage 2: De primaire voorraad - passend toewijzen

Woningcorporaties moeten extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens die recht hebben op huurtoeslag. Deze moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die per 2017 voor hen geldt. Daarom staat sinds 2016 in de Woningwet een norm over geschiktheid. Iedere woningcorporatie moet aan tenminste 95% van de huishoudens, die recht hebben op huurtoeslag, een passende woning toewijzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 593 (lage aftoppingsgrens). Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 635 (hoge aftoppingsgrens).

Sociale huurvoorraad: woningcorporaties

De zogenoemde 'goedkope' en 'betaalbare' woningvoorraad (primaire voorraad) bij woningcorporaties omvat in de gemeente Weert 4.690 woningen. Daarmee valt het grootste deel van de in totaal 5.300 corporatiewoningen, circa 88% van het corporatiebezit, onder € 635 (de hoge aftoppingsgrens).

De verschillen tussen de onderzoeksgebieden in de gemeente Weert zijn beperkt; alleen in Laar valt een groter deel (100%) onder deze huurgrens. Een beperkt deel (12%) van het aantal corporatiewoningen valt in de goedkope huurcategorie (< € 411) Een klein deel (3%) van het corporatiebezit valt boven de liberalisatiegrens (> € 711).

Sociale huurvoorraad: particulier/commerciële verhuurders

De huurwoningvoorraad in bezit van particuliere en commerciële verhuurders is voor de grotere aanbieders middels internet research in beeld gebracht, en deels ingeschat op basis van WOZ-waarde, woningtype en locatie (woonmilieu). Er bestaat namelijk geen centrale huurprijsregistratie betreffende commerciële huurwoningaanbieders. Middels deze werkwijze is de huurprijs voor circa 30% van de totale huurwoningvoorraad ingeschat. Basis voor deze inschatting was de marktwaarde van corporatiewoningen (67% van de huurwoningvoorraad), waardoor een redelijk betrouwbaar beeld gegeven kan worden.

Slechts een beperkt deel behoort toe tot de sociale (huur)woningvoorraad, welke in bezit is van particulieren en beleggers; 25% oftewel 580 huurwoningen valt in de sociale voorraad. Circa 13% van de huurvoorraad in particulier bezit valt in de goedkope en betaalbare prijscategorie. De huurprijzen van de meeste huurwoningen in bezit van particulieren of commerciële beleggers liggen dan ook boven een huurprijs van € 635.

Sociale koopvoorraad

In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van de WOZ-waarde om de betaalbaarheid van koopwoningen in beeld te brengen. De WOZ-waarde is echter niet altijd gelijk aan de marktwaarde van de woningen. Zo kampen corporaties met het fenomeen dat zij huurwoningen verkopen voor een prijs lager dan de WOZ-waarde. Desalniettemin wordt hier toch de WOZ-waarde gehanteerd, omdat dit de enige objectieve graadmeter is voor het bepalen van woningwaardes.

Van de in totaal bijna 14.460 koopwoningen hebben circa 480 woningen een WOZ-waarde van minder dan € 150.000. Daarmee behoort 13% van de gemeentelijke koopvoorraad tot de sociale koopvoorraad. Slechts een klein aandeel (4%) van de koopvoorraad valt echter in de goedkope (< € 75.000) en betaalbare (€ 75.000 - € 125.000) koopprijscategorieën (primaire koopvoorraad). De sociale koopvoorraad woningen zijn met name beschikbaar in Overig (Weert). In alle andere kernen valt niet meer dan 1% van de woningen in de primaire koopvoorraad.

Bijlage 3: Aannames bouwplannen en prijsontwikkelingen

Woningbouwplannen

Geplande nieuwbouw of sloop kan de omvang van de sociale voorraad beïnvloeden. Bij de opzet van het onderzoek is besloten om de toekomstige woningbouwplannen niet mee te nemen. De inzichten van dit onderzoek vormen namelijk een belangrijk onderdeel bij het bepalen van de toekomstige toevoegingen of onttrekkingen en de gevolgen hiervan voor de omvang van de sociale voorraad. Het meenemen van de huidige plannen zou een vertekend beeld op kunnen leveren, omdat de toekomstige vraag-aanbod-vergelijking dan niet meer beleidsneutraal is.

Prijsontwikkelingen

De toekomstige omvang van de sociale voorraad is mede afhankelijk van de verwachte ontwikkeling van de woningprijzen. Een toename of afname van huur- of koopwoningprijzen heeft tot gevolg dat er minder of meer woningen zijn die betaalbaar zijn voor de sociale doelgroep. In het voorliggende onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen de ontwikkelingen ten aanzien van huurprijzen en koopwoningprijzen. Er wordt daarbij uitgegaan van gemiddelde groeicijfers voor de komende 13 jaar (2017-2030). Door uit te gaan van deze periode wordt rekening gehouden met enerzijds een periode van toenemende prijzen en anderzijds een periode van afnemende prijzen. Er wordt dus uitgegaan dat er in de periode sprake is van een conjunctuurgolf, en niet van alsmaar stijgende woningprijzen. Daarbij worden verschillende aannames gehanteerd in een situatie waarbij de huidige sociale voorraad niet zal wijzigen c.q. zal meegroeien met de prijsontwikkelingen. De volgende overige aannames worden gehanteerd.

Huursector: De huurprijsgrenzen (waaronder de liberalisatiegrens) voor de sociale huursector worden door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties jaarlijks vastgesteld en geïndexeerd. Deze prijsgrenzen groeien zo mee met de prijsontwikkelingen op de woningmarkt en de koopkracht-ontwikkelingen. Zo is de liberalisatiegrens in de afgelopen 10 jaar gemiddeld jaarlijks met 1,6% geïndexeerd. Op te merken is dat deze grens al een aantal jaren is bevroren. Vooralsnog zal de huur-toeslaggrens pas in 2019 weer worden bijgesteld. Etil verwacht dat ook voor de komende jaren een indexering, vergelijkbaar met de afgelopen 10 jaar. Dit betekent dat de omvang van de sociale huurvoorraad nauwelijks wordt beïnvloed door prijsontwikkelingen.

Koopsector en particuliere /commerciële verhuur: In de sociale doelgroepenprognose wordt uitgegaan van een koopkrachtontwikkeling van gemiddeld 1% per jaar. Dit sluit aan op de gemiddelde jaarlijkse koopprijsontwikkeling van woningen in de afgelopen 10 jaar, zoals deze in de prognoses ook zijn meegenomen. In het voorliggende onderzoek wordt uitgegaan dat deze gemiddelde groei ook voor de periode 2017-2030 zal plaatsvinden. Dit betekent dat de prijsontwikkelingen op de koopwoningmarkt nauwelijks gevolgen zal hebben voor de omvang van de sociale koopsector.

