

Gemeente Weert

Wethouder T. van Gemert

Per e-mail verstuurd:

Roermond: 11 september 2024

Betreft: Ontwikkelingen sociale volkshuisvesting in Weert

Kenmerk: [REDACTED]

Bijlage: Analyse ontwikkeling voorraad DAEB-woningen

Contactpersoon: [REDACTED]

Geachte heer Van Gemert,

Als samenwerkende huurdersorganisaties en belangenbehartigers spreken wij in deze brief onze grote zorgen uit over de positie van mensen die zijn aangewezen op de sociale volkshuisvesting in Weert. Wij stellen vast dat de druk op de sociale woningvoorraad en de druk op de betaalbaarheid daarvan toeneemt. Huurders komen met andere woorden steeds meer in de knel! Er zijn simpelweg te weinig betaalbare huurwoningen beschikbaar. Diverse rapportages en onderzoeken bevestigen deze zorg.

In onze brief van 18 juni 2024 (abusievelijk 2023 vermeld) hebben wij u geïnformeerd over de laatste stand van zaken rondom het niet verstrekken van het activiteitenplan door Wonen Limburg voor de komende 5 jaar zoals voorgeschreven door de Woningwet. Dit betekent dat wij geen enkel zicht hebben op de keuzes die Wonen Limburg maakt met betrekking tot de investeringen en de activiteiten die zij de komende jaren in de gemeente Weert realiseert.

Om toch enig inzicht te krijgen hebben wij zelf een analyse gemaakt op basis van verantwoordingscijfers (dVi) en prognosecijfers (dPi) die woningcorporaties moeten aanleveren bij de Autoriteit woningcorporaties. Deze analyse laat zien dat de sociale woningvoorraad in Weert in de periode 2023 tot en met 2028 met slechts 9 woningen toeneemt tot 5.018 woningen. Deze toename lijkt ons volstrekt onvoldoende (en zelfs onacceptabel) om de huidige en toekomstige bewoners van Weert op een goede manier te huisvesten. Daarbij stellen wij ook vast dat de betaalbare voorraad van Wonen Limburg in het geheel afneemt met 8,2%. Wat dit voor de gemeente Weert betekent weten wij niet. In de bijlage hebben wij een uitgebreidere analyse toegevoegd die onze zorgen verder onderstrepen.

De komende periode gaan wij met elkaar in gesprek over de prestatieafspraken 2025. Wij stellen wederom vast dat wij op dit moment niet beschikken over voldoende informatie om dit gesprek op zinvolle en inhoudelijke wijze met elkaar te kunnen voeren. Na herhaalde pogingen de verplichte informatie te verstrekken blijft Wonen Limburg dit weigeren. Dit betekent dat de ondertekening van de prestatieafspraken opnieuw onder druk komt te staan.

Wij vragen u bij Wonen Limburg erop aan te dringen de gevraagde informatie alsnog aan de overlegpartners te verstrekken. Persisteert Wonen Limburg in het niet verstrekken van de gevraagde (en verplichte) informatie, dan zullen wij deze casus voorleggen aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Graag vernemen wij van u of u aan ons verzoek tegemoetkomt. Tevens vragen wij u deze brief met analyse onder de aandacht te brengen van uw gemeenteraad.

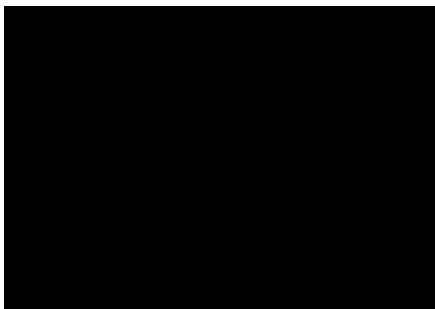
Met vriendelijke groet,

Namens de WoonLastenWakers

 voorzitter | HWZ



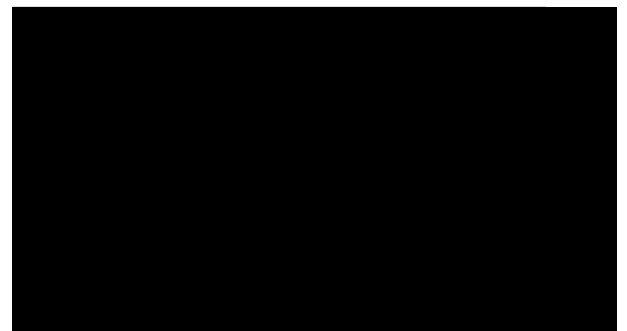
, voorzitter | SHML



 voorzitter | SHMR



, voorzitter | HBV Bres



Gemeente Weert ontwikkelingen Woningmarkt.

Inleiding

De WoonLastenWakers maken deze rapportage om dat Wonen Limburg onvoldoende informatie verstrekt om een adequaat beeld te vormen van de ontwikkelingen van het woningaanbod op termijn (tot 5 jaar) in het huursegment voor sociale huurwoningen in de gemeente Weert. Deze analyse is gemaakt op basis van de volgende bronnen:

1. Btiv.datawonen.nl.
2. Pwik.datawonen.nl.
3. NB. Deze bronnen worden gevuld op met de dvi-gegevens en de dpi-gegevens die de corporaties zelf (moeten) aanleveren bij de Autoriteit Wonen.
4. Bag-administratie en EP-online.
5. Woningbestand Wonen Limburg Weert.

Wie doet er mee?

Het overleg wordt gevoerd door de gemeente, huurdersorganisaties en de woningcorporaties. In Weert is actief Wonen Limburg, Woonik en Woonzorg Nederland. Wonen Limburg is de dominante speler in Weert. De druk op de woningmarkt in Weert loopt (net als op veel andere plaatsen) fors op.

