

Aan de gemeenteraad van Weert

Weert, 12 maart 2024

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

Geachte raadsleden,

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

### **Algemeen**

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

### **Terugblik 2023**

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

### **Woondeal Limburg**

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

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

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

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

### Groeiscenario's

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

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

### De druk blijft onverminderd hoog

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

### Prestatieafspraken met corporaties

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

**Aantal inwoners**

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

**Tot slot**

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

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,



A.M.A. Vrijenhoek  
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester

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