Bijlage 4: Sociale doelgroep: Uitgangspunten en methodiek

Om de behoefte aan sociale woningen goed te kunnen interpreteren, is hieronder een nadere toelichting gegeven over de gehanteerde aannames en methodiek. Iedere regio heeft haar eigen woningmarkt, waardoor geen landelijke richtlijnen zijn voor de optimale verhouding tussen de sociale voorraad en de sociale doelgroep. De behoefte aan sociale huurwoningen in een gemeente, wordt bepaald door de volgende aspecten:

- De omvang van de corporatiedoelgroep. Als de corporatiedoelgroep in omvang toeneemt, neemt in principe ook de behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen voor deze groep huishoudens toe. Als de corporatiedoelgroep afneemt, zijn in kwantitatieve zin minder corporatiewoningen nodig.
- Het aantal corporatiewoningen dat wordt bewoond door een huishouden dat niet tot de corporatiedoelgroep behoort. Goedkope scheefheid is een verschijnsel dat hoort bij de corporatiesector. Een deel van de mensen die in een sociale huurwoning komen wonen, maakt een inkomensontwikkeling door en behoort op een gegeven moment niet meer tot de doelgroep. Niet elk huishouden waarvoor dit geldt, verhuist door naar een duurdere huurwoning of een koopwoning. Daarom is moeilijk te voorkomen dat een deel van de kernvoorraad wordt bewoond door huishoudens die daar op grond van hun inkomen niet thuishoren.
- Het aantal huishoudens in de corporatiedoelgroep dat geen aanspraak maakt op een corporatiewoning. Niet ieder huishouden met een laag inkomen maakt aanspraak op een sociale huurwoning. Een deel van de corporatiedoelgroep woont in een huurwoning van een particuliere verhuurder of in een koopwoning (denk bijvoorbeeld aan oudere huishoudens die bij hun pensionering in inkomen achteruit zijn gegaan, maar die in een (vrijwel) afbetaalde koopwoning wonen en dus lage woonlasten hebben, oudere huishoudens met een laag inkomen die hun koopwoning hebben verkocht en nu in een duurdere huurwoning wonen en interen op hun vermogen).

Door de toekomstige omvang van de corporatiedoelgroep te prognosticeren (als basis hiervoor worden de huishoudensprognoses van Etil gehanteerd; Progneff 2017), kan berekend worden hoe groot de omvang van de kernvoorraad in de toekomst moet zijn. Dan moeten aannames worden gedaan over de omvang van de goedkope scheefheid en de omvang van de groep huishoudens die tot de doelgroep behoren maar niet in een sociale huurwoning wonen.

In dit onderzoek is ervoor gekozen om de huidige verhouding tussen de sociale voorraad en de sociale doelgroep in 2017 als uitgangspunt voor de toekomst te nemen. Met andere woorden; er wordt vanuit gegaan dat de goedkope scheefheid en de omvang van de doelgroep die niet in een sociale huurwoningen woont, naar verhouding gelijk blijven. Zodoende wordt een beleidsneutrale weergave geboden, die afhankelijk van de meer kwalitatieve interpretatie van de huidige verhouding (wenselijke situatie of te ruim/te krap) door beleidsmakers beïnvloed en geoptimaliseerd kan worden. Dit wil zeggen dat bijvoorbeeld geen rekening wordt gehouden met eventueel beleid om de zogenaamde woningscheefheid tegen te gaan. Het huidige onderzoek heeft dan ook niet als doel de druk op de woningmarkt in kaart te brengen, maar is een berekening van de woningbehoefte, waarop beleid gebaseerd kan worden, uitgaande van de huidige discrepanties. Dat wil niet zeggen dat geen sprake is van druk op de sociale voorraad en dat zich geen discrepanties voordoen, maar dat in de berekening van de toekomstige vraag naar sociale huurwoningen wordt uitgegaan van een constante druk op de markt. Door de nieuwe eisen van passend toewijzen zal het aandeel scheefwonen in de toekomst waarschijnlijk wel geleidelijk afnemen.

Bijlage 5: Woonmilieus

Binnenstedelijk

Hoge woningdichtheid, veel stedelijke voorzieningen, mix van wonen, werken en recreatie

Stedelijk

Hoge woningdichtheid, vooral wonen, buiten het centrum

Substedelijke kernen

Overloop vanuit stedelijk gebied, vooral nieuwbouw, rustig wonen, groen en ruim opgezet

Centrum dorps

Dorps wonen met centrumfunctie voor omliggende dorpen, mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen

Dorps

Dorpsgemeenschap voorop, vooral wonen, basisvoorzieningen voor plaatselijke behoefte zoals supermarkt, basisschool en soms huisartsenpost

Landelijk dorps

Dorpen of buurtschappen met een zeer beperkt of zonder basisvoorzieningenniveau

Bijlage 6: Woonbeelden

Woonbeelden koop

Omschrijving	Type	Oppervlakte	Kavelopp.	Prijsstelling	Woonbeeld
Kleine woning (80 m²) A	Grondgebonden	80 m²	150 m²	€ 125.000 - 150.000	
Kleine woning (80 m²) B	Grondgebonden	80 m²	150 m²	€ 125.000 - 150.000	
Rij-hoekwoning (100 m²) A	Rij-/ hoekwoning	100 m²	150 m²	€ 150.000 - 200.000	
Rij-hoekwoning (100 m²) B	Rij-/ hoekwoning	100 m²	150 m²	€ 150.000 - 200.000	
2 onder 1 kap (120 m²) A	2^1 kapwoning	120 m²	250-300 m²	€ 200.000 - 250.000	
2 onder 1 kap (120 m²) B	2^1 kapwoning	120 m²	250-300 m²	€ 200.000 - 250.000	
2 onder 1 kap (140 m²) A	2^1 kapwoning	140 m²	300-350 m²	€ 275.000 - 325.000	
2 onder 1 kap (140 m²) B	2^1 kapwoning	140 m²	300-350 m²	€ 275.000 - 325.000	
Vrijstaand (140 m²) A	Vrijstaand	140 m²	350-450 m²	€ 250.000 - 300.000	
Vrijstaand (140 m²) B	Vrijstaand	140 m²	350-450 m²	€ 250.000 - 300.000	

Woonbeelden koop - vervolg

Omschrijving	Type	Oppervlakte	Kavelopp.	Prijsstelling	Woonbeeld
Vrijstaand (180 m²) A	Vrijstaand	180 m²	500 m²	€ 350.000 - 400.000	
Vrijstaand (180 m²) B	Vrijstaand	180 m²	500 m²	€ 350.000 - 400.000	
Bungalow (75 m²) A	Grondgebonden/ gelijkvloers	75 m²	150 m²	ca. € 150.000	
Bungalow (75 m²) B	Grondgebonden/ gelijkvloers	75 m²	150 m²	ca. € 150.000	
Bungalow (100 m²) A	Grondgebonden/ gelijkvloers	100 m²	250 m²	ca. € 225.000	
Bungalow (100 m²) B	Grondgebonden/ gelijkvloers	100 m²	250 m²	ca. € 225.000	
Appartement (zonder lift, 90 m²) A	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 150.000	
Appartement (zonder lift, 90 m²) B	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 150.000	
Appartement (met lift, 90 m²) A	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 150.000	
Appartement (met lift, 90 m²) B	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 150.000	

