

Rapport

Woningmarktonderzoek Weert

 **In.Fact.Research**

Rapport

Woningmarktonderzoek Weert

Opdrachtgever

Gemeente Weert

Contactpersoon

[REDACTED]

Datum

19-12-2024

Auteurs

[REDACTED], In.Fact.Research

[REDACTED] In.Fact.Research

Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	5
2 Terugblik	7
2.1 Ontwikkeling inwoners	7
2.2 Ontwikkeling huishoudens.....	12
2.3 Ontwikkeling woningvoorraad	13
2.4 Ontwikkeling economie.....	17
3 Huidige woningmarktsituatie	19
3.1 Huishoudens	19
3.2 Woonsituatie van huishoudens	20
3.3 Marktspanning.....	24
4 Betaalbaarheid van wonen	32
4.1 Woonlasten van huurder en eigenaar-bewoners.....	32
4.2 Betaalrisico's van huurder en eigenaar-bewoners.....	34
5 Demografische en economische ontwikkelingen	37
5.1 Demografische ontwikkelingen.....	37
5.2 Economische ontwikkelingen	40
5.3 Invloedsferen demografische en economische ontwikkelingen	41
6 Ontwikkeling woningbehoefte	44
6.1 Uitgangspunten woningbehoefte	44
6.2 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype.....	45
6.3 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklassen	49
6.4 Woningbehoefte versus beleid.....	51
7 Wonen, zorg en welzijn	54
7.1 Aandachtsgroepen Een thuis voor iedereen	54
7.2 Vergrijzing en effecten woningbehoefte	58
Bijlage 1 Differentiatie in de uitbreiding	64
Bijlage 2 Kernprofielen	66
Bijlage 3 Begrippenlijst	91

Samenvatting

Spanning op de markt

De druk op de woningmarkt neemt ook in Midden-Limburg toe. ABF heeft geraamd dat het regionale tekort 3.390 woningen telt, 3,0% van de totale voorraad. Het is lastig dit tekort te vertalen naar de individuele gemeenten. Uitgaande van een tekort van 3% is er in Weert een indicatief tekort aan 700 woningen. Vele indicatoren duiden op een toenevende spanning op zowel de koop- als huurmarkt. De gemeenten in de regio willen de komende jaren niet alleen de eigen schaarste oplossen, maar hebben hogere ambities (getuige onder andere de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025).

Kwalitatieve fricties op basis van woonwensen

Op basis van woonwensenonderzoek kan een indicatie worden verkregen van de kwalitatieve tekorten in Weert. Daaruit blijkt dat:

- Het huidige tekort voor 7% bestaat uit huurwoningen en 93% uit koopwoningen.
- In de koopsector manifesteert het tekort zich voor twee derde in het goedkope segment en tegen de 30% in het duurdere segment. In het middensegment is het tekort beperkt van omvang.
- Drie kwart van het tekort in de huursector (van een kleine 100 woningen) betreft het sociale segment.
- In de huursector is zowel de markt voor appartementen als grondgebonden woningen in evenwicht. In de koopsector zijn er aan beide woningtypen tekorten.

Tekorten in de sociale huur

Met woonwensenonderzoek wordt niet de totale vraag in beeld gebracht. Zo wordt niet geënkquêteerd onder inwoners van instellingen (zoals de maatschappelijke opvang en beschermd wonen) en is het lastig om woningzoekenden die zich breed oriënteren toe te rekenen aan één gemeente. Indicatief kan worden gesteld dat er in Weert een tekort is van maximaal 110 sociale huurwoningen. Als dit aantal sociale huurwoningen wordt toegevoegd, kunnen (onder de huidige marktomstandigheden) alle starters een plek vinden en kan de uitstroom uit instellingen worden gefaciliteerd.

Autonome ontwikkelingen

Regio Midden-Limburg en Weert zijn voor haar groei afhankelijk van de instroom van buiten. Binnen de huidige bevolking overstijgt het aantal sterfgevallen het aantal geboorten en zonder instroom gaat het aantal inwoners en op termijn ook huishoudens afnemen. De veranderende samenstelling van de 'autonome' bevolking brengt overigens wel opgaven met zich mee. Dit vooral omdat door de vergrijzing het aantal ouderen met

een intensieve zorgbehoefte sterk toeneemt. Bij gevolg zijn er tot 2031 ongeveer 350 extra geclusterde woningen (105 voor vragers en 245 voor dragers) nodig en 45 zorggeschikte woningen/ verpleegzorgplekken.

Instroom van buiten

De omvang en samenstelling van de instroom van buiten is lastig in beeld te brengen, laat staan te voorspellen. In dit onderzoek is er op verschillende wijzen aandacht aan besteed:

- De bestaande trends zijn in beeld gebracht. Deze bieden inzicht in de huidige marktpositie en welke groepen er nu worden aangetrokken. Lastig hierbij is wel dat asielmigratie en Oekraïense vluchtelingen het beeld sterk beïnvloeden. Uit de analyse blijkt onder meer het belang van de Metropoolregio Eindhoven (MRE), waaruit een derde van de binnenlandse vestigers afkomstig is.
- Het landelijke beleid is meegenomen. Dit beleid is er vooral op gericht de nieuwbouwproductie vlot te trekken, maar men stuurt ook op de differentiatie en spreiding van de woningbouw. Ook wordt er nagedacht over manieren om de buitenlandse migratie in te perken en beter te sturen.
- De link met de economische ontwikkeling is aangeven. Zonder werkgelegenheid zal de instroom immers niet tot stand komen. De arbeidsmarkt is bij uitstek een regionale markt, dus hierbij spelen ook ontwikkelingen in de omgeving een rol. Uiteraard geldt voor Weert dat met name de ontwikkelingen in de MRE kansen bieden.

Ten slotte geldt dat het lokale beleid niet onbenoemd kan blijven. Het is aan de gemeente(n) om mede op basis van dit onderzoek te bepalen over welke groepen men wél en niet wil aantrekken en vervolgens te komen met een gerichte strategie. Bij de verdere uitwerking van dit woonbeleid moet met elk van bovenstaande componenten rekening worden gehouden.

Behoefteraming op basis van Etil

In dit onderzoek is de toekomstige woningbehoefte bepaald op basis van de Etil-prognose. Het is belangrijk om hierbij te melden dat deze voor wat betreft de instroom van buiten is gebaseerd op bestaande trends. Er is geen rekening gehouden met nieuw landelijk of lokaal beleid en/of nieuwe ontwikkeling in de omgeving. Dit terwijl op bepaalde punten (zoals de selectieve verhuisstromen van en naar gemeenten) het rijksbeleid juist een trendbreuk beoogt.

Etil komt in de periode tot 2031 uit op een totale groei van 4.015 huishoudens in Midden-Limburg en 900 voor Weert. Deze aantallen komen voort uit het doortrekken van bestaande trends. Het landelijk tekort is echter groot en de gemeenten in Midden-Limburg hebben de ambitie om meer dan in het verleden bij te dragen aan het oplossen daarvan. De werkelijke groei in Weert lag ook het afgelopen decennium keer op keer boven de door Etil geprognosticeerde groei. In de Structuurvisie heeft de gemeente aange-

geven in periode tot 2031 (t/m 2030) 200 tot 225 woningen netto per jaar te willen bouwen (inmiddels is deze gemeentelijke ambitie opgehoogd naar 350 per jaar), terwijl Etil een toename voorspelt van gemiddeld 70 tot 110 huishoudens per jaar.

Kwalitatief geldt dat:

- De toename van de behoefte bestaat voor 54% uit grondgebonden woningen. Binnen de huur neemt de behoefte af, binnen de koop toe.
- De toename van de behoefte bestaat voor 46% uit appartementen, zowel koop als huur.
- De toename van de behoefte bestaat voor 78% uit koopwoningen.
- De behoefte aan sociale huurwoningen neemt licht af.

Zoals gezegd weerspiegelt deze raming de bestaande trends, terwijl deze door het beleid beïnvloed (kunnen) worden.

Landelijk beleid

Het Rijk heeft met de Nationale Bouw- en Woonagenda de regie op de woningmarkt teruggedrukt. De focus in het nieuwe Rijksbeleid ligt in eerste instantie op het versnellen van de bouwproductie, maar men stuurt ook op de differentiatie. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn en 30% moet worden gerealiseerd in het sociale segment. Het uitgangspunt van twee derde betaalbaar sluit in Midden-Limburg goed aan op de behoefte. Dat geldt niet voor de 30%-regel. Als deze regel wordt toegepast op de door Etil voorspelde huishoudensgroei, zou het gaan om 270 woningen. Voor het inlopen van het actuele tekort zijn er zoals eerder aangegeven niet meer dan 110 woningen nodig en de behoefte neemt uitgaande van bestaande trends niet verder toe.

De 30%-regel is tijdens de Woontop 2024 nogmaals door de minister bevestigd en opgenomen in de daar gemaakte afspraken. Toch lijkt er wel enige ruimte te ontstaan in het landelijk beleid:

- Voor regio's lijkt er enige ruimte te ontstaan om hier onderbouwd van af te wijken.
- Op project-/locatieniveau hoeft dit percentage niet altijd te worden gehaald, het gaat om de optelsom.

Er lijkt dus sprake te zijn van onderhandelingsruimte. Wil men deze benutten dan is het wel zaak om niet alleen oog te hebben voor de eigen behoeftcijfers (zoals gepresenteerd in dit onderzoek) maar ook voor de motivatie van het Rijk om de 30%-regel te hanteren:

- Door deze regel moet de uitstroom uit instellingen bevorderd worden. Als men kan aantonen dat deze in de regio goed verloopt, helpt dat bij de te maken afspraken.
- Door deze regel moet een meer evenwichtige spreiding van de sociale huursector over de Nederlandse regio's ontstaan. Daarbij helpt het als de gemeente en regio kunnen aangeven:

- o Op welke groepen men zich richt voor wat betreft de aan te trekken instroom, en dat men daarbij ook kijkt naar de aandachtsgroepen van 'Een thuis voor iedereen' en de sociale huur in bredere zin.
- o Dat men door de lagere koopprijzen in de regio ook met een kleinere sociale huursector een wezenlijke bijdrage kan leveren aan de huisvestingsopgave van de aandachtsgroepen.
- o Hoe men binnen de regio gezamenlijk werkt aan een meer evenwichtige spreiding van de sociale huurwoningen en aandachtsgroepen.

Het is lastig in te schatten hoe stevig het Rijk en de provincie gaan sturen op de 30%-regel. Als men er voor nu aan vasthoudt, kan het zinvol zijn om afspraken te maken over het moment dat dit aandeel kan worden afgebouwd. Het is zaak om de zoektijden en de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen de komende jaren goed te monitoren. Op het moment dat de zoektijden naar een acceptabel niveau zijn teruggebracht en de uitstroom uit de instellingen naar wens verloopt, kan het aandeel sociaal in de nieuwbouw omlaag worden bijgesteld.

Lokaal beleid en nieuwe ontwikkelingen

Bovenstaande inzichten kunnen worden benut om het bouwprogramma voor de komende jaren nader uit te werken. In aanvulling op deze samenvatting staan in bijlage 1 de belangrijkste bevindingen per segment weergegeven. Over het algemeen geldt hoe hoger de bouwambitie, hoe groter de onzekerheden. Adaptief programmeren blijft dus van belang. Daarnaast geldt uiteraard dat de samenstelling van de voorraad niet alleen kan worden aangepast door nieuwbouw, ook aanpassingen in de bestaande voorraad (verkoop, splitsen, samenvoegen etc.) en herstructurering kunnen daaraan bijdragen.

De huidige marktomstandigheden bieden kansen voor uitbreiding van de woningvoorraad. Er is in Nederland een groot woningtekort en de gemeenten in Midden-Limburg kunnen en willen bijdragen aan het oplossen van dit tekort. Voor Weert geldt dat de ligging ten opzichte van de MRE vele unieke kansen biedt. Het benutten van deze kansen vergt wel een zorgvuldig beleid. Dit enerzijds inhoudelijk, er moet goed nagedacht worden over de vraag welke groepen op welke wijze kunnen worden aangetrokken. En anderzijds vergt het ook een zorgvuldig proces: het Rijk heeft algemene beleidsregels opgesteld, die in Midden-Limburg kunnen gaan knellen. Daar moeten bij de actualisatie van de Woondeal afspraken over worden gemaakt. Zowel inhoudelijk als procesmatig geldt dat het verstandig is om in de regio samen op te trekken.

1 Inleiding

Aanleiding

Woonbeleid is een thema dat in de regio Midden-Limburg¹ en in de gemeente Weert hoog op de agenda staat. Het vorige (regionale) woningmarktonderzoek dateert uit 2018 en sindsdien is er veel veranderd, zowel in de praktijk als in het beleid. Dit woningmarktonderzoek biedt inzicht in de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en moet mede basis bieden aan de uitwerking van de afspraken in de Woondeal Limburg en de onderbouwing van de woningbouwplannen in de Omgevingsverordening Limburg.

In het onderzoek uit 2018 is gepoogd om de opgaven samen te vatten in één (frictie)tabel. Een dergelijke tabel doet zeker in de huidige context geen recht aan de complexiteit van de voorliggende opgaven. De opgaven komen voort uit:

- De actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningtekorten in de gemeente.
- De bijdragen die gemeenten willen en kunnen leveren aan het oplossen van het landelijke tekort en het tekort in omliggende regio's.
- De autonome ontwikkeling die inwoners en huishoudens doormaken.
- De doelgroepen die de gemeenten de komende jaren willen huisvesten/ aantrekken uit binnen- en buitenland.

Elk van deze elementen verdienen zelfstandig aandacht en moeten mee worden gewogen bij het opstellen van het toekomstige bouwprogramma. De daarbij te maken keuzen zijn van beleidsmatige aard en daarmee is het opstellen van een bouwprogramma (of frictietabel) geen onderzoeksmatige maar beleidsmatige exercitie.

Leeswijzer

Aan het begin van dit rapport is een samenvatting opgenomen met de belangrijkste bevindingen van het onderzoek. Het vervolg van deze rapportage kent de volgende opzet:

- In hoofdstuk 2 wordt teruggeblikt op de ontwikkeling van het aantal inwoners, huishoudens en woningen in het verleden, en op de componenten die deze ontwikkelingen bepalen (zoals geboorte, sterfte en migratie).
- In hoofdstuk 3 wordt de gemeente en de regio cijfermatig getypeerd. Daarbij wordt ingegaan op de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad, huidige woonpatronen en de spanning op de markt.
- In hoofdstuk 4 staat de betaalbaarheid van het wonen centraal en worden de woonlasten en de betaalrisico's van huurders en eigenaar-bewoners weergegeven.

¹ De regio Midden-Limburg bestaat uit de gemeenten Weert, Nederweert, Leudal, Roermond, Maasgouw, Roerdalen en Echt-Susteren.

- In hoofdstuk 5 worden de verwachtingen ten aanzien van de demografische en economische ontwikkelingen besproken.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de ontwikkeling van de woningbehoefte en worden de uitkomsten van de woningbehoefteraming gespiegeld aan de afspraken in de in 2023 vastgestelde Woondeal Limburg.
- In hoofdstuk 7 gaan we (in aansluiting en aanvulling op de Woonzorganalyse Midden-Limburg) in op de doelgroep ouderen en op de huidige en gewenste spreiding van de sociale huursector.
- In bijlage 1 staat een overzicht weergegeven van de differentiatie in de uitbreiding.
- In bijlage 2 staan kernprofielen weergegeven.
- Bijlage 3 bevat een begrippenlijst.

Elk hoofdstuk biedt beleidsrelevante informatie op verschillende thema's. Daar waar het gaat om de bouwopgaven zijn met name de actuele fricties (paragraaf 3.3) en de ontwikkeling van de woningbehoefte (hoofdstuk 6) van belang. Daarnaast is hoofdstuk 7 van belang voor de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma, waar het gaat om ouderen en de andere aandachtsgroepen die centraal staan in het rijksbeleid.

Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen afgerond op vijftallen. Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt. Bijvoorbeeld, als er in een tabel twee keer een waarde 7 staat, worden beide afgerond tot 10. Ook de optelsom van beide waarden (14) wordt echter afgerond op 10).

Bronnen onderzoek

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Het [dataportaal](#) van provincie Limburg, CBS statline, CBS microdata en cijfers aangeleverd door de gemeenten en de corporaties in de regio;
- De bevolkingsprognose van Etil (2023);
- Het '[LokaalCombinatiemodel](#)' van In.Fact.Research. Dit model is gevoed met lokale data en het WoON 2021 om zo goed mogelijk op de lokale situatie in de gemeenten aan te sluiten.
- Overige bronnen zoals de NVM, Pararius, Aedes Corporatiemonitor en Thuis in Limburg.

2 Terugblik

In dit hoofdstuk wordt teruggeblikt op de ontwikkeling van het aantal inwoners, huishoudens en woningen, en op de componenten die deze ontwikkelingen bepalen. Hiermee wordt het kader geschetst voor de onderzoeksresultaten in de volgende hoofdstukken. Vaak zijn ontwikkelingen in het verleden al veelzeggend voor zowel de actuele situatie als de (verwachte) toekomstige ontwikkelingen.

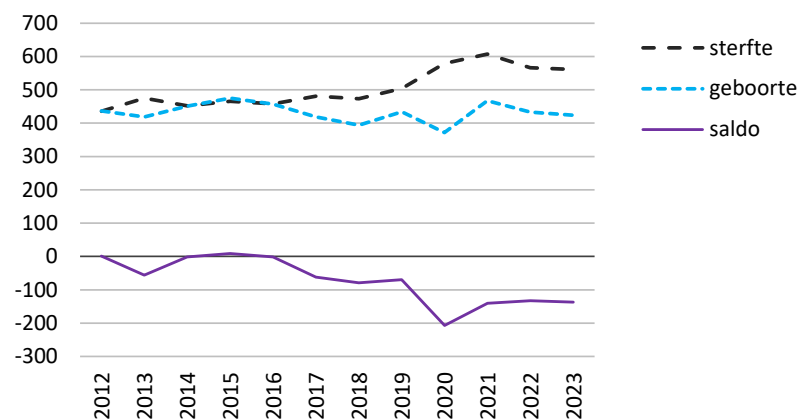
2.1 Ontwikkeling inwoners

In de periode 2019 tot 2024 groeide de bevolking in Weert met 1.240 inwoners tot 51.080 inwoners in 2024 (+2,5%, ten opzicht van 49.840 inwoners in 2019). Daarmee is Weert na Roermond de grootste gemeente in de regio Midden-Limburg. Voor de gemeenten aan de westkant van de regio vervult Weert in zekere mate een centrumfunctie. Ook Eindhoven ligt niet ver weg en is per auto of trein goed bereikbaar.

Het aantal inwoners ontwikkelt zich door natuurlijke ontwikkelingen (geboorte en sterfte) en migratiestromen. In de afgelopen jaren is de bevolking in Weert uitsluitend gegroeid als gevolg van migratie (er overlijden meer mensen dan dat er worden geboren, figuur 2-1). Het ging zowel om binnenlandse migratie (verhuizingen tussen gemeenten) als om buitenlandse migratie (zie ook figuur 2-2). Daarbij geldt dat het steeds lastiger is om beide stromen te onderscheiden (zo worden asielzoekers soms ingeschreven op de locatie van het asielzoekerscentrum en worden ze als ze een woning betrekken als binnenlandse migranten geregistreerd).

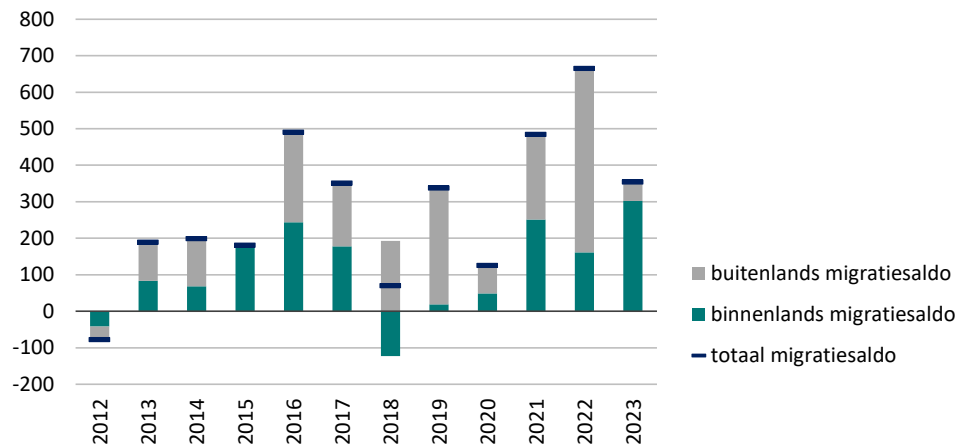
In de periode 2019 tot 2024 droeg het positieve buitenlands migratiesaldo het meest bij aan de bevolkingsgroei in Weert. In deze periode kwamen er per saldo 1.185 mensen uit het buitenland bij, ofwel een groei van de bevolking van 2,4% in 2019 tot 2024 (zie ook tabel 2-1). Als gevolg van binnenlandse migratie groeide de bevolking met 780 inwoners (+1,6%). Een sterfteoverschot zorgde voor een afname van 685 inwoners (-1,4%). Ook in Midden-Limburg groeide de bevolking uitsluitend als gevolg van migratie, zonder deze migratie zou de bevolking als gevolg van een sterfteoverschot met 1,6% zijn afgenomen.

figuur 2-1 Ontwikkeling geboorte en sterfte in gemeente Weert



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

figuur 2-2 Ontwikkeling migratiesaldo in gemeente Weert naar binnen- en buitenlandse migratie



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

tabel 2-1 Ontwikkeling bevolking in Weert en Midden-Limburg naar de componenten die deze ontwikkeling bepalen, in 2019 tot 2024 (boven) en de procentuele ontwikkeling ten opzichte van het aantal inwoners in 2019 (onder)

<i>periode 2019 tot 2024</i>	Weert	Midden-Limburg
geboorte	2.130	9.910
sterfte	2.815	13.760
a. saldo natuurlijke ontwikkeling	-685	-3.850
vestiging - uit andere gemeente / regio	8.830	31.865
vertrek - naar andere gemeente / regio	8.050	26.830
b. binnenlands migratiesaldo	780	5.035
vestiging - immigratie	4.210	14.500
vertrek - emigratie	3.030	9.750
c. buitenlands migratiesaldo	1.185	4.750
totaal saldi personen (a+b+c, incl. correcties)	1.240	5.870
	Weert	Midden-Limburg
a. saldo natuurlijke ontwikkeling	-1,4%	-1,6%
b. binnenlands migratiesaldo	1,6%	2,1%
c. buitenlands migratiesaldo	2,4%	2,0%
totaal saldi personen (a+b+c, incl. correcties)	2,5%	2,5%

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Voor de binnenlandse migratie (naar de regio) geldt dat het deels ook gaat om arbeidsmigranten, statushouders en asielmigranten die na hun aankomst in Nederland doorverhuizen naar een andere gemeente. Zo verhuizen er vanuit Cranendonck veel mensen naar de regio, waarbij het deels om asielmigranten gaat (die naar de asielzoekerscentra in Leudal en Echt-Susteren verhuizen). In Budel is het op Ter Apel na grootste asielzoe-

kerscentrum gevestigd, met een grote Centrale OntvangstLocatie (COL, waar asielzoekers meteen na aankomst naartoe gaan). Asielzoekers in de COL worden na verloop van tijd meer verspreid over asielzoekerscentra elders in de regio (en het land).²

Het effect van de buitenlandse migratie is dus vermoedelijk groter dan de registraties laten zien. Daarnaast geldt de kanttekening dat in de registraties alleen die personen die zich correct inschrijven in de Basisregistratie personen (BRP) zijn opgenomen. Arbeidsmigranten of seizoenarbeiders die naar de regio verhuizen en zich niet in de BRP van de gemeenten inschrijven, zijn niet zichtbaar in de cijfers in figuur 2-2 en tabel 2-1.

Samenstelling migratiesaldo

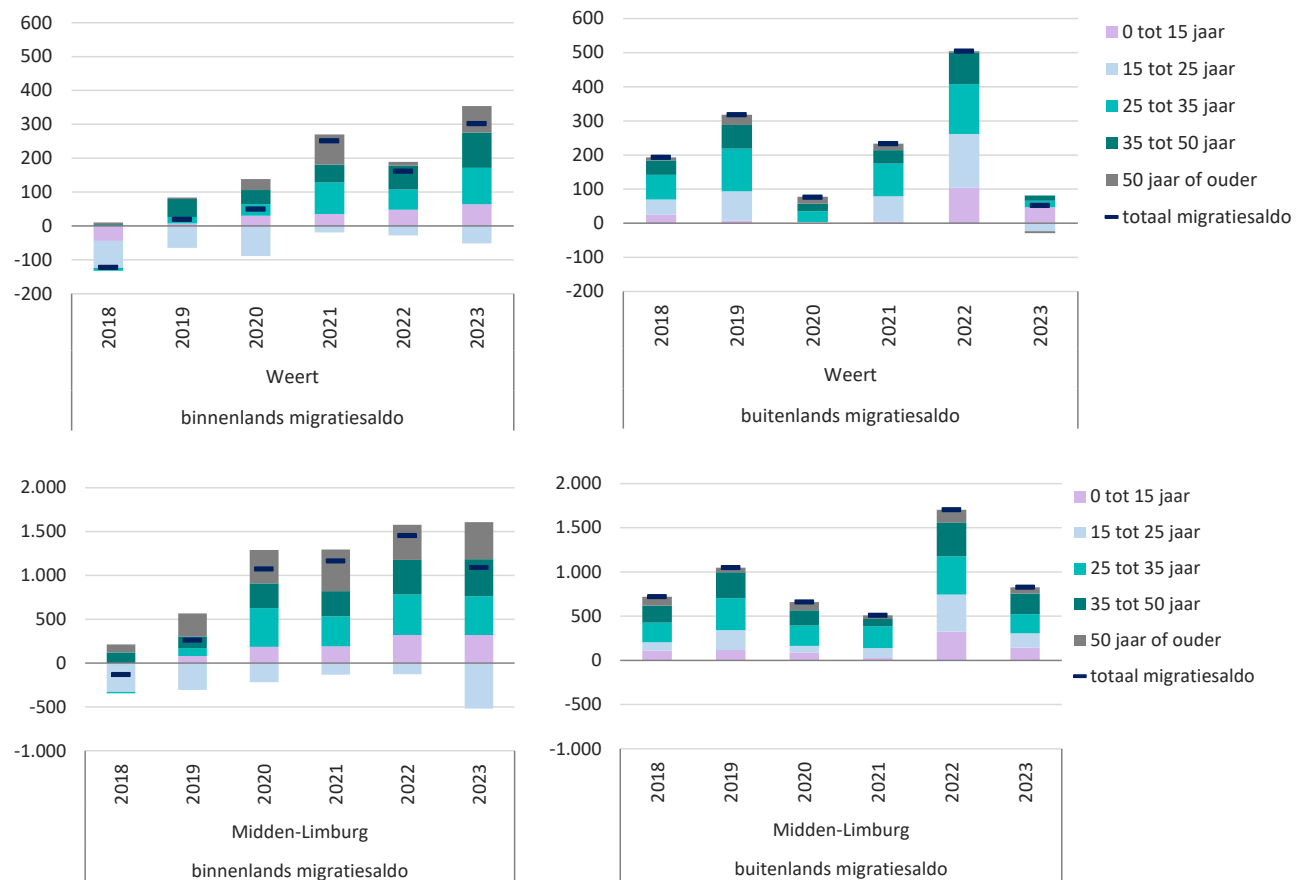
In figuur 2-3 is de samenstelling van zowel het binnen- als buitenlands migratiesaldo naar leeftijd weergegeven. Wat betreft binnenlandse migratie verhuisden er in de afgelopen drie jaar per saldo vooral gezinnen vanuit andere gemeenten in Nederland naar Weert en Midden-Limburg (inwoners tussen 25 en 50 jaar en tussen 0 en 15 jaar). Ook voor inwoners van 50 jaar of ouder was het binnenlands migratiesaldo positief. Jongeren tussen 15 en 25 jaar verlieten per saldo de gemeente en de regio om elders te gaan studeren of werken. Een deel keerde in de gezinsfase terug naar Midden-Limburg.

Wat betreft buitenlandse migratie geldt dat per saldo vooral jongere mensen tussen 15 en 35 jaar of gezinnen met kinderen vanuit het buitenland naar Weert of Midden-Limburg verhuisden. Een aanzienlijk deel van de migranten had een Midden- of Oost-Europese nationaliteit (figuur 2-4). Het gaat daarbij in veel gevallen om arbeidsmigranten. Ook bij de andere onderscheiden groepen (zoals de groep met een Aziatische nationaliteit of de groep andere Europese nationaliteiten, waaronder de GIPS-landen) is er vaak sprake van arbeidsmigratie.

In 2022 werden in Weert en Midden-Limburg veel Oekraïense gezinnen opgevangen. Voor het jaar 2023 is het migratiesaldo van Oekraïners minder positief. De groep Oekraïners wordt in principe tijdelijk opgevangen en zou na de oorlog moeten terugkeren naar eigen land. De vraag in welke mate en wanneer dit gebeurt is moeilijk te beantwoorden.

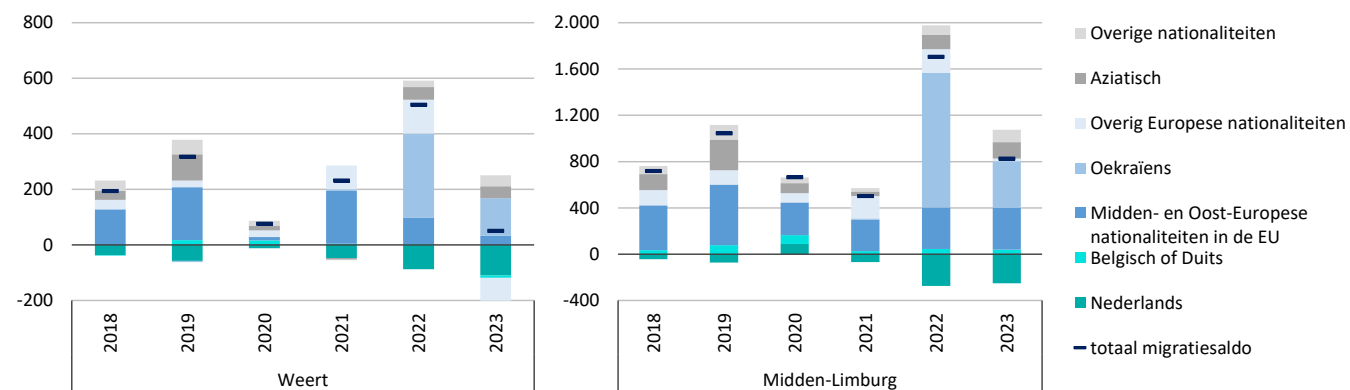
² In 2024 hebben het COA en de gemeente afgesproken om het aantal plaatsen terug te brengen van 1.500 naar 960. Wat betreft de COL wordt de capaciteit teruggebracht van 1.200 naar 300 plaatsen.

figuur 2-3 Ontwikkeling binnen- en buitenlands migratiesaldo naar leeftijdsklasse in Weert (boven) en Midden-Limburg (onder) in 2018 t/m 2023



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

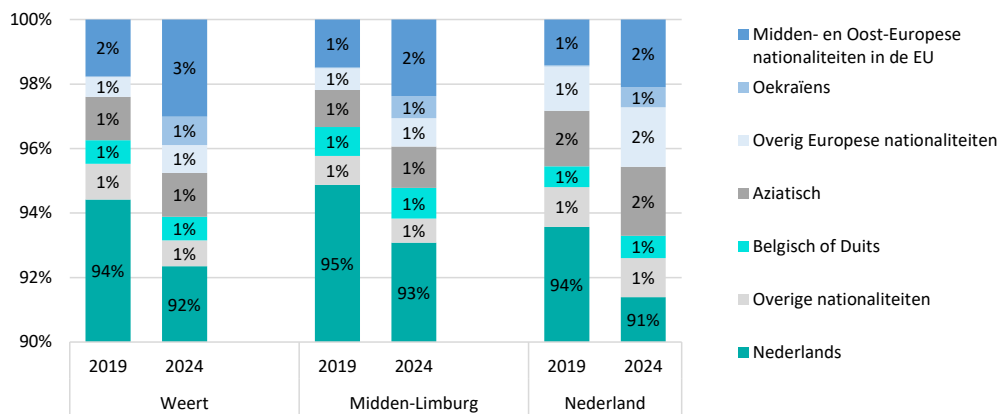
figuur 2-4 Ontwikkeling buitenlands migratiesaldo naar nationaliteit in Weert en Midden-Limburg in 2018 t/m 2023



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Buitenlandse migratie (in Weert, Midden-Limburg en in de rest van het land) speelde een belangrijke rol bij de groei van de bevolking. In figuur 2-5 staat de samenstelling van de inwoners naar nationaliteit weergegeven, in 2019 en 2024. In Weert nam vooral het aandeel inwoners met een Midden- en Oost-Europese nationaliteit toe in 2019 tot 2024, gevolgd door het aandeel inwoners met de Oekraïense nationaliteit. Het aandeel inwoners met de Nederlandse nationaliteit nam af en bedroeg anno 2024 92,5% (93,1% in Midden-Limburg en 91,5%% in Nederland).

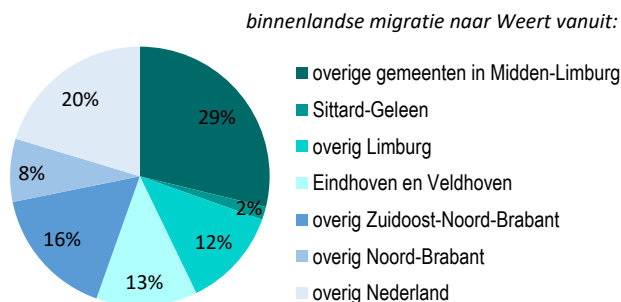
figuur 2-5 Samenstelling inwoners naar nationaliteit in 2019 en 2024 in Weert, Midden-Limburg en Nederland



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Wat betreft de herkomst van de binnenlandse migratie gold dat in 2021 t/m 2023 circa 29% van de mensen die naar Weert verhuisden uit één van de regiogemeenten afkomstig was (figuur 2-6). Circa 29% van de verhuisbewegingen naar Weert was afkomstig uit de regio Zuidoost-Noord-Brabant (ook wel metropoolregio Eindhoven of Brainport Eindhoven genoemd), waarvan 13% afkomstig was uit Eindhoven of Veldhoven (uit NVM cijfers over de herkomst van kopers in Weert komt een soortgelijk beeld naar voren). In de overige regiogemeenten lag het aandeel binnenlandse migratie vanuit Zuidoost-Noord-Brabant lager, van 22% in Nederweert en 20% in Leudal tot 4% in Roerdalen.

figuur 2-6 Samenstelling van de binnenlandse migratie naar gemeente Weert naar herkomst, gemiddeld over de periode 2021 t/m 2023



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

In tabel 2-2 staat het migratiesaldo van Weert met de regiogemeenten en gemeenten in Zuidoost-Noord-Brabant weergegeven. Vooral met buurgemeenten Leudal, Nederweert en Cranendonck was het migratiesaldo positief. Ook uit Eindhoven en Veldhoven trok Weert per saldo veel mensen aan.

tabel 2-2 Migratiesaldo van gemeente Weert met de regiogemeenten en gemeenten in Zuidoost-Noord-Brabant, totaal over de periode 2021 t/m 2023

		Weert
Midden-Limburg	Echt-Susteren	-10
	Leudal	74
	Maasgouw	-16
	Nederweert	62
	Roerdalen	-5
	Roermond	-47
Zuidoost-Noord-Brabant (MRE)	Eindhoven / Veldhoven	222
	Cranendonck	143
	overige gemeenten	176

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

2.2 Ontwikkeling huishoudens

De afgelopen jaren is het aantal huishoudens (en woningen) in Weert toegenomen, sterker dan vooraf verwacht en sterker dan het regionaal en landelijk gemiddelde.

