b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

TILS 1648

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1271201
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1271200
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Voortgang Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 voor de gemeente Weert.

Voorstel

Met de monitoring 2020 en de actualisatie van het woningbouwprogramma van de gemeente Weert per 1 januari 2021 in te stemmen.

Inleiding

Op 3 juli 2019 is de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie heeft als ingangsdatum 1 januari 2018. Bij de vastgestelde structuurvisie is de actualisatie per 1 januari 2019 gevoegd. In de structuurvisie is vastgelegd dat jaarlijks monitoring en bijstelling plaats vindt. Op regionaal niveau gebeurt dit op hoofdlijnen. In de gemeentelijke monitoring kan dieper ingegaan worden op het woonbeleid.

Op 18 februari 2020 heeft het college ingestemd met de monitoring over het jaar 2019.

Belangrijke opgaven in de structuurvisie zijn de realisatie van plannen en het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. Vanwege de marktomstandigheden en aangepast provinciaal beleid is de opgave om de planvoorraad af te stemmen op de behoefte geschrapt. Het beleid richt zich op het realiseren van plannen, waarbij woningbouw op basis van de behoefte uitgangspunt is.

Beoogd effect/doel

Via monitoring en actualisatie wordt de voortgang van ons woonbeleid bewaakt.

Argumenten

Weert, 25 januari 2021	S		B	W GG	W MvdH	W TG	W WvE	W PS
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 9 februari 2021 Nummer: 7

De secretaris,

1.1 In 2020 zijn meer woningen opgeleverd dan in 2019.
De ambitie om meer woningen te realiseren in verband met de grote druk op de woningmarkt werpt zijn vruchten af. Er zijn in 2020 maar liefst 329 woningen toegevoegd (netto 288 woningen). Dit is substantieel meer dan in 2018 en 2019.

Jaar	Bruto	Netto
2018	150	144
2019	204	179
2020	329	288
totaal	**683**	**611**

In de periode 2014 tot en met 2017 zijn in Weert netto 415 woningen opgeleverd.

Ook regionaal is de ambitie om meer woningen op te leveren. De ambitie uit zich in een oplopend aantal woningtoevoegingen. Regionaal zijn op basis van het CBS in 2020 netto 936 woningen opgeleverd. Dit is meer dan in 2018 en 2019.

Jaar	Netto
2018	516
2019	818
2020	936
totaal	**2.270**

In de periode 2014 tot en met 2017 zijn in Midden-Limburg netto 1.872 woningen gerealiseerd.

1.2 Er is sprake van dynamisch voorraadbeheer.
Het hebben van veel woningbouwplannen is mooi. Belangrijk is echter dat de woningen ook gerealiseerd worden. Met de herziening van bestemmingsplannen is onbenutte (indirecte) planvoorraad geschrapt. Hiermee is ruimte gecreëerd voor nieuwe plannen die in de behoefte voorzien.

In 2020 zijn 36 woningen vervallen door vermindering van woningen in plannen/correcties en er zijn nieuwe plannen voor 147 woningen toegevoegd, waarbij sprake is van transformatie dan wel de herontwikkeling van rotte plekken. Transformatie naar woningen wordt door de markt goed opgepakt. Dit vindt vooral in de binnenstad plaats, maar ook in de woonwijken. Er worden nog altijd nieuwe initiatieven ingediend.

Verder zijn er plannen voor 161 woningen toegevoegd, waarbij geen sprake is van transformatie. Het betreft uitbreidingsplannen in de kernen en de voorziene woningbouw op de stadsbruglocatie.

De Gebiedsvisie Keent & Moesel is verwerkt in het woningbouwprogramma. Hierbij is uitgegaan van volledige sloop van de portieketagewoningen (656 woningen) en de nieuwbouw van 882 woningen. Het saldo is +226 woningen.

1.3 Het aantal inwoners is in 2020 nagenoeg stabiel gebleven.
Vanwege het vertrek van het AZC is het aantal inwoners op deze locatie in 2020 afgenomen met ca. 338 inwoners. Evengoed is het migratiesaldo positief, +112.

Er is sprake van oversterfte. Gemiddeld stierven de afgelopen 10 jaar 457 mensen per jaar, in 2020 stierven 579 mensen.