Woonbeelden koop - vervolg

Omschrijving	Type	Oppervlakte	Kavelopp.	Prijsstelling	Woonbeeld
Appartement (met lift, 125 m²) A	Appartement	100-125 m²	n.v.t.	€ 200.000 - 250.000	
Appartement (met lift, 125 m²) B	Appartement	100-125 m²	n.v.t.	€ 200.000 - 250.000	
Luxe appartement (met lift, 150 m²) A	Appartement	150+ m²	n.v.t.	Vanaf € 350.000	
Luxe appartement (met lift, 150 m²) B	Appartement	150+ m²	n.v.t.	Vanaf € 350.000	

Woonbeelden huur

Omschrijving	Type	Oppervlakte	Kavelopp.	Prijsstelling	Woonbeeld
Kleine woning (80 m²) A	Grondgebonden	80 m²	150 m²	€ 500	
Kleine woning (80 m²) B	Grondgebonden	80 m²	150 m²	€ 500	
Rij-hoekwoning (100 m²) A	Rij-/ hoekwoning	100 m²	150 m²	€ 550 - 650	
Rij-hoekwoning (100 m²) B	Rij-/ hoekwoning	100 m²	150 m²	€ 550 - 650	
2 onder 1 kap (120 m²) A	2^1 kapwoning	120 m²	250-300 m²	€ 650 - 710	

Woonbeelden huur - vervolg

Omschrijving	Type	Oppervlakte	Kavelopp.	Prijsstelling	Woonbeeld
2 onder 1 kap (120 m²) B	2^1 kapwoning	120 m²	250-300 m²	€ 650 - 710	
2 onder 1 kap (140 m²) A	2^1 kapwoning	140 m²	300-350 m²	> € 710	
2 onder 1 kap (140 m²) B	2^1 kapwoning	140 m²	300-350 m²	> € 710	
Vrijstaand (140 m²) A	Vrijstaand	140 m²	350-450 m²	> € 710	
Vrijstaand (140 m²) B	Vrijstaand	140 m²	350-450 m²	> € 710	
Bungalow (75 m²) A	Grondgebonden/ gelijkvloers	75 m²	150 m²	€ 500 - 600	
Bungalow (75 m²) B	Grondgebonden/ gelijkvloers	75 m²	150 m²	€ 500 - 600	
Bungalow (100 m²) A	Grondgebonden/ gelijkvloers	100 m²	250 m²	> € 710	
Bungalow (100 m²) B	Grondgebonden/ gelijkvloers	100 m²	250 m²	> € 710	
Appartement (zonder lift, 90 m²) A	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 550 - 600	

Woonbeelden huur - vervolg

Omschrijving	Type	Oppervlakte	Kavelopp.	Prijsstelling	Woonbeeld
Appartement (zonder lift, 90 m²) B	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 550 - 600	
Appartement (zonder lift, 110 m²) A	Appartement	90-110 m²	n.v.t.	€ 635 - 710	
Appartement (zonder lift, 110 m²) B	Appartement	90-110 m²	n.v.t.	€ 635 - 710	
Appartement (met lift, 90 m²) A	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 710 - 900	
Appartement (met lift, 90 m²) B	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 710 - 900	
Luxe appartement (met lift, 125 m²) A	Appartement	125 m²	n.v.t.	> € 900	
Luxe appartement (met lift, 125 m²) B	Appartement	125 m²	n.v.t.	> € 900	

Bijlage 7: Woonbeelden koop/huur 1e keus

Woonbeelden koop 1e keus, Weert (2017)

	Totaal	Jongeren	Middengroep	Ouderen	Sociale doelgroep	Eenpersoons-huishoudens
Bungalow (75 m²) B	389	0	259	130	314	170
Bungalow (75 m²) A	276	23	80	173	311	118
Kleine woning (80 m²) A	245	8	196	41	250	177
Kleine woning (80 m²) B	220	23	170	27	252	94
Rij-hoekwoning (100 m²) B	205	69	132	4	237	139
Appartement (met lift, 90 m²) A	184	23	46	116	126	75
Rij-hoekwoning (100 m²) A	156	32	122	2	187	69
Bungalow (100 m²) B	149	0	71	78	17	14
2 onder 1 kap (120 m²) B	124	0	124	0	104	0
Appartement (zndr lift, 110 m²) A	115	0	26	89	68	44
Bungalow (100 m²) A	107	0	35	72	32	0
Luxe appartement (met lift, 125 m²) A	107	23	0	84	60	48
Appartement (met lift, 90 m²) B	103	0	26	77	121	94
Vrijstaand (140 m²) B	87	0	85	2	3	0
2 onder 1 kap (140 m²) B	82	0	69	13	84	43
2 onder 1 kap (120 m²) A	62	24	33	5	65	0
Luxe appartement (met lift, 125 m²) B	45	23	0	22	0	0
Appartement (zndr lift, 90 m²) B	43	0	43	0	53	43
Appartement (zndr lift, 90 m²) A	32	0	13	19	28	36
2 onder 1 kap (140 m²) A	6	0	5	2	1	5
Vrijstaand (140 m²) A	2	0	2	0	0	0
Bungalow (75 m²) B	389	0	259	130	314	170
Bungalow (75 m²) A	276	23	80	173	311	118
Kleine woning (80 m²) A	245	8	196	41	250	177
Totaal	**2.739**	**248**	**1.538**	**953**	**2.310**	**1.169**

Woonbeelden huur 1e keus, Weert (2017)

	Totaal	Jongeren	Middengroep	Ouderen	Sociale doelgroep	Eenpersoons-huishoudens
Bungalow (100 m²) B	423	0	369	54	38	21
Bungalow (100 m²) A	330	0	236	94	23	14
Vrijstaand (180 m²) A	298	134	161	4	0	28
Vrijstaand (140 m²) A	288	30	257	0	63	28
Rij-hoekwoning (100 m²) A	282	105	161	16	152	99
Vrijstaand (140 m²) B	268	36	217	15	60	5
2 onder 1 kap (140 m²) A	221	51	170	0	16	25
2 onder 1 kap (120 m²) A	212	14	198	0	2	5
Kleine woning (80 m²) B	203	0	181	23	209	103
2 onder 1 kap (120 m²) B	200	58	137	5	43	51
Vrijstaand (180 m²) B	187	14	169	5	0	31
Bungalow (75 m²) B	152	0	76	75	76	33
Kleine woning (80 m²) A	124	23	80	21	64	34
Appartement (met lift, 125 m²) B	116	0	52	65	3	28
2 onder 1 kap (140 m²) B	101	0	88	13	3	31
Bungalow (75 m²) A	101	0	77	24	60	3
Appartement (met lift, 125 m²) A	77	0	47	30	27	28
Appartement (met lift, 90 m²) B	58	0	32	25	2	26
Luxe appartement (met lift, 150 m²) B	37	0	21	16	0	0
Rij-hoekwoning (100 m²) B	23	23	0	0	0	0
Appartement (met lift, 90 m²) A	17	0	15	2	3	15
Luxe appartement (met lift, 150 m²) A	15	0	15	0	0	0
Totaal	**3.752**	**488**	**2.777**	**487**	**847**	**608**

Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd.