In de periode 2019 tot 2024 groeide het aantal huishoudens in Weert met 1.355 huishoudens tot 23.765 huishoudens in 2024 (tabel 2-3). Het ging om een groei van 6,0%, wat meer was dan in de regio Midden-Limburg (4,7%) en in Nederland (5,2%).

Het aantal huishoudens nam wat meer toe dan het aantal inwoners. Dit is een gevolg van huishoudensverdunning: In Weert nam het gemiddeld aantal personen in een huishouden af van 2,22 in 2019 tot 2,15 in 2024.

tabel 2-3 Ontwikkeling huishoudens in 2019 tot 2024 in Weert, Midden-Limburg en Nederland

<i>huishoudens</i>	Weert	Midden-Limburg	Nederland
2019-2024 abs.	1.355	5.055	449.715
2019-2024 perc.	6,0%	4,7%	5,2%

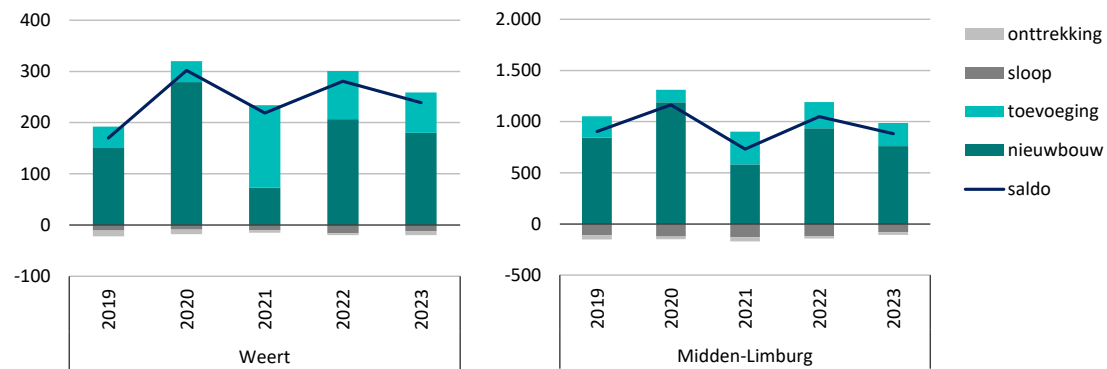
Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

2.3 Ontwikkeling woningvoorraad

De huishoudensgroei hangt voor een belangrijk deel samen met de ontwikkeling van de woningvoorraad. In de periode 2019 t/m 2023 groeide de woningvoorraad in Weert met netto 1.210 woningen, vooral als gevolg van nieuwbouw (zie ook figuur 2-7, bron: Etil³). In Midden-Limburg ging het om een groei van netto 4.725 woningen in 2019 t/m 2023.

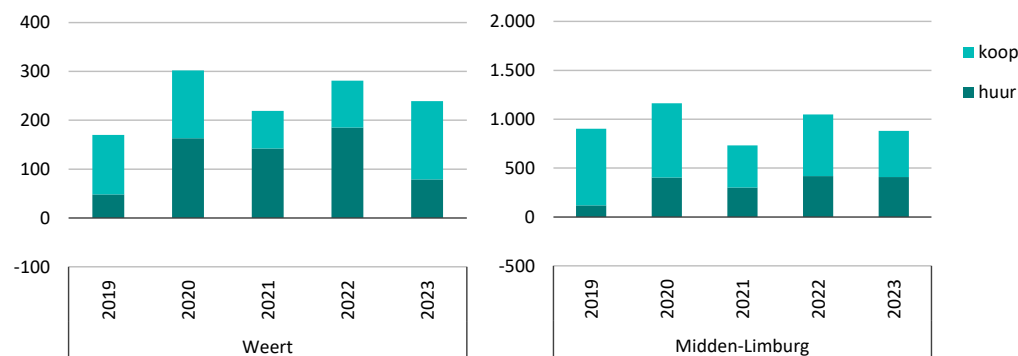
De netto planrealisatie van woningen in Weert in de periode 2019 t/m 2023 bestond voor ongeveer de helft uit koopwoningen en voor de helft uit huurwoningen (zie ook de ontwikkeling in figuur 2-8). In 2022 werden 48 woningen van woningcorporaties (netto) toegevoegd en in 2023 41. In de regio bestond de netto planrealisatie in 2019 t/m 2023 vaker uit koopwoningen (65%).

figuur 2-7 Netto planrealisatie woningen naar realisatiesoort in Weert en Midden-Limburg in 2018 t/m 2023



Bron: Etil, bewerking In.Fact.Research

figuur 2-8 Netto planrealisatie woningen naar eigendomsvorm in Weert en Midden-Limburg in 2018 t/m 2023

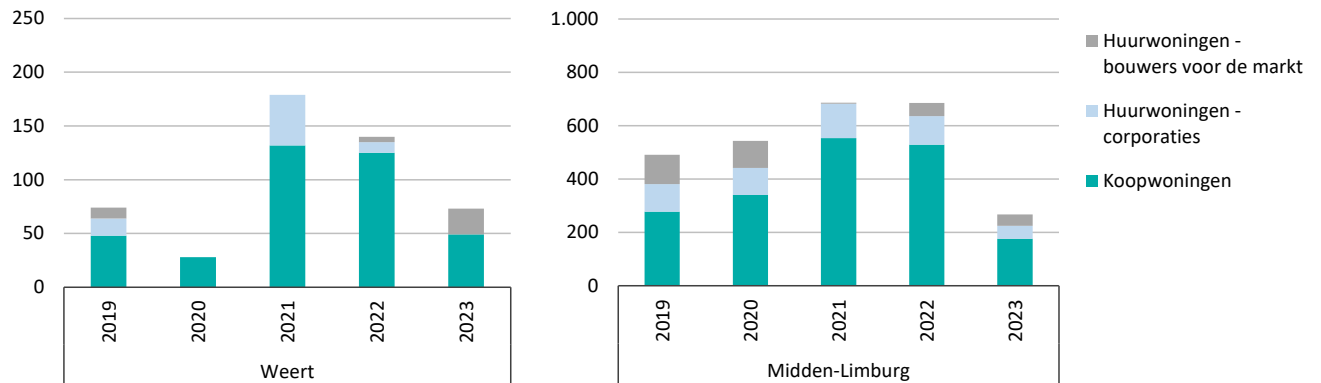


Bron: Etil, bewerking In.Fact.Research

³ Volgens het CBS nam de woningvoorraad in Weert toe met 1.063 woningen in 2019 t/m 2023.

Voor een indicatie voor de woningbouw in de komende jaren kan gekeken worden naar het aantal verleende omgevingsvergunningen. Deze staan weergegeven in figuur 2-9. In de jaren 2021 en 2022 zat er nog flink wat nieuwbouw in de pijplijn (overwegend koopwoningen). In 2023 zijn minder bouwvergunningen afgegeven, in zowel Weert als Midden-Limburg. Ook landelijk nam het aantal verleende bouwvergunningen in 2023 af.

figuur 2-9 Het aantal verleende omgevingsvergunningen voor woningen in Weert en Midden-Limburg in 2019 t/m 2023



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Ontwikkeling koopprijzen

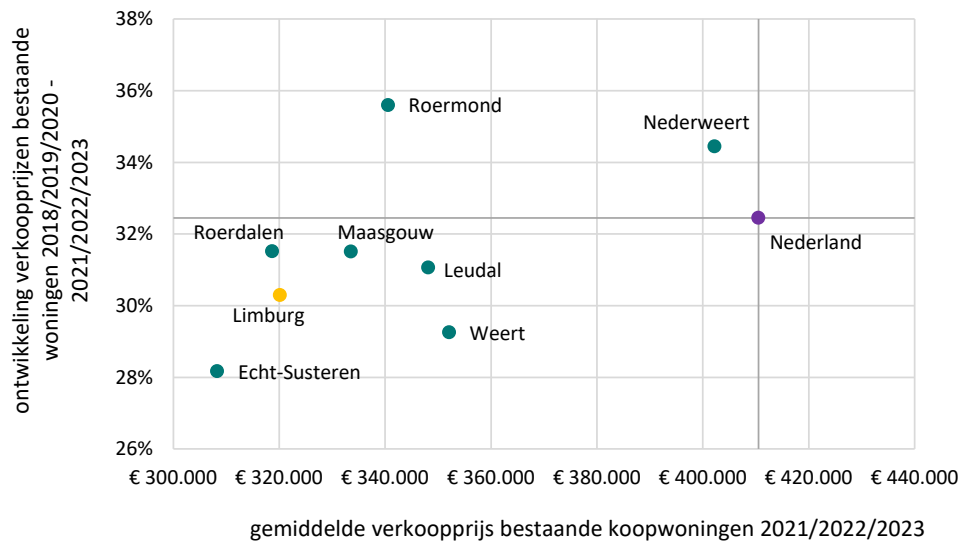
Het CBS publiceert de gemiddelde verkoopwaarden van bestaande koopwoningen. Deze zijn niet helemaal geschikt om de prijsontwikkeling in de bestaande voorraad als geheel inzichtelijk te maken, want de eigenschappen van verhandelde woningen kunnen van jaar tot jaar verschillen. Om het effect daarvan te dempen is in figuur 2-10 het gemiddelde prijsniveau genomen van drie opeenvolgende jaren.

Op provinciaal niveau lag zowel het prijsniveau als de prijsontwikkeling onder het landelijk gemiddelde. Hetzelfde gold voor gemeente Weert, maar het prijsniveau van gemiddeld € 352.000 in 2021 t/m 2023 lag hoger dan in de meeste andere gemeenten in de regio (in Nederweert lag het prijsniveau het hoogst). De gemiddelde prijzen in Weert stegen met 29% sterk in de periode 2021-2023 ten opzichte van de periode 2018-2020.

Wat betreft de gemiddelde transactieprijzen van koopwoningen in Weert geldt dat deze over de periode 2013-2023 zijn toegenomen met ruim 7% gemiddeld per jaar, ten opzichte van bijna 10% landelijk (bron: CBS/Kadaster). Hierdoor lag het gemiddelde prijsniveau in 2013 slechts 5% onder het landelijke gemiddelde en in 2023 is dit verschil toegenomen tot 15% onder het landelijk gemiddelde.

Met name in het afgelopen jaar is het aantal signalen voor een overspannen woningmarkt in de regio toegenomen. Zo steeg de gemiddelde transactieprijz van koopwoningen in Midden-Limburg in het tweede kwartaal van 2024 met 10% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023, wat meer was dan landelijk (+8%). In de komende periode zal blijken hoe de spanning op de woningmarkt zich verder ontwikkelt.

figuur 2-10 De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in de periode 2021-2023 en de ontwikkeling van deze prijs ten opzichte van de periode 2018-2020



Bron: CBS/Kadaster, bewerking In.Fact.Research

In tabel 2-4 staan enkele marktspanning indicatoren voor de regio Midden-Limburg weergegeven, op basis van data van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM). Zowel de mediane transactieprijzen (van elk woningtype) als de mediane prijs met m2 zijn in het afgelopen jaar toegenomen. Gemeentelijke cijfers zijn op de website van de NVM niet voorhanden (geen openbare data).

De krapte-indicator in Weert lag volgens de NVM op 2,4 in het laatste kwartaal van 2023 (in Nederland ook 2,4 in het eerste kwartaal van 2024), terwijl een niveau van boven de 5 gezond is volgens de NVM. De krapte-indicator geeft de verhouding aan tussen het aantal woningen in aanbod en het aantal verkopen en geeft een benadering van het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper heeft op de woningmarkt.

tabel 2-4 Het aantal transacties, de gemiddelde verkooptijd en de mediane transactieprijzen in Midden-Limburg⁴

Midden-Limburg	2023-3	2024-3	transactieprijzen	2023-3	2024-3
aantal transacties	399	500	tussenwoning	€ 293.000	€ 326.000
verkooptijd in dagen	39	30	hoekwoning	€ 326.000	€ 356.000
transactieprijz per m2	€ 2.869	€ 3.204	2-onder-een-kap	€ 322.000	€ 372.000
			vrijstaand	€ 477.000	€ 532.000
			appartement	€ 263.000	€ 309.000
			totaal	€ 355.000	€ 409.000

Bron: NVM

⁴ De mediaan is de middelste waarde van een groep getallen die gerangschikt wordt volgens grootte.

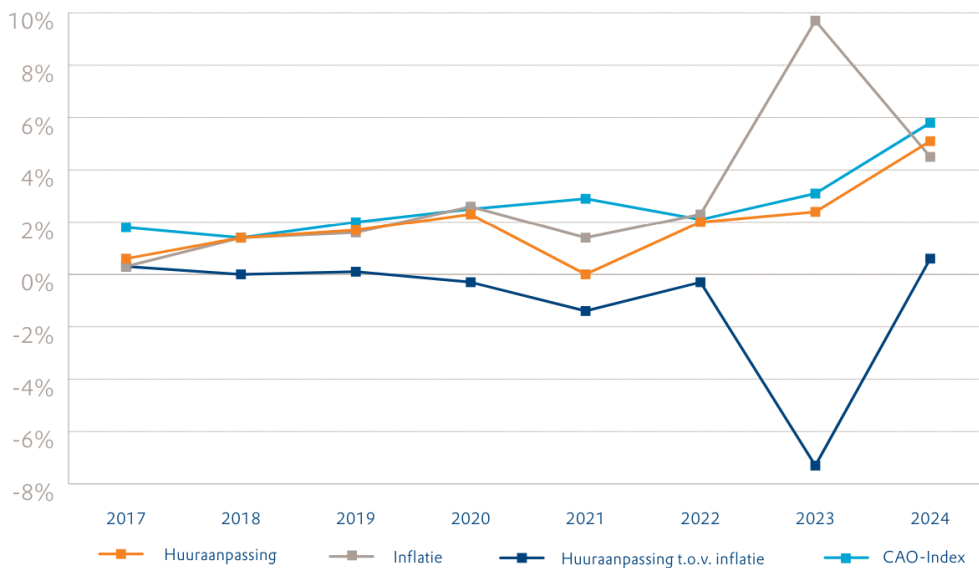
Ontwikkeling huurprijzen

Voor dit onderzoek hebben de corporaties in Midden-Limburg gegevens aangeleverd over hun bezit, inclusief de huurprijzen. De prijsontwikkeling in de afgelopen periode is daaruit niet te achterhalen. Wel kan er in het algemeen iets gezegd worden over de huurprijsontwikkeling.

Via rijksbeleid worden jaarlijks afspraken gemaakt over de maximale huurprijsstijging. De prijsontwikkeling van huurwoningen van de corporaties wordt beleidsmatig gestuurd. Via prestatieafspraken worden lokale afspraken gemaakt tussen corporaties en gemeenten over de omvang en betaalbaarheid van de voorraad.

Landelijk geldt dat (na de huurbevriezing in 2021) de corporaties in 2022 de huren met gemiddeld 2,0% hebben verhoogd, gevolgd door 2,4% in 2023 en 5,1% in 2024 (bron: Aedes Corporatiemonitor, zie ook figuur 2-11). Deze prijsstijging lag onder de inflatieontwikkeling in 2023 en onder de ontwikkeling van de CAO-index in 2023 en 2024. In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat de huurverhoging in de komende jaren 0,5% onder de Cao-index moet liggen. In 2024 stegen de huren 0,7% minder dan de Cao-lonen en de daaraan gekoppelde uitkeringen.

figuur 2-11 Ontwikkeling huurverhoging van woningcorporaties in Nederland ten opzichte van inflatie en CAO-ontwikkeling



Bron: Aedes Corporatiemonitor 2024

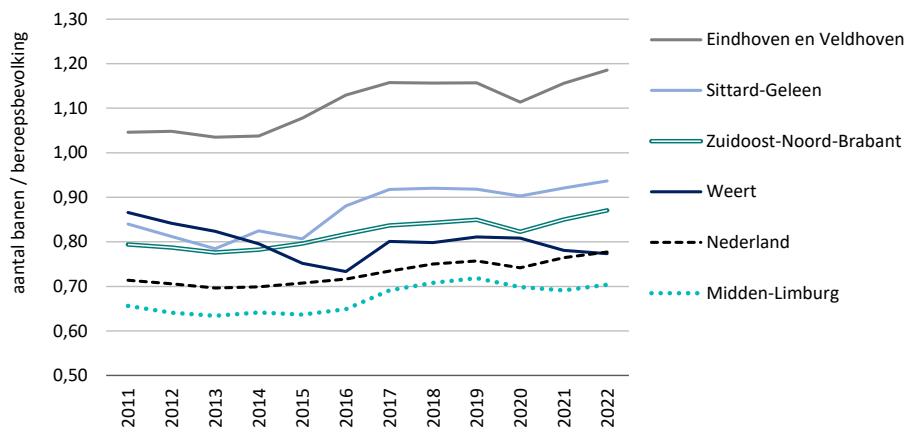
Wat betreft particuliere huurwoningen bedroeg de gemiddelde m2 prijs in het eerste kwartaal van 2024 in Nederland € 18,30 (bron: Pararius). In de provincie Limburg bedroeg de gemiddelde m2 prijs € 13,85. De prijsstijging van de gemiddelde m2 prijs in 2022 t/m 2024 bedroeg in Nederland circa 13% en in Limburg 12%. De prijsstijging binnen de particuliere huursector lag daarmee hoger dan de prijsstijging binnen het sociale huursegment van woningcorporaties (landelijk 9,5% in 2022 t/m 2024). Gemeentelijke cijfers zijn op de website van Pararius niet openbaar.

2.4 Ontwikkeling economie

De toegenomen spanning op de woningmarkt hangt samen met de aangetrokken economie. De werkloosheid in Nederland is anno 2024 laag, al zorgde de coronacrisis in 2020 (tijdelijk) voor een afname van het aantal banen (figuur 2-12). In Weert was het beeld wat anders, daar was de impact van de coronacrisis beperkt en nam het aantal banen per inwoner tussen 15 en 65 jaar af na december 2020 (de potentiële beroepsbevolking nam toe, bij een afname van het totaal aantal banen). In december 2022 bedroeg de verhouding 0,77 (als het aantal banen gedeeld wordt door de werkzame beroepsbevolking bedroeg de verhouding 0,97).

In de nabijheid van Weert is de regio Zuidoost-Noord-Brabant, met daarbinnen vooral Eindhoven en Veldhoven, een belangrijke motor van de regionale economie. In Eindhoven en Veldhoven zijn er meer banen dan inwoners in de leeftijd van 15 tot 65 jaar (de verhouding tussen het aantal banen en de potentiële beroepsbevolking bedroeg 1,19 eind 2022).

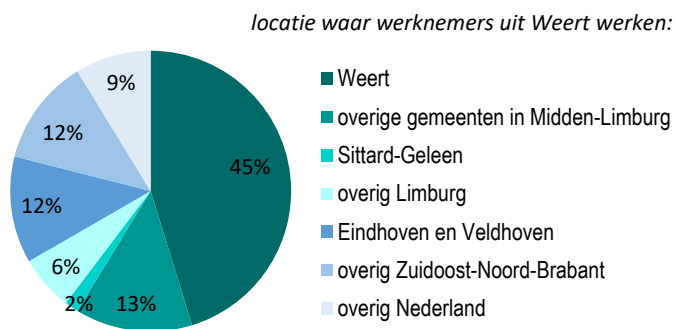
figuur 2-12 De verhouding tussen het aantal banen en de omvang van de potentiële beroepsbevolking (aantal inwoners tussen 15 en 65 jaar) in december van een bepaald jaar



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Van de werknemers die in Weert woonden, werkte in december 2022 24,6% in de regio Zuidoost-Noord-Brabant (12% in Eindhoven of Veldhoven, figuur 2-13). Het ging om circa 6.200 werknemers. Ook in Nederweert werkten relatief veel werknemers in Zuidoost-Noord-Brabant (23%). In de andere gemeenten in Midden-Limburg lag dit aandeel lager, van 9% in Leudal tot 4% in Roerdalen.

figuur 2-13 Werkregio van werknemers die in Weert wonen, in december 2022



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

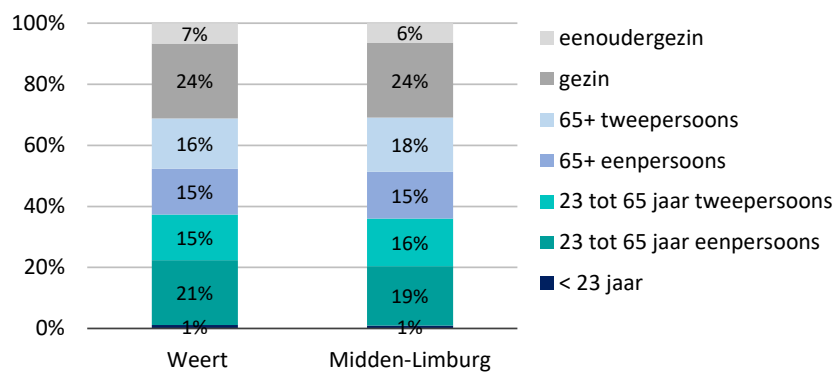
3 Huidige woningmarktsituatie

3.1 Huishoudens

Op 1 januari 2024 woonden er 23.765 particuliere huishoudens in de gemeente Weert. Het ging om 21% van het totaal aantal huishoudens in Midden-Limburg (112.310 huishoudens). De samenstelling van de huishoudens (in 2023⁵) komt grotendeels overeen met het regionaal beeld. Er woonden in Weert wat meer eenpersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar en wat minder tweepersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder (figuur 3-1).

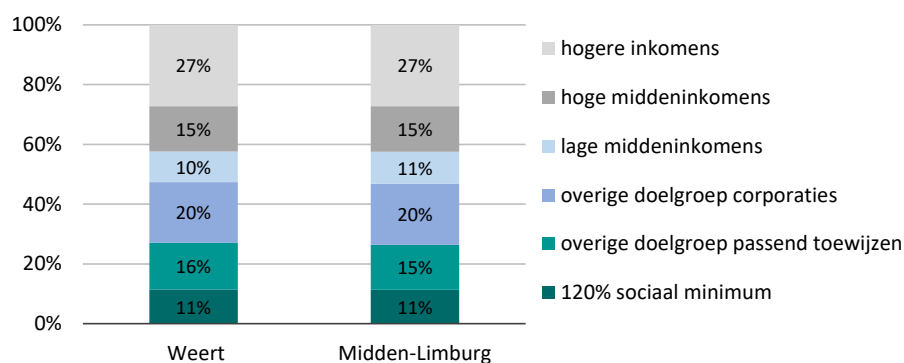
Ruim een op de tien huishoudens in Weert en Midden-Limburg had in 2023 een inkomen tot 120% van het sociaal minimum (figuur 3-2). In totaal behoorde bijna de helft van de huishoudens in Weert en de regio tot de doelgroep van de corporaties. In bijgaand kader staan de prijsgrenzen van de inkomensgroepen weergegeven.

figuur 3-1 Samenstelling huishoudens naar leeftijd en type in Weert en Midden-Limburg, 2023



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

figuur 3-2 Samenstelling huishoudens naar inkomensklasse in Weert en Midden-Limburg, 2023



Bron: CBS, LC-model In.Fact.Research

⁵ De samenstelling in 2024 was op moment van schrijven nog niet bekend.

Afbakening inkomensgroepen (prijspeil 2024)

Bedragen sociale minima op basis van netto jaarinkomen, overige bedragen op basis van belastbaar jaarinkomen.

inkomensgroepen	eenpersoons		meerpersoons	
	onder AOW leeftijd	boven AOW leeftijd	onder AOW leeftijd	boven AOW leeftijd
120% sociaal minimum	€ 18.487	€ 20.531	€ 26.410	€ 27.825
doelgroep passend toewijzen	€ 27.725	€ 27.225	€ 37.625	€ 36.675
doelgroep corporaties	€ 47.699		€ 52.671	
lage middeninkomens	€ 52.753		€ 61.046	
hoge middeninkomens	€ 62.191		€ 82.921	
hogere inkomens	meer dan € 62.191		meer dan € 82.921	

3.2 Woonsituatie van huishoudens

Woonsituatie van huishoudens naar eigendom en woningtype

Meer dan de helft van de particuliere huishoudens in Weert (58%) woonde in 2023 in een grondgebonden koopwoning (62% in Midden-Limburg, figuur 3-3). Circa 6% van de huishoudens woonde in een koopappartement, waarmee bijna tweederde van de huishoudens in Weert bestond uit eigenaar-bewoners.

Circa 10% van het totaal aantal huishoudens in Weert en Midden-Limburg woonde in de particuliere huursector en 22,0% van de huishoudens in Weert woonde in een huurwoning van de corporaties (20,5% in Midden-Limburg).

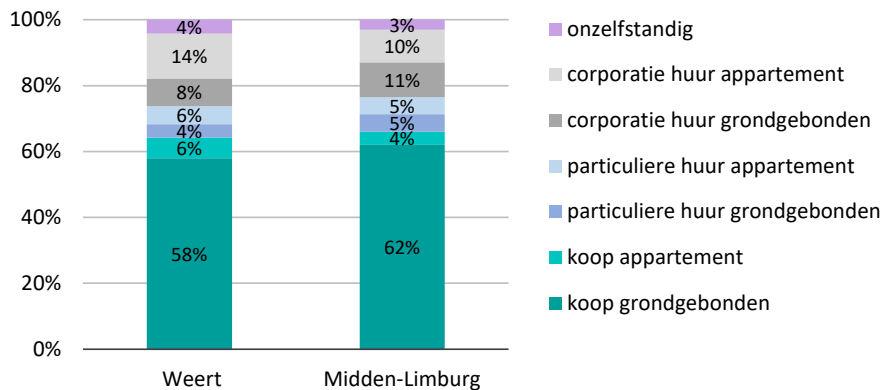
Een deel van de huishoudens woonde niet in de reguliere woningvoorraad, maar in onzelfstandige wooneenheden, in logiesgebouwen voor werknemers, in woonwagens, op recreatieparken of op woonboten, in studentenkamers, of waren inwonend bij een ander huishouden⁶. In 2023 ging het om circa 4% onzelfstandig wonende huishoudens in Weert.

Als de groep onzelfstandig wonende huishoudens niet wordt meegerekend, en alleen wordt gekeken naar huishoudens in de (bewoonde) reguliere woningvoorraad, woonde circa 22,9% van de huishoudens in een huurwoning van de corporaties (22,1% in sociale huur, volgens de provinciale woonmonitor ging het in 2022 om ongeveer 20%⁷). In de regio ging het om circa 21,1% (20,6% in sociale huur).

⁶ Intramuraal wonende personen vallen niet onder de definitie van particuliere huishoudens.

⁷ Verschillen komen door een ander peiljaar, andere bronnen en andere definities en selecties (welke woningen/woonruimten worden al dan niet meegeteld).

figuur 3-3 Woonsituatie van huishoudens naar eigendom en woningtype in Weert en Midden-Limburg, 2023



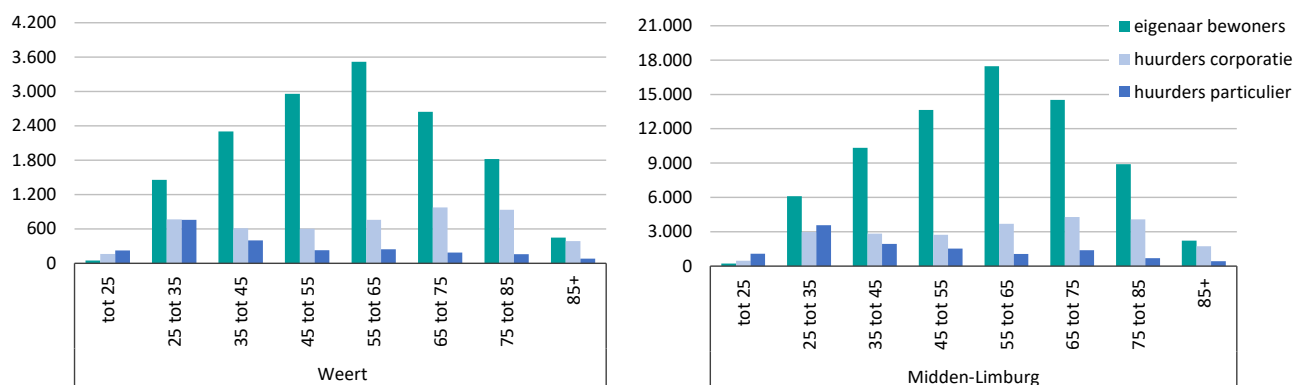
Bron: CBS, corporaties in Midden-Limburg, LC-model In.Fact.Research

De woonsituatie van huishoudens hangt vaak nauw samen met de levensfase en het inkomen. Jongeren (veelal nog alleenstaand) starten hun wooncarrière vaak in een huurwoning of in onzelfstandige woonruimte, maar naarmate men ouder wordt (en gaat samenwonen of een gezin vormt) weten velen een woning te kopen.

Naast dit soort vrij constante woonpatronen komen ook generatieverschillen tot uiting in de woonsituatie van huishoudens. De aankomende generatie ouderen in Weert (tussen de 55 en 75 jaar) woont vaak in een koopwoning, terwijl de generatie ouderen van 75 jaar vaker een woning huurt. Dit komt deels omdat een beperkt aantal ouderen van koop naar huur verhuist, maar de belangrijkste reden betreft generatieverschillen.

De huidige groep 75-plussers is opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning nog heel gewoon was. Na de Tweede Wereldoorlog is langzaam maar zeker de situatie ontstaan dat alleen de lagere inkomens geen woning kochten. Het eigen woningbezit onder de nieuwe generaties ouderen ligt daardoor hoger dan onder de huidige generatie ouderen (zie ook figuur 3-4). Doordat ouderen niet vaak verhuizen, zijn de woonpatronen van ouderen door deze generatieverschillen aan het verschuiven. Het aantal ouderen in de koopsector neemt hierdoor toe en deze toename zal in de toekomst verder doorzetten, waardoor men minder vaak in de (sociale) huursector zal wonen.

figuur 3-4 Leeftijdsofbouw van eigenaar-bewoners en huurders in Weert en Midden-Limburg, 2023



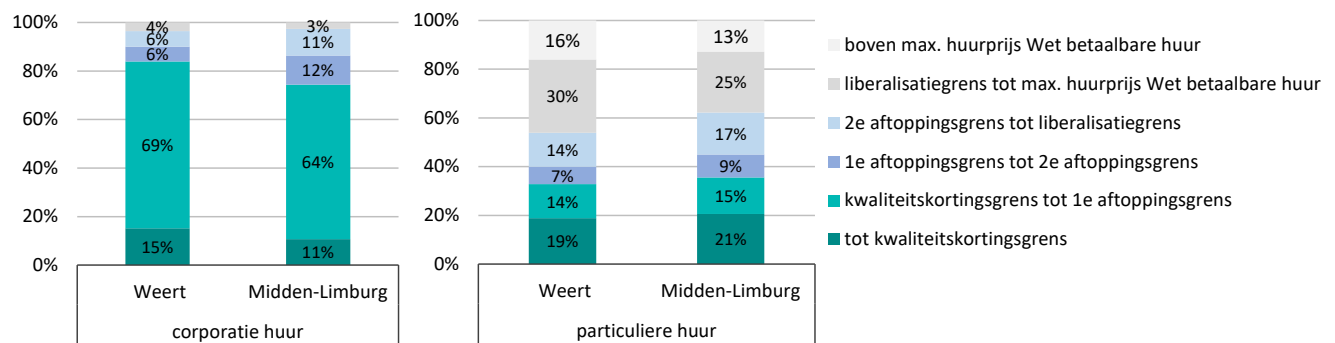
Bron: corporaties in Weert, LC-model In.Fact.Research

Woonsituatie naar prijsklasse

Als huishoudens een woning huurden van een van de corporaties in Weert betaalden zij vaak een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (figuur 3-5, in bijlage 3 staan de prijsgrenzen van de huurprijsklassen weergegeven). Weinig huurders betaalden een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

Als huishoudens een woning huurden van een particuliere verhuurder betaalde bijna de helft van de huurders een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Ongeveer 1 op de 6 huurders betaalde een huurprijs boven de maximale huurprijs volgens de Wet betaalbare huur.

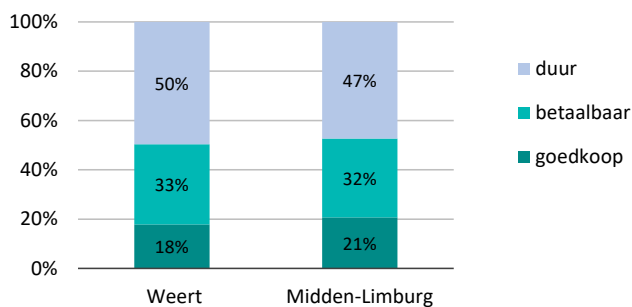
figuur 3-5 Woonsituatie van huurders naar huurprijsklasse in Weert en Midden-Limburg, 2023



Bron: corporaties in Weert en Midden-Limburg, LC-model In.Fact.Research

In Weert woonde bijna een vijfde van de eigenaar-bewoners in een woning met een verkoopwaarde tot € 280.000 (de categorie goedkoop). Ongeveer de helft woonde in een koopwoning met een verkoopwaarde tot de betaalbaarheidsgrens (tot € 390.000 in 2024). In Midden-Limburg lag dit aandeel met 53% iets hoger (figuur 3-6).

figuur 3-6 Woonsituatie van eigenaar-bewoners naar kooprijksklasse (geschatte verkoopwaarde) in Weert en Midden-Limburg, 2023



Bron: LC-model In.Fact.Research, mede op basis van Woz-waarden totale woningvoorraad

Fair share sociale huur

Het landelijk beleid is erop gericht om het aandeel sociale huur in alle gemeenten – waar mogelijk – te laten toegroeien naar het landelijk gemiddelde van circa 27% (sociale huur van woningcorporaties). In de Woondeal Limburg is afgesproken dat de gemeenten in principe streven naar een percentage van 30% sociale huur in de bestaande voorraad. De gemeenten in Midden-Limburg hebben daarbij een voorbehoud geplaatst omtrent de benodigde financiële middelen en de feitelijk behoefte. Daarnaast is afgesproken het landelijk beleid te volgen, waarin het streefpercentage dus is bijgesteld naar ongeveer 27%.

In Weert woonde anno 2023 ongeveer 22,1% van de zelfstandig wonende huishoudens in een corporatiewoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (volgens de provinciale woonmonitor ging het in 2022 om ongeveer 20%).

Ook is in de woondeal opengelaten of particuliere huurwoningen al dan niet worden meegeteld. Inmiddels is duidelijk dat huurwoningen van overige (particuliere) verhuurders door het Rijk alleen onder strenge voorwaarden worden meegerekend als sociale huurwoning. Deze woningen worden alleen meegeteld als ze via een huisvestingsverordening worden toegewezen aan de doelgroep. Voor nieuwbouwwoningen geldt daarnaast dat er een instandhoudingstermijn van 25 jaar moet zijn overeengekomen.

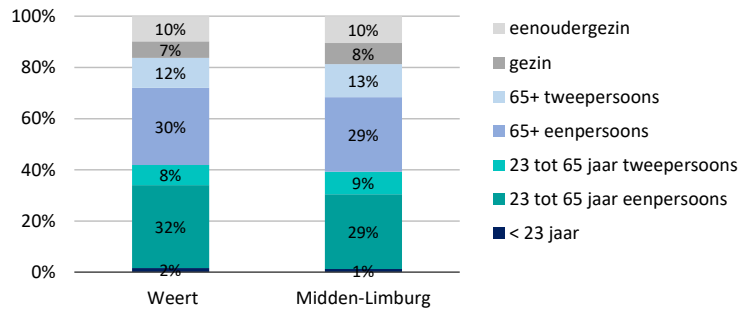
Lokaal kunnen bestaande particuliere huurwoningen in het sociale segment ook zonder dat wordt voldaan aan deze voorwaarden een belangrijke rol vervullen, dus ook dit segment is in dit onderzoek in beeld gebracht. Als deze woningen worden meegeteld dan woonde ongeveer 27,5% van de zelfstandig wonende huishoudens in een sociale huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (volgens de provinciale woonmonitor ging het in Weert om 26,7% in 2021). In de regio ging het naar schatting om 27,3% (schatting op basis van huurprijs).

