

Aan de gemeenteraad van Weert

Weert, **05 APR. 2023**

Onderwerp : Monitoring 2022 en actualisatie woningbouwprogrammering per 1-1-2023
Kenmerk : 2028556/2036105

Geachte raadsleden,

Middels deze brief informeren wij u over de monitoring 2022 en de actualisatie van de woningbouwprogrammering per 1 januari 2023.

Algemeen

Op 15 juni 2022 is de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025' vastgesteld. De vastgestelde structuurvisie is op 19 oktober 2022 gepubliceerd, nadat vaststelling in alle Midden-Limburgse gemeenten heeft plaats gevonden. In de structuurvisie is vastgelegd dat jaarlijks monitoring en bijstelling plaats vindt. Op regionaal niveau gebeurt dit op hoofdlijnen. In de gemeentelijke monitoring kan hierop dieper ingegaan worden.

Een belangrijke opgave in de structuurvisie is de realisatie van woningen. Hierbij is woningbouw op basis van de behoefte uitgangspunt. In 2018 is een regionaal behoefteonderzoek uitgevoerd. De vergrijzing heeft grote invloed op de kwalitatieve woningbehoefte. Het energielabel van woningen wordt met de stijgende prijzen voor gas en elektriciteit steeds belangrijker. Dit is ook een aspect van de kwalitatieve woningbehoefte. De kwantitatieve behoefte wordt afgeleid van de prognoses. Deze werden tot voorkort jaarlijks in opdracht van de provincie Limburg door Etil opgesteld. In 2022 is besloten dat dit nog eenmaal per 2 jaar plaats vindt. Zodoende zijn in 2022 geen prognoses beschikbaar gekomen. Eind 2023 wordt een nieuwe prognose verwacht.

Nationale Woon- en Bouwagenda

In 2022 is door het rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda vastgesteld. De ambitie is 900.000 woningen te realiseren in de periode tot en met 2030. Hiervan dienen 300.000 woningen door corporaties te worden gebouwd (250.000 sociale huur en 50.000 middenhuur (< € 1.000 per maand)). Er dienen 300.000 betaalbare woningen te worden gebouwd (koop tot € 355.000 en

middenhuur). De overige 300.000 woningen zijn vrij van categorie. Daarnaast dient in nieuwe plannen 30% sociale huur te worden voorzien en 2/3 betaalbaar (sociale huur is hier onderdeel van). Dit geldt niet per plan maar over de plannen per gemeente/regio. Het rijk gaat er van uit dat dit met de realisaties vanaf 2025 ook daadwerkelijk geëffectueerd wordt.

Prestatieafspraken

Met de corporaties zijn in 2022 Nationale prestatieafspraken aangegaan. De provincie Limburg heeft in 2022 een bod uitgebracht op het woonbeleid van het rijk. In dit bod is de bouw van 26.550 woningen opgenomen en de sloop van 12.000 woningen. Daarbij is de mogelijkheid van 20.000 extra woningen toegevoegd. Dit heeft geresulteerd in prestatieafspraken tussen provincie Limburg en rijk. Vervolgens zijn deze prestatieafspraken uitgewerkt in een Woondeal. Dit proces is in 2022 gestart.

Situatie gemeente Weert

Al met al is de woningbouwopgave in 2022 in een ander daglicht komen te staan. In het Coalitieprogramma 2022-2026 **Samen Doen** Eerlijk, Sociaal en Ambitieuw is vastgelegd dat Weert de komende periode (t/m 2025) 1.000 woningen realiseert en 1.000 woningen in voorbereiding neemt. Hierop inspeland en in het kader van het proces om te komen tot een Woondeal zijn in 2022 nieuwe plannen toegevoegd. Hiermee wordt aan de ambitie om extra woningen te bouwen boven op de behoefte invulling gegeven. Bij nieuwe initiatieven met een groter aantal woningen wordt het aandeel sociaal van 30% en/of 2/3 betaalbaar als voorwaarde gesteld. Hoe dit in de praktijk gaat uitwerken moet nog blijken.

Het aantal van 26.550 woningen in het bod van de provincie Limburg is gebaseerd op de Plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg op peildatum 1 januari 2022. Dit zijn bestaande plannen. Zoals aangegeven is door de provincie de ambitie uitgesproken om 20.000 woningen extra te realiseren. Weert heeft ook de ambitie om extra woningen boven op de behoefte te realiseren. Wij hebben daarom besloten om de nieuwe initiatieven, die in 2022 zijn toegevoegd aan de woningbouwprogrammering, toe te voegen aan de planvoorraad die is gebruikt voor de Woondeal. Daarnaast zijn specifieke afspraken gemaakt met betrekking tot sleutelprojecten. Dit zijn projecten die een subsidie hebben ontvangen van het rijk. In Weert zijn subsidies ontvangen van het rijk voor de uitbreiding van de woonwagencentrales en voor flexwonen. Deze initiatieven maakten geen deel uit van de planvoorraad en zijn daaraan toegevoegd. Om het signaal af te geven dat er in het project Horne Kwartier ruimte is voor 200 extra woningen (boven op de 300 woningen in de planvoorraad) zijn deze extra woningen als ambitie aan de planvoorraad toegevoegd en zo ook in de Woondeal terecht gekomen. Zo heeft Weert kenbaar gemaakt aanspraak te willen maken op een deel van de 20.000 extra woningen.