Bijlage 8: Woonconcepten

Tiny houses
Een 'tiny house' is een volledig uitgeruste woning, met een oppervlakte van circa 25 tot 45 m^2. Een tiny house is op duurzame wijze gebouwd en is bedoeld om het hele jaar door bewoond te worden. Door het kleine woonoppervlak en het gebruik van duurzame materialen verkleint leven in een tiny house de ecologische voetafdruk.
Het kan zowel om tijdelijke als permanente bewoning gaan.

Groepswoningen
Deze woonsituatie combineert privacy met gemeenschappelijke ruimte en indien daar behoefte aan is ondersteunende zorg. Het kleinschalig groepswonen concept is ideaal voor (alleenstaande) ouderen die privacy willen combineren met community of mensen die zorg nodig hebben.

Meer-generatie-woningen / mantelzorgwoning
Apart en toch samen. "Generatiewonen" (*ook wel kangoeroe-woningen*) betekent dat twee of drie generaties samenwonen in hetzelfde huis, maar toch apart. Elke generatie heeft een eigen privéwoning maar wat gezamenlijk gedaan kan worden wordt gezamenlijk opgepakt.
Een van de uitgangspunten van een meer-generatie-woningen is gemeenschapszin waarbij (mantel)zorg en ondersteuning van ouderen, mensen met een beperking en kinderen meer door mensen in de wijk zelf plaatsvinden.

Hofjeswoningen
Moderne vorm van de aloude hofjes. Wonen rond een beschutte binnenplaats waarbij nieuwe vormen van nabuurschap mogelijk zijn.
Door de gemeenschappelijke binnenplaats is er mogelijkheid voor ontmoeting. Het is beslist geen woongroep, want niets moet gezamenlijk, maar het kan wel.

Ecologisch wonen
Dit betekent wonen in een woning en omgeving die duurzaam is ingericht. De woningdichtheid van het gebied is laag en er is veel ruimte voor groen en natuurontwikkeling. Bij dit type woonconcepten worden vaak een aantal gezamenlijke voorzieningen gerealiseerd als natuurtuinen (privaat of gezamenlijk), een biokas, gezamenlijke scheiding van regenwater, etc. Ook wordt er gebruik gemaakt van energiebronnen als zon- en windenergie. Kortom, groen en milieubewust wonen.

Bijlage 9: Discrepantie-analyse: Totaal - Huidige kwalitatieve mismatch

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Huidige kwalitatieve mismatch

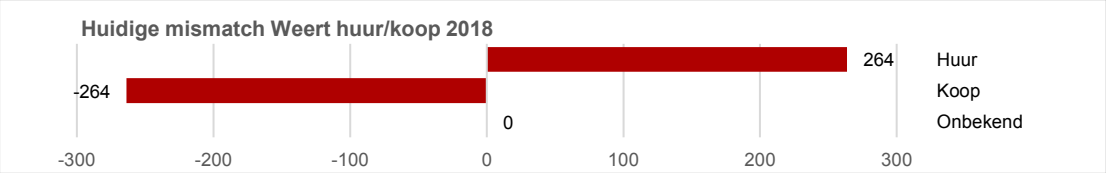
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	105	95	279	69	62	78	**689**
Appartement zonder lift	-117	-638	34	-109	-45	0	**-875**
Rij-/hoekwoning	2	-26	42	68	-93	0	**-7**
2^1 kap / geschakelde woning	13	45	0	0	-88	4	**-26**
Vrijstaande woning	0	54	18	80	-56	25	**122**
Grondgebonden seniorenwoning	38	112	116	68	25	5	**363**
Anders	14	-65	52	-3	2	0	**0**
Totaal	**55**	**-424**	**541**	**173**	**-194**	**112**	**264**

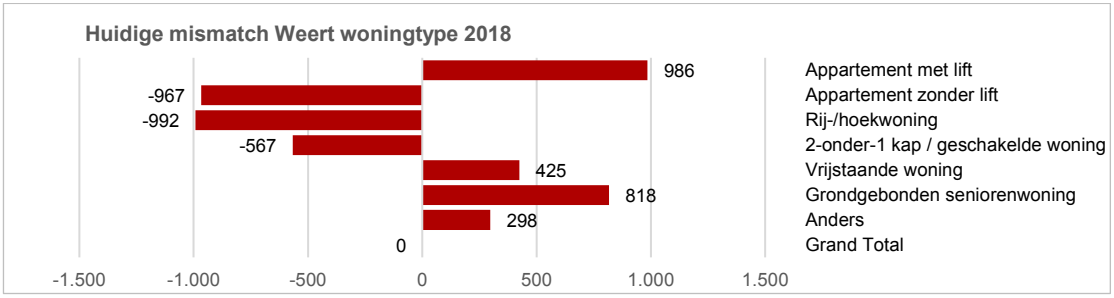
Matrix Discrepantie-analyse Koop - Huidige kwalitatieve mismatch

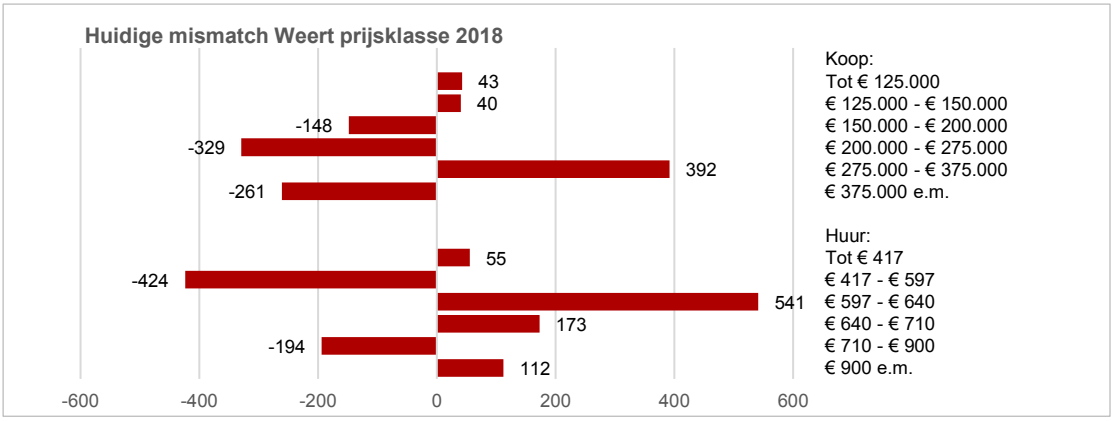
Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 270 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	24	6	39	117	112	-2	**297**
Appartement zonder lift	-68	-14	-18	9	0	0	**-92**
Rij-/hoekwoning	13	1	-521	-400	-37	-42	**-985**
2^1 kap / geschakelde woning	26	29	51	-488	-125	-34	**-541**
Vrijstaande woning	48	0	46	186	223	-199	**303**
Grondgebonden seniorenwoning	0	20	191	130	112	2	**455**
Anders	0	-2	64	117	105	14	**298**
Totaal	**43**	**40**	**-148**	**-329**	**392**	**-261**	**-264**