De huurders van de corporaties

Een groot deel (tweederde) van de huurders die een woning huurden van de corporaties in Weert bestond uit een eenpersoonshuishouden (figuur 3-7). Ook telde de huurderspopulatie veel ouderen. Ongeveer 42% van de huurders bestond uit een één- of tweepersoonshuishouden van 65 jaar of ouder.

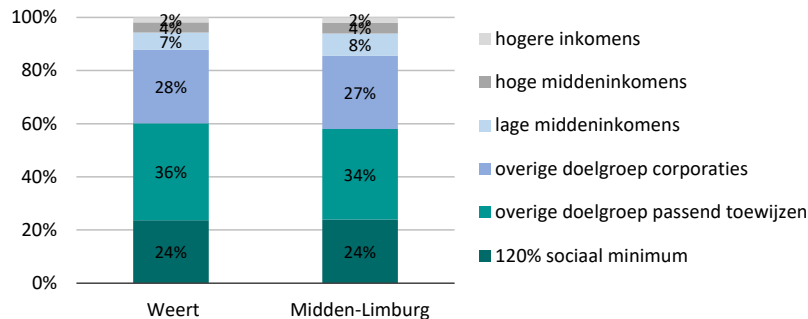
De meeste huurders behoorden op basis van hun inkomen tot de doelgroep van de corporaties (88% in Weert, figuur 3-8). Bijna een kwart van de huurders van de corporaties had een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.

figuur 3-7 Samenstelling van huurders van de corporaties naar huishoudenstype in Weert en Midden-Limburg, 2023



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 3-8 Samenstelling van huurders van de corporaties naar inkomensklasse in Weert en Midden-Limburg, 2023



Bron: LC-model In.Fact.Research

3.3 Marktspanning

Kwantitatieve tekorten

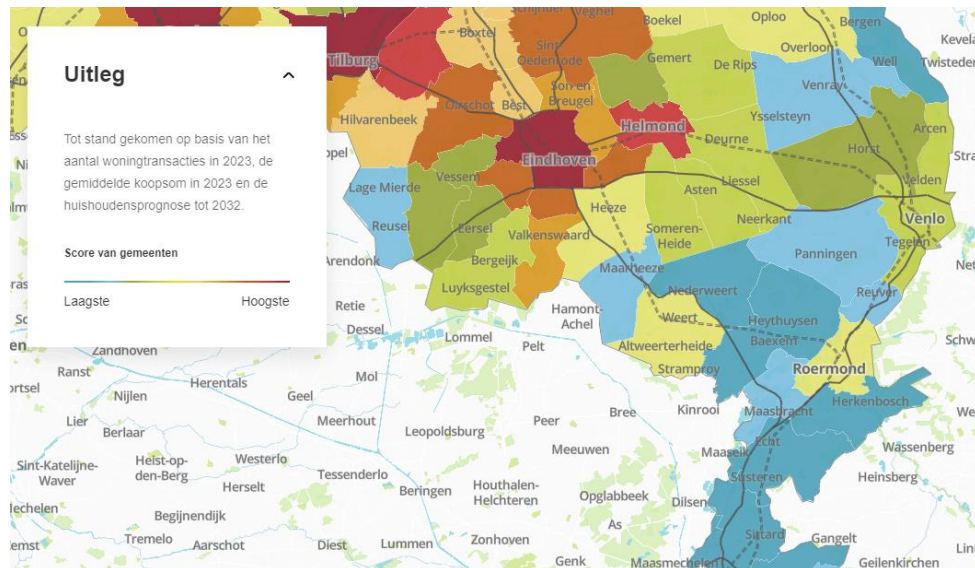
Landelijk bedroeg het woningtekort in 2024 volgens ramingen van ABF rond de 400.000 woningen. Het ging om 4,9% van de woningvoorraad. De verwachting is dat dit tekort in de komende jaren nog wat zal toenemen, om daarna langzaam af te nemen. In Midden-Limburg bedroeg het woningtekort volgens ABF circa 3.390 woningen in 2024 (3,0%). Gemeentelijke cijfers zijn niet voorhanden. Uitgaande van een tekort van 3% is er in Weert een tekort aan ongeveer 700 woningen.

De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) geeft aan dat de krapte-indicator in Weert in het vierde kwartaal van 2023 op 2,4 lag (in Nederland 2,4 in het eerste kwartaal van 2024), terwijl een niveau van boven de 5 gezond is volgens de NVM. De krapte-indicator geeft de verhouding aan tussen het aantal woningen in aanbod en het aantal verkopen.

Op basis van de hittekaart van BPD is de woningmarkt in Weert (en Roermond) meer gespannen dan in de andere gemeenten in Midden-Limburg (figuur 3-9). In Eindhoven is de woningmarkt zeer gespannen, dit geldt in mindere mate ook voor de omliggende gemeenten van Eindhoven.

Enige spanning op de markt is voor een gezonde woningmarkt gewenst. Als het woningtekort in een keer zou worden weggewerkt, kunnen bijvoorbeeld alle jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten per direct een woning krijgen. In dat geval kan de (frictie)leegstand in de woningvoorraad toenemen en kan het lastiger worden om kwalitatief minder goede woningen te verkopen of te verhuren.

figuur 3-9 Uitsnede uit de Hittekaart 2024 van BPD



Bron: [Hittekaart BPD](#)

Kwalitatieve tekorten

De kwalitatieve tekorten kunnen op verschillende manieren in beeld worden gebracht. Zo blijkt uit cijfers van de NVM dat er met name veel vraag is naar rijwoningen en twee- onder- een- kapwoningen. De krapte-indicatoren voor appartementen en vrijstaande woningen ligt hoger, maar nog altijd onder de 5 (ook hier is dus sprake van een aanbiedersmarkt).

In het vervolg van deze paragraaf over kwalitatieve tekorten staan de woonwensen van huishoudens centraal, en het potentieel aanbod dat vrijkomt als doorstromers hun woonwensen kunnen waarmaken. In Weert overweegt circa 26% van de zelfstandig wonende huishoudens (misschien) te verhuizen in de komende twee jaar (25% in Middel-Limburg). Voor een deel gaat het hier om een latente vraag, men oriënteert zich op de markt maar is nog niet actief op zoek en/of er is geen noodzaak tot verhuizing.

De groep verhuiscapabele huishoudens bestaat overwegend uit doorstromers, die na verhuizing een zelfstandige woning leeg achterlaten. In totaal werd circa 72% van de totale woningvraag uitgeoefend door doorstromers (zie ook tabel 3-1), de overige 28% werd uitgeoefend door (semi-)starters.

De groep (semi-)starters is onder te verdelen in drie subgroepen:

- De huishoudens die geen zelfstandige woning leeg achterlaten, bijvoorbeeld omdat de woning wordt gesloopt of omdat iemand in de woning blijft wonen (zoals na een scheiding), worden semi-starters genoemd. Ongeveer 4% van de totale woningvraag wordt uitgeoefend door deze groep.
- Daarnaast zijn er starters op de markt die vanuit een onzelfstandige woning een start willen maken op de reguliere woningmarkt. Deze groep – die vooral uit jongeren bestaat – is in Weert verantwoordelijk voor eveneens ongeveer 4% van de totale woningvraag.
- Ten slotte is er een groep starters die nog in het ouderlijk huis woont. Deze groep starters is goed voor circa 20% van de totale woningvraag. Starters die zeker weten dat ze naar een ander deel van Nederland of naar het buitenland verhuizen zijn niet meegeteld, maar ook van de resterende groep zal een deel (willen) verhuizen naar een andere gemeente of regio (of het buitenland). Daar staat tegenover dat er ook starters uit andere gemeenten zich op Weert kunnen oriënteren (maar deze groep is vermoedelijk klein).

tabel 3-1 Omvang en samenstelling verhuisgeneigde huishoudens in Weert en Midden-Limburg, 2023

	Weert	Midden-limburg
doorstromers	72%	72%
semi-starters	4%	5%
starters - onzelfstandig	4%	3%
starters - ouderlijk huis	20%	20%
totaal	100%	100%
aantal =	7.860	34.460

Bron: LC-model In.Fact.Research

Vraagaanbodverhoudingen naar eigendom en woningtype

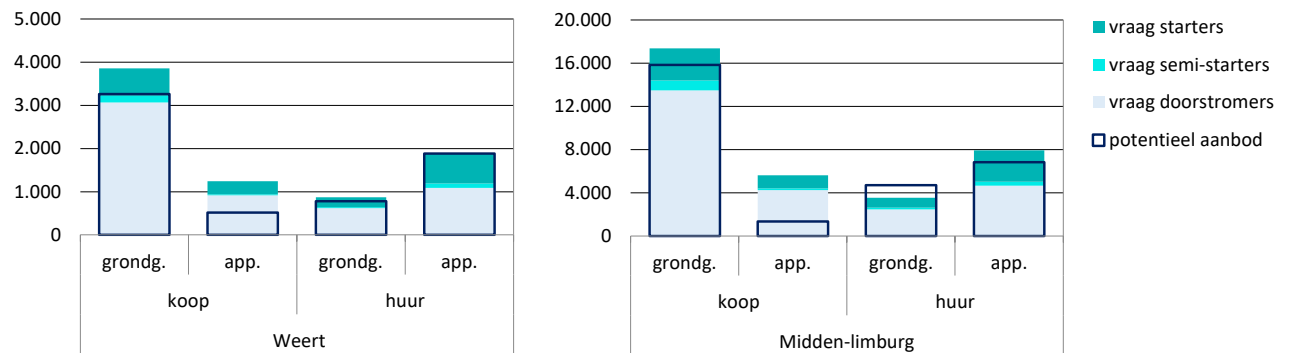
In figuur 3-10 staan de zogenoemde vraagaanbodverhoudingen weergegeven, waarbij woonwensen van doorstromers en starters en het potentiële woningaanbod dat vrijkomt als doorstromers verhuizen tegen elkaar zijn afgezet. De vraag/woonwensen van buiten de regio is niet in beeld en kan dus niet worden meegenomen.

Voor het potentieel aanbod in de figuur geldt dat in de praktijk niet iedereen met een verhuiscens verhuist en een woning achterlaat. Daarnaast geldt dat met het aanbod dat beschikbaar komt door sterfte of nieuwbouw in deze benadering geen rekening wordt gehouden. De vraagaanbodverhoudingen hebben dus een theoretisch karakter, de uitkomsten moeten niet absoluut worden geïnterpreteerd, maar ze geven een indicatie van de spanning op de markt uitgaande van woonwensen.

Het grootste deel van de doorstromers is op zoek naar een grondgebonden koopwoning en laat na verhuizing ook een grondgebonden koopwoning achter. Ook een deel van de starters geeft aan het liefst naar een grondgebonden koopwoning te willen verhuizen, waardoor de vraag groter is dan het potentiële aanbod van doorstromers, in zowel Weert als in Midden-Limburg.

Voor koopappartementen geldt dat de vraag veel groter is dan het potentiële aanbod. Deze vraag is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen. Zij zijn kritisch alvorens te verhuizen en, indien beschikbaar, kunnen zij bijvoorbeeld een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren. Het tegemoet komen aan deze vraag vergt maatwerk waarbij ook de locatie zwaar meeweegt.

figuur 3-10 Potentiële vraagaanbodverhoudingen in Weert en Midden-Limburg, 2023



Bron: LC-model In.Fact.Research

Voor de huursector in totaliteit geldt dat vraag en aanbod op basis van woonwensen ongeveer in evenwicht zijn in Weert. In Midden-Limburg is de vraag naar huurappartementen wat groter dan het potentiële aanbod. De vraag naar deze woningen is deels afkomstig van ouderen (zowel huurders als eigenaar-bewoners), maar ook starters oriënteren zich op dit segment.

Op basis van woonwensen is er in de regio een beperkt overschot aan grondgebonden huurwoningen. In de praktijk is hier door een beperkte doorstroming op woningmarkt vaak nog weinig van te merken, onder meer door prijsstijgingen in de afgelopen periode. Ook speelt hierbij een rol dat bepaalde doelgroepen – zoals statushouders en bijvoorbeeld inwoners van de vrouwenopvang – niet zijn geënquêteerd, terwijl zij wel vraag uitoefenen naar grondgebonden huurwoningen. Hierdoor is de vraag naar grondgebonden huurwoningen in de praktijk wat groter en het potentiële aanbod kleiner, waardoor er toch spanning kan bestaan op dit segment.

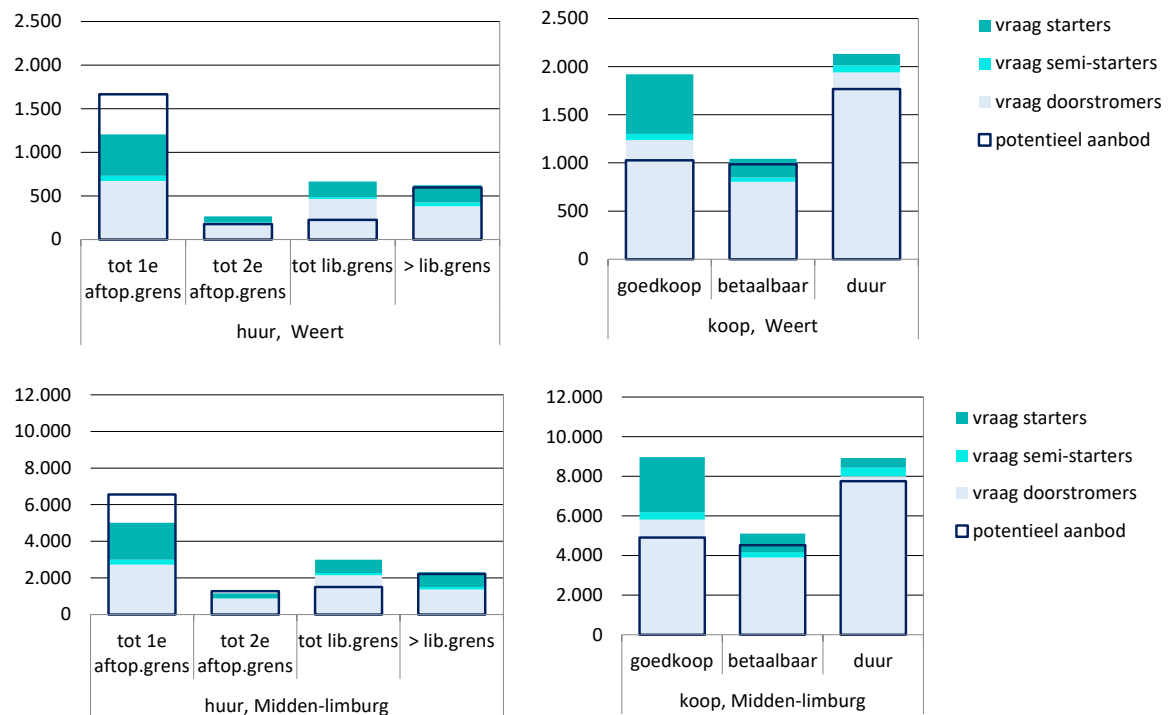
Vraagaanbodverhoudingen naar prijsklassen

In figuur 3-11 zijn de vraag-/aanbodverhoudingen weergegeven naar prijsklassen in 2023. Binnen de koopsector was de totale vraag (van doorstromers en starters) voor rond de 38% gericht op koopwoningen in het goedkope segment, in zowel Weert als de regio. De vraag in het goedkope segment is voor een belangrijk deel afkomstig van jongeren die een start willen maken aan hun wooncarrière. De vraag was daarmee groter dan het potentiële aanbod. Ook is er veel vraag naar koopwoningen in het dure segment, maar daar staat ook veel aanbod tegenover. Toch resteert er een tekort en er zou (deels) kunnen worden ingezet op dit segment om de doorstroming te bevorderen. De vraag in het duurdere segment is vooral afkomstig van doorstromers die op zoek zijn naar meer woonkwaliteit.

Binnen de huursector is er in het goedkope segment tot de eerste aftoppingsgrens in theorie sprake van ontspanning. Een deel van de huidige huurders in dit segment zou best wat meer huur willen betalen voor een woning van een hogere kwaliteit (deels betaald via de huurtoeslag), of zou willen doorstromen naar een betaalbare koopwoning. Doordat het vaak echter niet mogelijk is om deze stap te zetten, zijn er in de praktijk ook in de goedkopere segmenten tot de eerste aftoppingsgrens tekorten. Dit gaat met name ten koste van jongeren, lagere inkomens en groepen als statushouders, cliënten in MO/BW en mogelijk arbeidsmigranten die in dit soort cijfers niet tot uiting komen. Als deze laatstgenoemde groepen wel zouden worden meegenomen, dan zou de vraag naar woningen onder de eerste aftoppingsgrens (zoals weergegeven in figuur 3-11) hoger uitvallen. Voor deze groepen zijn goedkope studio's/ kleine appartementen benodigd, die in Weert schaars zijn. Ook woningdelen en splitsen kan voor deze groepen uitkomst bieden.

Kijkend naar de totale sociale huur (alle woningen beneden de liberalisatiegrens), is er uitgaande van de woonwensen een tekort aan zo'n 70 woningen. Dit aantal kan worden beschouwd als maximum, omdat een deel van de starters mogelijk de gemeente gaat verlaten om elders te gaan studeren. Uit paragraaf 7.1 blijkt dat er in Weert ongeveer 40 extra woningen benodigd zijn om de problemen bij de uitstroom/ huisvesting van urgenten volledig weg te werken. Daarmee komt het totale tekort op maximaal 110 woningen.

figuur 3-11 Potentiële vraag-/aanbodverhoudingen naar koop- en huurprijs in Weert en Midden-Limburg, 2023



Bron: LC-model In.Fact.Research

Marktinformatie Thuis in Limburg

Kijkend naar de woonwensen is de vraag en het aanbod binnen de huursector ongeveer in evenwicht. Kijkend naar het aantal verhuringen en het gemiddeld aantal reacties in de woonruimteverdeling neemt de druk op de sociale huursector toe. Dit blijkt onder meer uit de marktinformatie van Thuis in Limburg. Via deze woonruimtebemiddelaar worden de meeste sociale huurwoningen van de corporaties in Weert en de regio verhuurd.

In tabel 3-2 is het aantal verhuurde woningen weergegeven. Het aantal verhuurde woningen in de regio bleef in de jaren 2020 t/m 2023 vrij constant, het ging om rond de 1.520 á 1.530 woningen per jaar. In het jaar 2021 werden als gevolg van opgeleverde nieuwbouw wat meer woningen verhuurd (1.554 woningen).

Naast de verhuringen via Thuis in Limburg werden in Nederweert, Weert en Leudal in 2023 134 woningen verhuurd door Woonik (139 woningen in 2022). Het totaal aantal verhuurde woningen in Midden-Limburg kwam daarmee op 1.660 woningen in 2023 (1.661 in 2022). De marktinformatie in het vervolg van deze paragraaf is gebaseerd op de verhuringen van Thuis in Limburg.

tabel 3-2 Aantal verhuringen via Thuis in Limburg en samenstelling verhuringen in 2023 naar huurprijsklasse en woningtype*

	Midden-Limburg	Weert
2020	1.531	
2021	1.554	
2022	1.521	
2023	1.527	330

2023	Midden-Limburg	Weert
tot kwaliteitskortingsgrens	14%	23%
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	51%	49%
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	18%	17%
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	16%	10%
boven liberalisatiegrens	2%	0%
totaal	100%	100%

*Wonen Limburg hanteert een tweehurenbeleid om huren betaalbaar te houden voor specifieke doelgroepen.

2023	Midden-Limburg	Weert
appartement met lift	36%	43%
appartement zonder lift	26%	35%
grondgebonden	37%	15%
standplaats/woonwagen	1%	6%
totaal	100%	100%

Bron: Thuis in Limburg, bewerking In.Fact.Research

Van de 1.527 verhuurde woningen in Midden-Limburg in 2023 werden 330 woningen verhuurd in Weert (tabel 3-2). Bijna driekwart van de verhuurde woningen had een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. Er werden overwegend appartementen verhuurd in Weert (78%), in de regio ging het wat vaker om grondgebonden woningen. On-

geveer tweederde van de woningen in Weert werd verhuurd aan eenpersoonshuishoudens (tabel 3-3). In de regio werden woningen vaker verhuurd aan tweepersoonshuishoudens en gezinnen.

tabel 3-3 Samenstelling huurders naar huishoudenstype bij acceptatie van de huurwoning, 2023

2023	Midden-Limburg	Weert
eenpersoons	61%	67%
stel zonder kinderen	14%	12%
stel met kinderen	8%	4%
eenoudergezin	17%	17%
totaal	100%	100%

Bron: Thuis in Limburg, bewerking In.Fact.Research

Van de verhuurde woningen in Midden-Limburg werd ongeveer driekwart verhuurd aan woningzoekenden die al in de regio woonden. Een deel van de woningzoekenden is daarbij tussen de gemeenten in de regio verhuisd.

Ruim de helft van de verhuurde woningen in Midden-Limburg werd verhuurd aan huishoudens uit de eigen gemeente. In 2022 ging het om 55%, in 2023 om 56%. In Weert werden relatief meer woningen verhuurd aan woningzoekenden die al in de gemeente woonden. In 2022 ging het om 67%, in 2023 om 68% (tabel 3-4).

tabel 3-4 Aandeel verhuringen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente in 2022 en 2023

	Midden-Limburg	Weert	Echt-Susteren	Leudal	Maasgouw	Nederweert	Roerdalen	Roermond
2022	55%	67%	48%	38%	29%	29%	39%	65%
2023	56%	68%	49%	41%	32%	14%	47%	62%

Bron: Thuis in Limburg, bewerking In.Fact.Research

Woningzoekenden in Midden-Limburg deden er in de afgelopen jaren langer over om een passende woning te vinden. De gemiddelde zoektijd (de periode van eerste reactie tot aan tekenen huurcontract) liep op van 20 maanden in 2020 tot 25 maanden in 2023. In Weert lag de gemiddelde zoektijd met 28 maanden nog wat hoger (tabel 3-5). Dit gemiddelde is inclusief woningzoekenden die vanwege herstructurering een woning kregen toegewezen. Exclusief deze groep ligt de gemiddelde zoektijd vermoedelijk nog iets hoger.

tabel 3-5 Gemiddelde zoekduur in aantal maanden bij acceptatie van de huurwoning

	Midden-Limburg	Weert
2020	20	
2021	21	
2022	25	
2023	25	28

Bron: Thuis in Limburg, bewerking In.Fact.Research

Het gemiddeld aantal reacties op geadverteerde woningen in Midden-Limburg liep op van 121 in 2020 tot 172 in 2023 (op geadverteerde woningen van Woonik lag het gemiddeld aantal reacties per woning op 41 in 2023).

In Weert lag het gemiddeld aantal reacties per woning met 268 veel hoger (tabel 3-6). Vooral op grondgebonden huurwoningen reageerden veel woningzoekenden. Op basis van woonwensen is vraag en aanbod binnen dit segment ongeveer in evenwicht, maar in de praktijk is hier door een beperkte doorstroming op de woningmarkt dus nog weinig van te merken.

tabel 3-6 Gemiddeld aantal reacties op verhuurde woningen via Thuis in Limburg (geadvertiseerd), totaal en naar huurprijsklasse en woningtype

	Midden-Limburg	Weert
2020	121	
2021	120	
2022	133	
2023	172	268

2023	Midden-Limburg
tot kwaliteitskortingsgrens	173
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	166
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	210
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	163
boven liberalisatiegrens	28
totaal	172

2023	Midden-Limburg	Weert
appartement met lift	126	226
appartement zonder lift	183	286
tussenwoning	239	368
hoekwoning	199	466
2 ⁺ 1kap woning	132	
totaal	172	268

Bron: Thuis in Limburg, bewerking In.Fact.Research

Op basis van marktinformatie van Thuis in Limburg blijkt dat de marktspanning in de sociale huursector in Midden-Limburg is toegenomen. De marktspanning is nog niet zo groot als in andere delen van Nederland, maar door de toenemende druk op de sociale huursector komen ook in Midden-Limburg kwetsbare groepen in de knel. Dit kan deels worden opgelost door het bevorderen van doorstroming. Op basis van woonwensen blijkt dat een deel van de huishoudens graag een vervolgstap zou willen zetten in hun wooncarrière (waardoor er in theorie een overschot bestaat aan woningen in de laagste huursegmenten). Daarnaast is ook (beperkte) uitbreiding / nieuwbouw van de lagere huursegmenten van belang om de kansen van kwetsbare groepen te vergroten.

4 Betaalbaarheid van wonen

4.1 Woonlasten van huurder en eigenaar-bewoners

Uitgangspunten

De woonlasten van huishoudens bestaan naast de (netto) huur of de hypotheeklasten uit kosten voor energie en lokale heffingen van de gemeenten en het waterschap.⁸ De kosten voor deze overige woonlasten staan weergegeven in tabel 4-1. Voor de energietarieven geldt dat het gemiddelde energietarief in 2023 is aangehouden, rekening houdend met het prijsplafond. Daarnaast is uitgegaan van een eenmalige energietoeslag van € 1.300 voor huishoudens tot 120% van het sociaal minimum. Anno 2024 zijn de energieprijzen gedaald en wordt de eenmalige energietoeslag niet meer verstrekt.

tabel 4-1 Belastingen van gemeenten en waterschappen (2023) en tarieven water, elektriciteit en gas, jaarbedragen of per eenheid verbruik, 2023, inclusief belastingen en btw

		Echt-Susteren	Leudal	Maasgouw	Nederweert	Roerdalen	Roermond	Weert
eenpersoons	afvalstoffenheffing	€ 144	€ 174	€ 205	€ 262	€ 218	€ 296	€ 266
	rioolheffing	€ 279	€ 283	€ 139 / € 264	€ 297	€ 220	€ 184	€ 215
	zuiveringsheffing	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68
	ingezetenenheffing	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72
meerpersoons	afvalstoffenheffing	€ 235	€ 251	€ 276	€ 294	€ 283	€ 296	€ 304
	rioolheffing	€ 279	€ 283	€ 139 / € 264	€ 297	€ 220	€ 184	€ 215
	zuiveringsheffing	€ 204	€ 204	€ 204	€ 204	€ 204	€ 204	€ 204
	ingezetenenheffing	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72
Ozb eigenaar-bewoners		0,0902%	0,1063%	0,0805%	0,1072%	0,0968%	0,1121%	0,0917%

Gemeente Maasgouw rekent bij de rioolheffing een eigenarendeel en een gebruikersdeel, huurders betalen alleen het gebruikersdeel.

Het waterschap rekent voor eigenaar-bewoners nog een omslagheffing van circa 0,03% van de woz-waarde van de woning per jaar.

Bij de laagste inkomens is rekening gehouden met kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen.

uitgangspunten 2023		
water	vastrecht leverancier per jaar	€ 101
	tarief per m3	€ 1,40
electriciteit	kosten netbeheer per jaar	€ 342
	vastrecht leverancier per jaar	€ 76
	tarief per kWh	€ 0,37
gas	kosten netbeheer per jaar	€ 218
	vastrecht leverancier per jaar	€ 74
	tarief per m3	€ 1,35
heffingskorting energiebelasting 2023		€ 597
eenmalige energietoeslag sociale minima 2023		€ 1.300

Bron: COELO, BsGW, CBS, WML, bewerking In.Fact.Research

Wat betreft het inkomen is uitgegaan van het besteedbaar inkomen van huishoudens. Naast inkomen uit werk, pensioen of bijstand is rekening gehouden met toeslagen die huishoudens ontvangen (exclusief huurtoeslag, deze post worden verrekend bij de

⁸ In de begrippenlijst in bijlage 3 staan definities van de in dit hoofdstuk gehanteerde begrippen.

woonlasten). Ook lage of negatieve inkomens zijn in de berekeningen meegenomen, het gaat daarbij bijvoorbeeld om zzp'ers in een slecht jaar of huurders met schulden. Eventuele spaartegoeden blijven in de berekeningen buiten beschouwing, net als giften van vrienden of familie of inkomsten die bij de belastingdienst onbekend zijn.

Woonlasten

In tabel 4-2 staan de gemiddelde bedragen weergegeven die eigenaar-bewoners en huurders in 2023 betaalden aan hun maandelijkse woonlasten. Eigenaar-bewoners in Weert waren maandelijks in totaal gemiddeld € 1.040 kwijt aan wonen, huurders in een corporatie woning € 645 en huurders in een particuliere huurwoning € 1.005.

tabel 4-2 Gemiddelde woonlasten, quoten en besteedbaar huishoudensinkomen per maand van eigenaar-bewoners en huurders, 2023

	huurders corporatie		huurders particulier	
	Weert	Midden-Limburg	Weert	Midden-Limburg
Bruto huur	€ 590	€ 600	€ 770	€ 730
Huurtoeslag	€ 130	€ 125	€ 40	€ 50
Netto huur	€ 455	€ 470	€ 730	€ 680
Heffingen, belastingen, water	€ 70	€ 70	€ 75	€ 70
Energielasten	€ 120	€ 130	€ 200	€ 215
Netto woonuitgaven	€ 645	€ 675	€ 1.005	€ 970
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.035	€ 2.120	€ 2.670	€ 2.660
Netto huurquote	25%	25%	30%	29%
Netto woonquote	35%	35%	43%	42%

eigenaar-bewoners		
	Weert	Midden-Limburg
Bruto hypotheekuitgaven	€ 605	€ 580
Bijkomende koopuitgaven	€ 65	€ 65
Reservering groot onderhoud	€ 135	€ 140
Bruto koopuitgaven	€ 810	€ 795
Belastingeffect eigen woning	€ -130	€ -120
Netto koopuitgaven	€ 685	€ 670
Heffingen, belastingen, water	€ 85	€ 85
Energielasten	€ 270	€ 280
Netto woonuitgaven	€ 1.040	€ 1.035
Netto besteedbaar inkomen	€ 4.900	€ 5.060
Netto koopquote	17%	17%
Netto woonquote	26%	27%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Tegenover de hogere woonlasten van eigenaar-bewoners staat ook een hoger inkomen. Gemiddeld ligt het besteedbaar inkomen van huishoudens in een koopwoning ongeveer twee keer zo hoog als dat van huurders. De woonquote van eigenaar-bewoners lag hierdoor begin 2023 met 26% lager dan dat van huurders. De woonquote is het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven. Het gaat hier om microquotes, die worden berekend door eerst per huishouden de woonquote te berekenen en de woonquotes vervolgens te middelen.

In het corporatiebezit in Weert besteedden huurders gemiddeld 35% van hun besteedbaar inkomen aan woonlasten. Bij huurders van particuliere huurwoningen lag dit aandeel met 43% hoger. Particuliere huurders hebben gemiddeld genomen een hoger inkomen, maar ook hogere woonlasten. De quotes zijn grotendeels in lijn met het regionaal gemiddelde.

4.2 Betaalrisico's van huurder en eigenaar-bewoners

Een deel van de huishoudens heeft te maken met een betaalrisico. Van een betaalrisico is sprake indien het besteedbaar inkomen ontoereikend is om de noodzakelijke kosten voor primair levensonderhoud en de woonlasten te kunnen dragen. De noodzakelijke kosten voor primair levensonderhoud zijn afgeleid van data van het Nibud. Het Nibud maakt daarbij onderscheid naar huishoudentype en naar huurders en eigenaar-bewoners. Gezinnen zijn bijvoorbeeld meer kwijt aan voeding, kleding en vervoer dan iemand die alleen woont. Eigenaar-bewoners zijn gemiddeld meer kwijt aan verzekeringen en onderhoud aan huis en tuin dan huurders.

De gemiddelde kosten voor primair levensonderhoud van huurders en eigenaar-bewoners volgens het Nibud staan weergegeven in tabel 4-3. Er is hierin door het Nibud ook een bedrag opgenomen voor sociale participatie (bijvoorbeeld voor een lidmaatschap bij een club, of een dagje uit). Niet zelden zullen huishoudens hier in de praktijk op besparen om rond te kunnen komen, de huur betaalt men daarentegen vaak als eerste.

tabel 4-3 Noodzakelijke uitgaven voor primair levensonderhoud van huurders en eigenaar-bewoners, bedragen per maand, 2023 (exclusief woonlasten)

		huurders	eigenaar-bewoners
tot 65 jaar	eenpersoons	€ 865	€ 950
	tweepersoons	€ 1.490	€ 1.575
65+	eenpersoons	€ 855	€ 940
	tweepersoons	€ 1.465	€ 1.550
eenoudergezin	1 kind	€ 1.105	€ 1.190
	2 kinderen	€ 1.410	€ 1.495
	3+ kinderen	€ 1.775	€ 1.865
gezin	1 kind	€ 1.640	€ 1.725
	2 kinderen	€ 1.935	€ 2.020
	3+ kinderen	€ 2.345	€ 2.430

Bron: Nibud, bewerking In.Fact.Research

In tabel 4-4 staat het aantal en aandeel huishoudens met een betaalrisico weergegeven. Het gaat hier om die huishoudens die volgens de gehanteerde uitgangspunten maandelijks geld tekort komen en dus op posten moeten bezuinigen. Ongeveer 1 op de 5 huurders van de corporaties in Weert en de regio had moeite om rond te komen. Eigenaar-bewoners hadden veel minder vaak te maken met betaalrisico's, terwijl betaalrisico's onder particuliere huurders naar verhouding het vaakst voorkwamen.

Voor de lagere inkomens hadden moeite om rond te komen. Dit wordt (in eerste instantie) maar beperkt zichtbaar in bijvoorbeeld huurachterstanden. Men bespaart eerst

op andere posten zoals sociale participatie, boodschappen en energieverbruik, men krijgt hulp van familie of vrienden, gebruikt spaargeld in een slecht jaar, of heeft inkomsten die bij de belastingdienst onbekend zijn.

De midden- en hogere inkomens hadden nauwelijks te maken met betaalrisico's. Hierbij geldt dat er in de praktijk wel betaalbaarheidsproblemen onder deze groepen kunnen bestaan, als men bijvoorbeeld gewend is meer uit te geven dan volgens het Nibud noodzakelijk is. De posten voor het primair levensonderhoud zijn vrij minimaal ingevuld en er wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden met autobezit, vakanties, of de mogelijkheid om te kunnen sparen.

tabel 4-4 Huishoudens met een betaalrisico in Weert, uitgaande van noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud, 2023

	Weert			Midden-Limburg		
	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar- bewoners	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar- bewoners
120% sociaal minimum	37%	69%	58%	39%	64%	55%
doelgroep passend toewijzen	28%	48%	23%	27%	43%	25%
overige doelgroep corporaties	2%	15%	7%	2%	13%	7%
lage middeninkomens	0,6%	5%	2%	0,4%	4%	2%
hoge middeninkomens	0%	1%	0%	0%	3%	1%
hogere inkomens	0%	1%	1%	0%	1%	1%
totaal	20%	24%	7%	19%	25%	7%
aantal =	1.020	550	1.015	4.420	2.865	5.020

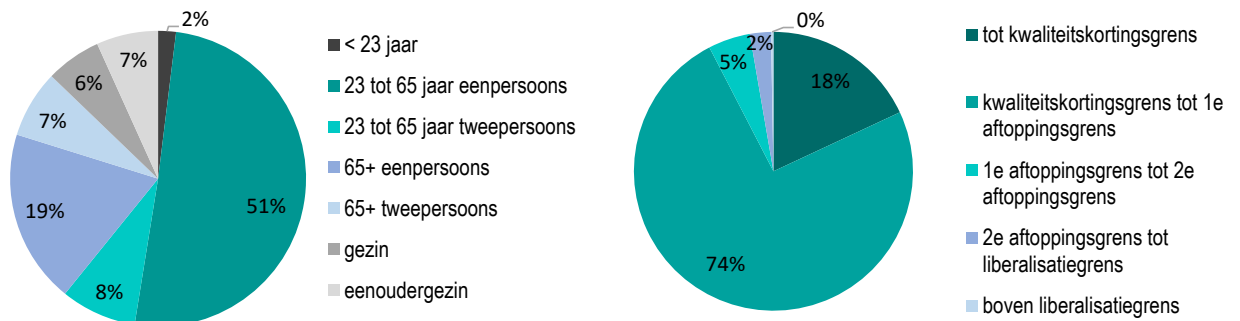
Bron: LC-model In.Fact.Research

De groep met een minimale bestedingsruimte voor de huur

De groep huurders met een betaalrisico heeft vaak een beperkte bestedingsruimte voor woonlasten en voor de huur. De groep met een minimale huurruimte in het corporatiebezit in Weert (onder de kwaliteitskortingsgrens) bestaat voor ruim de helft uit eenpersoonshuishoudens onder de 65 jaar en voor bijna een vijfde uit eenpersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder.