Verder zijn er minder kinderen geboren dan gemiddeld over de afgelopen jaren. Gemiddeld was er over de afgelopen 10 jaar sprake van 435 geboortes per jaar, in 2020 zijn 359 baby's geboren.

Het aantal inwoners op 1 januari 2020 bedroeg 50.105 en op 31 december 2020 50.017.

1.4 De planvoorraad is groter dan de behoefte.
De planvoorraad voor woningen bedraagt 1.559 woningen per 1 januari 2021, terwijl de resterende behoefte op basis van de afspraken in de structuurvisie nog 749 woningen bedraagt. De prognoses van Etil 2019 (update) zijn echter fors hoger dan de prognoses van Etil 2017, waarop de structuurvisie is gebaseerd (+ 573 huishoudens in 2030). De top van het aantal huishoudens in Weert is verschoven naar 2034. Verder constateren we dat in de periode 2014 tot en met 2019 het aantal huishoudens met 623 meer is gegroeid dan het aantal woningen. Dit veroorzaakt mede de grote druk.

Volgens de prognose Etil 2019 (update) groeit Weert vanaf 1-1-2021 tot de top in 2034 nog met 1.140 huishoudens. Tesamen met de grotere groei van het aantal huishoudens dan de toevoeging van het aantal woningen (+ 623) kan een planvoorraad van 1.140 + 623 = 1.763 woningen onderbouwd worden. De planvoorraad bedraagt netto 1.559 woningen. Met herontwikkelingslocaties waaronder het Beekstraatkwartier kan voldoende worden voorzien in de woningbouwopgave op basis van de huidige prognoses, inclusief het inlopen van de achterstand ten opzichte van de groei van het aantal huishoudens. Er zijn meerdere nieuwe potentiële locaties om (deels) in te spelen op de ambitie ten aanzien van woningbouw, bijgestelde toekomstige prognoses op te vangen en te voorzien in de aanvullende opgave voor wat betreft wonen met zorg en sociale huurwoningen.

1.5 De druk blijft onverminderd hoog.
Een stevige ambitie is nodig om de druk te verzachten. Het aantal te koop staande woningen is historisch laag en het aantal reacties op sociale huurwoningen is historisch hoog. Hierdoor worden de wachttijden langer. In de koopsector zien we de prijzen stijgen. Er wordt steeds vaker overboden. Voor starters blijft de starterslening uitkomst bieden. In 2020 zijn 39 startersleningen toegekend. De verruiming van de koopprijs naar € 225.000,- heeft daarmee effect gehad.

1.6 De opgave in wonen met zorg is stevig.
Er is nog een flinke opgave voorzien in woningen voor ouderenzorg. Deels betreft dit zelfstandig wonen in een veilige setting (beschut wonen, behoefte ca. 800 woningen) en deels betreft dit intramurale zorg voor mensen met een psycho-geriatrische beperking dan wel een somatische beperking (beschermd wonen, behoefte ca. 400 plaatsen). De opgave is stevig. De opgave overlapt deels de aanvullende opgave in het sociale huursegment. Samen met Wonen Limburg en Land van Horne wordt een nadere uitwerking van de opgave voorbereid. Het vinden van locaties maakt hier onderdeel van uit.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

In 2021 wordt gestart met het opstellen van een nieuwe Structuurvisie Wonen Midden-Limburg, welke vanaf 2022 in werking zou moeten treden. Evaluatie over 2021 vindt begin 2022 plaats. Dan kan tevens de gehele woonvisie-periode geëvalueerd worden.

Communicatie/participatie

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

Tijdens de informatiebijeenkomst op 18 februari 2021 wordt de stand van zaken met betrekking tot het woonbeleid toegelicht.

De notitie wordt regionaal teruggekoppeld in het Ambtelijk overleg Wonen Midden-Limburg.

Overleg gevoerd met

Intern:

De notitie is ter informatie verzonden naar:
Projecten: Joyce Zeeuwen, Paul Verhappen, Roeland Kolkmeijer, Kelly Reijnders
R&E: Anouk Beurskens, Marjo Beeren, Michel Siersma
Financiën: Simone Raemakers

Extern:

-

Bijlagen:

Notitie monitoring 2021 en actualisatie woningbouwprogrammering.