Resultaten afgelopen jaren analyse openbare bronnen

De resultaten van de afgelopen jaren (figuur 1, blz 3) laten zien dat het aantal DAEB-woningen van 2018 tot en met 2022 in de gemeente Weert met 65 woningen is toegenomen (respectievelijk 4.916 tot 4.981).

De verwachte ontwikkeling van het aantal DAEB-woningen in de gemeente Weert (figuur 2, blz 3) is dat de voorraad in de periode 2023 tot en met 2028 met 9 woningen toeneemt (respectievelijk 5.009 tot 5018).

De voorraad niet DAEB-woningen in Weert groeide daarentegen in periode 2018 tot 2022 van 347 naar 405 (waarvan 262 geliberaliseerd). NB. de geliberaliseerde voorraad van Wonen Limburg totaal verdubbelt in de periode 2024 tot 2029 van 1.229 tot 2.147. Wat dit voor de huurders in Weert betekent wordt niet helder.

De betaalbare voorraad (DAEB-woningen) van heel Wonen Limburg neemt in de periode 2024 tot 2029 af met 8,2% terwijl de dure voorraad toeneemt met 8,2%. Ook hier wordt niet helder wat dit betekent voor de huurders in Weert.

Analyse gemeente kaarten Wonen Limburg Gemeente Weert

Wonen Limburg heeft naar eigen zeggen in de periode 2018 tot en met 2022 223 woningen toegevoegd, 5 woningen gesloopt en 116 woningen verkocht. Netto zou de woningvoorraad van Wonen Limburg met 102 woningen zijn gegroeid. Doordat het aantal DAEB-woningen in de gemeente Weert in die periode met 65 (fig 1 blz. 3) toeneemt ontstaat er een positief verschil van 37 woningen. Dat kan veroorzaakt worden door dat deze groei is gerealiseerd in het segment van de niet DAEB-woningen (58) en/ of mutaties bij Woonik en Woonzorg Nederland.

NB. volgens de BAG administratie heeft Wonen Limburg in de gemeente Weert in die periode 127 woningen toegevoegd (nieuw gebouwd) i.p.v. de 223 woningen naar eigen zeggen. Een verschil van 96 woningen. Het is ons niet duidelijk waar dit verschil door ontstaat.

Ondanks de wettelijke verplichting die daarop rust (woningwet) verstrekt Wonen Limburg geen informatie waar, in welke mate en in welke gemeente de beleidsgevolgen landen.

Gevolgen

Dat de betaalbare voorraad (Daeb woningen) geen significante ontwikkeling heeft doorgemaakt leidt er onder andere toe dat de gemiddelde zoekduur in 2023 oploopt tot 28 maanden (ruim 2 jaar) waarbij dit een gemiddelde is. Gezinnen met kinderen zoeken gemiddeld 44 maanden (bijna 4 jaar) en een ouder gezinnen 36 maanden (3 jaar).

Het gemiddeld aantal reacties op grondgebonden woning ligt op 417. Als dit wordt afgezet tegen de (verwachte) bevolkingsgroei 10% tot 2025 lijkt dit sterk achter te blijven.

Figuur 1

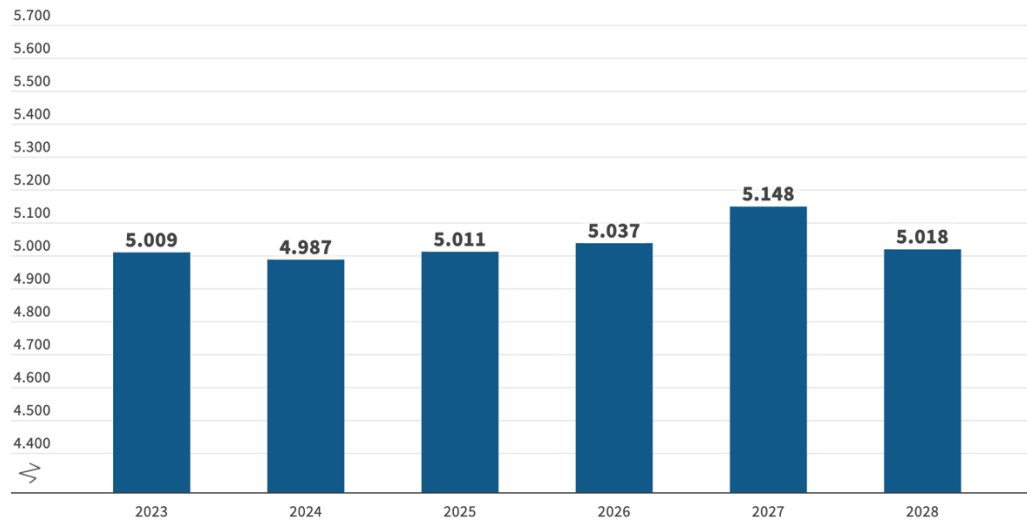
Ontwikkeling aantal DAEB-huurwoningen gemeente Weert



Bron: dVi

Figuur 2

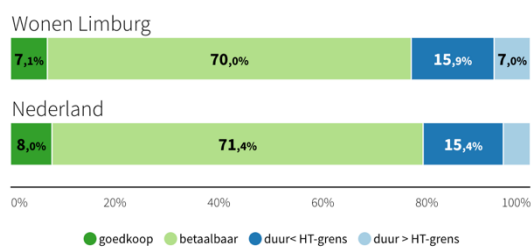
Verwachte ontwikkeling DAEB voorraad Gemeente Weert



Bron: dPi

Figuur 3

Corporatiewoningen naar prijsklassen in 2024



Corporatiewoningen naar prijsklassen in 2028