De groep met een minimale bestedingsruimte voor de huur woont overwegend in huurwoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens en is afhankelijk van de huurtoeslag (figuur 4-1, rechts). Het grootste deel van deze groep woont dus redelijk passend qua huurprijs, maar omdat het inkomen (te) laag is, heeft men problemen om rond te komen. Deze mensen kunnen dus met alleen huurbeleid onvoldoende geholpen worden, er is voor de kwetsbare groepen een meer integrale aanpak nodig (voor de groepen die een woning nodig hebben, maar ook voor de groep die er al een heeft).

figuur 4-1 Samenstelling van de groep met een minimale bestedingsruimte voor de huur in Weert (onder de kwaliteitskortingsgrens, exclusief huurtoeslag) naar huishoudenssamenstelling (links) en naar woonsituatie naar huurprijs (rechts)



Bron: LC-model In.Fact.Research

5 Demografische en economische ontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden in paragraaf 5.1 de verwachtingen ten aanzien van de demografische ontwikkelingen besproken, op basis van de Etil prognose. Vervolgens wordt in paragraaf 5.2 ingegaan op de economische ontwikkelingen en wordt de omvang van de verschillende inkomensgroepen in de toekomst bepaald. Paragraaf 5.3 gaat in op invloedsferen die de verwachte demografische en economische ontwikkelingen beïnvloeden.

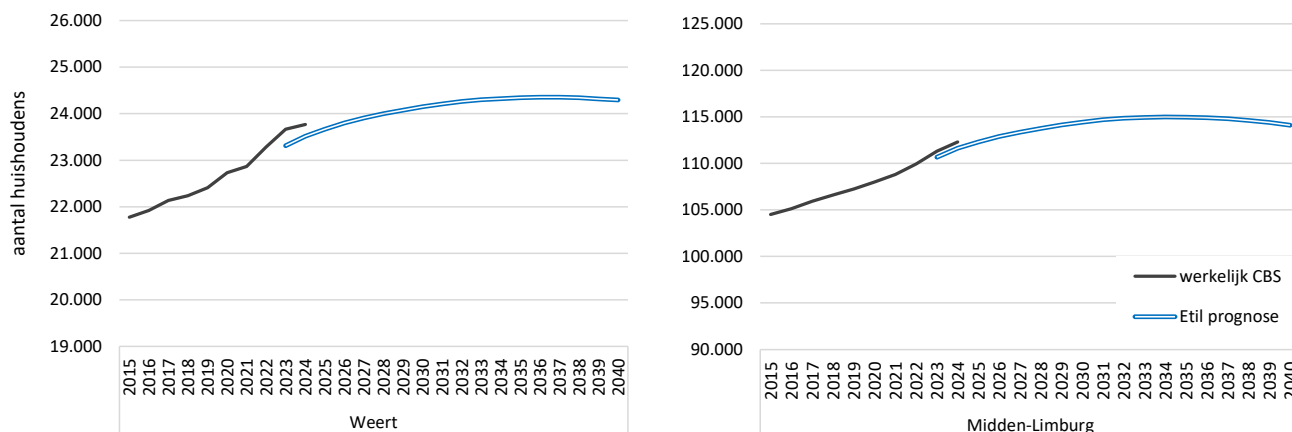
De provinciale Etil prognose wordt in provincie Limburg in vele lokale en regionale beleidsdocumenten als basis genomen. Op verzoek van de gemeente is dat ook het geval in dit onderzoek. Daarbij maakt de gemeente wel de kanttekening dat deze prognose de eigen ambities niet weerspiegelt. De gemeente wil meer woningen toevoegen om nieuwe doelgroepen aan te trekken en bij te dragen aan het oplossen van het landelijk tekort.

Deze extra ambitie komt niet tot uiting in de in dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 weergegeven behoefteramingen. Dit deel van de bouwopgave zal moeten worden uitgewerkt op basis van een integrale strategie: welke groepen wil de gemeente aantrekken en wat is daarvoor nodig in termen van huisvesting, de woon- en leefomgeving en vooral ook de economie en werkgelegenheid. Deze gedachte sluit aan bij het rapport over de demografische ontwikkelingen in Nederland dat de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen begin 2024 publiceerde. De belangrijkste boodschap uit dit rapport: de overheid zelf moet keuzes maken over migratie en daarin de kwaliteit van de economie en sociale samenhang voorop stellen. In andere woorden: demografische prognoses zijn niet alleen input voor beleid, maar vooral ook uitkomst daarvan. Dat geldt op landelijk niveau, maar ook op lokaal niveau.

5.1 Demografische ontwikkelingen

Etil heeft op basis van bestaande trends en ontwikkelingen een richtinggevende prognose opgesteld. In figuur 5-1 staat de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Weert en in Midden-Limburg volgens deze prognose weergegeven. In de figuur valt op dat in het aanvangsjaar van de Etil prognose (het jaar 2023) het aantal huishoudens in Weert circa 355 huishoudens lager lag dan het werkelijke aantal huishoudens volgens het CBS in 2023 (in Midden-Limburg bedroeg het verschil 625 huishoudens). De huishoudensgroei in de afgelopen twee jaar lag dus wat hoger dan geraamd volgens de prognose.

figuur 5-1 Ontwikkeling aantal huishoudens in 2015 t/m 2024 en prognose aantal huishoudens in 2023 tot 2040 volgens de Etil prognose, in Weert en Midden-Limburg



Bron: CBS, Etil prognose 2023, bewerking In.Fact.Research

In dit onderzoek is het peiljaar 2023 en houden we dus rekening met deze recente ontwikkelingen. De aansluiting met Etil is behouden door uit te gaan van de door Etil voorspelde huishoudensgroei vanaf 2023.⁹ In Weert neemt het aantal huishoudens toe met 900 huishoudens in de periode van 2023 tot 2031 (+3,8%). In de regio gaat het om een toename van ruim 4.000 huishoudens (+3,6%). Na 2031 neemt het aantal huishoudens nauwelijks meer toe en stabiliseert het aantal huishoudens, gevolgd door een afname (in Weert vanaf 2038 en in Midden-Limburg vanaf 2035, het aantal inwoners gaat door gezinsverdunding enkele jaren eerder afnemen). Totaal over de periode 2023 tot 2040 neemt het aantal huishoudens volgens de Etil prognose toe met 980 in Weert en 3.425 in de regio.

Het gaat bij de Etil-prognose om een richtinggevende prognose, vooral gebaseerd op trends uit het verleden. Zoals al eerder aangegeven kunnen beleidsmatige keuzen leiden tot een andere demografische ontwikkeling. Voor de komende periode geldt dat de gemeente inzet op een hogere groei. In de Structuurvisie¹⁰ heeft de gemeente aangegeven in periode tot 2031 (t/m 2030) 200 tot 225 woningen netto per jaar te willen bouwen (inmiddels is deze gemeentelijke ambitie, getuige onder meer de begroting, opgehoogd naar 350 per jaar). Een dergelijke uitbreiding zal zorgen voor een grotere huishoudensgroei dan door Etil voorspeld. Welke groepen met de nieuwbouw extra worden agetrokken, is mede afhankelijk van het beleid en de nieuwbouwdifferentiatie.

⁹ Alternatief is vast te houden aan het door Etil voorspelde aantal huishoudens in toekomstige jaren. Dit zou betekenen dat de regionale groei van 2023 lager uitvalt dan door Etil is voorspeld. Dat is echter niet aannemelijk.

¹⁰ Bron: Notitie realisatie en actualisatie woningbouwprogrammering per 1 januari 2024, gemeente Weert.

Ontwikkeling aantal huishoudens naar huishoudenstype

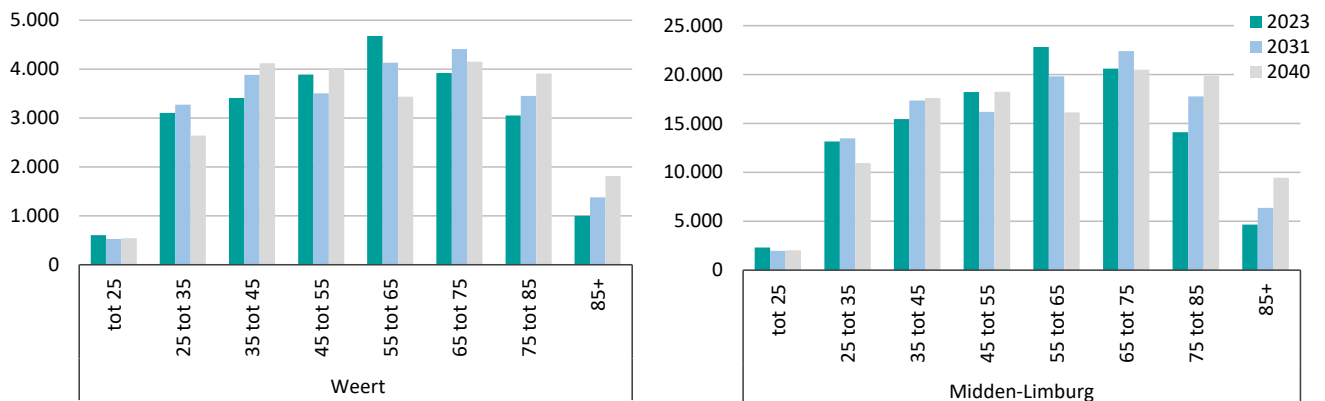
Voor het bepalen van de kwantitatieve ontwikkeling van de woningbehoefte is vooral de ontwikkeling van het totaal aantal huishoudens van belang. Voor inzicht in de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte is vooral de ontwikkeling van de samenstelling van deze huishoudens van belang. Dit is weergegeven in tabel 5-1 en figuur 5-2.

tabel 5-1 Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden in Weert en Midden-Limburg in 2023 tot 2040

	Weert			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
< 23 jaar	295	-30	10	1.085	-120	35
23 tot 65 jaar eenpersoons	5.015	30	-250	21.670	-200	-1.250
23 tot 65 jaar tweepersoons	3.510	-270	-585	17.325	-1.880	-3.040
65+ eenpersoons	3.565	700	550	16.965	3.970	3.075
65+ tweepersoons	3.890	425	75	19.790	2.455	115
gezin	5.805	-25	175	27.250	-515	120
eenoudergezin	1.580	70	105	7.210	305	355
totaal	23.665	900	80	111.295	4.015	-590

Bron: CBS, Etil prognose, In.Fact.Research

figuur 5-2 Aantal huishoudens naar leeftijd in Weert en Midden-Limburg in 2023, 2031 en 2040



Bron: CBS, Etil prognose, In.Fact.Research

In zowel Weert als de regio neemt het aantal huishoudens van 65 jaar of ouder sterk toe, bij een afname van het aantal huishoudens tussen 55 en 65 jaar (vooral tweepersoons-huishoudens en gezinnen). Het aantal jongere huishoudens tussen 25 tot 45 jaar neemt naar verwachting toe in de komende jaren. Na 2031 neemt het aantal huishoudens tussen 25 tot 35 mogelijk af.

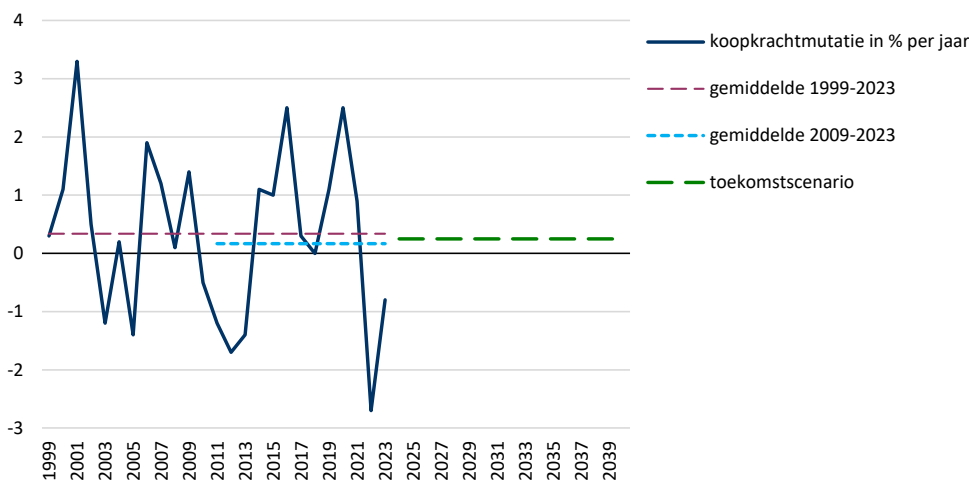
5.2 Economische ontwikkelingen

Voor wat betreft de economische ontwikkelingen geldt dat vooral de koopkracht van huishoudens van belang is voor de ontwikkeling van inkomensgroepen en de woning-behoefte. De ontwikkeling van de koopkracht schommelde in de afgelopen 25 jaar sterk en ook de komende jaren zal de ontwikkeling van de koopkracht van jaar op jaar fluctueren. In deze studie werken we met een langjarig gemiddelde van de koopkracht, gebaseerd op historische trends.

In de afgelopen 25 jaar groeide de koopkracht met gemiddeld 0,34% per jaar (figuur 5-3). Over de afgelopen vijftien jaar gezien lag de groei van de koopkracht wat lager, op gemiddeld 0,17% per jaar. Voor de periode 2023 tot 2040 gaan we uit van een koopkrachtgroei van gemiddeld 0,25% per jaar.

Het Centraal Planbureau gaat in haar laatste raming (februari 2024) uit van een wat grotere groei van de koopkracht¹¹. Na een daling van de koopkracht in 2022 en 2023 gaat men ervan uit dat de koopkracht zich in 2024 herstelt dankzij een stijging van de lonen en een daling van de inflatie. Voor de periode 2025 t/m 2028 gaat men uit van een koopkrachtgroei van gemiddeld 0,6% per jaar en voor de periode 2029 t/m 2032 raamt men een koopkrachtgroei van gemiddeld 0,8% per jaar. Het CPB stelt haar koopkrachtramingen met regelmaat bij, de koopkrachtgroei kan ook lager uitvallen.

figuur 5-3 Ontwikkeling koopkracht, werkelijk tot 2023 en toekomstscenario onderzoek 2023 tot 2040



Bron: CPB, bewerking In.Fact.Research

Ontwikkeling aantal huishoudens naar inkomensklasse

In tabel 5-2 is de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar inkomensklasse weergegeven, op basis van de eerder besproken aannamen over demografische en economische ontwikkelingen. Vooral de inkomensklasse ‘overige doelgroep van de corporaties’

¹¹ Bron: [Centraal economisch plan 2024, Centraal Planbureau, februari 2024](#).

neemt toe, net als de ‘overige doelgroep passend toewijzen’. De toename van beide groepen hangt samen met de vergrijzing en bestaat vooral uit ouderen. Deze ouderen gaan met pensioen en krijgen daardoor te maken met een daling van het belastbaar jaarinkomen. Van deze ouderen heeft een toenemend aandeel vermogen in de vorm van een grotendeels afgeloste eigen woning. Zij blijven vaak in de vertrouwde koopwoning wonen en doen slechts in beperkte mate een beroep op de sociale huursector (zie ook paragraaf 6.2)

Ook de midden- en hogere inkomen nemen in omvang (beperkt) toe. Na 2031 nemen deze groepen – met name in de regio – geleidelijk in omvang af, samenhangend met de verwachte afname van het aantal tweepersoonshuishoudens onder de 65 jaar.

tabel 5-2 Ontwikkeling aantal huishoudens naar inkomensklasse in Weert en Midden-Limburg in 2023 tot 2040

	Weert			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
120% sociaal minimum	2.705	95	-55	12.625	445	-100
overige doelgroep passend toewijzen	3.725	160	60	16.755	1.050	420
overige doelgroep corporaties	4.775	340	130	22.695	1.735	395
lage middeninkomens	2.435	130	0	12.000	635	-15
hoge middeninkomens	3.580	55	-130	16.935	-5	-1.005
hogere inkomens	6.445	115	75	30.285	150	-280
totaal	23.665	900	80	111.295	4.015	-590

Bron: LC-model In.Fact.Research

5.3 Invloedsferen demografische en economische ontwikkelingen

Aan het begin van dit hoofdstuk is aangegeven dat demografische ontwikkelingen niet alleen als input voor, maar vaak ook als resultante van beleid kan worden beschouwd. Met het beleid op landelijk én lokaal niveau kan de demografische ontwikkeling deels worden gestuurd. Voor de natuurlijke ontwikkelingen (geboorte en sterfte) geldt dit slechts in beperkte mate. Door bijvoorbeeld verbeteringen in de gezondheidszorg en het promoten van een gezonde actieve leefstijl kan de levensverwachting mogelijk worden verhoogd. De migratiebewegingen kunnen in potentie meer worden gestuurd, al is ook dit niet eenvoudig. Er is in Nederland nauwelijks sprake van natuurlijke groei en migratie is de motor van de bevolkingsgroei. Tegelijkertijd is migratie in prognoses de grootste onzekerheid.

De afgelopen jaren is de bevolking in Weert en Midden-Limburg vooral gegroeid als gevolg van buitenlandse migratie. Het ging hier in de afgelopen jaren in belangrijke mate om vluchtelingen uit Oekraïne, die mogelijk deels aan de regio gebonden kunnen worden (en zich permanent vestigen). Dat is mede afhankelijk van het beleid van het Rijk op dit punt. Daarnaast geldt dat deze vluchtelingenstroom wordt veroorzaakt door de oorlog, waar men in Midden-Limburg uiteraard geen directe invloed op heeft.

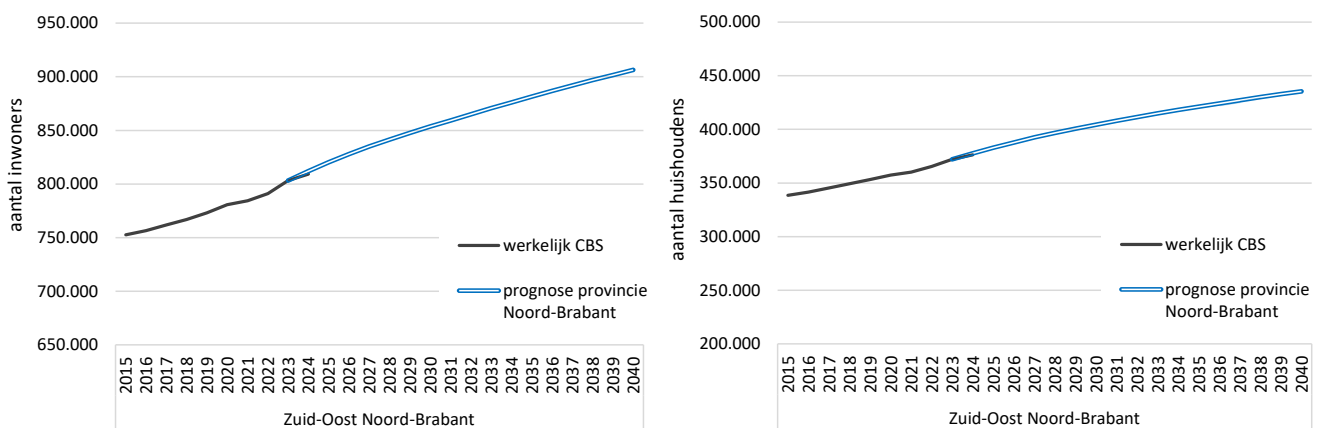
Dat geldt wel voor de tweede grote (meer structurele) stroom migranten: arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa. Hoewel niet exact bekend is wat het inkomen en de huishoudenssamenstelling is van deze groep, geldt gemiddeld genomen dat de groep

werkzaam is in sectoren met lage lonen (logistiek, vleesverwerking, bouw etc.). Vaak zijn het alleenstaande mannen die zich tijdelijk vestigen. Van het kleine deel dat zich permanent vestigt, komt vaak de partner en een eventueel gezin over.

Door economisch beleid kan deze stroom worden beïnvloed. Als bepaalde economische sectoren minder ruimte krijgen, zal het aantal arbeidsmigranten in deze groep afnemen. Ook het landelijk beleid speelt hierbij een rol. Op 14 november 2024 heeft minister Eddy van Hijum van Sociale Zaken en Werkgelegenheid in een brief aan de Tweede Kamer aangegeven dat het kabinet wil inzetten op een sociale, hoogwaardige en innovatieve economie. Onderdeel van dit beleid is het beperken van arbeidsmigratie tegen lage lonen en onder slechte omstandigheden. Daarmee zet het kabinet eerste stappen naar een selectiever en gericht arbeidsmigratiebeleid. Hierdoor, en door lokaal/regionaal economisch beleid, kan de arbeidsmigratie uit de MOE-landen in de toekomst afnemen. Ook ontwikkelingen in de herkomstlanden kunnen daarbij een rol spelen.

Als andere economische sectoren zich juist wél ontwikkelen, kunnen andere arbeidsmigranten en expats worden aangetrokken. In dat kader zijn niet alleen de ontwikkelingen in de gemeente (zoals die van de lokale maakindustrie) en regio Midden-Limburg van belang, maar ook de ontwikkelingen in de Metropoolregio Eindhoven (en ook de Brightlands Chemelot Campus). In deze regio's wordt de komende jaren fors geïnvesteerd en er wordt veel nieuwe werkgelegenheid gecreëerd. De provincie Noord-Brabant verwacht dat het aantal inwoners en huishoudens in de Metropoolregio Eindhoven sterk zal toenemen (figuur 5-4). De nieuwe werknemers moeten uiteraard ergens wonen en Weert kan daarbij voor sommigen een optie zijn.

figuur 5-4 Ontwikkeling aantal huishoudens in 2015 t/m 2024 en prognose aantal huishoudens in 2023 tot 2040 volgens de provincie Noord-Brabant, in Zuid-Oost Noord-Brabant (ook wel Metropoolregio Eindhoven of Brainport Eindhoven genoemd)



Bron: CBS, Etil prognose, bewerking In.Fact.Research

Op dit moment komen er een kleine 500 personen per jaar (indicatief zo'n 165-200 huishoudens) in Weert wonen vanuit de Metropoolregio Eindhoven (de instroom, jaarlijks vertrekken er ook mensen). De kans bestaat dat deze instroom in de komende jaren gaat toenemen, maar hoe sterk deze toename zal zijn is lastig aan te geven. Als het aantal

vestigers in gelijke tred toeneemt met het aantal inwoners in de MRE, dan neemt het aantal (uitgaande van de prognose van de provincie Noord-Brabant) toe tot circa 550 personen per jaar in 2031 en 575 personen per jaar in 2040. Het gaat hier om een toename van het aantal vestigers van 50 tot 75 personen per jaar, die nog niet zijn meegenomen bij de Etil-prognose. In aantal woningen gaat het dan al snel om 20 á 30 woningen extra per jaar¹². Deze aantallen kunnen hoger uitvallen als bijvoorbeeld de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant te laag blijkt te zijn, of als de nieuwbouwaantallen in de MRE zelf tegenvallen en/of als de bereikbaarheid/infrastructuur wordt verbeterd.

In hoofdstuk 2 is aangegeven dat op dit moment een belangrijk deel van de arbeidsmigratie in Weert bestaat uit MOE-landers. Brainport Eindhoven richt zich meer op hightech, waardoor er een ander type migrant wordt aangetrokken. Het gaat hier vaak om hoger opgeleiden met een hoger inkomen (zogenoemde expats). Deze weten nu Weert ook al wel te vinden, maar wellicht kunnen de aantallen worden vergroot. Aan de andere kant geldt dat de hightechbedrijven ook andere ondersteunde sectoren als horeca en schoonmaak nodig hebben. Het is zaak om goed uit te zoeken welke groepen onder welke voorwaarden wellicht kunnen worden verleid om in Weert te komen wonen.

Met gericht beleid kan zo de demografische ontwikkeling worden gestuurd. Dit niet alleen voor wat betreft de aantallen, maar ook voor wat betreft de samenstelling (bijvoorbeeld naar inkomensklasse). Daardoor kan men in zekere zin op eigen kracht richting geven aan de toekomst (en er daarmee voor zorgen dat de Etil-prognose niet bewaardheid wordt).

¹² In de MRE wordt momenteel een onderzoek uitgevoerd naar de groei op basis van het aantal banen.

6 Ontwikkeling woningbehoefte

Tot voor kort was het woningbouwbeleid, zowel van het Rijk als de provincie, gericht op het bedienen van de (eigen) woningbehoefte. Dat maakte dat woningbehoefteramingen een centrale rol vervulden bij het opstellen van toekomstige bouwprogramma's. In de huidige tijdsgeest is het beleid meer leidend, zoals de landelijke doelstelling om 100.000 woningen per jaar te bouwen en het aandeel sociale huur in alle gemeenten – waar mogelijk – te laten toegroeien naar het landelijk gemiddelde van circa 27%.

Dit maakt dat de uitkomsten van de in dit hoofdstuk gepresenteerde woningbehoefteraming anders geïnterpreteerd moeten worden dan in het verleden. Maar uiteraard blijven woningbehoefteramingen ook in de nieuwe beleidscontext van belang. Het streven blijft om een woningvoorraad te creëren die zo goed mogelijk aansluit op de behoeften van de inwoners. De uitkomsten van de behoefte-raming in dit hoofdstuk kunnen worden benut om de beleidsambities kwalitatief nader in te vullen.

6.1 Uitgangspunten woningbehoefte

Bij de verkenning van de toekomstige woningbehoefte wordt uitgegaan van de huishoudens- en inkomensontwikkeling zoals besproken in hoofdstuk 5. Daarnaast wordt uitgegaan van constante woonpatronen. Hierbij wordt verondersteld dat de woonpatronen naar leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen in de toekomst gelijk blijven aan de situatie van dit moment (de woonsituatie van huishoudens, zoals besproken in hoofdstuk 3). Voor ouderen is gecorrigeerd voor generatieverschillen: de ouderen van de toekomst wonen vaker dan de huidige generatie 75-plussers in (grondgebonden) koopwoningen.

Voor de uitkomsten op gemeentelijk niveau betekent dit dat aangenomen wordt dat de relatieve marktpositie van de gemeenten constant blijft. Dat betekent bijvoorbeeld dat relatief welvarende gemeenten dit ook in de toekomst blijven. Onder de inwoners van deze gemeenten is de behoefte aan sociale huurwoningen beperkt en door het beperkte aanbod aan sociale huurwoningen zijn er in verleden weinig lagere inkomens van buiten aangetrokken. Bij een behoefte-raming op basis van constante woonpatronen worden dit soort patronen doorgetrokken, terwijl het rijksbeleid erop gericht is dit patroon te doorbreken.

De ramingen maken inzichtelijk hoe de woningvoorraad moet veranderen om huishoudens in de toekomst op soortelijke wijze te huisvesten als nu het geval. Dat is op zich een mooi richtpunt, want de meeste huishoudens wonen naar wens. Wel geldt dat er met meer factoren rekening moet worden gehouden bij het bepalen van het bouwprogramma. Er zijn actuele fricties tussen vraag en aanbod die aandacht vragen (zie ook paragraaf 3.3), de problemen bij het huisvesten van kwetsbare aandachtsgroepen moeten worden aangepakt en er ligt een opdracht van het Rijk om via nieuwbouw en verdeelafspraken te zorgen voor een meer evenwichtige spreiding van de kwetsbare aandachtsgroepen. Ook kan men met beleid proberen om bepaalde woonpatronen aan te passen (denk aan de situatie van dure of goedkope scheefheid of ouderen die in grote gezinswoningen wonen).

Opgemerkt moet worden dat in sommige andere ramingen (van andere bureaus) niet gekeken wordt naar de werkelijke verhuizingen van groepen, maar de gewenste. In deze ramingen wordt ervan uitgegaan dat alle woningzoekenden in de toekomst hun wensen moeten kunnen realiseren. In.Fact.Research kiest hier niet voor, omdat de woonwensen sterk volatiel zijn. Afhankelijk van de context zijn in de ene periode andere groepen actief op de woningmarkt dan anderen. Ook geldt dat de woonwensen vaak niet hard zijn en er sprake kan zijn van substitutie. Het meest sprekende voorbeeld zijn de ouderen, zij geven vaak aan te willen verhuizen maar blijven om psychologische, praktische en financiële redenen vaak toch wonen waar men woont.

Een raming op basis van de woonpatronen en het feitelijk verhuisgedrag levert robuustere uitkomsten. Uiteraard geldt dat er daarnaast ook rekening moet worden gehouden met de huidige kwalitatieve tekorten. Deze brengt In.Fact. apart in beeld aan de hand van een analyse van de tekorten en overschotten (zie paragraaf 3.3). Beide moeten zelfstandig worden meegewogen bij het bepalen van het bouwprogramma. Het is niet mogelijk beide bij elkaar 'op te tellen', omdat bijvoorbeeld niet duidelijk is in hoeverre er in de Etil-prognose al rekening wordt gehouden met het feit dat als er meer wordt gebouwd zodat ook meer jongeren de kans hebben om een zelfstandig huishouden te vormen (en het tekort dus wordt weggewerkt).

6.2 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype

In tabel 6-1 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype weergegeven. Het gaat bij zowel de huurwoningen van de corporaties als de particulieren om alle huurwoningen, ongeacht de huurprijs.

Onder gedane aannamen neemt de behoefte aan koopwoningen in Weert toe met circa 700 woningen in de periode 2023 tot 2031, waarbij het vooral gaat om grondgebonden woningen. De behoefte aan huurwoningen neemt in deze periode toe met circa 110 woningen, waarbij het vooral gaat om appartementen. In de regio gaat het om een toename van 3.230 koopwoningen en 450 huurwoningen in de periode 2023 tot 2031. Na 2031 neemt de behoefte aan huurwoningen mogelijk af.

Ook de behoefte aan onzelfstandige woonvormen neemt toe. Het gaat hier deels om huishoudens die door de krapte op de woningmarkt geen reguliere woning kunnen bemachtigen, maar voor een ander deel gaat het om zogenoemde tussenvormen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om geclusterde woonvormen (en verpleegzorgplekken) voor ouderen, dat kunnen zelfstandige woningen zijn, maar ook onzelfstandige woonvormen. De behoefte aan dit soort woonvormen neemt in de gehanteerde benadering toe, als de doelgroepen die daar nu wonen in aantal toenemen. Dit is bij ouderen met zekerheid het geval.

tabel 6-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2023 tot 2040 in Weert en Midden-Limburg

	Weert			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
koop	15.195	700	220	73.440	3.230	120
particuliere huur	2.270	70	-65	11.680	245	-400
corporatie huur	5.195	40	-120	22.830	205	-500
onzelfstandig	1.000	95	50	3.340	335	195
totaal	23.665	900	80	111.295	4.015	-590
koop grondgebonden	13.705	575	195	68.990	2.715	-70
koop appartement	1.490	125	20	4.450	515	190
particuliere huur grondgebonden	955	0	-35	5.945	-45	-300
particuliere huur appartement	1.315	70	-30	5.735	290	-100
corporatie huur grondgebonden	1.980	-85	-100	11.825	-425	-625
corporatie huur appartement	3.215	125	-20	11.010	630	120
onzelfstandig	1.000	95	50	3.340	335	195
totaal	23.665	900	80	111.295	4.015	-590

Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 6-1 is aangegeven dat binnen de koopsector vooral de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toeneemt, vanwege het feit dat de eigenaar-bewoners die daar nu wonen er vaak ook blijven wonen (ook als men ouder wordt) terwijl er zich elk jaar nieuwe jonge gezinnen melden. Dit is weergegeven figuur 6-1, waarin de ontwikkeling van de woningbehoefte is weergegeven naar huishoudenstype. Een deel van de toenevende groep oudere eigenaar-bewoners heeft een laag inkomen en behoort tot de doelgroep van de corporaties, maar men heeft vaak wel vermogen in de vorm van een grotendeels afgeloste eigen woning.

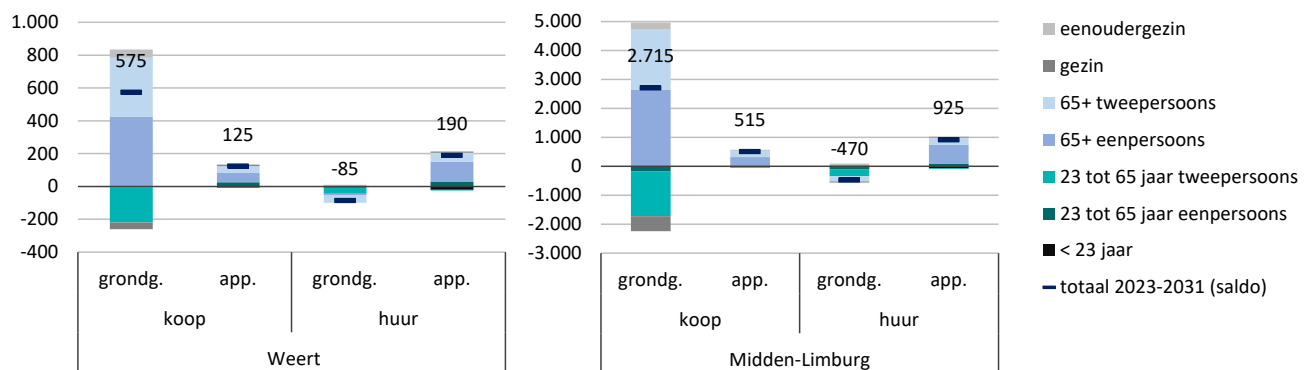
Onder gedane aannamen neemt de behoefte aan grondgebonden huurwoningen mogelijk af in zowel Weert als Midden-Limburg, door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders (uitgaande van constante woonpatronen).

De behoefte aan huur-, en in mindere mate koopappartementen neemt toe in zowel Weert als Midden-Limburg, vooral onder ouderen. Deels gaat het om specifiek voor ouderen geschikte woningen. Dit kan ook een wat kleinere gelijkvloerse grondgebonden woning zijn.

In figuur 6-2 staat aangegeven welke verschuivingen er te verwachten zijn in de samenstelling naar leeftijd van eigenaar-bewoners en van huurders van de corporaties. De figuur maakt duidelijk dat de grote groep eigenaar-bewoners tussen 55 en 65 jaar de komende periode ouder wordt en naar verwachting grotendeels in de koopsector blijft wonen. Slecht een (klein) deel van de oudere eigenaar-bewoners verhuist naar een huurappartement. Als dit vaker gebeurt dan verwacht (op basis van trends uit het verleden), is de behoefte aan huurwoningen in de toekomst mogelijk wat groter. Ouderen die een verhuizing overwegen, voegen echter om praktische, psychologische en/of financiële redenen lang niet altijd de daad bij het woord.