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken







Bijlage 10: Discrepantie-analyse: Totaal - Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte 2018-2030

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte 2018-2030

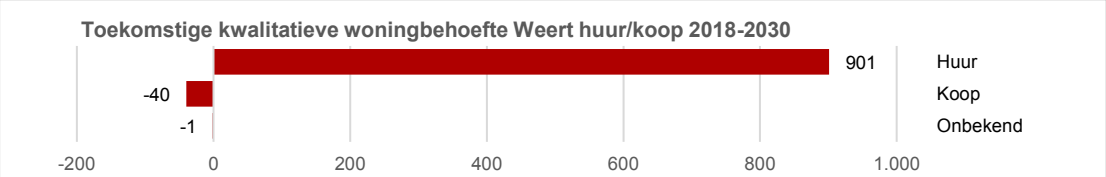
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	69	75	330	155	189	150	**968**
Appartement zonder lift	-20	-115	7	-35	-15	0	**-179**
Rij-/hoekwoning	0	-4	-26	-1	-21	0	**-51**
2^1 kap / geschakelde woning	-1	14	0	0	-10	0	**3**
Vrijstaande woning	0	0	-5	0	-19	3	**-22**
Grondgebonden seniorenwoning	7	55	56	26	32	0	**177**
Anders	19	-10	-8	0	4	0	**5**
Totaal	**74**	**16**	**354**	**146**	**158**	**153**	**901**

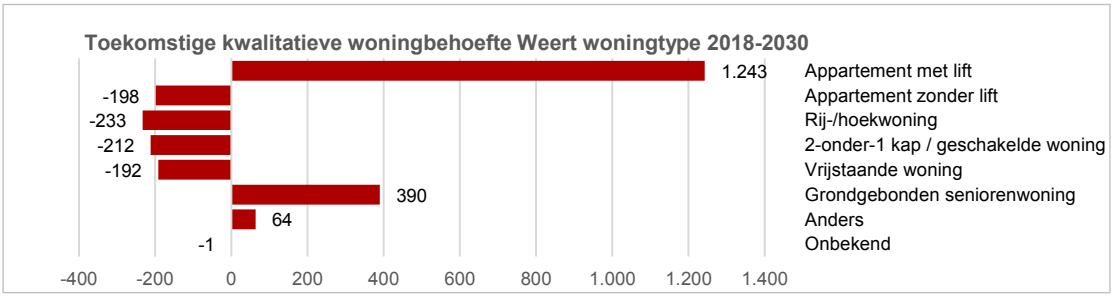
Matrix Discrepantie-analyse Koop - Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte 2018-2030

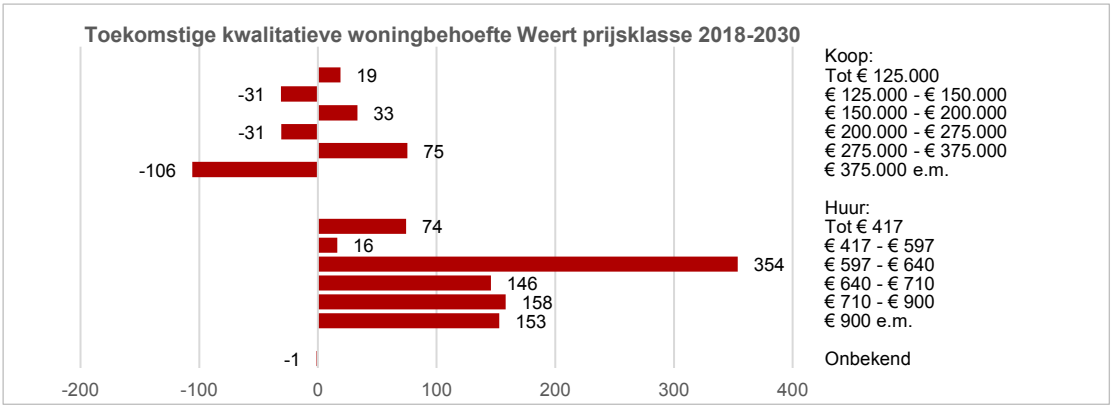
Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 270 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	33	0	3	116	96	27	**275**
Appartement zonder lift	-13	-5	-2	0	0	0	**-20**
Rij-/hoekwoning	0	-21	-63	-88	-6	-3	**-181**
2^1 kap / geschakelde woning	-1	-4	-31	-116	-49	-15	**-215**
Vrijstaande woning	0	0	0	-13	-44	-114	**-170**
Grondgebonden seniorenwoning	0	0	88	65	60	0	**213**
Anders	0	-1	38	4	18	-1	**59**
Totaal	**19**	**-31**	**33**	**-31**	**75**	**-106**	**-40**

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken







Bijlage 11: Discrepantie-analyse: Sociale doelgroep

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Sociale doelgroep

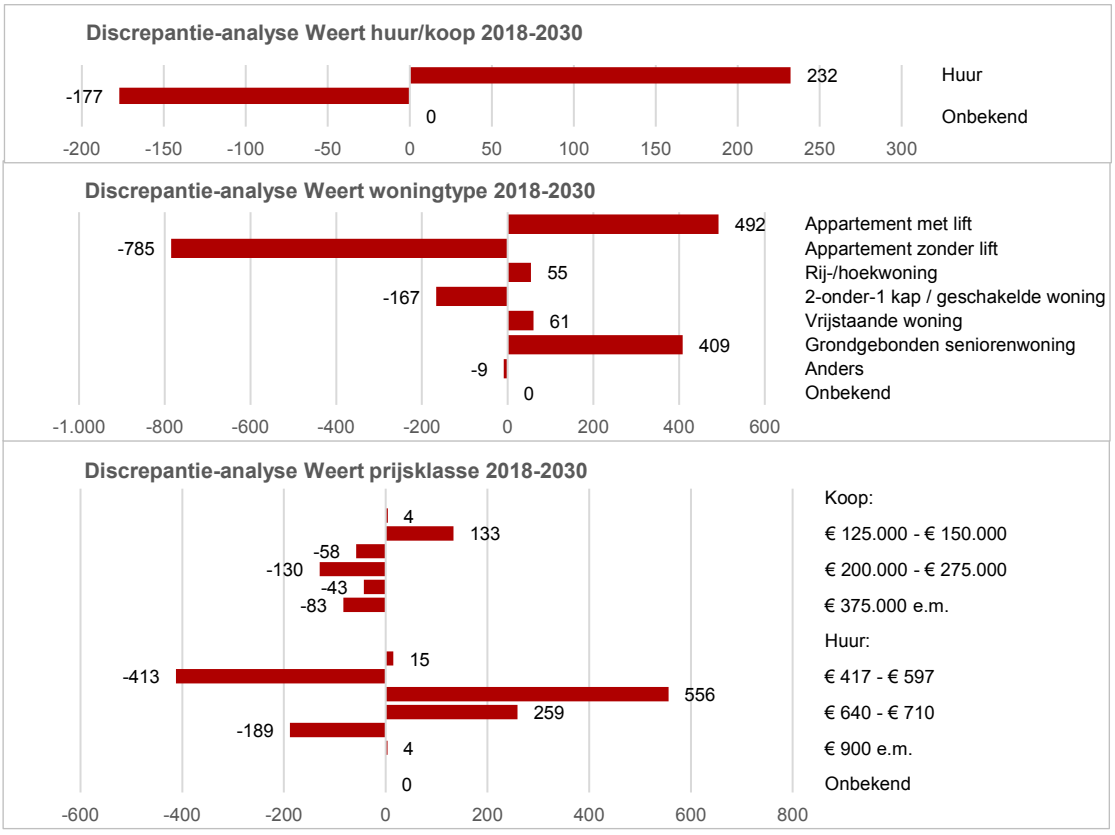
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	95	131	250	38	-46	0	**467**
Appartement zonder lift	-147	-661	112	3	-26	0	**-719**
Rij-/hoekwoning	3	43	69	113	0	0	**228**
2^1 kap / geschakelde woning	19	78	0	0	-53	4	**48**
Vrijstaande woning	0	0	18	60	-64	0	**15**
Grondgebonden seniorenwoning	45	114	74	49	0	0	**282**
Anders	0	-118	33	-3	0	0	**-88**
Totaal	**15**	**-413**	**556**	**259**	**-189**	**4**	**232**