In 2022 zijn 291 woningen aan de voorraad toegevoegd.

Het aantal grondgebonden woningen dat is toegevoegd bedraagt 161, het aantal appartementen 130. Er zijn 178 huurwoningen opgeleverd en 113 koopwoningen. Het aandeel sociaal bedraagt 36% en het aandeel sociaal en betaalbaar bedraagt 66%.

De grootste plannen waar woningen zijn opgeleverd zijn de transformatie verdiepingen Muntcomplex (47 woningen), Laarveld (47 woningen waarvan 2 in Laar) en het zorgcomplex Huize Molenveld met 42 eenheden.

Er zijn 16 woningen gesloopt/onttrokken. De netto toename is zodoende 275 woningen. De woningvoorraad in Weert bedraagt 23.596 per 31-12-2022.

Het aantal inwoners is in 2022 met 569 toegenomen.

Het aantal inwoners bedraagt 50.915 per 31 december 2022. Er is sprake van een geboorteoverschot van -135, een binnenlands migratiesaldo van +166 en een buitenlands migratiesaldo van +538. Het aantal Oekraïense ontheemden dat zich in 2022 in Weert heeft gevestigd bedraagt 300.

De planvoorraad is groter dan de behoefte.

In 2022 zijn plannen voor 721 woningen toegevoegd. De netto planvoorraad per 31 december 2022 bedraagt 2.191 (bruto planvoorraad 2.866 woningen, sloop/onttrekking 675 woningen).

Het aantal huishoudens neemt toe en de woningbouwproductie kan de groei niet volgen. In de periode 2014 t/m 2021 is het aantal huishoudens met 497 méér gegroeid dan het aantal woningen. Volgens de prognose van Etil 2021 groeit Weert vanaf 1-1-2021 met 1.236 huishoudens tot de top in 2038. In 2021 is het aantal huishoudens met 418 toegenomen. Dit betekent een voorziene groei vanaf 1-1-2022 van 818 huishoudens (1.236 - 418). Tesamen met de 'achterstand' is een groei van $818 + 497 = 1.315$ te onderbouwen.

In 2022 zijn netto 275 woningen opgeleverd. De resterende opgave op basis van Etil 2021 bedraagt zodoende 1.040 woningen (1.315 - 275). De planvoorraad per 1 januari 2023 bedraagt zodoende 210%. Hiermee wordt (deels) op de ambitie ingespeeld. Daarnaast zien we dat prognoses keer op keer naar boven bijgesteld worden. Hierop dienen we voorbereid te zijn.

De druk blijft onverminderd hoog.

Het aantal reacties op sociale huurwoningen blijft groot, de wachttijden lopen op. Het aantal te koop staande woningen is met 205 (medio maart 2023), waarvan 137 beschikbaar (de overige zijn onder voorbehoud verkocht of in optie), nog altijd relatief laag.

Tot slot

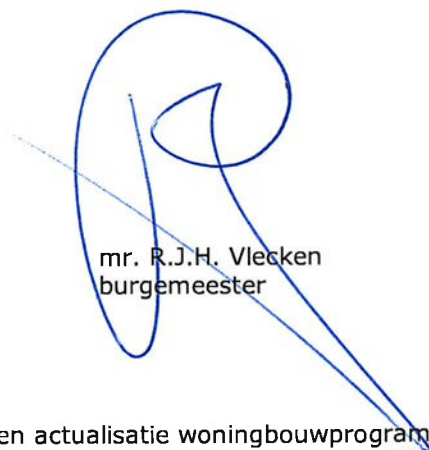
Gedetailleerde informatie over de voorraadontwikkeling is in bijgaande notitie te lezen. De komende periode wordt nader uitgewerkt hoe in de periode vanaf 2025 aan de gewenste differentiatie tegemoet gekomen kan worden.

We zijn graag bereid uw raad in een informatiebijeenkomst nader te informeren. Ons advies is een verzoek hiertoe bij de agendacommissie neer te leggen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlage : Notitie 'Monitoring 2022 en actualisatie woningbouwprogrammering per 1 januari 2023'.