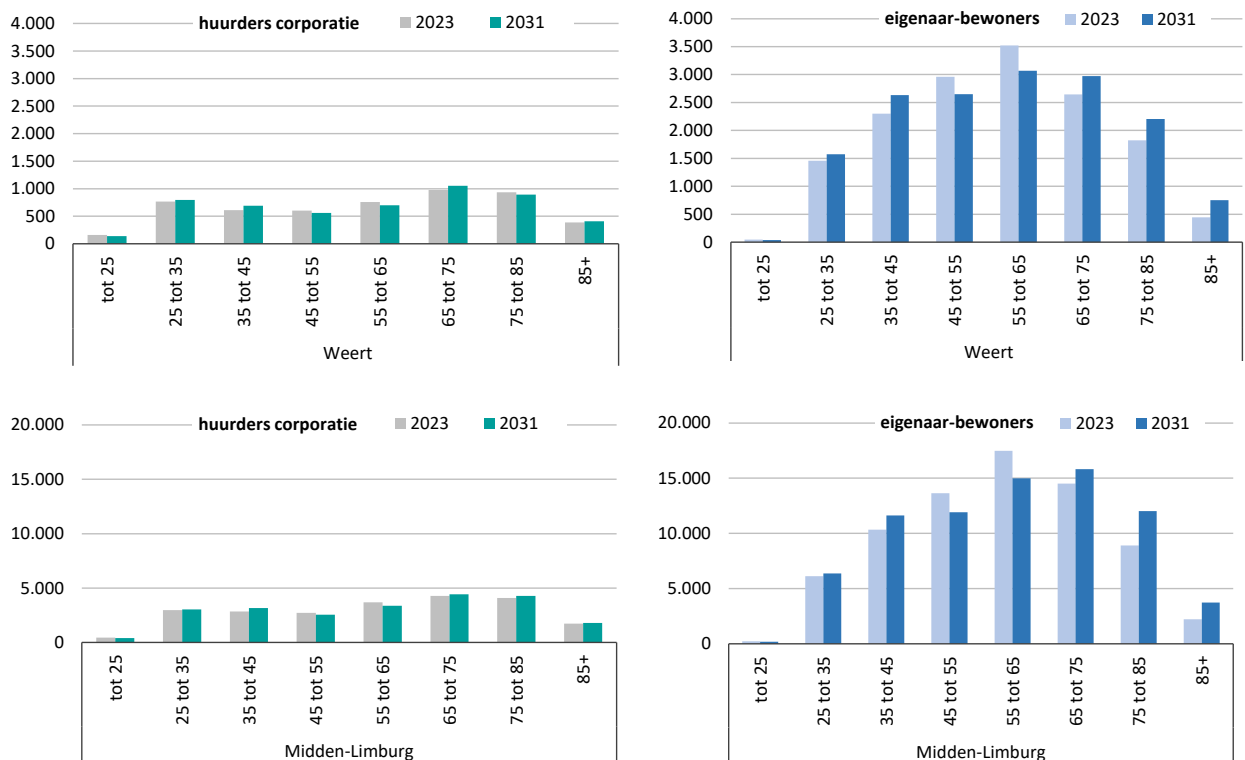
Onder zowel huurders als eigenaar-bewoners neemt het aantal jongere huishoudens tussen 25 en 45 jaar toe. Het aandeel eigenwoningbezit onder de groep 25 tot 35 lag in Midden-Limburg op circa 46% in 2023 en onder de groep 35 tot 45 jaar op 67%. In de toekomst wordt ervan uitgegaan dat dit soort woonpatronen van huishoudens constant blijven (ouderen uitgezonderd). Als de koopsector onder jongere huishoudens door bijvoorbeeld prijsstijgingen minder toegankelijk wordt, en de doorstroming uit de (sociale) huur stopt, neemt het aandeel eigenwoningbezit onder jongere huishoudens mogelijk af. In dat geval is de behoefte aan huurwoningen wat groter dan weergegeven in tabel 6-1.

figuur 6-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudenstype in 2023 tot 2031 in Weert en Midden-Limburg



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 6-2 Samenstelling huurders corporaties en eigenaar-bewoners in 2023 en prognose 2031 in Weert en Midden-Limburg



Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 6-2 is de ontwikkeling van de woningbehoefte nader gespecificeerd naar woningtype. De toename van de behoefte aan grondgebonden woningen in 2023 tot 2031 bestaat vooral uit vrijstaande of half vrijstaande woningen (twee-onder-een-kapwoning of geschakelde woning). De toenemende behoefte aan appartementen bestaat vrijwel geheel uit appartementen met lift, vooral afkomstig van ouderen.

tabel 6-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar woningtype in 2023 tot 2040 in Weert en Midden-Limburg¹³

	Weert			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
vrijstaand	5.405	245	65	33.745	1.275	-225
2-onder-1-kapwoning en geschakeld	4.605	145	80	27.975	720	-145
rijwoning en hoekwoning	6.635	95	-85	25.045	245	-620
appartement zonder lift	2.595	30	-120	8.515	70	-515
appartement met lift	3.430	290	95	12.680	1.370	730
onzelfstandig	1.000	95	50	3.340	335	195
totaal	23.665	900	85	111.300	4.010	-585

Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 6-3 staat de ontwikkeling van de behoefte weergegeven naar geschiktheid van de woningvoorraad (nultredenwoningen). Bij een nultredenwoning geldt dat de woning zonder traplopen bereikbaar is en dat binnen de woning de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer zonder traplopen bereikbaar zijn.

Ongeveer de helft van de toename van de woningbehoefte in 2023 tot 2031 bestaat uit nultredenwoningen. Het gaat zowel om appartementen als om grondgebonden woningen. Bij de grondgebonden nultredenwoningen gaat het bijvoorbeeld om gelijkvloerse woningen, maar ook om woningen die door de bewoners zijn aangepast om er met ouderdomsbeperkingen te kunnen blijven wonen. In Midden-Limburg staan veel grondgebonden woningen die aanpasbaar zijn. Ook geldt dat het aandeel huishoudens van 75 jaar of ouder dat in ongeschikte woningtypen woont beperkt is (zie ook paragraaf 7.2). Voor de toekomst geldt dat dat er binnen de bestaande woningvoorraad veel mogelijkheden zijn om de toekomstige behoefte aan geschikte woningen op te vangen.

¹³ De tabellen in dit hoofdstuk laten een wezenlijk ander beeld zien dat bij het in 2018 uitgevoerde onderzoek. De reden daarvan is dat de woonwensen en niet zozeer het gedrag een dominante rol speelden in de raming van destijds.

tabel 6-3 Ontwikkeling woningbehoefte naar geschiktheid in 2023 tot 2040 in Weert en Midden-Limburg

	Weert			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
nultreden - grondgebonden	4.190	205	105	24.630	1.270	280
nultreden - appartement	2.675	190	45	10.190	905	385
niet-nultreden	15.805	405	-115	73.140	1.500	-1.445
onzelfstandig	1.000	95	50	3.340	335	195
totaal	23.670	895	85	111.300	4.010	-585

Bron: LC-model In.Fact.Research

6.3 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklassen

Koopwoningen

In tabel 6-4 staat de behoefte aan koopwoningen uitgesplitst naar prijsklassen. In elke prijsklasse is er sprake van een toenemende behoefte. Bijna tweederde van de toename van de behoefte aan koopwoningen in 2023 tot 2031 heeft betrekking op het betaalbare segment (koopwoningen tot € 390.000 in 2024, in bijlage 3 staan de definities weergegeven).

tabel 6-4 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar prijsklassen in 2023 tot 2040 in Weert en Midden-Limburg

	Weert			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
goedkoop	2.715	145	40	15.215	855	70
betaalbaar	4.940	280	35	23.455	1.240	15
duur	7.540	275	140	34.765	1.135	30
totaal koop	15.195	700	215	73.435	3.230	115

Bron: LC-model In.Fact.Research

Huurwoningen

In tabel 6-5 is de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen naar huurprijs weergegeven. In 2023 tot 2031 blijft de behoefte aan de goedkopere huursegmenten ongeveer constant in Weert, of neemt in de regio beperkt af. Na 2031 neemt de behoefte verder af. Er ontstaat daarmee wat meer ruimte in de laagste huursegmenten, waar op dit moment wachttijden oplopen en kwetsbare groepen in de knel komen. Deze ruimte die geleidelijk ontstaat is vermoedelijk niet voldoende om de huidige beperkingen voor de kwetsbare groepen volledig weg te nemen, dus (beperkte) uitbreiding van de lagere huursegmenten is van belang.

De behoefte aan huurwoningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens neemt toe in 2023 tot 2031, en net daarboven, tot onder de maximale huurprijs volgens de Wet betaalbare huur. Deze toename van de behoefte is vrij-

wel uitsluitend afkomstig van oudere eigenaar-bewoners. In tabel 6-6 – met de ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype, eigendom en prijs – is te zien dat het hierbij vooral gaat om appartementen.

tabel 6-5 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar prijsklassen in 2023 tot 2040 in Weert en Midden-Limburg, totaal huur (boven) en corporatie huur (onder)

<i>totaal huur</i>	Weert			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
tot kwaliteitskortingsgrens	1.215	-30	-55	4.850	-100	-270
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	3.890	-15	-165	16.285	-105	-640
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	480	0	-10	3.845	0	-100
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	650	25	15	4.530	150	90
liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	865	110	45	3.510	410	65
boven max. huurprijs Wet betaalbare huur	365	20	-10	1.495	90	-40
totaal huur	7.470	105	-180	34.520	445	-895

<i>corporatie huur</i>	Weert			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
tot kwaliteitskortingsgrens	785	-20	-45	2.450	-65	-180
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	3.575	-15	-140	14.530	-60	-505
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	315	0	-5	2.745	-10	-80
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	330	25	20	2.520	165	100
liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	185	55	55	585	175	165
boven max. huurprijs Wet betaalbare huur	0	0	0	0	0	0
totaal corporatie huur	5.195	40	-120	22.835	200	-500

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-6 Ontwikkeling behoefte aan koop- en huurwoningen naar woningtype en prijsklassen in 2023 tot 2040 in Weert en Midden-Limburg

		Weert			Midden-Limburg		
		2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
grondgebonden koop	goedkoop	1.975	90	30	13.115	635	-20
	betaalbaar	4.505	245	40	22.150	1.075	-35
	duur	7.225	240	125	33.730	1.005	-15
	huur tot kwaliteitskortingsgrens	345	-20	-15	2.125	-70	-115
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	1.605	-75	-105	8.100	-370	-545
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	230	-5	-5	2.420	-60	-90
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	295	0	0	2.780	-50	-40
appartement	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	280	10	-5	1.535	85	-85
	boven max. huurprijs Wet betaalbare huur	180	0	-5	810	0	-35
	koop goedkoop	735	55	10	2.105	225	90
	betaalbaar	440	35	0	1.310	165	55
	duur	315	35	15	1.035	130	45
	huur tot kwaliteitskortingsgrens	870	-10	-40	2.725	-30	-150
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	2.285	55	-60	8.185	270	-100
onzelfstandig	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	245	5	-10	1.425	60	-10
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	355	25	15	1.750	200	135
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	590	95	50	1.975	330	150
	boven max. huurprijs Wet betaalbare huur	190	20	-5	690	85	0
onzelfstandig		1.000	95	50	3.340	335	195
totaal		23.665	900	80	111.295	4.015	-590

Bron: LC-model In.Fact.Research, als gevolg van afronding op vijftallen kunnen totalen verschillen van totalen in andere tabellen. NB. Opname van deze tabel in de kernprofielen is net mogelijk/zinnig, door de beperkte celvulling ontstaat geen overzichtelijk/betrouwbaar beeld.

6.4 Woningbehoefte versus beleid

Conform het Rijksbeleid moet twee derde (67%) van de nieuwbouw bestaan uit betaalbare woningen (huurwoningen tot € 1.125 en koopwoningen tot € 390.000 in 2024) en moet 30% bestaan uit sociale huurwoningen (huurwoningen tot € 880). Dit laatste geldt voor gemeenten waar het aandeel sociale huur beneden het landelijke gemiddelde van 27% ligt. In gemeenten waar het aandeel boven het landelijk gemiddelde ligt, mag zwaarder worden ingezet op het betaalbare middensegment.

Het landelijke beleid is grotendeels tot stand gekomen onder voormalig minister de Jonge. De Wet versterking regie op de volkshuisvesting moet nog worden behandeld in de Eerste en Tweede kamer. Het lijkt erop dat minister Keijzer open staat voor een wat minder rigide sturing op landelijke normen en meer lokaal maatwerk toe wil staan. In dit onderzoek is uitgegaan van het huidige wetsvoorstel, met mogelijke wijzingen bij de verdere behandeling is geen rekening gehouden.

Woondeal en rijksbeleid

In de Woondeal Limburg wordt op hoofdlijnen aangesloten op het Rijksbeleid, maar er zijn wel enkele verschillen:

- Zo is afgesproken dat alle gemeenten in Midden-Limburg streven naar een aandeel van 30% sociale huur in de woningvoorraad. Ook landelijk is dit aandeel vaak genoemd, alvorens het streefpercentage naar beneden is bijgesteld tot 27%.
- Ten tijden van de ondertekening van de Woondeal was niet exact duidelijk hoe het Rijk zou omgaan met de particuliere verhuur. De vraag of en in welke mate particuliere huurwoningen meetellen is deels open gelaten. Inmiddels is er meer duidelijkheid vanuit het Rijk over welke woningen al dan niet tot de sociale huurwoningvoorraad worden gerekend.
- Conform het rijksbeleid is in de woondeal afgesproken dat gemeenten met een laag aandeel sociale huur in de bestaande voorraad, meer sociale huur bouwen. Het Rijk gaat voor deze gemeenten uit van minimaal 30% van de nieuwbouw. In de woondeal Midden-Limburg is een tabel opgenomen waarin wordt uitgegaan van 2.550 sociale huurwoningen in de periode 2022 t/m 2030 in de regio. Het gaat daarbij in totaal om 25% van de totale bruto uitbreidingsopgave.

De verschillen zijn vooral ontstaan door ontwikkelingen in het rijksbeleid na de ondertekening van de Limburgse woondeal. In de woondeal is al aangekondigd dat de ambities zouden worden bijgesteld, op het moment dat het Rijk meer helderheid zou bieden. Ook is aangegeven dat men adaptief wil programmeren om continue te kunnen inspelen op de actuele marktontwikkelingen. Dit onderzoek biedt meer inzicht in de behoefte aan sociale huurwoningen.

In tabel 6-7 staat weergegeven om welke aantallen het volgens de uitgangspunten van het landelijk beleid grofweg gaat in Weert en Midden-Limburg (uitgaande van de huishoudensprognose van Etal). Van belang is te beseffen dat de landelijke percentages niet met (lokaal) woningmarktonderzoek zijn onderbouwd. Het zijn landelijk bepaalde uitgangspunten van beleid, die over de Nederlandse regio's worden uitgerold. Omdat elke regio anders is, werken de uitgangspunten ook in elke regio anders uit (de betekenis verschilt per regio). De resultaten van de uitgevoerde behoefte-raming kunnen helpen de betekenis voor Weert en regio Midden-Limburg nader te duiden.

tabel 6-7 Ontwikkeling behoefte aan woningen in de sociale sector en het betaalbare segment in 2023 tot 2031 en de beleidsmatig afgesproken samenstelling van de uitbreidingsopgave in de gemeente Weert en Midden-Limburg

Weert				
	2023	a. ontwikkeling behoefte 2023-2031	b. uitgangspunt beleid 2023-2031	verschil b - a
a. betaalbaar: sociale huur (huur tot € 880)	6.235	-20	245	265
b. betaalbaar: overig	8.520	535	295	-240
- waarvan koopwoningen tot € 390.000	7.655	425		
- waarvan huurwoningen € 880 tot € 1.125	865	110		
c. duur	7.905	295	270	-25
- waarvan koopwoningen boven € 390.000	7.540	275		
- waarvan huurwoningen boven € 1.125	365	20		
totaal huishoudens in woningen (a + b + c)	22.660	810	810	0
totaal betaalbaar: a + b	14.755	515	540	25

Midden-Limburg				
	2023	a. ontwikkeling behoefte 2023-2031	b. uitgangspunt beleid 2023-2031	verschil b - a
a. betaalbaar: sociale huur (huur tot € 880)	29.510	-55	1.105	1.160
b. betaalbaar: overig	42.180	2.505	1.350	-1.160
- waarvan koopwoningen tot € 390.000	38.670	2.095		
- waarvan huurwoningen € 880 tot € 1.125	3.510	410		
c. duur	36.260	1.225	1.225	0
- waarvan koopwoningen boven € 390.000	34.765	1.135		
- waarvan huurwoningen boven € 1.125	1.495	90		
totaal huishoudens in woningen (a + b + c)	107.950	3.675	3.675	0
totaal betaalbaar: a + b	71.690	2.450	2.450	0

Bron: Etal prognose, LC-model In.Fact.Research, Woondeal Limburg, bewerking In.Fact.Research

Om deze reden zijn in tabel 6-7 ook de uitkomsten uit de behoefte-raming in dit onderzoek weergegeven. In de tabel gaat het bij de categorie 'b. betaalbaar overig' om koopwoningen tot € 390.000 en om huurwoningen met een huurprijs tussen € 880 en € 1.125 (in 2024). De tabel maakt inzichtelijk dat:

- Het uitgangspunt van twee derde betaalbare woningbouw in zowel Weert als Midden-Limburg goed aansluit op de ontwikkeling van de woningbehoefte (in de tabel de categorie 'totaal betaalbaar: a+b'). Daar waar in andere Nederlandse regio's dit uitgangspunt vaak betekent dat minder duur en meer betaalbaar moet worden gebouwd, geldt dat in deze regio dit effect beperkt is. Dat is een gevolg van het toepassen van de landelijke beleidsmatige prijsgrenzen, terwijl het prijsniveau in de werkelijkheid sterk verschilt.

- Voor het uitgangspunt van 30% sociale huur geldt een ander verhaal. Uit de behoefte-raming komt naar voren dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de toekomst onder gedane aannamen niet meer toeneemt. In andere Nederlandse regio's neemt de behoefte vaak wel wat toe, maar ook daar geldt dat de toename zelden 30% van de totale behoefte betreft. De reden waarom in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de meeste woondeals wordt uitgegaan van 30% sociaal is vooral ingegeven door het actuele tekort dat zich met name manifesteert aan de onderkant van de woningmarkt. In het verleden werd vaak ingezet op doorstroming om dit tekort op te lossen, nu wordt er ook rechtstreek gebouwd voor de groepen in een kwetsbare positie.¹⁴ Daaronder vallen ook groepen als statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen.
- Dat de toekomstige behoefte aan sociale huur in Weert en de regio niet meer toeneemt, heeft mede te maken met de specifieke karakteristiek van de woningmarkt. Er heerst meer dan elders een kopers cultuur, ook omdat het door relatief lage woningprijzen voor meer groepen mogelijk is om een eigen woning te bemachtigen dan elders. Dat zal vermoedelijk zo blijven, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen structureel wat lager zal uitvallen dan het landelijk gemiddelde. Om de tekorten aan de onderkant van de markt snel weg te werken, is het uitgangspunt van 30% sociale huur voor de korte termijn een mogelijke strategie. Er komt echter een moment dat dit tekort is opgelost en dan zal het percentage sociale huur in de nieuwbouw meer in lijn moeten worden gebracht met de structurele behoefteontwikkeling. Het is zaak de ontwikkelingen op de woningmarkt goed te monitoren, zodat dit moment tijdig gesignaleerd wordt.
- Het is van belang om de programmering van sociale huurwoningen regionaal af te stemmen. De ene gemeente kan mogelijk een wat grotere bijdrage leveren dan de andere. Dat is prima, zolang men het er in de regio maar over eens is dat dit het beste is. Als men aan het eind van de woondealperiode – of eerder – in de regio constateert dat het regionale tekort is weggewerkt, kan gezamenlijk (in afstemming met de provincie en het Rijk) het aandeel sociale woningbouw naar beneden worden bijgesteld. In de huidige beleidscontext is dat als individuele gemeente veel lastiger.

¹⁴ Overigens geldt hierbij dat het lastig is om in het goedkope segment woningen met nieuwbouw toe te voegen. Het optimaal benutten van bestaand vastgoed is zeker in dit segment ook van groot belang.

7 Wonen, zorg en welzijn

In het eerste kwartaal van 2023 hebben In.Fact.Research en Bureau HHM voor de regio Midden-Limburg een woonzorganalyse opgeleverd. In deze studie is ingegaan op de omvang en woningbehoefte van de verschillende aandachtsgroepen uit ‘Een thuis voor iedereen’. Daarnaast krijgt uiteraard de doelgroep ouderen uitgebreide aandacht. Bij deze doelgroep is voor wat betreft de woonsituatie en woonwensen van ouderen doorverwezen naar het voorliggende woningmarktonderzoek. In paragraaf 7.2 gaan we daar nader op in. Dit hoofdstuk begint met een paragraaf over de huidige en gewenste spreiding en samenstelling van de sociale huursector. In het kader van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting moeten hierover nadere afspraken worden gemaakt. Uiteraard geldt dat de verplichtingen die volgen uit deze wet formeel pas ingaan op het moment dat de wet is vastgesteld door beide kamers.

De in het vorige hoofdstuk genoemde aantallen zijn inclusief de hier genoemde aantallen. In andere woorden: het gaat in dit hoofdstuk niet om extra kwantitatieve opgaven¹⁵, maar om aandachtspunten bij de kwalitatieve uitwerking van het programma.

7.1 Aandachtsgroepen Een thuis voor iedereen

In het programma ‘Een thuis voor iedereen’ heeft het Rijk een aantal aandachtsgroepen aangewezen, die vanwege hun kwetsbare positie op de woningmarkt beleidsmatige aandacht behoeven. Bij veel groepen gaat de kwetsbare positie samen met een behoefte aan zorg en/of ondersteuning. Vandaar dat deze groepen uitgebreid aan de orde zijn gekomen in de woonzorganalyse die eerder dit jaar is uitgevoerd.

Op het vlak van het wonen liggen er grofweg de volgende opgaven:

- a. De tekorten in de sociale huursector moeten worden aangepakt, waardoor er uiteindelijk ook meer woningen voor deze (kwetsbare) groepen beschikbaar komen;
- b. Iedere gemeente moet een evenwichtige bijdrage leveren aan het huisvesten van de aandachtsgroepen. Concreet betekent dit: een betere spreiding van de sociale huurwoningen en aandachtsgroepen.
- c. De gemeenten moeten een urgentieverordening opstellen, inclusief afspraken over de regionale verdeling van de wettelijk urgente groepen over de regiogemeenten.

Oplossen tekorten

Over de sociale sector is in voorgaande hoofdstukken al het een en ander gezegd. Door de komende periode meer te bouwen dan de behoefte toeneemt kan het tekort aan beschikbare woningen worden aangepakt. Daar profiteren alle woningzoekenden in de sociale huur van, inclusief de aandachtsgroepen van Een thuis voor iedereen. Van belang

¹⁵ We gaan ervan uit dat Etil al rekening heeft gehouden met het feit dat de voorgenomen extramuralisering ervoor zorgt dat ouderen langer een zelfstandig huishouden vormen.

is hierbij om oog te hebben voor de huurprijsdifferentiatie in de sociale huur. De aandachtsgroepen zijn vaak aangewezen op het segment beneden de eerste aftoppingsgrens en jongeren op het segment beneden de kwaliteitskortingsgrens. De tekorten aan woonruimten voor kleine huishoudens kunnen (deels) ook worden opgelost door de mogelijkheden van het splitsen van woningen en woningdelen nader te verkennen¹⁶. Dit mede omdat nieuwbouw in de goedkoopste segmenten lastig is te realiseren bij de huidige bouw- en grondkosten.

Drie van de aandachtsgroepen hebben niet zozeer een zorgbehoefte, maar zijn door het Rijk toch als aandachtsgroep benoemd vanwege de kwetsbare positie in de maatschappij en op de woningmarkt. Zij vragen om meer specifieke woonproducten:

1. Studenten kunnen worden gehuisvest in onzelfstandige studentenwoningen. Vanwege de afwezigheid van onderwijsinstellingen (HBO/WO), is studentenhuisvesting in de regio geen groot thema. Uit de woonzorganalyse blijkt dat er in vergelijking met de regio, in Weert wat meer studenten wonen. Vermoedelijk gaat het hier om inwonende kinderen, die in Eindhoven studeren en de reistijd acceptabel vinden. Weert wil en kan bijdragen aan de opgaven studentenhuisvesting in de MRE.
2. Voor arbeidsmigranten geldt dat er volgens de studie Actualisatie onderzoek arbeidsmigranten provincie Limburg (Decisio, 2024) in 2022 circa 1.700 BRP-geregistreerde arbeidsmigranten in Weert woonden, ofwel 3% op het totaal aantal inwoners. Alleen in Roermond geldt een gelijk aandeel, in de andere regiogemeenten ligt het aandeel lager.¹⁷ In de registraties staat vaak een uitzendbureau als werkgever genoemd, waardoor het lastig is te bepalen in welke gemeente men daadwerkelijk werkt. Decisio heeft geraamd dat er in Weert ongeveer 2.185 arbeidsmigranten werken. Dit aantal ligt hoger dan het aantal in de gemeente woonachtige arbeidsmigranten. Dat kan te maken hebben met de registraties, maar het kan ook gewoon zijn dat men in een andere gemeente of net over de grens woont. Vaak gaat de huisvesting van arbeidsmigranten goed, maar niet altijd en pensions kunnen zeker in bestaande woonwijken ook voor overlast zorgen. Dit vergt specifiek beleid, dat in zekere zin losstaat van het bredere woonbeleid. Weert heeft een 'beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten' en er zijn in de gemeente een aantal grootschalige locaties (één is in gebruik, twee zijn in ontwikkeling) met uiteindelijk ongeveer 800 plekken.
3. Voor woonwagendwoners geldt dat er in Nederland lange tijd een uitsterfbeleid is gevoerd. Door diverse gerechtelijke uitspraken is er steeds meer druk op gemeenten om standplaatsen toe te voegen. Landelijk ligt het tekort aan standplaatsen tussen de 70% en 90% van het huidige aantal plaatsen. Weert heeft als een van de weinige gemeenten geen uitsterfbeleid gevold en er zijn sinds het intrekken van de Woonwagen-

¹⁶ In Roermond wordt woningsplitsing onder voorwaarden toegestaan waarbij getoetst wordt of de leefbaarheid in de wijk niet onder druk komt te staan.

¹⁷ Ook uit de woonzorganalyse bleek – op basis van andere bronnen – dat er in Weert relatief veel arbeidsmigranten wonen.

wet drie nieuwe locaties bijgekomen. Op dit moment zijn er in Weert volgens gegevens van de provincie 95 standplaatsen (280 in de regio). Per 10.000 inwoners gaat het om 18,9 plaatsen, ten opzichte van een regionaal totaal van 11,7 per 10.000 inwoners (peiljaar 2020). De provincie gaat voor de periode 2020-2030 uit van een opgave van 35 extra plaatsen (120 in de regio). Na verdiepende gesprekken met de doelgroep is het actuele tekort geraamd op 26, relatief een veel lager tekort dan het landelijk gemiddelde.

Evenwichtige verdeling

Ten opzichte van de regio telt Weert relatief veel sociale huurwoningen, maar het aandeel sociale huur ligt beneden het landelijk (streef)gemiddelde. Conform de Nationale Woon- en Bouwagenda moet het aandeel sociale huurwoningen in de regio als geheel omhoog en moeten de verschillen tussen de gemeenten onderling worden verkleind. Bijkomend doel van een meer evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen is het beter spreiden van de aandachtsgroepen. Daarvoor geldt op dit moment dat in Weert:

- Het aandeel zelfstandig wonende inwoners met bepaalde aandoeningen (zoals psychiatrische problematiek en verstandelijke beperkingen) rond het regionaal gemiddelde ligt.
- Binnen dit regionaal gemiddelde weegt Roermond zwaar, ten opzichte van de direct aan Weert grenzende gemeenten ligt het aandeel in Weert hoog. Voor deze gemeenten vervult Weert vermoedelijk op dit vlak een centrumfunctie.
- Weert vervult waar het gaat om intramuraal verblijf een regionale centrumfunctie. Het gaat hier zowel om beschermd wonen (gefinancierd vanuit de Wmo) als om intramuraal verblijf gefinancierd vanuit de Wlz (voor de groepen GGZ, LG, ZG en V&V).

Het spreiden van de sociale huurvoorraad is niet de enige manier om de aandachtsgroepen beter te spreiden. Ook het spreiden van voorzieningen en het werken aan bereikbaarheid kan hieraan bijdragen. Een integrale benadering is, zoals ook in de woonzorganalyse geconcludeerd, essentieel.

Urgentieregeling

Conform de Wet Versterking regie volkshuisvesting moet elke gemeente een urgentieregeling opstellen waarin een aantal groepen verplicht moeten worden opgenomen. Het gaat dan om de in het bijgaand kader opgesomde groepen. Over de spreiding van deze groepen over de regiogemeenten moeten afspraken gemaakt worden. In de woonzorganalyse is berekend dat er voor deze groepen in totaal 128 tot 172 sociale huurwoningen per jaar benodigd zijn.

De Wet Versterking regie volkshuisvesting geeft een opsomming van de categorieën verplichte urgenten. Het gaat daarbij om woningzoekenden:

- *die mantelzorg ontvangen of verlenen;*
- *die op grond van een ernstige en chronische medische reden dringend huisvesting nodig hebben;*
- *uit de maatschappelijke opvang, waaronder dakloze personen, uit de opvang slachtoffers huiselijk geweld ('vrouwenopvang') en opvang slachtoffers mensenhandel;*
- *die uitstromen na intramuraal verblijf, waaronder uitstroom uit een beschermd wonen instelling of uit klinische geestelijke gezondheidszorg;*
- *die uitstromen uit forensische zorg met verblijf (klinisch en beschermd wonen op basis van de Wlz of Zvw);*
- *tussen 18 en 23 jaar uit jeugdhulp met verblijf;*
- *uit de (jeugd)gevangenis;*
- *die deelnemen aan het uitstapprogramma voor stoppende sekswerkers.*

Via ministeriële regeling worden deze groepen nog nader gedefinieerd. Hoewel bovenstaande categorieën op hoofdlijnen helder zijn, zijn de exacte definities voor (de impact op) de praktijk uiteraard wel van belang.

Voor de meeste groepen geldt dat de beleidsmatige aandacht niet nieuw is en dat ze vaak al voorrang kregen op de woningmarkt. Dat is ook in Midden-Limburg het geval. Het is echter niet zo dat in de registraties van Thuis in Limburg de wettelijk urgente groepen direct herkenbaar zijn. In deze registraties wordt een andere terminologie gehanteerd. Wel kan bij benadering worden aangegeven hoeveel woningen er in 2023 aan deze groepen zijn toegewezen. Het gaat dan via Thuis in Limburg in totaal om 118 woningen (het gaat hier om de optelsom van de volgende categorieën: Woonkans Noord- en Midden-Limburg, afspraken met instanties, doelgroep complex, urgentie sociaal, urgentie Wmo en urgentie zorg). Daarnaast zijn er nog eens 23 woningen (aan medisch urgenten en via het matchingspunt) verdeeld via Woonik. Het gaat bij Woonik met name om woningen in Nederweert en enkele in Weert en Leudal.

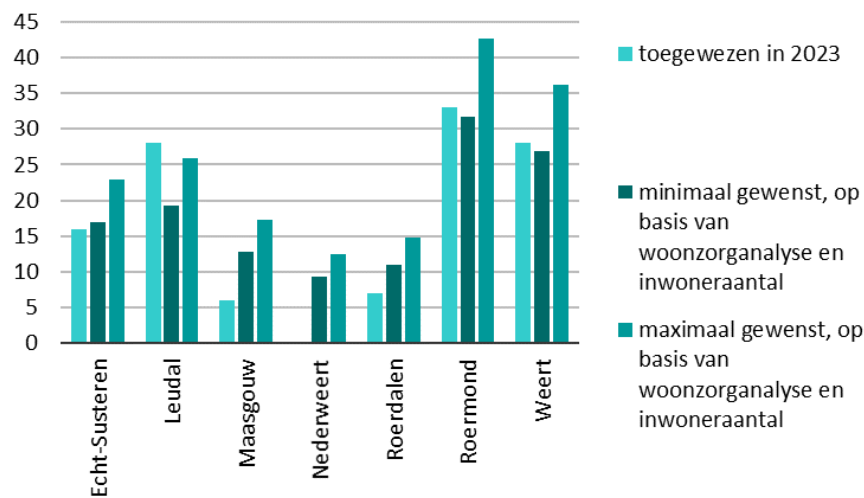
Daarmee ligt het totaal aantal woningen voor de wettelijke urgenten op ongeveer 141 in de regio. Dat is redelijk in lijn met de in de woonzorganalyse geraamde behoefte. Het aantal is echter niet ruim, want de behoefte kan op jaarbasis ook op 172 liggen. Deze bevinding sluit aan bij de beleving van zorg- en welzijnsinstellingen dat het voor hun cliënten moeilijk is om een passende woning te bemachtigen.

Veel regio's kiezen het aantal inwoners als verdeelsleutel. Dat zou betekenen dat er in Weert jaarlijks tussen de 27 en 36 woningen gereserveerd moeten worden. In 2023 zijn er in Weert 28 woningen aan deze groepen toegewezen, exclusief mogelijk enkele woningen van Woonik. Uitgaande van de minimale behoefte, voldoet Weert dus vanuit dit perspectief aan haar regionale taakstelling (zie ook figuur 7-1). Wil men de problemen

in de uitstroom volledig wegwerken, dan moeten er op jaarbasis 8 woningen extra beschikbaar worden gesteld. Bij een mutatiegraad van 7,5% betekent dat dat er een tekort is van ongeveer 110 sociale huurwoningen.

Vaak wordt er afgesproken om in een aantal jaren naar een evenwichtige verdeling toe te groeien. Dat geeft gemeenten met een beperkt aantal sociale huurwoningen de tijd om zich voor te bereiden. Belangrijk is te vermelden dat regionale spreiding een middel is om groepen sneller aan een (meer) passende woonruimte helpen, maar geen doel op zich. Uiteindelijk moet per cliënt maatwerk worden verricht.

figuur 7-1 Het (indicatieve) aandeel toewijzingen aan de wettelijke urgenten in 2023 (exclusief Woonik) en het aantal voor deze groepen benodigde woningen volgens de woonzorganalyse (verdeeld over de gemeenten naar rato van het aantal inwoners)



Bron: Thuis in Limburg en Woonzorganalyse Midden-Limburg

Er is geen redenen om te veronderstellen dat het aantal wettelijk urgenten in de toekomst sterk zal toenemen. Als men er in slaagt samen met de partners een goed preventief en outreachend beleid vorm te geven, kan het aantal urgenten afnemen. Dit omdat dan minder mensen in de maatschappelijke opvang, jeugdzorg of beschermd wonen belanden.

7.2 Vergrijzing en effecten woningbehoefte

Voor de meeste aandachtsgroepen geldt dat ze beperkt, parallel aan de totale bevolking, in aantal toenemen. Het aantal ouderen neemt door de vergrijzing veel sterker toe. Dit zorgt voor uiteenlopende uitdagingen. De belangrijkste uitdaging is de vraag hoe ouderen in de toekomst de benodigde zorg- en ondersteuning kunnen ontvangen. Dit wordt steeds lastiger door beperkte budgetten en personele capaciteiten. In de woonzorganalyse is hier uitgebreid bij stilgestaan.

Landelijk kader

Uiteraard levert de vergrijzing ook op het vlak van het wonen uitdagingen. Dit zeker gegeven de voorgenomen bevroering van de verpleeghuiscapaciteit. Minister Agema heeft budgetten gereserveerd om alternatieven voor een verpleeghuis te stimuleren, maar heeft nog niet uitgewerkt hoe deze alternatieven er wat haar betreft uit komen te zien. Minister Keijzer houdt vooralsnog vast aan de plannen van haar voorganger.

Deze plannen houden in dat over de periode 2022-2031 in Nederland 290.000 voor ouderen bestemde woningen moeten worden gebouwd/toegevoegd (40.000 zorggeschikt, 80.000 geclusterd en 170.000 nultreden). Deze landelijke opgave is niet onomstreden. Het EIB heeft een onderzoek gepubliceerd¹⁸ waaruit blijkt dat de opgaven overschat worden, mede omdat de meeste ouderen niet willen verhuizen en de noodzaak daartoe ontbreekt. Dit geldt niet voor de zorggeschikte woningen, bedoeld voor de groep ouderen met een intensieve zorgbehoefte. De behoefte daaraan staat minder ter discussie.

De lokale opgave

In de woonzorganalyse van Midden-Limburg wordt de nadruk gelegd op het huisvesten en ondersteunen van de groep ouderen met een behoefte aan verpleegzorg. Het aantal ouderen in deze categorie neemt in Weert met 200 toe over de periode 2022-2031. Naar verwachting kunnen er ongeveer 50 (25%) van deze ouderen in de thuissituatie blijven wonen. Voor de overige (150) ouderen zijn zorggeschikte woningen benodigd. Voor 30% (45 ouderen) van hen geldt dat de beperkingen vragen om een verpleeghuis nieuwe stijl (zogenoemde verpleegzorgplekken). Voor de rest van de groep (105 ouderen), met minder zware beperkingen, volstaat een geclusterde woning. Deze geclusterde woningen zijn bij voorkeur gemengd (qua zorgzwaarte en sociaal economische klasse). Vaak wordt gesteld dat op elke 3 vragers, 7 dragers in een complex wonen. Bij deze verhouding komt de behoefte aan geclusterde woningen uit op 350 (105 + 245). In de periode van 2031 tot 2040 neemt het aantal ouderen met een behoefte aan verpleegzorg toe met nog eens 160.