Matrix Discrepantie-analyse Koop - Sociale doelgroep

Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 270 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	4	-3	15	9	0	**25**
Appartement zonder lift	-54	0	-14	2	0	0	**-66**
Rij-/hoekwoning	0	77	-184	-58	0	-8	**-173**
2^1 kap / geschakelde woning	0	43	-9	-202	-15	-31	**-214**
Vrijstaande woning	58	0	-16	91	-47	-40	**46**
Grondgebonden seniorenwoning	0	13	97	30	-8	-4	**127**
Anders	0	-3	70	-7	19	0	**79**
Totaal	**4**	**133**	**-58**	**-130**	**-43**	**-83**	**-177**

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken

Het relevante deel van de voorraad in de discrepantie-analyse voor de sociale doelgroep betreft de sociale voorraad (huur: < € 710, koop: < € 150.000). Op te merken is dat een deel van de sociale doelgroep wil doorgroeien naar een duurdere voorraad (zie ook paragraaf 6.5). Wordt hiermee rekening gehouden (groene arcering) bedraagt de behoefte aan sociale woningen in Weert per saldo ruim 550 extra woningen tot 2030 (in plaats van ruim 50 woningen).



Bijlage 12: Discrepantie-analyse: Jongere huishoudens (< 30 jaar)

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Jongere huishoudens (< 30 jaar)

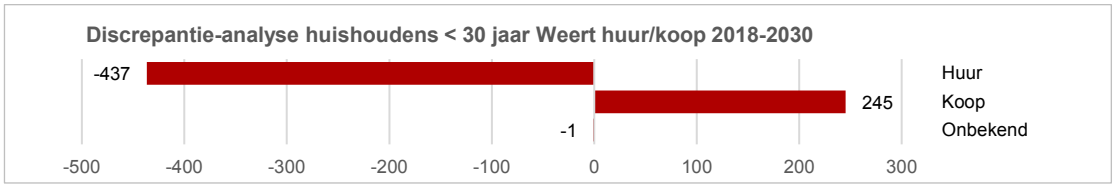
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	23	-44	-95	0	-116
Appartement zonder lift	-63	-126	-9	-72	-63	0	-333
Rij-/hoekwoning	0	23	41	36	-32	0	68
2^1 kap / geschakelde woning	12	0	0	0	0	0	12
Vrijstaande woning	0	0	13	0	0	23	36
Grondgebonden seniorenwoning	0	0	0	0	0	0	0
Anders	0	-72	-32	0	0	0	-104
Totaal	-51	-175	36	-80	-189	23	-437

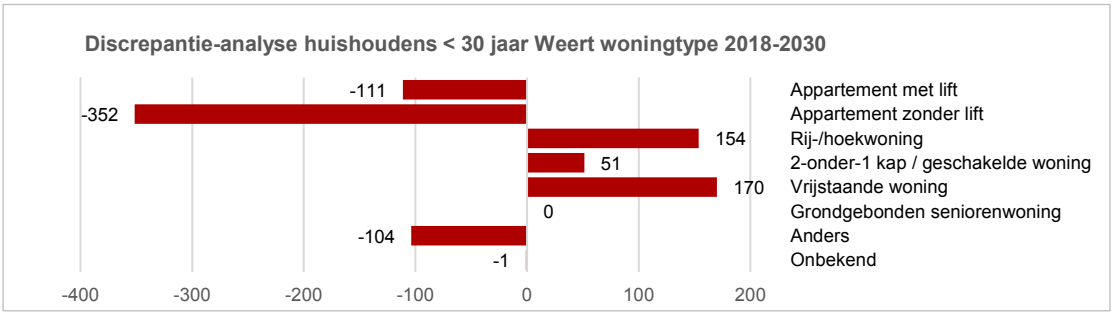
Matrix Discrepantie-analyse Koop - Jongere huishoudens (< 30 jaar)

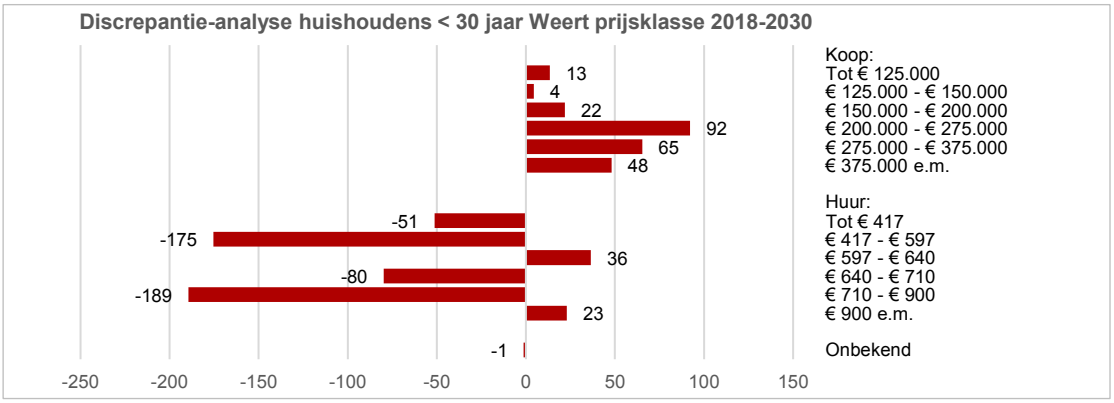
Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 270 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	4	0	0	0	**4**
Appartement zonder lift	0	-19	0	0	0	0	**-19**
Rij-/hoekwoning	13	23	-1	50	0	0	**85**
2^1 kap / geschakelde woning	0	0	19	15	5	0	**39**
Vrijstaande woning	0	0	0	27	60	48	**135**
Grondgebonden seniorenwoning	0	0	0	0	0	0	**0**
Anders	0	0	0	0	0	0	**0**
Totaal	**13**	**4**	**22**	**92**	**65**	**48**	**245**