Dat het aantal ouderen met een behoefte aan verpleegzorg gaat toenemen staat vast. De wijze waarop deze ouderen in de toekomst kunnen, willen of moeten wonen is niet zeker. Bovenstaande aantallen zijn dan ook richtinggevend, in overleg met de corporaties en zorgaanbieders zal de opgave meer exact moeten worden uitgewerkt. Uiteraard moet daarbij ook de stem van de ouderen zelf niet uit het oog verloren worden. In het vervolg van deze paragraaf gaan we nader in op de kenmerken en wensen van de ouderen.

Huidige woonsituatie van ouderen

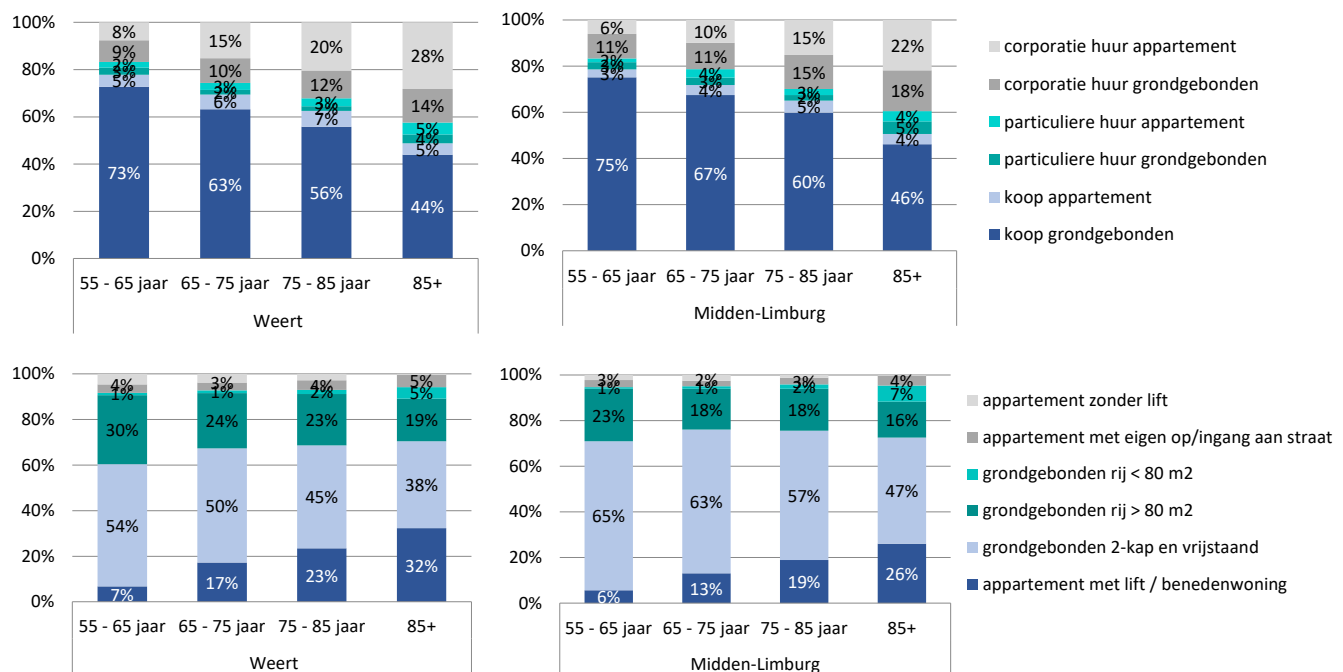
In de woonsituatie van ouderen komen verschillen tussen generaties tot uiting. Oudere generaties ouderen (75+) wonen vaker in een appartement en vaker in de huursector (figuur 7-2). Dit verschil kan deels verklaard worden door de levensfase: een deel van de ouderen gaat op latere leeftijd kleiner wonen en een deel van deze groep maakt daarbij

¹⁸ 'Ouderenhuisvesting: woongedrag en verhuisdynamiek van ouderen', EIB februari 2024.

de stap van koop naar huur. Maar omdat het aantal ouderen dat deze stap maakt relatief gezien beperkt is, moet de reden voor het verschil in eigenwoningbezit vooral worden verklaard door verschillen tussen generaties.

In figuur 7-2 is ook de woonsituatie van ouderen weergegeven naar woningtype en de mate waarin ouderen ‘passend wonen’. Daarbij geldt dat de typen (grof) zijn geordend naar mate van geschiktheid. Bovenin staan de ongeschikte typen (appartementen zonder lift, portieketagewoningen en kleine rijwoningen) en onderin de meer geschikte typen. Het aandeel huishoudens van 75 jaar of ouder dat woont in veelal ongeschikte woningtypen is beperkt en ligt in Weert op circa 9% (circa 350 ouderen) en in Midden-Limburg op 7%. Voor deze ouderen kunnen de fysieke kenmerken van de woning een verhuizing noodzakelijk maken op het moment dat beperkingen intreden.

figuur 7-2 Woonsituatie van generaties ouderen in Weert, 2023



Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonwensen van ouderen

Ouderen zijn over het algemeen vrij honkvast, slechts een klein deel heeft een verhuizingswens. Voor Weert is geraamd dat ongeveer 13% van de 75-plussers een verhuizing overweegt. In tabel 7-1 staan de woonwensen van de senioren die aangeven te willen verhuizen weergegeven. Over het algemeen geldt dat de wensen divers zijn. Wel geldt dat als men op latere leeftijd wil verhuizen, de oriëntatie wat verschuift van de koop- naar de huursector.

Naarmate de leeftijd vordert neemt ook de vraag naar appartementen toe, net als de vraag naar geclusterde woonvormen. Het gaat dan om het wonen in de nabijheid van andere ouderen. De clustering zorgt voor een gevoel van geborgenheid en daarnaast

biedt het mogelijkheden voor gezamenlijke voorzieningen en activiteiten. In Weert hebben circa 300 verhuisgeneigde huishoudens van 65 jaar of ouder aangegeven voorkeur te hebben voor een geclusterde woonvorm (1.500 in Midden-Limburg)

tabel 7-1 Woonwensen van ouderen in Weert en Midden-Limburg naar eigendom en type, 2023

		Weert			Midden-Limburg		
		55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+	55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+
koop	grondgebonden	43%	25%	10%	48%	24%	10%
	appartement	20%	32%	29%	21%	35%	29%
huur	grondgebonden	12%	6%	9%	10%	8%	9%
	appartement	25%	37%	51%	21%	33%	53%
totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%
aandeel verhuisgeneigd		23%	19%	12%	22%	18%	13%
aantal =		1.080	740	505	4.965	3.670	2.360

		Weert			Midden-Limburg		
		55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+	55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+
grondgebonden		54%	30%	18%	57%	31%	17%
appartement	toegankelijk	25%	37%	30%	22%	36%	31%
	overig / onbekend	13%	16%	17%	14%	15%	14%
geclusterde woonvorm		7%	17%	36%	7%	18%	39%
totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%
aantal =		1.080	740	510	4.965	3.670	2.360

Bron: LC-model In.Fact.Research

De verhuisgeneigdheid onder ouderen is in Weert laag. De ouderen willen vaak niet alleen zelfstandig blijven wonen, maar vooral ook thuis blijven wonen (in de vertrouwde woning en omgeving). De groep die wel wil verhuizen, ziet daar vaak toch vanaf vanwege financiële, praktische of psychische redenen. Het beleid zal er grotendeels op gericht moeten zijn om de ouderen in staat te stellen in de huidige woning oud te kunnen worden. Dit onder andere door voorlichting, woningaanpassing, goede zorg en ondersteuning en het versterken van de gemeenschappen.

In bepaalde gevallen kan het wenselijk zijn de doorstroming actief te bevorderen. Dit bijvoorbeeld als (toekomstige) ouderen in een woning wonen die ongeschikt is of in een woonomgeving wonen zonder belangrijke voorzieningen en/of waar geen zorg geleverd kan worden. Ook kan men de doorstroming willen bevorderen om gezinswoningen vrij te krijgen voor gezinnen, maar daar zijn de ouderen zelf niet altijd bij gebaat.

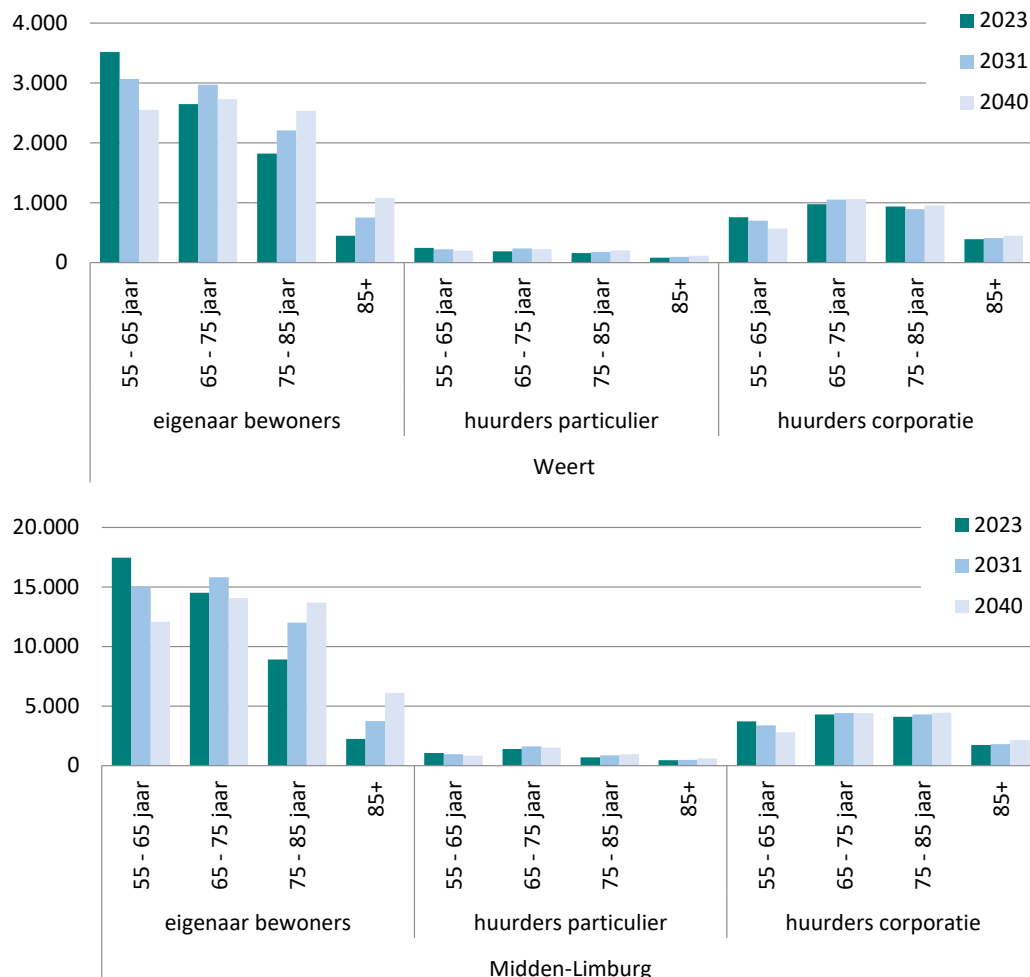
Een deel van de ouderen verhuist niet omdat men dat wil, maar uit nood omdat zelfstandig wonen niet langer mogelijk is door ouderdomsbeperkingen en gezondheidsproblemen. Uiteraard geldt dat deze groep speciale aandacht verdient. De eerder besproken behoefte aan zorgwoningen verdient dan ook prioriteit. Voor de overige woningvraag van ouderen geldt dat het grotendeels gaat om een kwalitatieve woningvraag. Dat het gaat om een kwalitatieve vraag, betekent dat er geen noodzaak is voor een verhuizing en dat men het zich kan permitteren kritisch te zijn. Als een woning niet exact aan de wensen voldoet, kan een oudere besluiten niet te verhuizen. Daarnaast spelen ook emotionele, praktische of financiële redenen een rol bij de keuze niet te verhuizen. Door

de vergrijzing zullen er steeds meer ouderen bewegen op de woningmarkt, maar het gaat hier dus om een kritische groep.

Toekomstige woonsituatie van ouderen

In de toekomst wonen er steeds meer ouderen in een koopwoning. Op dit moment zijn er circa 2.270 75-plussers met een eigen woning in Weert, in 2031 zijn dit er naar schatting 2.960 en in 2040 circa 3.620 (figuur 7-3). Het gaat hier om een toename van circa 1.350 75-plussers in 2023 tot 2040 (+60%). In de corporatie huursector neemt het aantal ouderen nauwelijks meer toe (onder de aannamen van constante woonpatronen en het feitelijk verhuisgedrag van ouderen een toename van 6% in 2023 tot 2040). De aanpasbehoefte zal zich dus vooral in de (grondgebonden) koopsector manifesteren. In de huursector neemt de aanpasbehoefte minder sterk toe.

figuur 7-3 De leeftijdsopbouw in de koop- en de huursector in 2023, 2031 en 2040 in Weert en Midden-Limburg



Bron: LC-model In.Fact.Research

In de landelijke prestatieafspraken is afgesproken dat woningcorporaties zorgdragen voor 20.000 zorgwoningen (de helft van de landelijke opgave) en 60.000 geclusterde woningen (driekwart van de opgave). Het gaat daarbij om een hoog aandeel, terwijl het bij de toename van het aantal ouderen vooral gaat om eigenaar-bewoners. Het direct overnemen van de landelijke percentages, betekent in Weert (en Midden Limburg) dat corporaties (mede) gaan bouwen voor oudere eigenaar-bewoners. Lokaal en regionaal moet worden verkend in welke mate corporaties dit kunnen en willen. Voor de te realiseren zorgwoningen geldt dat in dat geval niet (alleen) op inkomen moet worden toegewezen, maar op zorgzwaarte. Het landelijke beleidskader is op dit vlak nog in ontwikkeling.

Bijlage 1 Differentiatie in de uitbreiding

In de samenvatting staat op hoofdlijnen omschreven welke opgaven volgen uit (a) de actuele tekorten, (b) de behoefteontwikkelingen en (c) het landelijke beleid. Het is aan de gemeente om op basis van deze inzichten een evenwichtig nieuwbouwprogramma op te stellen. Omdat de autonome behoefte maar beperkt toeneemt, is daarbij specifieke aandacht vereist voor de vraag welke doelgroepen men op welke wijze van buiten wil aantrekken. De vraag of men deze groepen ook daadwerkelijk zal aantrekken, is uiteraard niet met zekerheid te beantwoorden, dus adaptief programmeren is de komende jaren van belang. In aanvulling op de samenvatting geven we in deze bijlage een overzicht van de inzichten per segment.

Sociale huur – algemeen:

- Het rijksbeleid stelt dat gemeenten als Weert 30% van de nieuwbouw moeten reserveren voor sociale woningbouw. Dit is meer dan de behoefte toeneemt, waardoor de actuele tekorten worden ingelopen. Vermoedelijk wordt dit tekort in de loop van de huidige convenant periode (tot 2031) weggewerkt. Daarna zou het aandeel sociaal in de nieuwbouw meer in lijn kunnen worden gebracht met de ontwikkeling van de woningbehoefte. Het exacte moment waarop dit het geval is, is lastig te bepalen, daarbij spelen vele zaken een rol (zowel aan de aanbodzijde als de vraagzijde). Het verdient aanbeveling als regio nu al (met de provincie en het Rijk) af te spreken op welk moment bijstelling mogelijk is: Hoe ver moeten de wachttijden in de sociale huur en de problemen bij de uitstroom worden teruggebracht, alvorens van het aandeel van 30% sociaal omlaag kan worden bijgesteld. Vanaf dat moment kan het vanuit het oogpunt van gemengde wijken wenselijk blijven om sociale huurwoningen toe te voegen, zodat elders in de voorraad ruimte ontstaat voor verkoop van sociale huurwoningen.

Sociale huur – prijsklassen:

- De kwetsbare aandachtsgroepen zijn vooral afhankelijk van het beschikbare aanbod onder de eerste aftoppingsgrens (en jongeren van het segment beneden de kwaliteitskortingsgrens). De behoefte in dit segment neemt licht af waardoor het actuele tekort de komende jaren wat zal afnemen. Deels kunnen de woningen worden vrijgemaakt door doorstroming, maar uitbreiding kan wenselijk zijn.
- Op dit moment zijn de grootste tekorten in het segment tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens en met name het segment tussen de tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. De behoefte in deze segmenten neemt de komende periode verder toe.

Sociale huur – grondgebonden:

- De huidige vraagdruk is met name een gevolg van beperkte doorstromingsmogelijkheden (naar de koopsector). Op langere termijn neemt de behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen af. Mogelijk kunnen dan woningen worden gesplitst of verkocht. Er is geen reden voor (forse) uitbreiding, maar gegeven de huidige vraagdruk is het wel zaak het bestaande aanbod voorlopig in stand te houden.

Sociale huur – appartementen:

- De behoefte aan appartementen in de sociale huursector neemt toe en de doelgroep van corporaties bestaat in steeds grotere mate uit kleine (1 en 2 persoons) huishoudens. Gegeven de vergrijzing is het belangrijk dat een groot deel van de uitbreiding uit (zorg)geschikte woningen bestaat.

Middenhuur en duurdere huur:

- Op dit moment is de markt voor middeldure huurwoningen vrijwel in evenwicht, maar de behoefte aan middeldure neemt de komende periode (tot 2031 met ruim 100) toe. Mogelijk is de behoefte groter, omdat dit segment als uitvalsbasis kan dienen voor mensen die (nog) niet kunnen kopen, maar wel een koopwens hebben.
- De markt voor de duurdere huur is beperkt, maar de behoefte neemt de komende wel toe met enkele tientallen.

Koop – algemeen:

- De actuele tekorten concentreren zich met name in de koopsector en de komende jaren neemt vooral de behoefte aan koopwoningen toe. Omdat de komende jaren (door het Rijk) prioriteit wordt gelegd bij het wegwerken van de tekorten in de sociale huur, is het aandeel in de nieuwbouw beperkt tot ongeveer 70%. Zodra de tekorten in de sociale huur zijn weggewerkt kan dit aandeel worden opgehoogd.

Koopsector – prijsklassen:

- Op dit moment zijn er met name tekorten aan goedkope woningen (voor jongeren die hun eerste woning willen kopen) en duurdere woningen (voor doorstromers die extra woonkwaliteit wensen). De komende periode neemt ook de behoefte in het (betaalbare) middensegment sterk toe. Kortom: een gedifferentieerd programma is wenselijk. Het rijksbeleid gaat ervan uit dat twee derde van de totale nieuwbouw betaalbaar moet zijn. Dit uitgangspunt sluit (anders dan het aandeel van 30% sociaal) goed aan bij de lokale behoefte(ontwikkeling).

Koop – grondgebonden:

- Momenteel zijn er tekorten, met name aan rijwoningen, hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Bijna twee derde van de toename van de behoefte betreft grondgebonden koopwoningen. Het accent in de nieuwbouw zal dus – ondanks de vergrijzing – op dit segment moeten blijven liggen. Op termijn kan deels in de behoefte worden voorzien door de verkoop van sociale huurwoningen.

Koop – appartementen:

- Er zijn momenteel tekorten aan koopappartementen, zowel voor empty nesters als voor jongere groepen. In de toekomst neemt de behoefte verder toe (ongeveer een op de zeven extra benodigde woningen is een koopappartement). Gegeven de vergrijzing is het belangrijk dat een groot deel van de uitbreiding uit (zorg)geschikte woningen bestaat.

Bijlage 2 Kernprofielen

Deze bijlage bevat kernprofielen voor de volgende kernen in gemeente Weert:

1. Weert;
2. Altweerterheide;
3. Tungelroy;
4. Swartbroek;
5. Stramproy;
6. Laar.

Per kern wordt een beeld gegeven van de huidige omvang en samenstelling van de huishoudens (naar type, leeftijd en inkomen) en de (bewoonde) woningvoorraad (naar eigendom, woningtype en prijsklassen). Deze gegevens zijn gebaseerd op informatie van het CBS, het dataportaal van provincie Limburg en de woningcorporaties in Midden-Limburg. In het LC-model van In.Fact.Research is deze informatie gecombineerd om te komen tot een eenduidig en integraal beeld. De gemeentelijke totalen staan als referentie weergegeven.

Naast de huidige situatie wordt een beeld gegeven van de in de toekomst te verwachten ontwikkelingen. Er wordt ingegaan op de ontwikkeling van het aantal huishoudens (naar type, leeftijd en inkomen) en hun woningbehoefte (naar eigendom, woningtype en prijsklassen). Het opnemen van overzichten met zeer gedetailleerde combinaties van segmenten is niet mogelijk op kernniveau. Daarvoor is de celvulling bij de kleinere kernen te klein, waardoor er een onoverzichtelijk/onbetrouwbaar beeld ontstaat. Er zijn geen redenen om te veronderstellen dat de nadere uitsplitsingen van de hoofdsegmenten per kern wezenlijk verschillen van de in het hoofdrapport weergegeven beeld.

Bij de in de toekomst te verwachten ontwikkelingen is – op gelijke wijze als in het hoofdrapport – aangesloten op de meest recente Etil-prognose. De uitkomsten van de buurtprognoses van Etil zijn – voor wat betreft de huishoudenssamenstelling naar type – verrijkt met behulp van het micro-prognosemodel van In.Fact.Research.

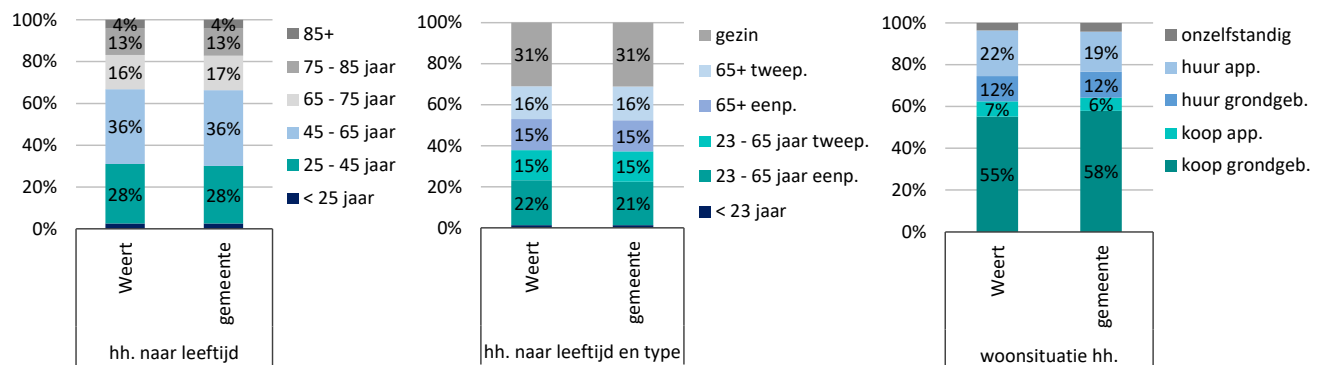
Voor de exacte uitgangspunten van de Etil-prognose wordt doorverwezen naar de Etil research groep. Het is van belang om te beseffen dat in elke prognose de trends uit het verleden mede bepalend zijn voor de toekomst. Niet zelden wil men met nieuw beleid en/of nieuwe bouwlocaties deze trends juist doorbreken. Dit maakt dat prognoses houvast bieden voor beleid, maar ze leveren zeker geen blauwdruk voor de toekomst. De onzekerheden rondom prognoses nemen toe naarmate geprognosticeerd wordt op een lager schaalniveau, waar een beperkt aantal verhuizingen al een wezenlijke impact heeft. De uitkomsten op kernniveau tellen op tot de gemeentelijke totalen zoals gepresenteerd in deze rapportage. Als gevolg van afronding kunnen geringe verschillen voorkomen.

1. Weert

Huidige situatie

In de stad Weert woonden anno 2023 19.440 huishoudens. De samenstelling van de huishoudens komt grotendeels overeen met het gemeentelijk beeld. In de (centrale) kern Weert zijn de meeste corporatiewoningen te vinden. Luxe en duurdere koopwoningen staan er naar verhouding wat minder.

Uitgaande van een regionaal tekort van 3% bedraagt het tekort gemeentebreed circa 700 woningen. Dit tekort manifesteert zich in de koopsector, maar ook in de sociale huursector. Als de gemeente kiest voor een meer gelijke verdeling (fair share) verdeling over de kernen, is het logisch de opgave aan sociale huur maar beperkt in de kern Weert te realiseren. Als men het huidige palet aan woonmilieus in de verschillende kernen wil behouden, zal hier juist een groter deel van de opgave moeten worden gealloceerd.

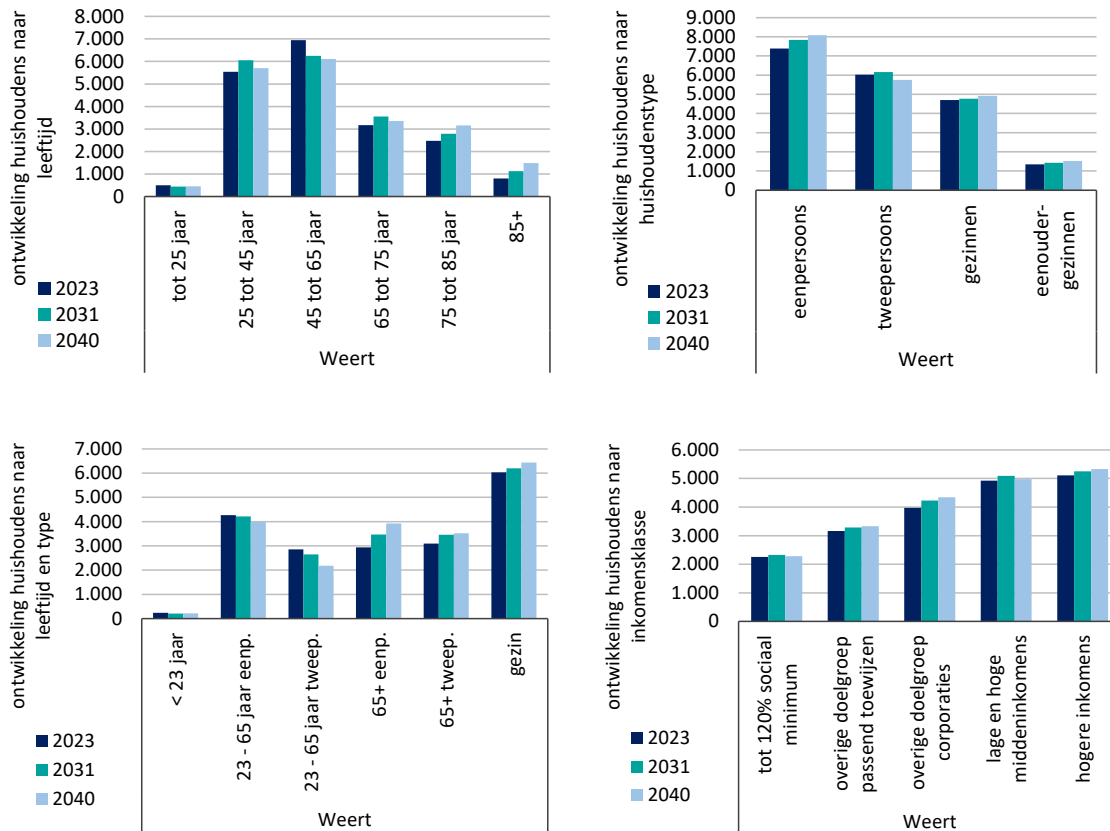


Huishoudensontwikkeling

Het aantal huishoudens in de stad Weert neemt uitgaande van de Etil prognose toe tot circa 20.200 huishoudens in 2031, wat neerkomt op een toename van 760 huishoudens in de periode van 2023 tot 2031 (in de gemeente als geheel gaat het om een toename van 900 huishoudens). De groei na 2031 blijft volgens Etil beperkt tot 70 huishoudens, daarna zal het aantal huishoudens volgens Etil stabiliseren (en op termijn mogelijk afnemen).

Met name het aantal oudere huishoudens neemt de komende periode sterk toe. In de periode van 2023 tot 2031 neemt het aantal 75+ huishoudens met 630 toe. Naast deze groep neemt ook het aantal gezinnen en het aantal huishoudens tussen 25 en 45 jaar toe.

Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen bij een deel van de ouderen waardoor men tot de doelgroep van de corporaties kan worden gerekend. Mede daardoor neemt deze doelgroep toe, maar het gaat hier steeds vaker om eigenaar bewoners. Zij blijven vaak in hun grondgebonden koopwoning wonen.

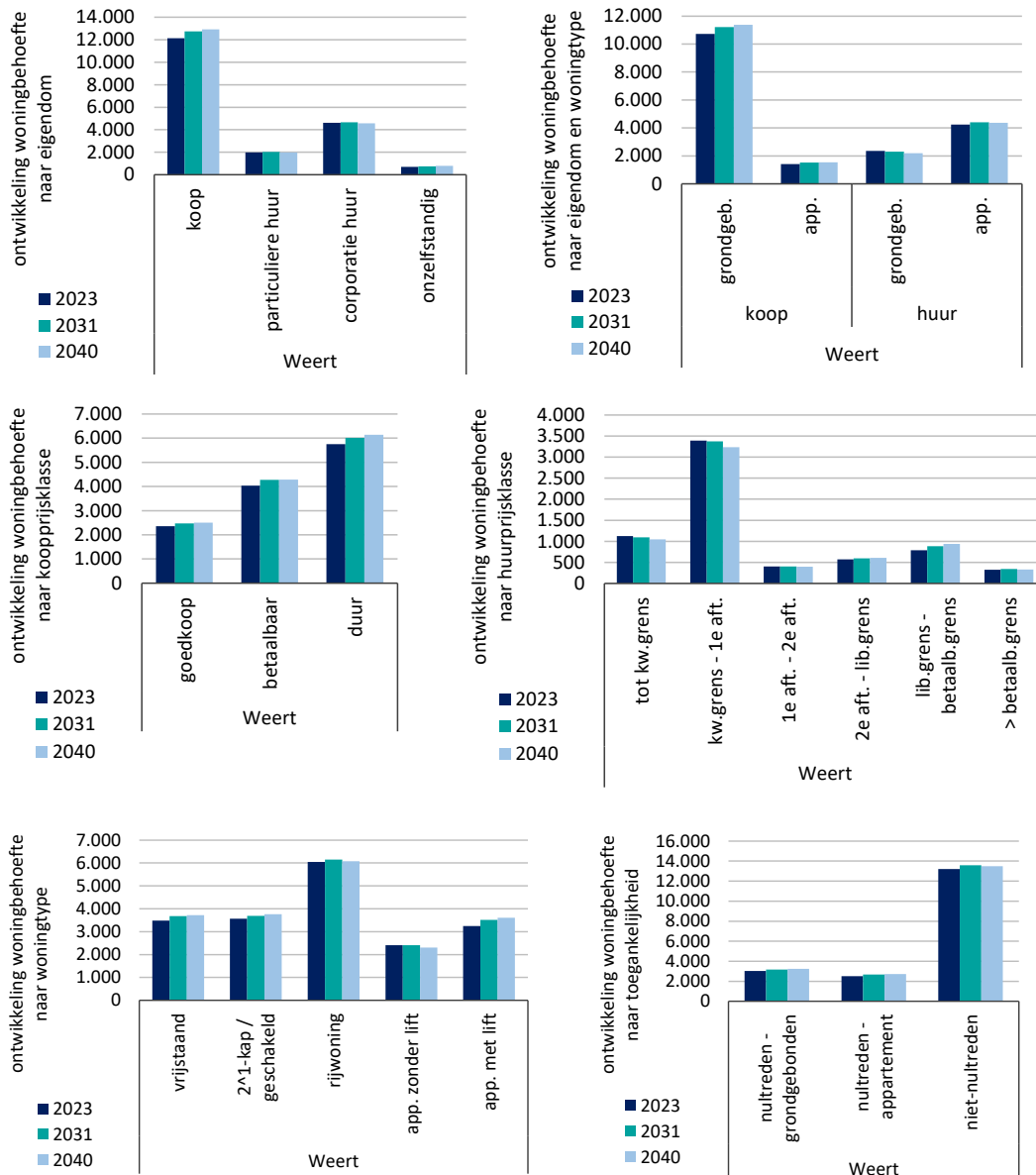


Ontwikkeling woningbehoefte

De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe met 500 in 2023 tot 2031 en bestaat vooral uit vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen. De behoefte aan koopappartementen neemt toe met 115, waarmee de totale behoefte aan koopwoningen toeneemt met 615 in 2023 tot 2031. Deze toename bestaat voor 58% uit goedkope en betaalbare koopwoningen en voor 42% uit dure koopwoningen. Na 2031 neemt de behoefte aan koopwoningen beperkt toe.

De totale behoefte aan huurwoningen neemt toe met 90 in 2023 tot 2031. De markt voor grondgebonden huurwoningen zal ontspannen. De behoefte aan huurappartementen neemt toe met 160. De behoefte aan huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens neemt af met 30 en de behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens neemt toe met 115. Na 2031 neemt de behoefte aan huurwoningen mogelijk af.

De behoefte aan nultredenwoningen neemt (samenhangend met de vergrijzing) toe met 330 in 2023 tot 2031, waarbij het gaat om zowel grondgebonden woningen als appartementen. Deze behoefte kan grotendeels in de bestaande voorraad worden opgevangen.



Opgaven

Het aantal huishoudens in de stad Weert neemt volgens Etil met 760 toe tot 2031. De toename van de behoefte bestaat voor rond de 85% uit koopwoningen en voor ongeveer 40% uit appartementen (huur en koop). De behoefte aan grondgebonden huurwoningen stabiliseert. In de koopsector is er behoefte aan gevarieerd aanbod aan grondgebonden woningen, zowel naar prijsklasse als naar woningtype.

Bij het uitwerken van de bouwopgaven is het zaak om niet alleen te kijken naar de behoefteontwikkeling, maar ook naar de actuele vraagaanbodverhoudingen. Die zijn op kernniveau niet inzichtelijk te maken, daarvoor verwijzen we naar de gemeentelijke analyses. Daarnaast geldt dat de gemeente de ambitie heeft meer te bouwen dan de eigen behoefte. In welke kern deze extra woningen worden gerealiseerd, wordt bepaald door beleidsmatige keuzen en aanwezige plancapaciteit.

In bijgaande tabel staat de informatie over de stad Weert samengevat.

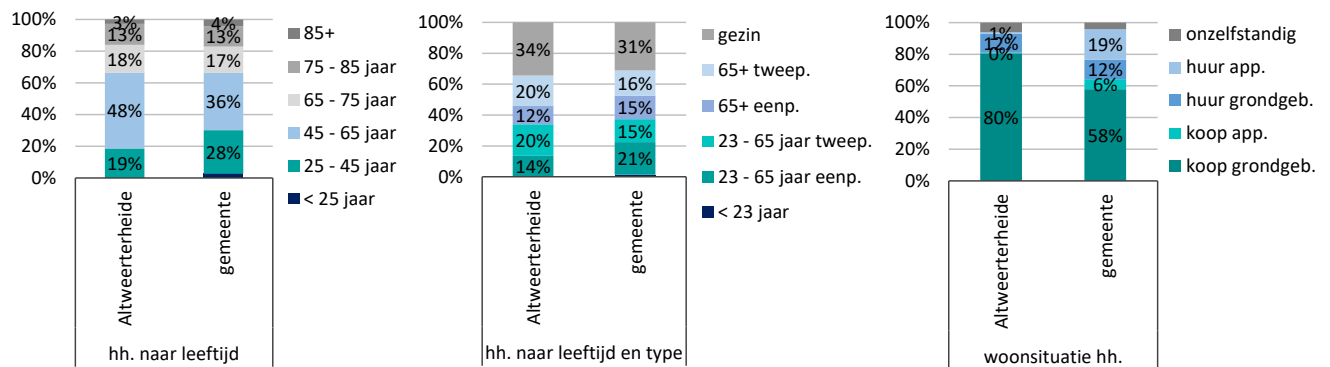
Weert		2023		gemeentelijk aandeel	ontwikkeling	
		aantal	aandeel		2023-2031	2031-2040
totaal huishoudens		19.440	100%	100%	760	70
leeftijd	tot 25 jaar	505	3%	3%	-65	15
	25 tot 45 jaar	5.535	28%	28%	510	-340
	45 tot 65 jaar	6.950	36%	36%	-705	-130
	65 tot 75 jaar	3.170	16%	17%	385	-195
	75 tot 85 jaar	2.480	13%	13%	310	370
	85+	800	4%	4%	320	355
samenstelling	eenpersoons	7.385	38%	37%	455	240
	tweepersoons	6.015	31%	32%	140	-405
	gezinnen	4.690	24%	25%	80	145
	eenoudergezinnen	1.345	7%	7%	85	85
typen	tot 23 jaar	240	1%	1%	-30	5
	23-65 jaar, eenpersoons	4.270	22%	21%	-60	-225
	23-65 jaar, tweepersoons	2.855	15%	15%	-210	-465
	65+, eenpersoons	2.940	15%	15%	530	455
	65+, tweepersoons	3.095	16%	16%	360	65
	gezinnen	6.035	31%	31%	165	235
inkomen	tot 120% sociaal minimum	2.260	12%	11%	65	-40
	overige doelgroep passend toewijzen	3.170	16%	16%	120	45
	overige doelgroep corporaties	3.975	20%	20%	255	110
	lage en hoge middeninkomens	4.920	25%	25%	170	-110
	hogere inkomens	5.115	26%	27%	140	70
huishoudens - onzelfstandig wonend		700	4%	4%	55	35
huishoudens - in zelfstandige / reguliere woningen		18.735	96%	96%	705	35
woningtype	vrijstaand	3.480	18%	23%	195	50
	2-onder-1-kapwoning	3.565	18%	19%	130	65
	rijwoning	6.040	31%	28%	105	-65
	appartement zonder lift	2405	12%	11%	5	-110
	appartement met lift	3245	17%	14%	265	95
woningtype - nultreden	nultreden - grondgebonden	3.025	16%	18%	155	75
	nultreden - appartement	2.510	13%	11%	175	50
	niet-nultreden	13.205	68%	67%	375	-90
eigendom	koop	12.135	62%	64%	615	170
	particuliere huur	1.980	10%	10%	55	-45
	corporatie huur	4.620	24%	22%	35	-90
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	10.725	55%	58%	500	150
	koop appartement	1.410	7%	6%	115	20
	huur grondgebonden	2.365	12%	12%	-70	-105
	huur appartement	4.240	22%	19%	160	-35
prijs- koop	goedkoop	2.350	12%	11%	120	30
	betalbaar	4.035	21%	21%	235	15
	duur	5.745	30%	32%	260	125
prijs - huur	tot kwaliteitskortingsgrens	1.125	6%	5%	-30	-55
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	3.390	17%	16%	-20	-135
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	400	2%	2%	0	-5
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	575	3%	3%	20	15
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	785	4%	4%	100	50
	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	325	2%	2%	15	-5

2. Altweerderheide

Huidige situatie

In de kern Altweerderheide woonden anno 2023 450 huishoudens. Er wonen in Altweerderheide ten opzichte van de gemeente Weert veel tweepersoonshuishoudens, gezinnen en huishoudens tussen 45 en 65 jaar. Er staan relatief veel luxe en duurdere koopwoningen. Corporatiewoningen staan er naar verhouding wat minder.

Uitgaande van een regionaal tekort van 3% bedraagt het tekort gemeentebreed circa 700 woningen. Dit tekort manifesteert zich in de koopsector, maar ook in de sociale huursector. Als de gemeente kiest voor een meer gelijke verdeling (fair share) verdeling over de kernen, is het logisch de opgave aan sociale huur meer in Altweerderheide te realiseren.

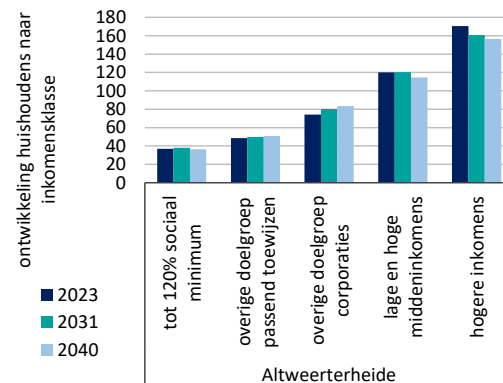
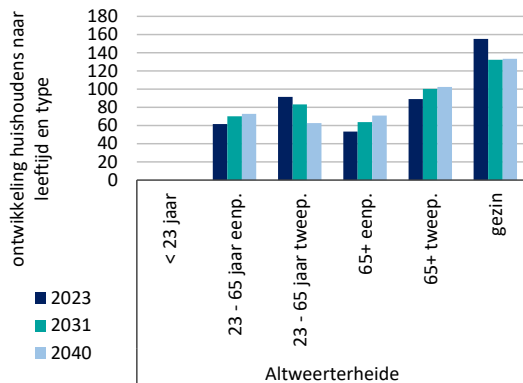
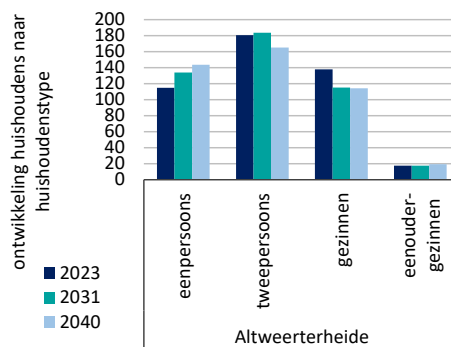
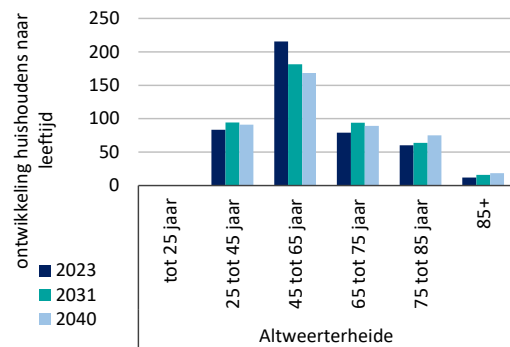


Ontwikkeling huishoudens en woningbehoefte

Het aantal huishoudens in de kern Altweerderheide blijft volgens de Etil prognose ongeveer constant in de periode 2023 tot 2040.

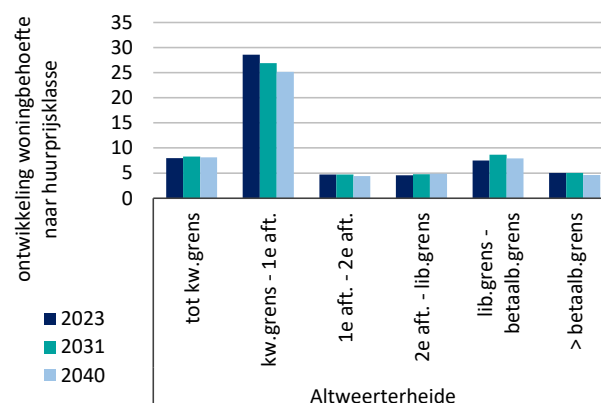
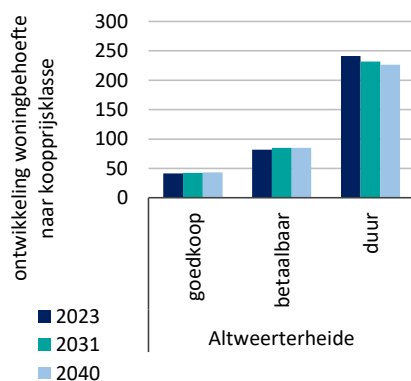
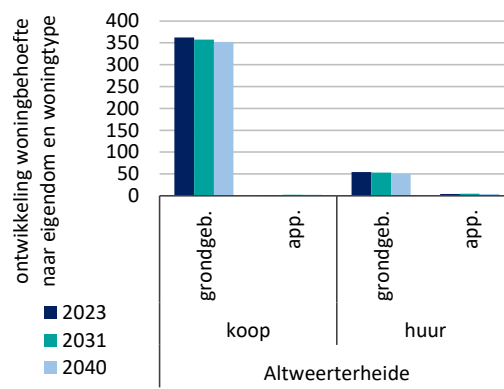
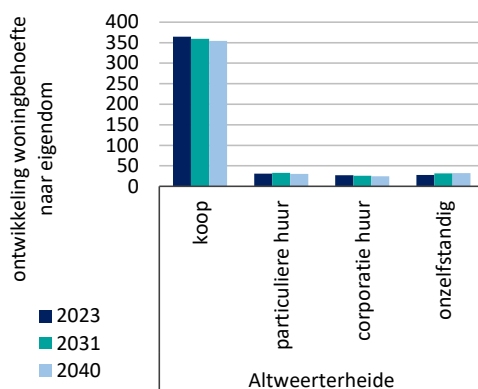
In de komende jaren neemt het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar af en neemt het aantal ouderen toe. Het gaat om een toename van 25 65-plussers in 2023 tot 2031.

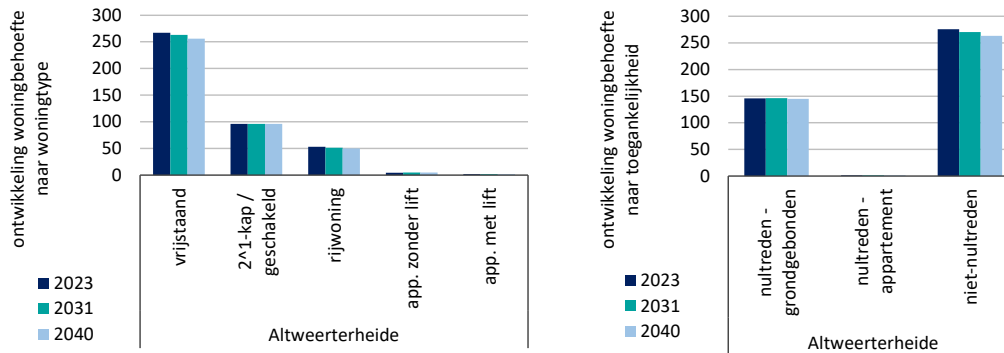
Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen bij een deel van de ouderen waardoor men tot de doelgroep van de corporaties kan worden gerekend. Mede daardoor neemt deze doelgroep beperkt toe, maar het gaat hier steeds vaker om eigenaar bewoners. Zij blijven vaak in hun grondgebonden koopwoning wonen.



Ontwikkeling woningbehoefte

In de komende jaren blijft de woningbehoefte ongeveer constant, mogelijk neemt de behoefte aan (ruime) grondgebonden woningen beperkt af.





Opgaven

Het aantal huishoudens in Altweerterheide blijft volgens de Etil-prognose ongeveer constant van omvang. Ook de woningbehoefte blijft ongeveer constant, na 2031 neemt de behoefte aan (ruime) grondgebonden woningen mogelijk af.

Bij het uitwerken van de bouwopgaven is het zaak om niet alleen te kijken naar de behoefteontwikkeling, maar ook naar de actuele vraag aanbodverhoudingen. Die zijn op kernniveau niet inzichtelijk te maken, daarvoor verwijzen we naar de gemeentelijke analyses. Daarnaast geldt dat de gemeente de ambitie heeft meer te bouwen dan de eigen behoefte. In welke kern deze extra woningen worden gerealiseerd, wordt bepaald door beleidsmatige keuzen en aanwezige plancapaciteit.

In bijgaande tabel staat de informatie over de kern Altweerderheide samengevat.

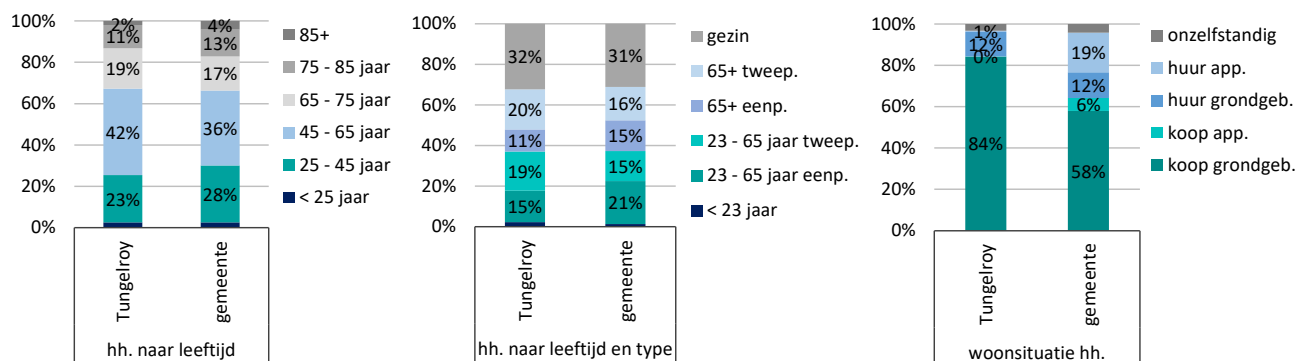
Altweerderheide		2023		gemeentelijk aandeel	ontwikkeling	
		aantal	aandeel		2023-2031	2031-2040
totaal huishoudens		450	100%	100%	0	-5
leeftijd	tot 25 jaar	0	0%	3%	0	0
	25 tot 45 jaar	85	19%	28%	10	-5
	45 tot 65 jaar	215	48%	36%	-35	-15
	65 tot 75 jaar	80	18%	17%	15	-5
	75 tot 85 jaar	60	13%	13%	5	10
	85+	10	3%	4%	5	5
samenstelling	eenpersoons	115	25%	37%	20	10
	tweepersoons	180	40%	32%	5	-20
	gezinnen	140	31%	25%	-25	0
	eenoudergezinnen	20	4%	7%	0	0
typen	tot 23 jaar	0	0%	1%	0	0
	23-65 jaar, eenpersoons	60	14%	21%	10	5
	23-65 jaar, tweepersoons	90	20%	15%	-10	-20
	65+, eenpersoons	55	12%	15%	10	5
	65+, tweepersoons	90	20%	16%	10	0
	gezinnen	155	34%	31%	-25	0
inkomen	tot 120% sociaal minimum	35	8%	11%	0	0
	overige doelgroep passend toewijzen	50	11%	16%	0	0
	overige doelgroep corporaties	75	16%	20%	5	5
	lage en hoge middeninkomens	120	27%	25%	0	-5
	hogere inkomens	170	38%	27%	-10	-5
huishoudens - onzelfstandig wonend		30	6%	4%	5	0
huishoudens - in zelfstandige / reguliere woningen		425	94%	96%	-5	-10
woningtype	vrijstaand	265	59%	23%	-5	-5
	2-onder-1-kapwoning	95	21%	19%	0	0
	rijwoning	55	12%	28%	0	0
	appartement zonder lift	5	1%	11%	0	0
	appartement met lift	0	0%	14%	0	0
woningtype - nultreden	nultreden - grondgebonden	145	32%	18%	0	0
	nultreden - appartement	0	0%	11%	0	0
	niet-nultreden	275	61%	67%	-5	-5
eigendom	koop	365	81%	64%	-5	-5
	particuliere huur	30	7%	10%	0	0
	corporatie huur	25	6%	22%	0	0
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	360	80%	58%	-5	-5
	koop appartement	0	0%	6%	0	0
	huur grondgebonden	55	12%	12%	0	-5
	huur appartement	5	1%	19%	0	0
prijs- koop	goedkoop	40	9%	11%	0	0
	betalbaar	80	18%	21%	5	0
	duur	240	54%	32%	-10	-5
prijs - huur	tot kwaliteitskortingsgrens	10	2%	5%	0	0
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	30	6%	16%	0	0
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	5	1%	2%	0	0
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	5	1%	3%	0	0
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	10	2%	4%	0	0
	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	5	1%	2%	0	0

3. Tungelroy

Huidige situatie

In de kern Tungelroy woonden anno 2023 480 huishoudens. Er wonen in Tungelroy ten opzichte van de gemeente Weert wat meer tweepersoonshuishoudens, gezinnen en huishoudens tussen 45 en 65 jaar. Er staan relatief veel luxe en duurdere koopwoningen. Corporatiewoningen staan er naar verhouding wat minder.

Uitgaande van een regionaal tekort van 3% bedraagt het tekort gemeentebreed circa 700 woningen. Dit tekort manifesteert zich in de koopsector, maar ook in de sociale huursector. Als de gemeente kiest voor een meer gelijke verdeling (fair share) verdeling over de kernen, is het logisch de opgave aan sociale huur meer in Tungelroy te realiseren.

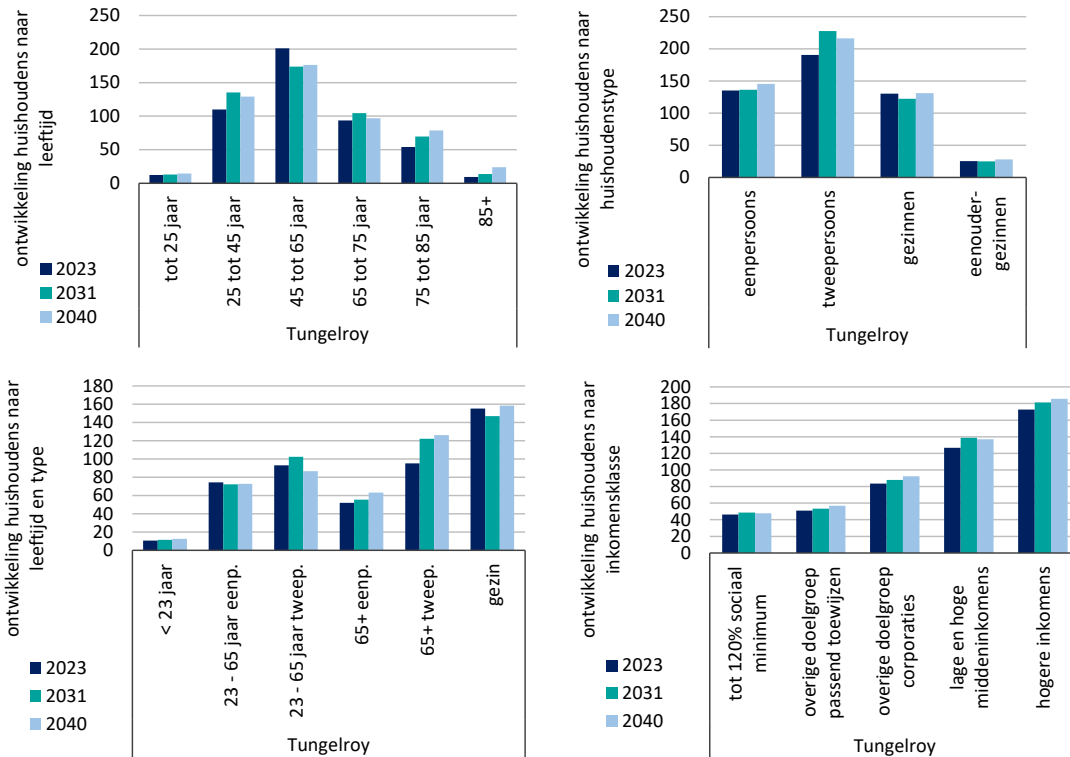


Ontwikkeling huishoudens

Het aantal huishoudens in de kern Tungelroy neemt uitgaande van de Etil prognose toe tot circa 510 huishoudens in 2031, wat neerkomt op een toename van 30 huishoudens in 2023 tot 2031. De groei na 2031 blijft volgens Etil beperkt tot 10 huishoudens, daarna zal het aantal huishoudens volgens Etil stabiliseren (en op termijn mogelijk afnemen).

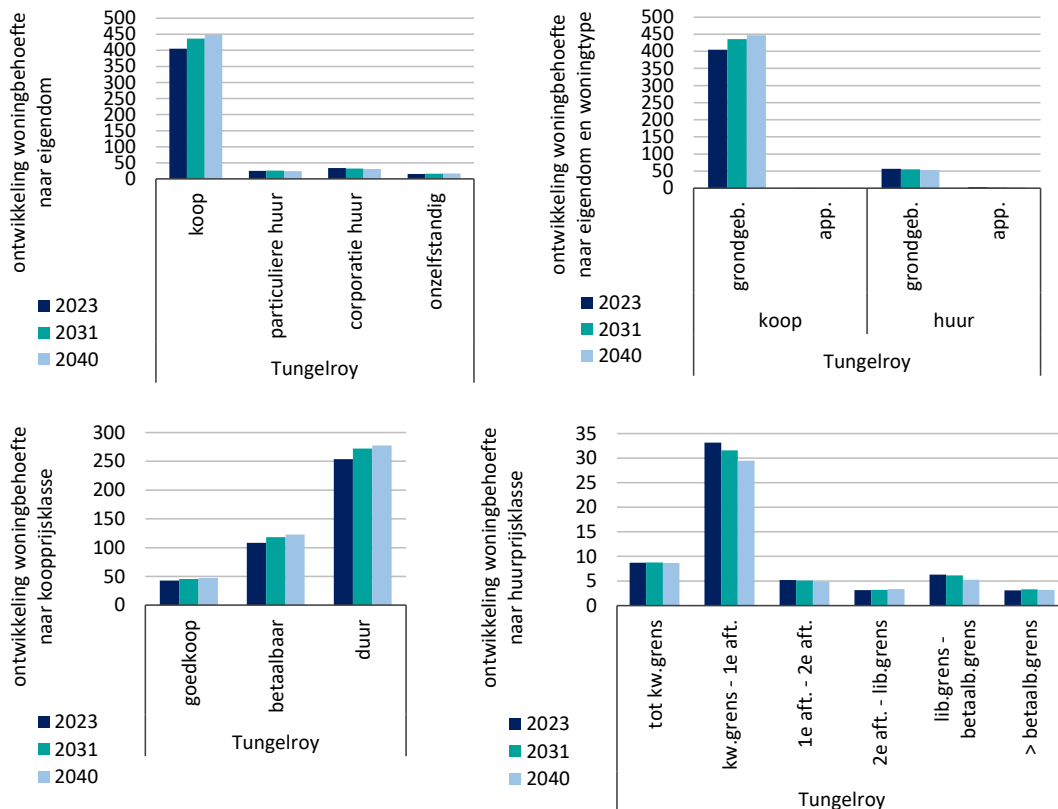
In de komende jaren neemt het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar af en neemt het aantal ouderen toe. Het gaat om een toename van 30 65-plussers in 2023 tot 2031. Ook het aantal huishoudens tussen 25 en 45 jaar neemt naar verwachting toe.

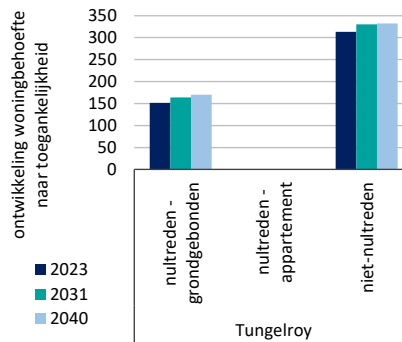
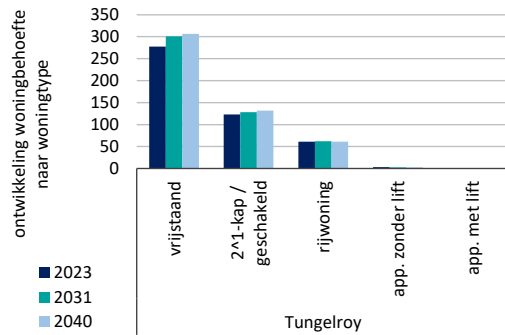
Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen bij een deel van de ouderen waardoor men tot de doelgroep van de corporaties kan worden gerekend. Mede daardoor neemt deze doelgroep beperkt toe, maar het gaat hier steeds vaker om eigenaar bewoners. Zij blijven vaak in hun grondgebonden koopwoning wonen.



Ontwikkeling woningbehoefte

De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe met 30 in 2023 tot 2031, vooral in het betaalbare en dure segment (vrijstaande woningen). De behoefte aan huurwoningen blijft ongeveer constant van omvang.





Opgaven

Het aantal huishoudens in Tungalroy neemt volgens Etil met 30 toe tot 2031. De toename van de behoefte bestaat overwegend uit (grondgebonden) koopwoningen, vooral in het betaalbare en dure segment.

Bij het uitwerken van de bouwopgaven is het zaak om niet alleen te kijken naar de behoefteontwikkeling, maar ook naar de actuele vraag-aanbod-verhoudingen. Die zijn op kernniveau niet inzichtelijk te maken, daarvoor verwijzen we naar de gemeentelijke analyses. Daarnaast geldt dat de gemeente de ambitie heeft meer te bouwen dan de eigen behoefte. In welke kern deze extra woningen worden gerealiseerd, wordt bepaald door beleidsmatige keuzen en aanwezige plancapaciteit.

In bijgaande tabel staat de informatie over de kern Tungelroy samengevat.

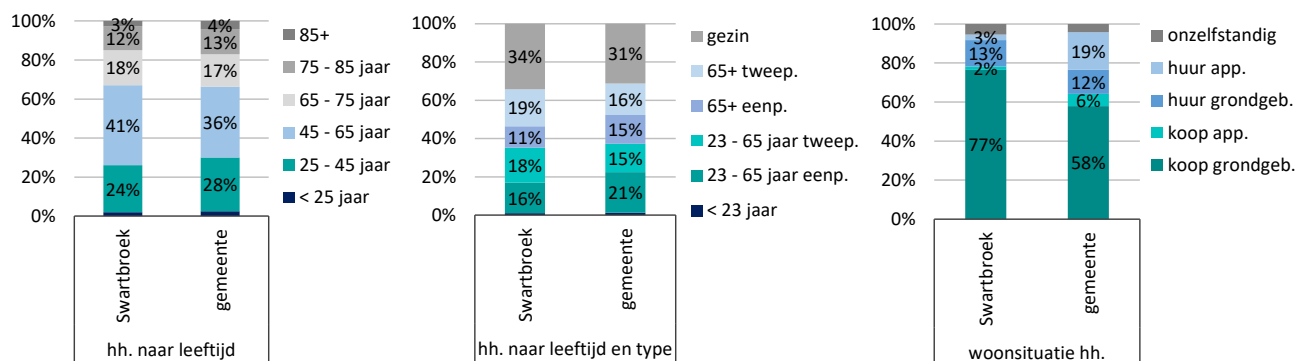
Tungelroy		2023		gemeentelijk	ontwikkeling	
		aantal	aandeel	aandeel	2023-2031	2031-2040
totaal huishoudens		480	100%	100%	30	10
leeftijd	tot 25 jaar	10	3%	3%	0	0
	25 tot 45 jaar	110	23%	28%	25	-5
	45 tot 65 jaar	200	42%	36%	-25	0
	65 tot 75 jaar	95	19%	17%	10	-10
	75 tot 85 jaar	55	11%	13%	15	10
	85+	10	2%	4%	5	10
samenstelling	eenpersoons	135	28%	37%	0	10
	tweepersoons	190	40%	32%	35	-10
	gezinnen	130	27%	25%	-10	10
	eenoudergezinnen	25	5%	7%	0	5
typen	tot 23 jaar	10	2%	1%	0	0
	23-65 jaar, eenpersoons	75	15%	21%	0	0
	23-65 jaar, tweepersoons	95	19%	15%	10	-15
	65+, eenpersoons	50	11%	15%	5	10
	65+, tweepersoons	95	20%	16%	25	5
	gezinnen	155	32%	31%	-10	10
inkomen	tot 120% sociaal minimum	45	10%	11%	0	0
	overige doelgroep passend toewijzen	50	11%	16%	5	5
	overige doelgroep corporaties	85	17%	20%	5	5
	lage en hoge middeninkomens	125	26%	25%	10	0
	hogere inkomens	175	36%	27%	10	5
huishoudens - onzelfstandig wonend		15	3%	4%	0	0
huishoudens - in zelfstandige / reguliere woningen		465	97%	96%	30	10
woningtype	vrijstaand	275	58%	23%	25	5
	2-onder-1-kapwoning	125	26%	19%	5	5
	rijwoning	60	13%	28%	0	0
	appartement zonder lift	5	1%	11%	0	0
	appartement met lift	0	0%	14%	0	0
woningtype - nultreden	nultreden - grondgebonden	150	32%	18%	10	5
	nultreden - appartement	0	0%	11%	0	0
	niet-nultreden	315	65%	67%	15	0
eigendom	koop	405	84%	64%	30	10
	particuliere huur	25	5%	10%	0	0
	corporatie huur	35	7%	22%	0	0
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	405	84%	58%	30	10
	koop appartement	0	0%	6%	0	0
	huur grondgebonden	55	12%	12%	0	-5
	huur appartement	5	1%	19%	0	0
prijs- koop	goedkoop	45	9%	11%	5	0
	betalbaar	110	23%	21%	10	5
	duur	255	53%	32%	20	5
prijs - huur	tot kwaliteitskortingsgrens	10	2%	5%	0	0
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	35	7%	16%	0	0
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	5	1%	2%	0	0
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	5	1%	3%	0	0
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	5	1%	4%	0	0
	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	5	1%	2%	0	0

4. Swartbroek

Huidige situatie

In de kern Swartbroek woonden anno 2023 390 huishoudens. Er wonen in Swartbroek ten opzichte van de gemeente Weert wat meer tweepersoonshuishoudens, gezinnen en huishoudens tussen 45 en 65 jaar. Er staan relatief veel luxe en duurdere koopwoningen. Corporatiewoningen staan er naar verhouding minder.

Uitgaande van een regionaal tekort van 3% bedraagt het tekort gemeentebreed circa 700 woningen. Dit tekort manifesteert zich in de koopsector, maar ook in de sociale huursector. Als de gemeente kiest voor een meer gelijke verdeling (fair share) verdeling over de kernen, is het logisch de opgave aan sociale huur meer in Swartbroek te realiseren.

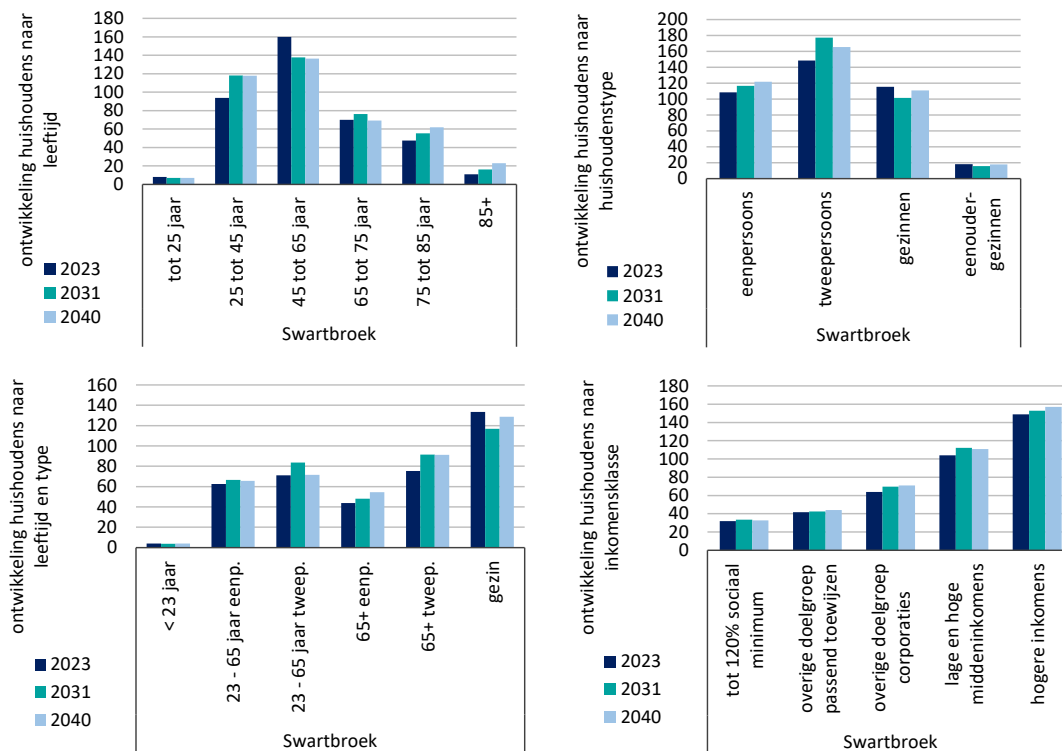


Ontwikkeling huishoudens

Het aantal huishoudens in de kern Swartbroek neemt uitgaande van de Etil prognose toe tot circa 410 huishoudens in 2031, wat neerkomt op een toename van 20 huishoudens in 2023 tot 2031. De groei na 2031 blijft volgens Etil beperkt tot 5 huishoudens, daarna zal het aantal huishoudens volgens Etil stabiliseren (en op termijn mogelijk afnemen).

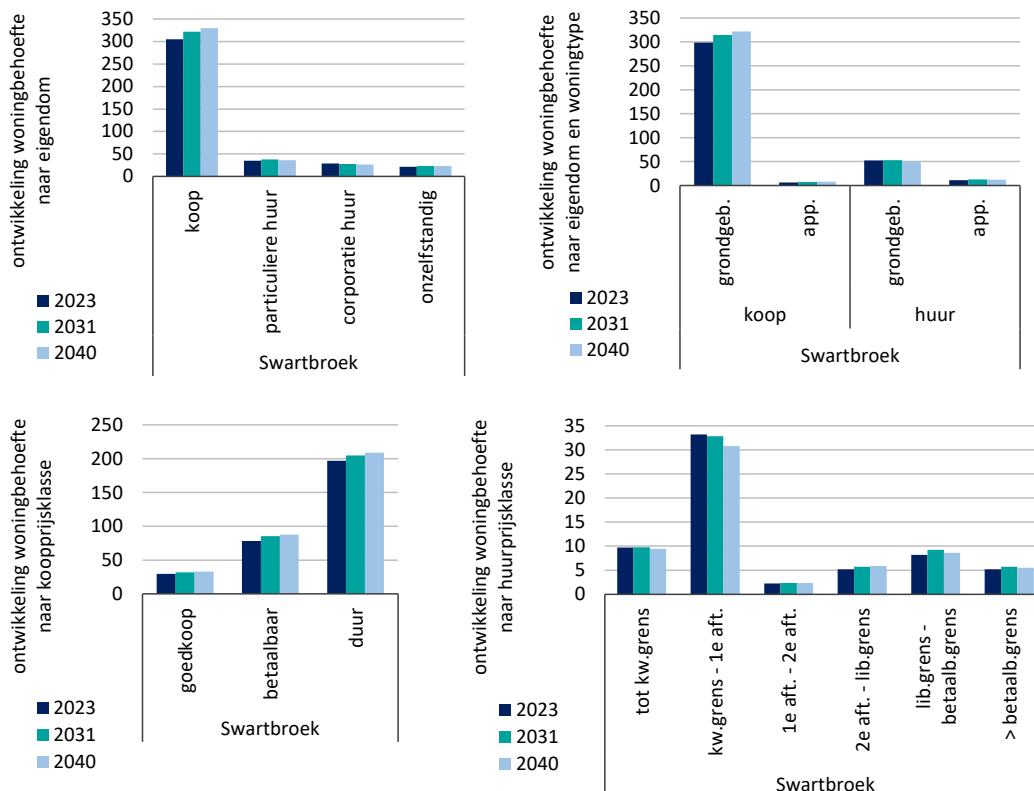
In de komende jaren neemt het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar af en neemt het aantal ouderen toe. Het gaat om een toename van 20 65-plussers in 2023 tot 2031. Ook het aantal huishoudens tussen 25 en 45 jaar neemt naar verwachting toe.