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken







Bijlage 13: Discrepantie-analyse: Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

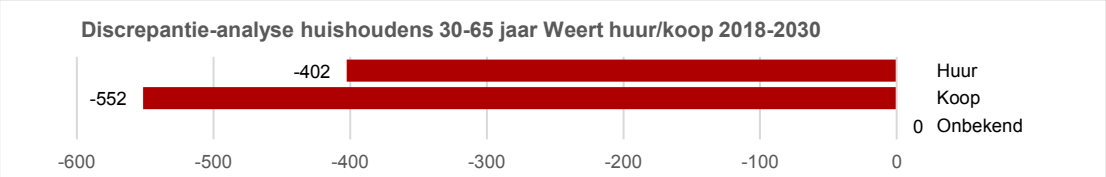
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	76	-5	18	29	-36	0	**82**
Appartement zonder lift	-32	-607	16	-67	2	0	**-687**
Rij-/hoekwoning	2	-60	-25	41	-82	0	**-124**
2^1 kap / geschakelde woning	0	32	0	0	-61	4	**-26**
Vrijstaande woning	0	54	1	80	-70	0	**65**
Grondgebonden seniorenwoning	33	76	66	45	-15	5	**210**
Anders	0	0	76	2	0	0	**78**
Totaal	**79**	**-510**	**152**	**131**	**-263**	**8**	**-402**

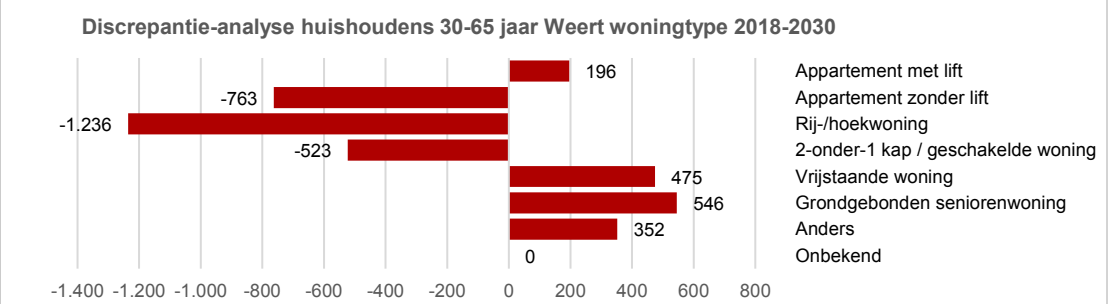
Matrix Discrepantie-analyse Koop - Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

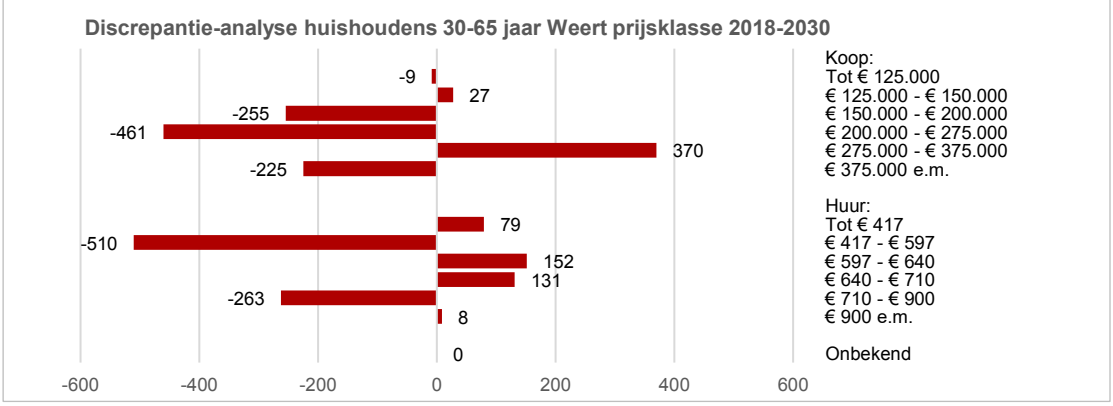
Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 270 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	6	29	45	32	2	**114**
Appartement zonder lift	-81	0	-3	9	0	0	**-76**
Rij-/hoekwoning	0	-26	-528	-501	-39	-19	**-1.112**
2^1 kap / geschakelde woning	25	30	14	-431	-87	-49	**-498**
Vrijstaande woning	48	0	64	196	303	-201	**410**
Grondgebonden seniorenwoning	0	20	134	86	68	28	**336**
Anders	0	-3	35	136	93	13	**274**
Totaal	**-9**	**27**	**-255**	**-461**	**370**	**-225**	**-552**

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken







Bijlage 14: Discrepantie-analyse: Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

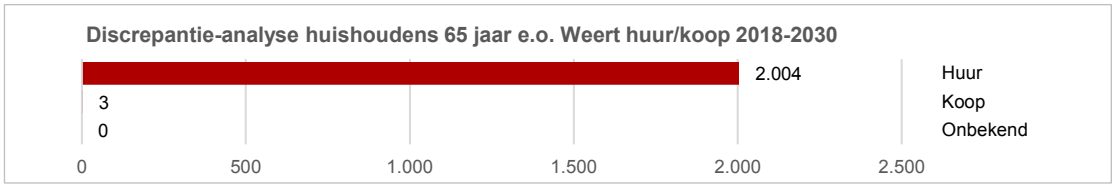
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	98	174	567	240	382	229	**1.690**
Appartement zonder lift	-43	-19	33	-5	0	0	**-34**
Rij-/hoekwoning	0	7	0	-10	0	0	**-3**
2^1 kap / geschakelde woning	0	28	0	0	-37	0	**-9**
Vrijstaande woning	0	0	0	0	-5	5	**-1**
Grondgebonden seniorenwoning	12	91	106	49	72	0	**330**
Anders	33	-3	0	-5	5	0	**30**
Totaal	**101**	**278**	**707**	**267**	**417**	**233**	**2.004**

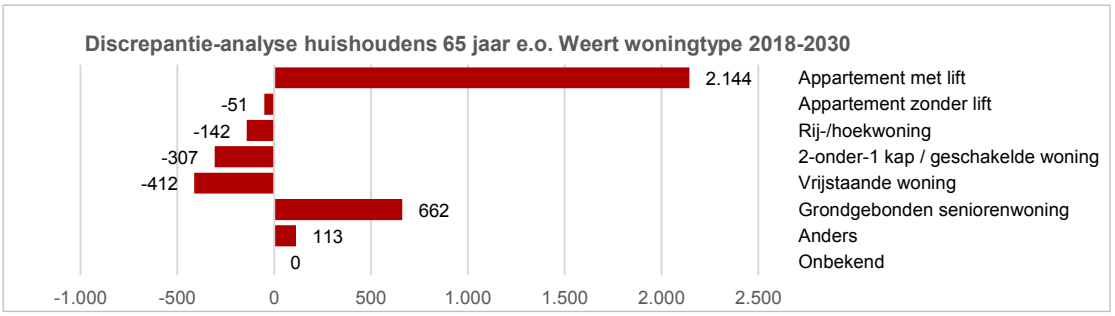
Matrix Discrepantie-analyse Koop - Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