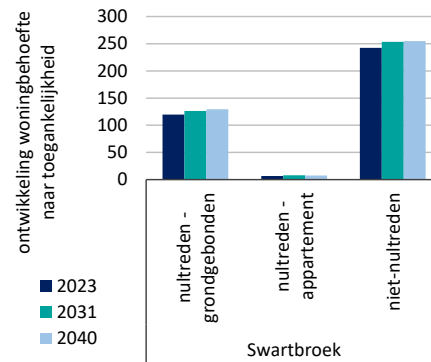
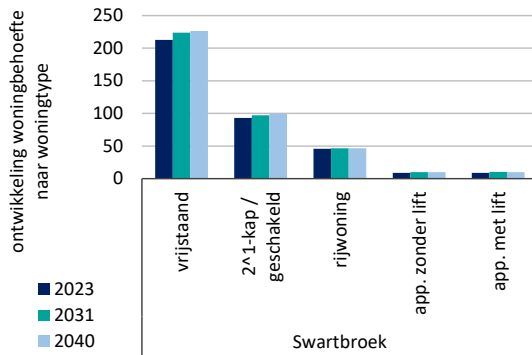
Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen bij een deel van de ouderen waardoor men tot de doelgroep van de corporaties kan worden gerekend. Mede daardoor neemt deze doelgroep beperkt toe, maar het gaat hier steeds vaker om eigenaar bewoners. Zij blijven vaak in hun grondgebonden koopwoning wonen.



Ontwikkeling woningbehoefte

De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe met 15 in 2023 tot 2031, vooral in het betaalbare en dure segment (vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen). De behoefte aan huurwoningen blijft ongeveer constant van omvang.





Opgaven

Het aantal huishoudens in Swartbroek neemt volgens Etil met 20 toe tot 2031. De toename van de behoefte bestaat overwegend uit (grondgebonden) koopwoningen, vooral in het betaalbare en dure segment.

Bij het uitwerken van de bouwopgaven is het zaak om niet alleen te kijken naar de behoefteontwikkeling, maar ook naar de actuele vraag-aanbodverhoudingen. Die zijn op kernniveau niet inzichtelijk te maken, daarvoor verwijzen we naar de gemeentelijke analyses. Daarnaast geldt dat de gemeente de ambitie heeft meer te bouwen dan de eigen behoefte. In welke kern deze extra woningen worden gerealiseerd, wordt bepaald door beleidsmatige keuzen en aanwezige plancapaciteit.

In bijgaande tabel staat de informatie over de kern Swartbroek samengevat.

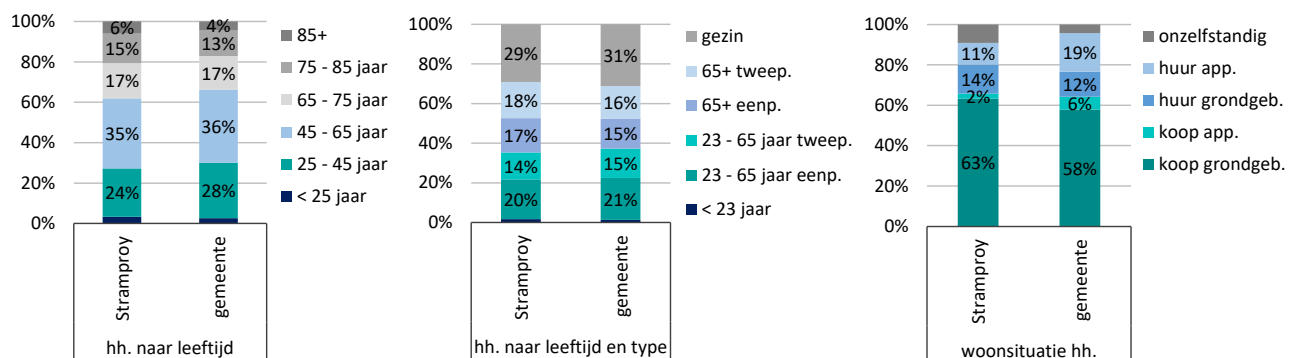
Swartbroek		2023		gemeentelijk aandeel	ontwikkeling	
		aantal	aandeel		2023-2031	2031-2040
totaal huishoudens		390	100%	100%	20	5
leeftijd	tot 25 jaar	10	2%	3%	0	0
	25 tot 45 jaar	95	24%	28%	25	0
	45 tot 65 jaar	160	41%	36%	-20	0
	65 tot 75 jaar	70	18%	17%	5	-5
	75 tot 85 jaar	45	12%	13%	10	5
	85+	10	3%	4%	5	5
samenstelling	eenpersoons	110	28%	37%	10	5
	tweepersoons	150	38%	32%	30	-10
	gezinnen	115	30%	25%	-15	10
	eenoudergezinnen	20	5%	7%	-5	0
typen	tot 23 jaar	5	1%	1%	0	0
	23-65 jaar, eenpersoons	60	16%	21%	5	0
	23-65 jaar, tweepersoons	70	18%	15%	15	-10
	65+, eenpersoons	45	11%	15%	5	5
	65+, tweepersoons	75	19%	16%	15	0
	gezinnen	135	34%	31%	-15	10
inkomen	tot 120% sociaal minimum	30	8%	11%	0	0
	overige doelgroep passend toewijzen	40	11%	16%	0	0
	overige doelgroep corporaties	65	16%	20%	5	0
	lage en hoge middeninkomens	105	27%	25%	10	0
	hogere inkomens	150	38%	27%	5	5
huishoudens - onzelfstandig wonend		20	5%	4%	0	0
huishoudens - in zelfstandige / reguliere woningen		370	95%	96%	20	5
woningtype	vrijstaand	210	54%	23%	10	5
	2-onder-1-kapwoning	95	24%	19%	5	5
	rijwoning	45	12%	28%	0	0
	appartement zonder lift	10	2%	11%	0	0
	appartement met lift	10	2%	14%	0	0
woningtype - nultreden	nultreden - grondgebonden	120	31%	18%	5	5
	nultreden - appartement	5	2%	11%	0	0
	niet-nultreden	240	62%	67%	10	0
eigendom	koop	305	78%	64%	15	10
	particuliere huur	35	9%	10%	5	0
	corporatie huur	30	7%	22%	0	0
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	300	77%	58%	15	5
	koop appartement	5	2%	6%	0	0
	huur grondgebonden	55	13%	12%	0	-5
	huur appartement	10	3%	19%	0	0
prijs- koop	goedkoop	30	8%	11%	0	0
	betalbaar	80	20%	21%	5	5
	duur	195	50%	32%	10	5
prijs - huur	tot kwaliteitskortingsgrens	10	2%	5%	0	0
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	35	9%	16%	0	0
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	0	1%	2%	0	0
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	5	1%	3%	0	0
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	10	2%	4%	0	0
	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	5	1%	2%	0	0

5. Stramproy

Huidige situatie

In de kern Stramproy woonden anno 2023 2.505 huishoudens. Er wonen in Stramproy ten opzichte van de gemeente Weert meer huishoudens van 65 jaar of ouder en minder jongere huishoudens en gezinnen. Er staan relatief wat meer luxe en duurdere koopwoningen. Corporatiewoningen staan er naar verhouding wat minder, al ligt het aandeel in de buurt van het gemeentelijk gemiddelde.

Uitgaande van een regionaal tekort van 3% bedraagt het tekort gemeentebreed circa 700 woningen. Dit tekort manifesteert zich in de koopsector, maar ook in de sociale huursector. Als de gemeente kiest voor een meer gelijke verdeling (fair share) verdeling over de kernen, is het logisch de opgave aan sociale huur wat meer in Stramproy te realiseren.

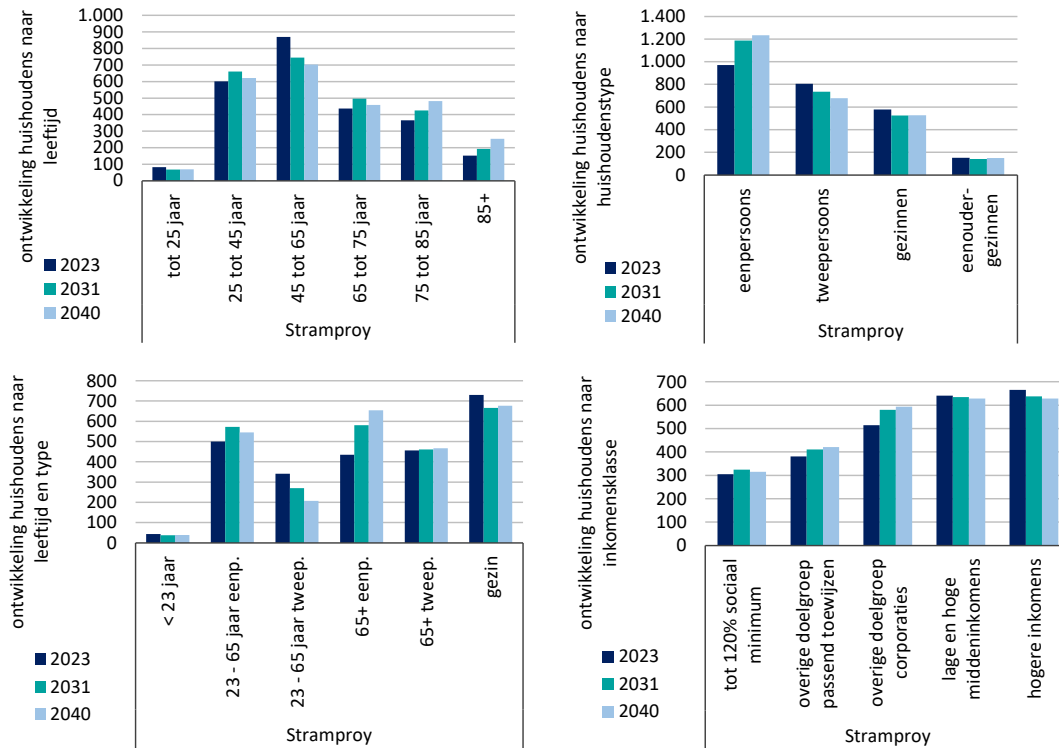


Ontwikkeling huishoudens

Het aantal huishoudens in de kern Stramproy neemt uitgaande van de Etil prognose toe tot circa 2.585 huishoudens in 2031, wat neerkomt op een toename van 80 huishoudens in 2023 tot 2031. Na 2031 zal het aantal huishoudens volgens Etil stabiliseren (en op termijn mogelijk afnemen).

In de komende jaren neemt het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar af en neemt het aantal ouderen toe. Het gaat om een toename van 160 65-plussers in 2023 tot 2031. Ook het aantal huishoudens tussen 25 en 45 jaar neemt naar verwachting toe.

Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen bij een deel van de ouderen waardoor men tot de doelgroep van de corporaties kan worden gerekend. Mede daardoor neemt deze doelgroep beperkt toe, maar het gaat hier steeds vaker om eigenaar bewoners. Zij blijven vaak in hun grondgebonden koopwoning wonen.

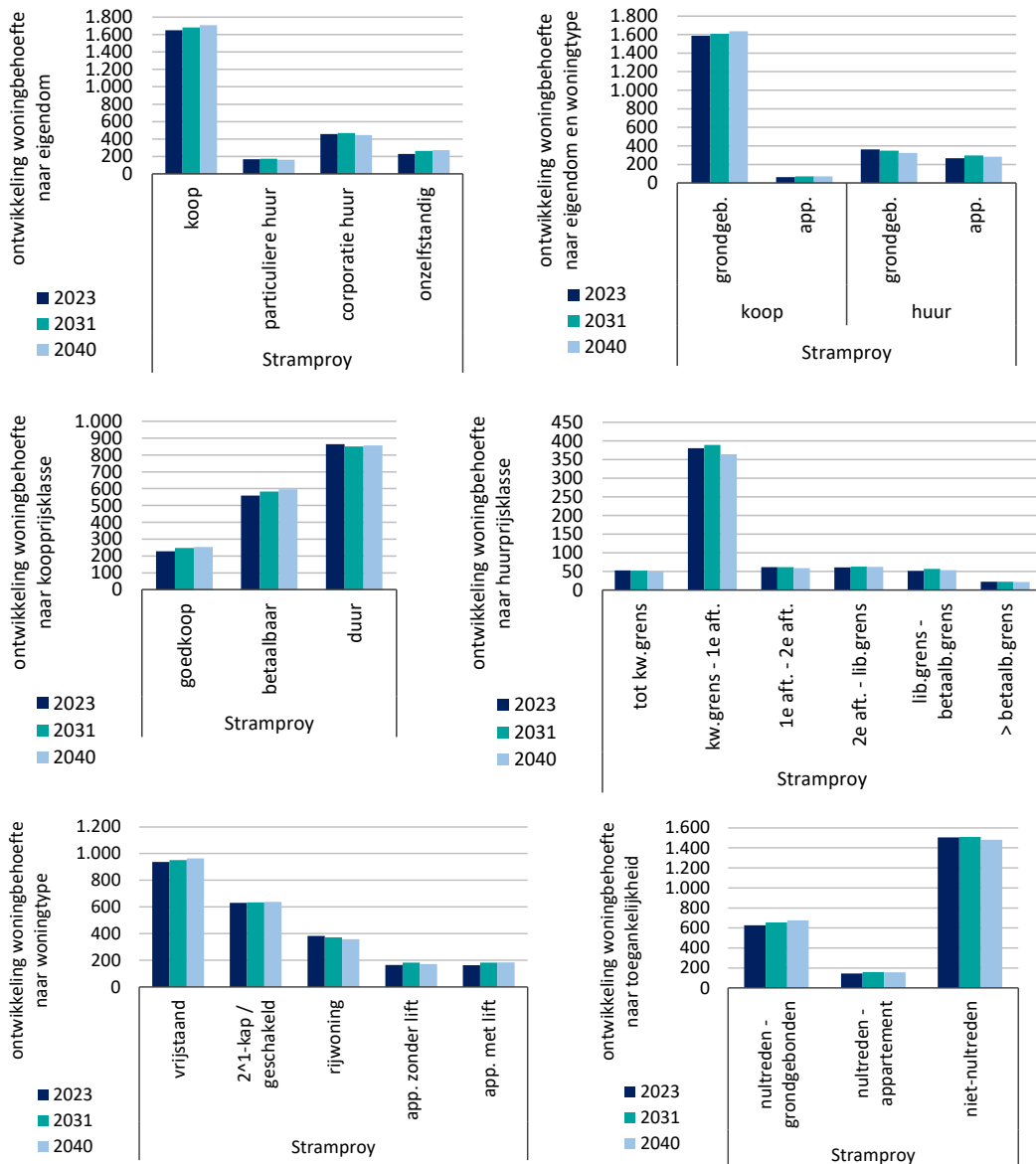


Ontwikkeling woningbehoefte

De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe met 25 in 2023 tot 2031 en bestaat vooral uit vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen. De behoefte aan koopappartementen neemt toe met 10, waarmee de totale behoefte aan koopwoningen toeneemt met 35 in 2023 tot 2031. Deze toename bestaat uit goedkope en betaalbare koopwoningen. Ook na 2031 neemt de behoefte aan koopwoningen beperkt toe.

De totale behoefte aan huurwoningen neemt toe met 15 in 2023 tot 2031. De markt voor grondgebonden huurwoningen zal ontspannen (-15). De behoefte aan huurappartementen neemt toe met 30. Naar huurprijs neemt de behoefte aan huurwoningen onder de liberalisatiegrens toe met 10 en de behoefte aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens neemt toe met 5. Na 2031 neemt de behoefte aan huurwoningen mogelijk af.

De behoefte aan nultredenwoningen neemt (samenhangend met de vergrijzing) toe met 45 in 2023 tot 2031, waarbij het gaat om zowel grondgebonden woningen als appartementen. Deze behoefte kan grotendeels in de bestaande voorraad worden opgevangen.



Opgaven

Het aantal huishoudens in Stramproy neemt volgens Etil met 80 toe tot 2031. De toename van de behoefte bestaat overwegend uit (grondgebonden) koopwoningen en uit koop- en huurappartementen, vooral in het goedkope en betaalbare segment.

Bij het uitwerken van de bouwopgaven is het zaak om niet alleen te kijken naar de behoefteontwikkeling, maar ook naar de actuele vraag-aanbodverhoudingen. Die zijn op kernniveau niet inzichtelijk te maken, daarvoor verwijzen we naar de gemeentelijke analyses. Daarnaast geldt dat de gemeente de ambitie heeft meer te bouwen dan de eigen behoefte. In welke kern deze extra woningen worden gerealiseerd, wordt bepaald door beleidsmatige keuzen en aanwezige plancapaciteit.

In bijgaande tabel staat de informatie over de kern Stramproy samengevat.

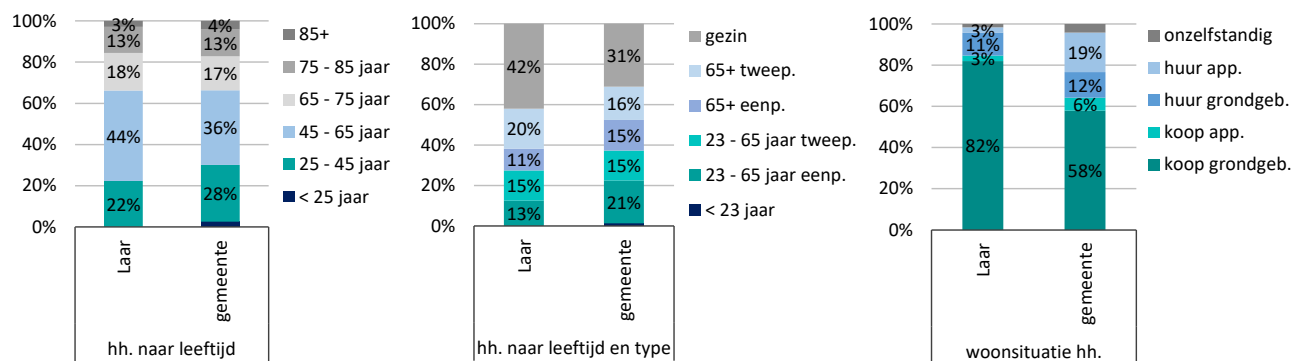
Stramproy		2023		gemeentelijk aandeel	ontwikkeling	
		aantal	aandeel		2023-2031	2031-2040
totaal huishoudens		2.505	100%	100%	80	0
leeftijd	tot 25 jaar	80	3%	3%	-15	0
	25 tot 45 jaar	600	24%	28%	60	-40
	45 tot 65 jaar	870	35%	36%	-125	-40
	65 tot 75 jaar	435	17%	17%	60	-40
	75 tot 85 jaar	365	15%	13%	60	55
	85+	150	6%	4%	40	60
samenstelling	eenpersoons	970	39%	37%	215	50
	tweepersoons	805	32%	32%	-70	-60
	gezinnen	580	23%	25%	-55	5
	eenoudergezinnen	155	6%	7%	-10	5
typen	tot 23 jaar	45	2%	1%	-5	0
	23-65 jaar, eenpersoons	500	20%	21%	70	-30
	23-65 jaar, tweepersoons	340	14%	15%	-70	-65
	65+, eenpersoons	435	17%	15%	145	75
	65+, tweepersoons	455	18%	16%	5	5
	gezinnen	730	29%	31%	-65	10
inkomen	tot 120% sociaal minimum	305	12%	11%	20	-10
	overige doelgroep passend toewijzen	380	15%	16%	30	10
	overige doelgroep corporaties	515	21%	20%	65	15
	lage en hoge middeninkomens	640	26%	25%	-5	-5
	hogere inkomens	665	27%	27%	-30	-10
huishoudens - onzelfstandig wonend		230	9%	4%	35	10
huishoudens - in zelfstandige / reguliere woningen		2.275	91%	96%	45	-10
woningtype	vrijstaand	935	37%	23%	15	15
	2-onder-1-kapwoning	630	25%	19%	5	5
	rijwoning	380	15%	28%	-10	-15
	appartement zonder lift	165	7%	11%	20	-10
	appartement met lift	165	6%	14%	20	0
woningtype - nultreden	nultreden - grondgebonden	625	25%	18%	30	25
	nultreden - appartement	145	6%	11%	15	0
	niet-nultreden	1.505	60%	67%	5	-30
eigendom	koop	1.650	66%	64%	30	25
	particuliere huur	170	7%	10%	5	-10
	corporatie huur	460	18%	22%	10	-25
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	1.585	63%	58%	25	25
	koop appartement	60	2%	6%	10	0
	huur grondgebonden	360	14%	12%	-15	-25
	huur appartement	265	11%	19%	30	-10
prijs- koop	goedkoop	225	9%	11%	20	5
	betalbaar	560	22%	21%	25	15
	duur	865	34%	32%	-15	5
prijs - huur	tot kwaliteitskortingsgrens	55	2%	5%	0	0
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	380	15%	16%	10	-25
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	60	2%	2%	0	-5
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	60	2%	3%	0	0
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	50	2%	4%	5	-5
	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	20	1%	2%	0	0

6. Laar

Huidige situatie

In de kern Laar woonden anno 2023 400 huishoudens. Er wonen in Laar ten opzichte van de gemeente Weert meer tweepersoonshuishoudens, gezinnen en huishoudens tussen 45 en 65 jaar. Er staan relatief veel luxe en duurdere koopwoningen. Corporatiewoningen staan er naar verhouding minder.

Uitgaande van een regionaal tekort van 3% bedraagt het tekort gemeentebreed circa 700 woningen. Dit tekort manifesteert zich in de koopsector, maar ook in de sociale huursector. Als de gemeente kiest voor een meer gelijke verdeling (fair share) verdeling over de kernen, is het logisch de opgave aan sociale huur meer in Laar te realiseren.

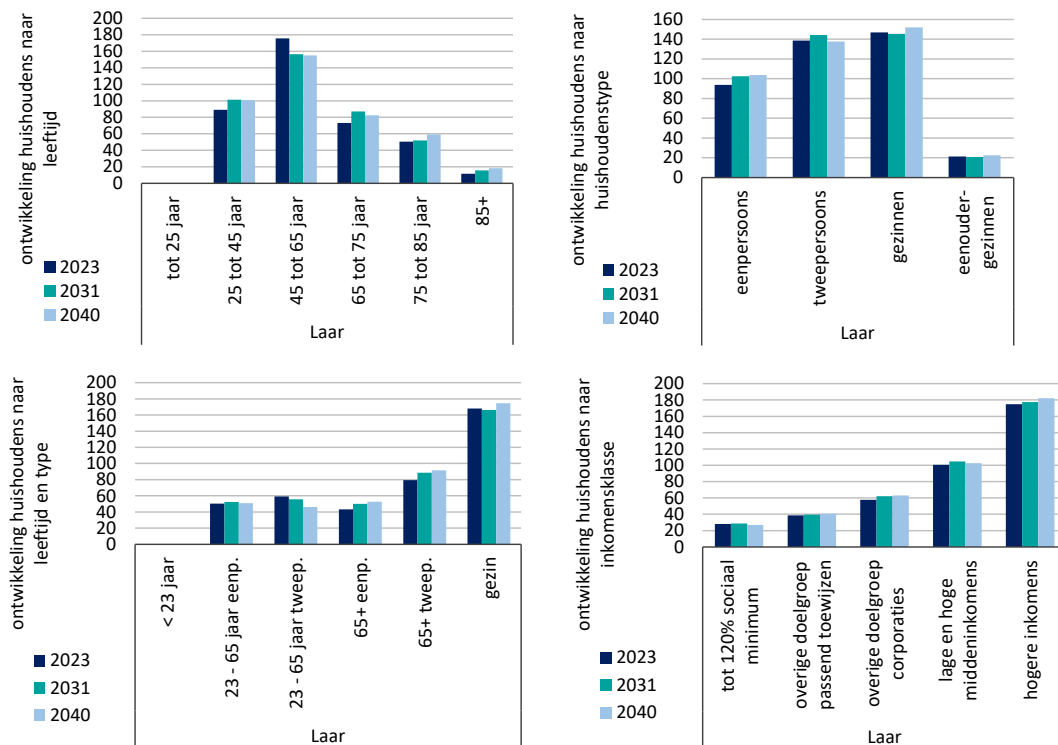


Ontwikkeling huishoudens

Het aantal huishoudens in de kern Laar neemt uitgaande van de Etil prognose toe tot circa 415 huishoudens in 2031, wat neerkomt op een toename van 15 huishoudens in 2023 tot 2031. De groei na 2031 blijft volgens Etil beperkt tot 5 huishoudens, daarna zal het aantal huishoudens volgens Etil stabiliseren (en op termijn mogelijk afnemen).

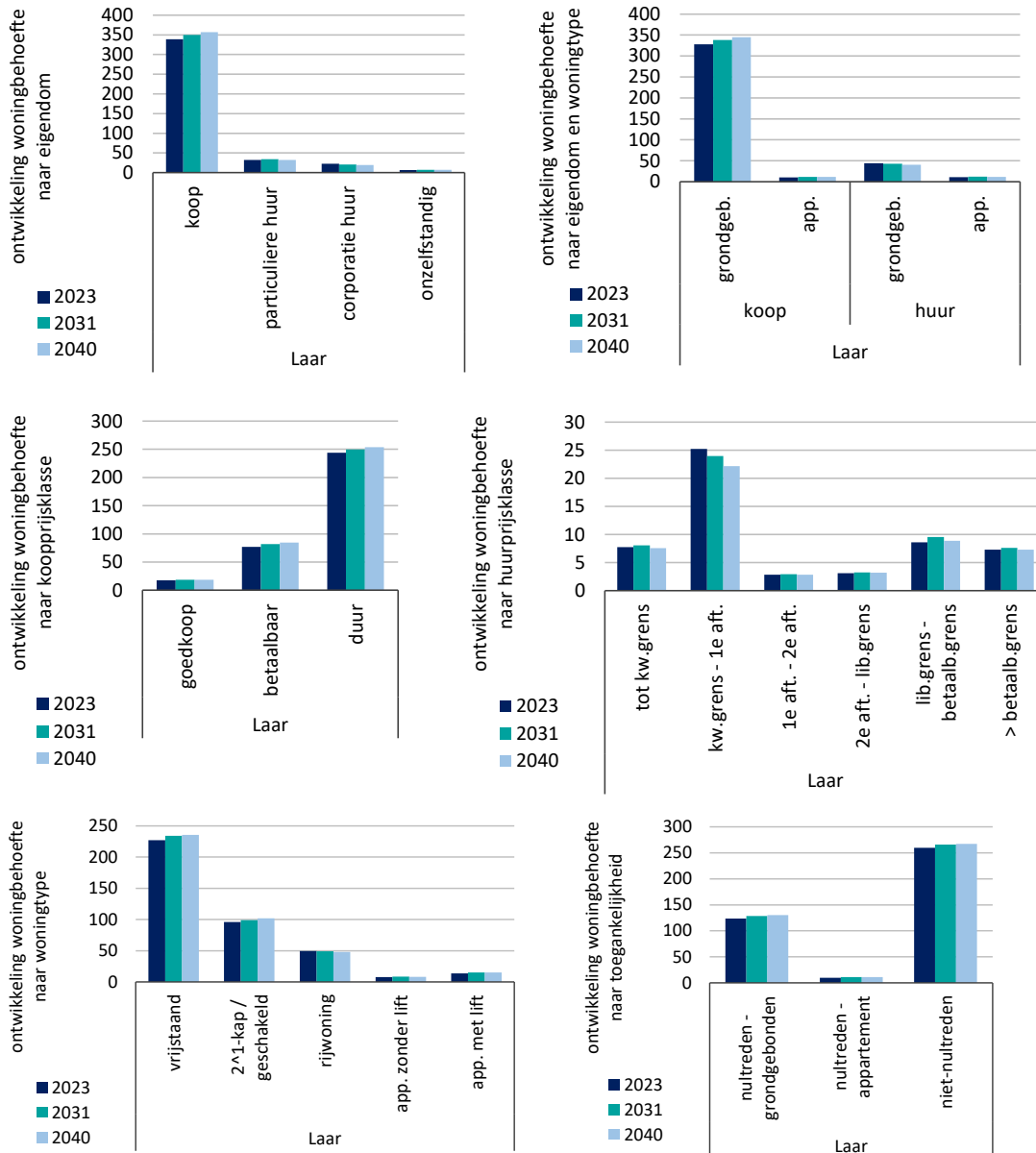
In de komende jaren neemt het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar af en neemt het aantal ouderen toe. Het gaat om een toename van 20 65-plussers in 2023 tot 2031. Ook het aantal huishoudens tussen 25 en 45 jaar neemt naar verwachting beperkt toe.

Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen bij een deel van de ouderen waardoor men tot de doelgroep van de corporaties kan worden gerekend. Mede daardoor neemt deze doelgroep beperkt toe, maar het gaat hier steeds vaker om eigenaar bewoners. Zij blijven vaak in hun grondgebonden koopwoning wonen.



Ontwikkeling woningbehoefte

De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe met 10 in 2023 tot 2031, vooral in het betaalbare en dure segment (vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen). De behoefte aan huurwoningen blijft ongeveer constant van omvang.



Opgaven

Het aantal huishoudens in Laar neemt volgens Etil met 15 toe tot 2031. De toename van de behoefte bestaat overwegend uit (grondgebonden) koopwoningen, vooral in het betaalbare en dure segment.

Bij het uitwerken van de bouwopgaven is het zaak om niet alleen te kijken naar de behoefteontwikkeling, maar ook naar de actuele vraag-aanbodverhoudingen. Die zijn op kernniveau niet inzichtelijk te maken, daarvoor verwijzen we naar de gemeentelijke analyses. Daarnaast geldt dat de gemeente de ambitie heeft meer te bouwen dan de eigen behoefte. In welke kern deze extra woningen worden gerealiseerd, wordt bepaald door beleidsmatige keuzen en aanwezige plancapaciteit.

In bijgaande tabel staat de informatie over de kern Laar samengevat.

Laar		2023		gemeentelijk aandeel	ontwikkeling	
		aantal	aandeel		2023-2031	2031-2040
totaal huishoudens		400	100%	100%	15	5
leeftijd	tot 25 jaar	0	0%	3%	0	0
	25 tot 45 jaar	90	22%	28%	10	0
	45 tot 65 jaar	175	44%	36%	-20	0
	65 tot 75 jaar	75	18%	17%	15	-5
	75 tot 85 jaar	50	13%	13%	0	5
	85+	10	3%	4%	5	0
samenstelling	eenpersoons	95	23%	37%	10	0
	tweepersoons	140	35%	32%	5	-5
	gezinnen	145	37%	25%	0	5
	eenoudergezinnen	20	5%	7%	0	0
typen	tot 23 jaar	0	0%	1%	0	0
	23-65 jaar, eenpersoons	50	13%	21%	0	0
	23-65 jaar, tweepersoons	60	15%	15%	-5	-10
	65+, eenpersoons	45	11%	15%	5	5
	65+, tweepersoons	80	20%	16%	10	5
	gezinnen	170	42%	31%	0	10
inkomen	tot 120% sociaal minimum	30	7%	11%	0	0
	overige doelgroep passend toewijzen	40	10%	16%	0	0
	overige doelgroep corporaties	60	14%	20%	5	0
	lage en hoge middeninkomens	100	25%	25%	5	0
	hogere inkomens	175	44%	27%	5	5
huishoudens - onzelfstandig wonend		5	2%	4%	0	0
huishoudens - in zelfstandige / reguliere woningen		395	98%	96%	10	5
woningtype	vrijstaand	225	57%	23%	5	0
	2-onder-1-kapwoning	95	24%	19%	5	5
	rijwoning	50	12%	28%	0	0
	appartement zonder lift	10	2%	11%	0	0
	appartement met lift	15	3%	14%	0	0
woningtype - nultreden	nultreden - grondgebonden	125	31%	18%	5	0
	nultreden - appartement	10	2%	11%	0	0
	niet-nultreden	260	65%	67%	5	0
eigendom	koop	340	85%	64%	10	5
	particuliere huur	30	8%	10%	0	0
	corporatie huur	25	6%	22%	0	0
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	330	82%	58%	10	5
	koop appartement	10	3%	6%	0	0
	huur grondgebonden	45	11%	12%	0	-5
	huur appartement	10	3%	19%	0	0
prijs- koop	goedkoop	20	4%	11%	0	0
	betaalbaar	75	19%	21%	5	0
	duur	245	61%	32%	5	5
prijs - huur	tot kwaliteitskortingsgrens	10	2%	5%	0	0
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	25	6%	16%	0	0
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	5	1%	2%	0	0
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	5	1%	3%	0	0
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	10	2%	4%	0	0
	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	5	2%	2%	0	0

Bijlage 3 Begrippenlijst

Afbakening inkomensgroepen, prijspeil 2024

2024	eenpersoons		meerpersoons	
	onder AOW leeftijd	boven AOW leeftijd	onder AOW leeftijd	boven AOW leeftijd
120% sociaal minimum	€ 18.487	€ 20.531	€ 26.410	€ 27.825
doelgroep passend toewijzen	€ 27.725	€ 27.225	€ 37.625	€ 36.675
doelgroep corporaties	€ 47.699		€ 52.671	
lage middeninkomens	€ 52.753		€ 61.046	
hoge middeninkomens	€ 62.191		€ 82.921	
hogere inkomens	meer dan € 62.191		meer dan € 82.921	

Afbakening huur- en kooprijsklassen

huurprijsklassen	bedragen 1 januari 2023	bedragen 1 januari 2024
tot kwaliteitskortingsgrens	t/m € 452,20	t/m € 454,47
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	€ 452,21 t/m € 647,19	€ 454,47 t/m € 650,43
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	€ 647,20 t/m € 693,60	€ 650,43 tot € 697,07
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	€ 693,61 t/m € 808,06	€ 697,07 tot € 879,66
tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	€ 808,06 t/m € 1082,01	€ 879,66 tot € 1.123,13
boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	> € 1082,01	boven € 1.123,13

kooprijsklassen	bedragen 1 januari 2024
goedkoop (maximale koopsom starterslening)	tot € 280.000
betaalbaar (betaalbaarheidsgrens rijksoverheid)	€ 280.000 tot € 390.000
duur	> € 390.000

Belastingeffect eigen woning

Belastingeffect voor eigenaar-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrente-af trek en het eigenwoningforfait.

Bijkomende koopuitgaven

De uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB, het eigenaarsgedeelte waterschapslasten en de (eventuele) erfpacht.

Bruto hypotheekuitgaven

De totale hypotheekuitgaven aan rente, aflossing en/of premie per maand.

Bruto koopuitgaven

De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven en de reservering groot onderhoud.

Doorstromer

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing volledig beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Netto besteedbaar huishoudinkomen

Het netto inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziektefondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In deze publicatie worden inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld in het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.

Netto huur

Huur verminderd met de huurtoeslag.

Netto huurquote

De netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. De netto huurquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

Netto koopuitgaven

De bruto koopuitgaven verminderd met het belastingeffect eigen woning.

Netto koopquote

De netto koopuitgaven van eigenaar-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het belastingeffect (hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait) is hierin dus verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. De netto koopquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

Netto woonuitgaven

De netto woonuitgaven voor huurders en kopers bedraagt de netto huur, respectievelijk de netto koopuitgaven, vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven.

Netto woonquote

Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven.

Onzelfstandig wonende huishoudens

Huishoudens in (studenten)eenheden, BAR (bewoonde andere ruimtes, zoals woonboten, woonwagens, recreatiewoningen of andere woonvormen), of huishoudens die inwonend zijn bij een ander huishouden.

Particulier huishouden

Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften. Personen die in (zorg)instellingen wonen, vallen hier dus buiten.

Reservering groot onderhoud

Maandelijks benodigde voorziening voor kosten van periodiek groot onderhoud aan de eigen woning. Het bedrag is modelmatig geschat op basis van de relatie tussen uitgaven voor groot onderhoud en de grootte en het type van de woning volgens het Budgetonderzoek (CBS).

Semi-starter

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing echter niet beschikbaar voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of door sloop of grootschalige renovatie van de vorige woning.

Starter

Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet in een zelfstandige woning woonde en na de verhuizing hoofdbewoner van een zelfstandige woning is. Starters zijn veelal afkomstig uit het ouderlijk huis, een onzelfstandige woonruimte (zoals een kamer in een studentenhuis of zorginstelling) of een alternatieve woonvorm zoals een woonboot of woonwagen.

Verhuisgeneigd

Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar misschien of beslist te willen verhuizen.

Zelfstandige woning

Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan. Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.