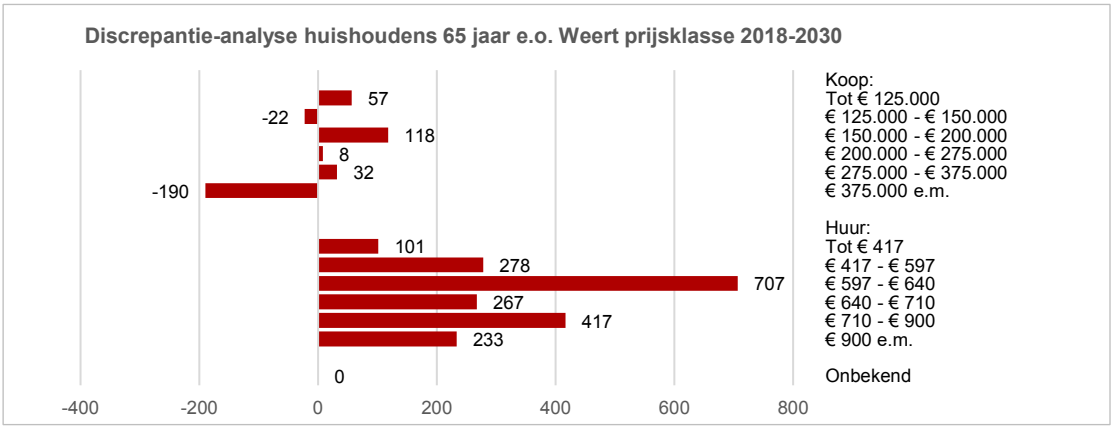
Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 270 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	57	0	9	189	176	23	**454**
Appartement zonder lift	0	0	-17	0	0	0	**-17**
Rij-/hoekwoning	0	-18	-55	-36	-4	-26	**-139**
2^1 kap / geschakelde woning	0	-5	-13	-189	-92	0	**-298**
Vrijstaande woning	0	0	-19	-50	-183	-160	**-412**
Grondgebonden seniorenwoning	0	0	146	110	103	-26	**332**
Anders	0	0	67	-15	31	0	**83**
Totaal	**57**	**-22**	**118**	**8**	**32**	**-190**	**3**

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken







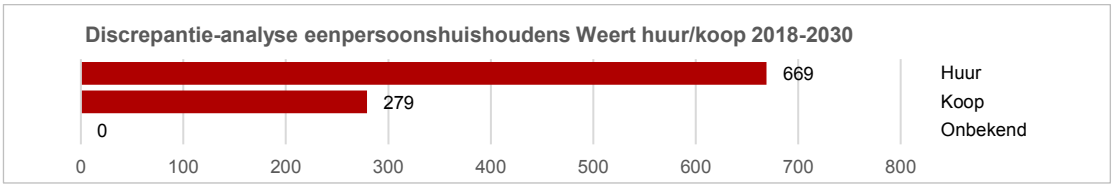
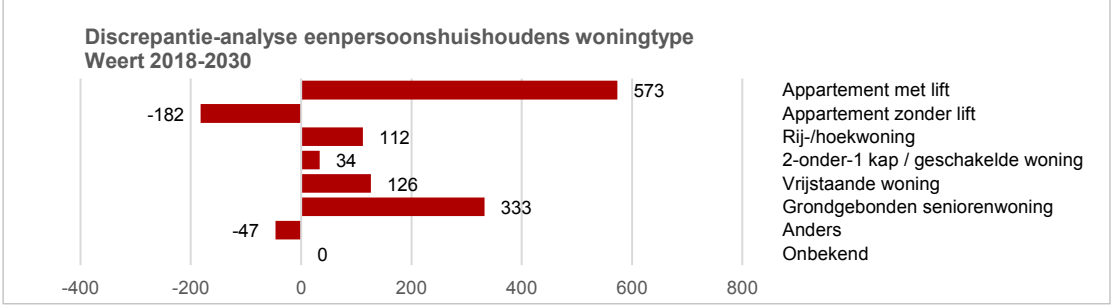
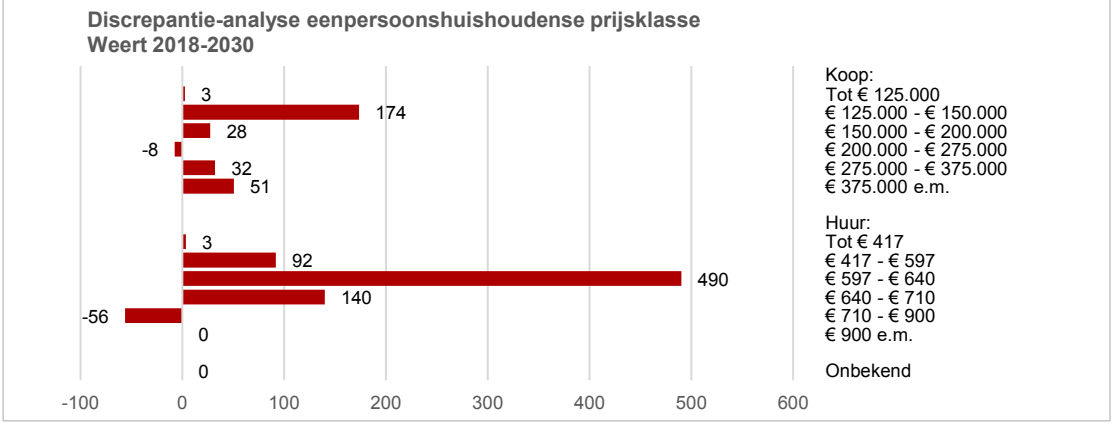
Bijlage 15: Discrepantie-analyse: Eenpersoonshuishoudens

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Eenpersoonshuishoudens

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	110	255	186	44	-18	0	**577**
Appartement zonder lift	-129	-171	156	23	6	0	**-115**
Rij-/hoekwoning	0	-16	83	47	0	0	**114**
2^1 kap / geschakelde woning	22	-9	0	0	0	0	**13**
Vrijstaande woning	0	0	8	0	-44	0	**-36**
Grondgebonden seniorenwoning	0	106	107	26	0	0	**239**
Anders	0	-73	-50	0	0	0	**-123**
Totaal	**3**	**92**	**490**	**140**	**-56**	**0**	**669**

Matrix Discrepantie-analyse Koop - Eenpersoonshuishoudens

Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 270 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	44	0	-65	33	-15	0	**-3**
Appartement zonder lift	-41	0	-26	0	0	0	**-67**
Rij-/hoekwoning	0	174	-71	-90	0	-15	**-3**
2^1 kap / geschakelde woning	0	0	100	-48	-31	0	**21**
Vrijstaande woning	0	0	-22	61	53	70	**162**
Grondgebonden seniorenwoning	0	0	29	43	26	-4	**94**
Anders	0	0	82	-6	0	0	**76**
Totaal	**3**	**174**	**28**	**-8**	**32**	**51**	**279**

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken