

Aan de raadsleden

Weert,

13 NOV. 2018

Onderwerp : woningbouw kerkdorpen
Ons kenmerk : DJ-599370

Geachte leden van de raad,

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het bestemmingsplan voor Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy op 28 juni 2018 een motie aangenomen. In deze motie wordt het college opgeroepen:

- Een actief beleid te ontwikkelen hoe het college woningbouw op de kerkdorpen gaat stimuleren.
- Indien de ambtelijke capaciteit niet aanwezig is hiervoor een voorstel voor uitbreiding te doen.
- De raad hierover in de laatste raadsvergadering van 2018 te informeren.

In deze brief wordt u geïnformeerd over de stand van zaken.

Overleg met dorpsraden

Naar aanleiding van de motie alsmede op basis van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek heeft met elke dorpsraad een overleg plaatsgevonden. Per dorp is een factsheet met het resultaat van het woningmarktonderzoek beschikbaar en besproken. Verder hebben we per dorp de situatie en de aandachtspunten ten aanzien van woningbouw samengevat in een notitie.

De gesprekken waren waardevol. Woningbouw is een actueel thema in elk dorp. Elk dorp heeft een eigen mening over de situatie en heeft eigen aandachtspunten. Deze zijn per dorp opgenomen in een notitie. Deze zijn samen met de factsheets als bijlage toegevoegd.

Met elk dorp zijn concrete mogelijkheden besproken

Altweerderheide

Met de dorpsraad van Altweerderheide is afgesproken dat het verloop van de verkoop van de vier woningen aan de Pastoor Schippersstraat nauwlettend wordt gevolgd. Verder is afgesproken dat de dorpsraad met de initiatiefnemer voor perceel 'Verhagen' een bijeenkomst met de inwoners organiseert om te inventariseren wat de concrete werkelijke woningbehoefte is.

Laar

In Laar is gevraagd of het mogelijk is of de kop van fase 3 van Laarveld georiënteerd kan worden op Laar. Dit kan door een ontsluiting aan de Schonkenweg te situeren en door het

gebiedje met de rug naar het overige deel van fase 3 te projecteren. Verder kan ook de CBS-begrenzing van de buurt Laar hierop worden aangepast. Afsproken is dat dit in het kader van het project Laarveld verder wordt opgepakt.

Stramproy

De dorpsraad Stramproy onderschrijft de resultaten van het woningmarktonderzoek en heeft de ambitie uitgesproken dat de komende 5 jaar 50 woningen worden opgeleverd. Snelheid is geboden nu er in Stramproy mensen noodgedwongen vertrekken, vanwege het tekort aan woningen. Geconstateerd is dat er voldoende mogelijkheden zijn om de komende jaren in de groeiende woningbehoefte te voorzien, met de kanttekening dat alle posities en initiatieven in handen zijn van derden. Lambroek is belangrijk om de grootste nood te verzachten. Spoedige uitwerking is gewenst. De initiatiefnemer van Lambroek is inmiddels gestart met onderzoeken van de haalbaarheid in relatie tot de planuitwerking. De gemeente houdt de vinger aan de pols bij de diverse initiatiefnemers, om de voortgang te bewaken.

Swartbroek

In Swartbroek is geconcludeerd dat uitbreiding in kleine aantallen tegelijkertijd gewenst is. De voorkeur gaat uit naar uitbreiding aan bestaande linten. Uitbreiding aan de Rectorijstraat is mogelijk. Hierdoor hoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Een plan dient echter geen blokkade op te werpen voor toekomstige mogelijkheden. Voor de Rectorijstraat is daarom een doorkijk van belang. Ook hier dient sprake te zijn van een concrete behoefte. Afsproken is dat de dorpsraad met de omwonenden in overleg gaat over het aan de Rectorijstraat aanwezige speelterrein en of er draagvlak voor is om dit speelterrein te verplaatsen. De gemeente staat open voor initiatieven vanuit het dorp en werkt actief mee aan een stedenbouwkundig plan voor de Rectorijstraat, de enige uitbreidingsmogelijkheid in Swartbroek. Afsproken wordt dat eerst de concrete behoefte wordt gepeld door de dorpsraad.

Tungelroy

Met de dorpsraad van Tungelroy zijn verder geen specifieke afspraken gemaakt, aangezien er in voldoende mogelijkheden voor woningbouw wordt voorzien.

In het algemeen worden de uitkomsten van het woningmarktonderzoek onderschreven. Deze zien vooral op het toevoegen van levensloopbestendige woningen. In dit segment zijn naar verhouding minder woningen aanwezig in de bestaande woningvoorraad. Met deze woningen wordt ingezet op doorstroming zodat er woningen vrij komen voor gezinnen en starters. Alleen in Swartbroek is men van mening dat er juist starterswoningen moeten worden gebouwd, omdat de bestaande woningen te duur zijn voor starters.

Aandachtspunten

De school wordt in het algemeen als wezenlijk beschouwd voor de leefbaarheid van de dorpen. Met name in Swartbroek staat de school onder druk. Dit leidt tot onrust. Men ziet het bouwen van woningen als heel belangrijk om de school open te kunnen houden.

Actief grondbeleid is niet altijd noodzakelijk om woningbouw te realiseren. Er zijn ook nog tussenwegen te bewandelen. In gesprek met de dorpsraad Stramproy is eveneens aangekaart dat de bijdrage voor Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkelingen mogelijk een bottleneck is om de exploitatie haalbaar te maken. Gevraagd is om hier enige souplesse te betrachten. Met name bij plannen waar ook infrastructuur dient te worden aangelegd is het niet vanzelfsprekend dat de exploitatie sluitend is.

Het woningmarktonderzoek vraagt niet per definitie om meer woningen, maar om een andere kwaliteit woningen, meer levensloopbestendige woningen.

Ambtelijke capaciteit

Indien ambtelijke capaciteit ingezet dient te worden om de projecten te begeleiden dan worden deze gefinancierd vanuit de grondexploitatie, wanneer het een grondexploitatie van de gemeente betreft. Hierbij gaan we er in principe van uit dat de grondexploitatie minimaal neutraal is. Mocht dit niet het geval zijn dan wordt de raad bij het verzoek om een grondexploitatie te mogen openen tevens een voorstel gedaan voor de dekking van het tekort. Bij plannen van derden worden afspraken gemaakt over een bijdrage van de kosten van ambtelijke bemoeiingen, indien er een projectleider nodig is. Zodoende hoeft vooraf hiervoor geen capaciteit begroot te worden, zoals in de motie is aangegeven. Het is wel de vraag of bijdragen voor ambtelijke kosten voor het begeleiden van plannen van derden altijd en volledig in rekening gebracht kunnen worden.


Uitvoering

Er wordt verder uitvoering gegeven aan de afspraken die met de dorpsraden zijn gemaakt. In een aantal gevallen zijn de dorpen in eerste instantie zelf aan zet dan wel zullen we initiatiefnemers faciliteren. Daar waar mogelijk worden eigen grondexploitaties geopend in verband met eigen grondposities, zulks met inachtneming van duidelijkheid omtrent de behoefte.

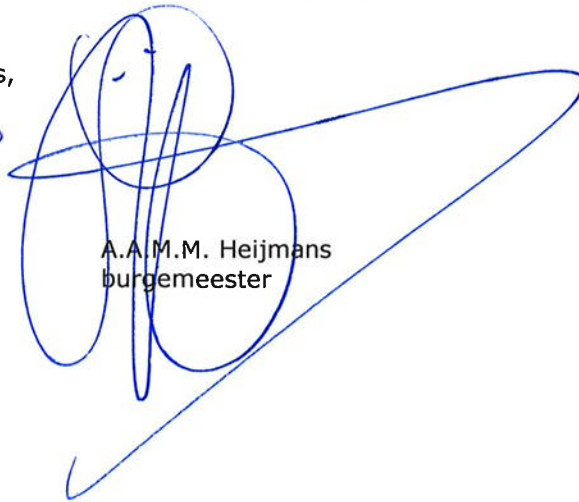
Tot slot

Wij hopen hiermee voldoende invulling te hebben gegeven aan de motie en houden u op de hoogte van de uitvoering. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar op (0495) 575 221 en per e-mail via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman
secretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Woningbouw Altweerderheide

Inleiding

Er zijn twee aanleidingen voor deze notitie.

De eerste aanleiding is de actualisatie van de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Deze structuurvisie omvat de periode 2014 tot en met 2023. Actualisatie vindt plaats na 4 jaar, dus in 2018. Ter voorbereiding is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Weert heeft gekozen voor een verdiepingsonderzoek per kern, zo ook voor Altweerderheide. De resultaten van dit verdiepingsonderzoek zijn samengevat in een factsheet, dat ook per kern beschikbaar is. Dit factsheet maakt onderdeel uit van deze notitie en geeft kwalitatieve en kwantitatieve informatie over de woningbehoefte.

De tweede aanleiding is de motie die is aangenomen door de raad op 28 juni 2018 bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tengelroy'. In de motie wordt het college opgedragen om:

- Een actief beleid te ontwikkelen hoe het college woningbouw op de kerkdorpen gaat stimuleren.
- Indien de ambtelijke capaciteit niet aanwezig is hiervoor een voorstel voor uitbreiding te doen.
- De raad hierover in de laatste raadsvergadering van 2018 te informeren.

Kwantitatieve behoefte Altweerderheide volgens woningmarktonderzoek

Het aantal huishoudens in Altweerderheide bedraagt 413 per 1 januari 2018. Dit aantal neemt af met 40 huishoudens tot 373 per 1 januari 2030. Er is geen sprake van een kwantitatieve additionele woningbehoefte.

Kwalitatieve woningbehoefte Altweerderheide volgens woningmarktonderzoek

Uit de discrepantieanalyse blijkt dat er in de periode tot 2030 een overschot komt aan rij/hoekwoningen (-18), 2^e kap woningen (-38) en aan vrijstaande woningen (-69) en dat er een tekort ontstaat aan appartementen met lift (34) en grondgebonden seniorenwoningen (56).

Qua prijsklasse is de grootste behoefte aan koopwoningen in de prijsklassen € 200.000 - € 275.000 (8) en huurwoningen in de prijsklasse € 417 - € 597 (9), € 597 tot € 640 (23) en duurder dan € 900 (13). Er ontstaat een overschot aan koopwoningen met in de prijsklassen € 125.000 - € 150.000 (-9), € 150.000 - € 200.000 (-11), € 275.000 - € 375.000 (-16) en duurder dan € 375.000 (-57).

Concrete bouwplannen Altweerderheide

In Altweerderheide zijn onderstaande concrete bouwmogelijkheden aanwezig (peildatum 01-01-2018):

- 1 woning Herenvennenweg 1 (directe bouwtitel)
- 1 woning Bergsheisteeg (directe bouwtitel)
- 2 woningen Pastoor Schippersstraat naast 32 (binnenplanse afwijking, perceel is verkocht)
- 2 woningen Pastoor Schippersstraat (binnenplanse afwijking)
- 1 woning Heidebeemd tussen 18 en 22 (directe bouwtitel)

In het buitengebied van Altweerderheide zijn onderstaande (concrete) bouwmogelijkheden aanwezig:

- 1 woning Bergsheisteeg 1A (vergunning aangevraagd)

- 1 ruimte voor ruimte woning Grotesteeg tussen 9 en 11 (principe instemming)

Er zijn zodoende (concrete) bouw mogelijkheden voor 7 woningen in het dorp en voor 2 woningen in het buitengebied.

Overleg met dorpsraad Altweerderheide

Op 7 september 2018 heeft overleg plaatsgevonden met een afvaardiging van de dorpsraad Altweerderheide.

De afgelopen 5 jaar zijn 50 woningen verkocht. Er is sprake van een nieuwe instroom, ook van mensen uit de regio Eindhoven. Vrijstaande woningen zijn onder andere gewild bij de nieuwe instroom. Oudere senioren trekken weg, onder andere naar Stramproy, in verband met de nabijheid van (zorg)voorzieningen. De levensloopbestendige woningen in Heidebeemd worden vooral door gezinnen met kinderen bewoond.

De 60-ers gaan gemakkelijker om met digitale hulpmiddelen: boodschappen worden via internet besteld en thuis bezorgd.

Dank zij de buitenschoolse opvang, die sinds een jaar aanwezig is, is Altweerderheide weer aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen.

De markt is erg aangetrokken, woningen worden snel verkocht, daardoor gaan kansen voorbij voor inwoners uit Altweerderheide.

De vraag is hoe de kwalitatieve behoefte kan worden ingevuld? In hoeverre zijn de uitkomsten betrouwbaar in verband met de beperkte deelname? De dorpsraad geeft aan dat bouwen naar behoefte belangrijk is.

Afspraken

De volgende afspraken worden gemaakt:

- Het verloop van de verkoop van de vier woningen aan de Pastoor Schippersstraat wordt nauwlettend gevolgd.
- Met de initiatiefnemer voor perceel 'Verhagen' wordt door de dorpsraad een bijeenkomst met de inwoners ingepland om te inventariseren wat de concrete werkelijke woningbehoefte is.

Altweerderheide - gemeente Weert



Woningvoorraad

Doelgroepen: Totaal

Doelgroepen: Sociale doelgroep

Kwantitatieve behoefte: Totaal

Kwantitatieve behoefte: Sociale doelgroep

Woonwensen: Totaal

Woonwensen: Sociale doelgroep

Woonwensen: Jongeren (< 30 jaar)

Woonwensen: Starters (< 30 jaar)

Woonwensen: Middengroep (30-65 jarigen)

Woonwensen: Ouderen (65 jaar e.o.)

Woonwensen: Eenpersoonshuishoudens

Discrepantie-analyse

Woningvoorraad 1-1-2017 naar betaalbaarheid en huur/koop

	Aantal woningen			Totaal	
	Woning-corporaties	Overige verhuurders	Koop	Abs.	In %
Goedkoop	0	2	0	2	0%
Betaalbaar 1	26	2	1	29	7%
Betaalbaar 2	4	3	3	10	2%
Duur	2	4	11	17	4%
Sociale voorraad	32	11	15	58	14%
Duur +	0	4	61	65	15%
Duur ++	0	11	76	87	20%
Duur +++	0	10	96	106	25%
Duur ++++	0	8	107	115	27%
Overige voorraad	0	33	340	373	86%
Onbekend	0	0	0	0	0%
Totale voorraad	32	44	355	431	100%

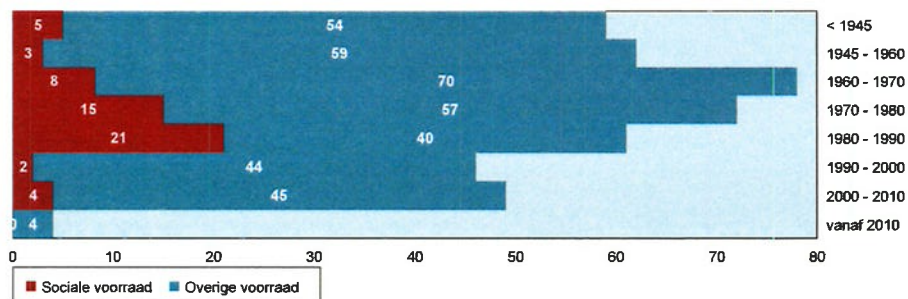
Huur:
Goedkoop
Betaalbaar
Duur
Duur +
Duur ++
Duur +++
Duur ++++

Prijsklassen:
< € 414
€ 414 - € 635
€ 635 - € 711
€ 711 - € 800
€ 800 - € 900
€ 900 - € 1.000
€ 1.000 en meer

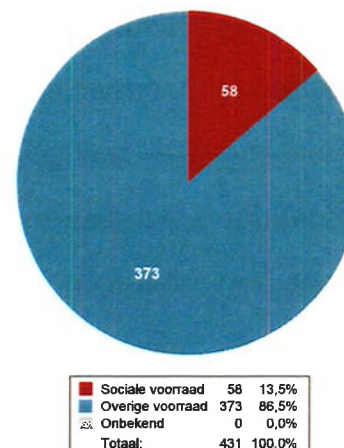
Koop:
Goedkoop
Betaalbaar
Duur
Duur +
Duur ++
Duur +++
Duur ++++

Prijsklassen:
< € 75.000
€ 75.000 - € 125.000
€ 125.000 - € 150.000
€ 150.000 - € 200.000
€ 200.000 - € 275.000
€ 275.000 - € 375.000
€ 375.000 en meer

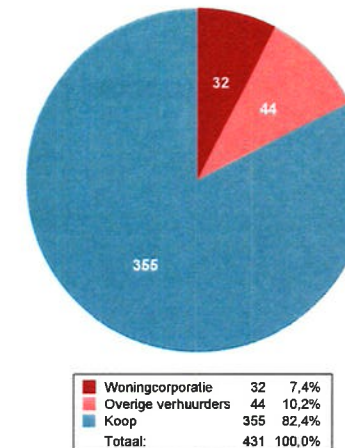
Woningvoorraad 1-1-2017 naar bouwjaar (aantal woningen)



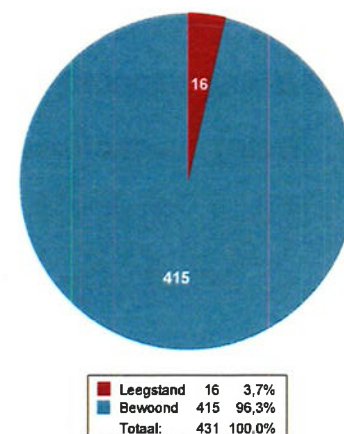
Woningvoorraad 1-1-2017 sociale voorraad versus overige voorraad



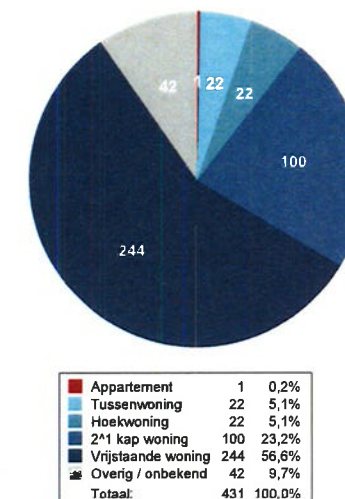
Woningvoorraad 1-1-2017 bezit woningcorporaties, overige verhuurders en koop



Woningvoorraad 1-1-2017 leegstand



Woningvoorraad 1-1-2017 woningtype

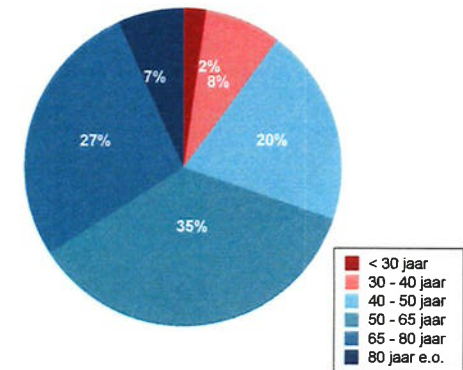


Altweeterheide Doelgroepen: Totaal

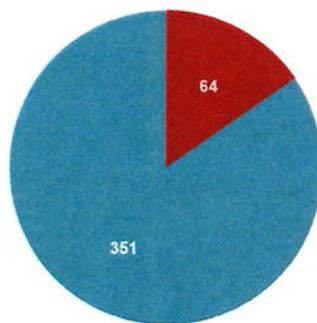
Huishoudens 1-1-2017 naar leeftijd en huishoudensgrootte

	1 persoon		2 personen		3 personen e.m.		Totaal	
	Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %
< 30 jaar	0	0%	9	100%	0	0%	9	100%
30 - 40 jaar	11	33%	5	17%	16	50%	32	100%
40 - 50 jaar	5	6%	18	21%	62	73%	85	100%
50 - 65 jaar	29	19%	59	40%	60	40%	147	100%
65 - 80 jaar	27	24%	77	68%	10	9%	114	100%
80 jaar e.o.	14	49%	11	38%	4	13%	28	100%
Totaal	85	20%	179	43%	151	36%	415	100%

Huishoudens 1-1-2017
naar leeftijd



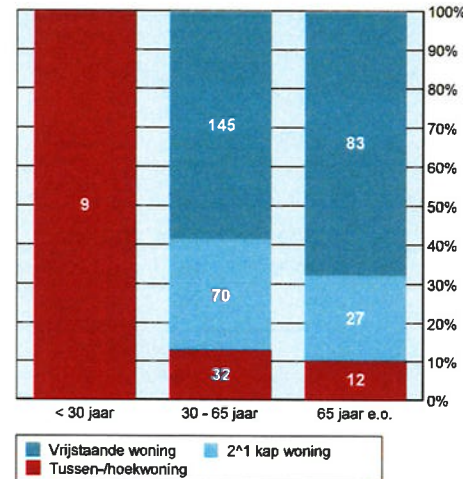
Huishoudens 1-1-2017
in de sociale / overige voorraad



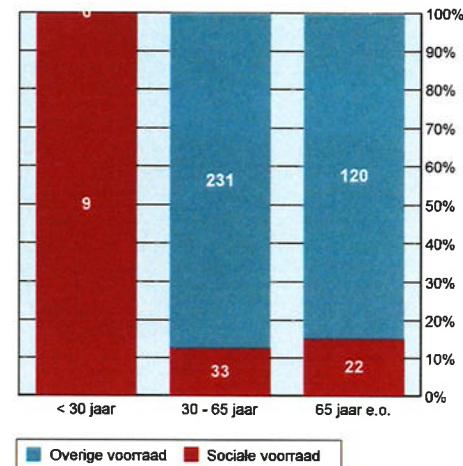
Sociale voorraad	64	15,3%
Overige voorraad	351	84,7%
Onbekend	0	0,0%
Totaal	415	100,0%

Sociale voorraad:
Huur: < € 711
Koop: < € 150.000

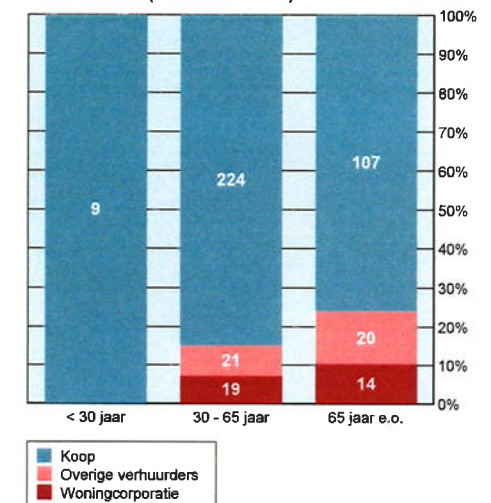
Huishoudens 1-1-2017
woningtype (excl. onbekend)



Huishoudens 1-1-2017
sociale/overige voorraad (excl. onbekend)



Huishoudens 1-1-2017
woonsituatie (excl. onbekend)



Samenstelling sociaal-economische doelgroepen 2015

			Aantal huishoudens	In %
Laag segment	Primair	Minder dan 22.200 euro	58	13%
		22.200 - 30.150 euro	43	10%
	Totaal		101	23%
	Secundair	22.200 - 30.150 euro	12	3%
30.150 - 36.165 euro		33	8%	
Totaal		45	10%	
Totaal Doelgroep sociale huur			146	34%
Midden segment	Tertiair	36.165 - 40.349 euro	25	6%
	Quartair	40.349 - 52.000 euro	58	14%
	Totaal Midden segment		83	19%
Hoog segment	Quartair	Meer dan 52.000 euro	202	47%
	Totaal Hoog segment		202	47%
Totaal aantal huishoudens			431	100%

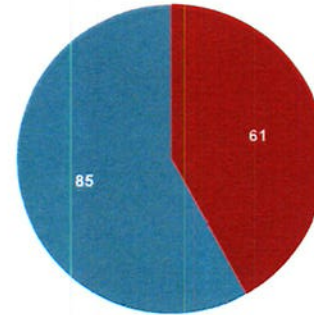
Op basis van CBS-gegevens betreffende alle huishoudens met een belastbaar inkomen (inclusief huishoudens met een belastbaar inkomen in niet-zelfstandige woonruimten, bijvoorbeeld kamerverhuur). Segmentering op basis van belastbaar inkomen.

Laag segment: < 36.165 euro (= doelgroep sociale huur)
 Midden segment: 36.165 - 52.000 euro
 Hoog segment: 52.000 euro en meer.

Totaal aantal huishoudens naar sociaal-economische status 2015

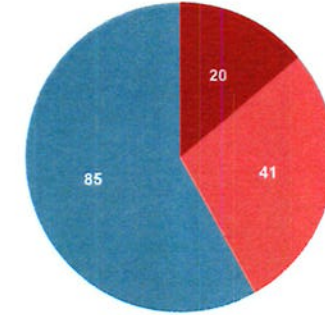
	In %
Werkende	64%
Uitkeringsgerechtigde	5%
Gepensioneerde	31%
Overig	1%
Totaal aantal huishoudens	100%

Doelgroep sociale huur 2015 naar leeftijdscategorie



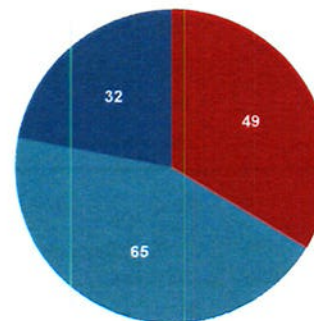
tot 65 jaar	61	41,9%
65 jaar e.o.	85	58,1%
Totaal:	146	100,0%

Doelgroep sociale huur 2015 naar woonsituatie



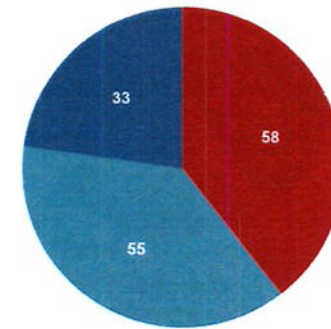
Huurwoning met huurtoeslag	20	14,0%
Huurwoning zonder huurtoeslag	41	27,9%
Koopwoning	85	58,1%
Totaal:	146	100,0%

Doelgroep sociale huur 2015 naar huishoudengrootte



1 persoon	49	33,5%
2 personen	65	44,5%
3 of meer personen	32	22,0%
Totaal:	146	100,0%

Doelgroep sociale huur 2015 naar inkomenscategorie



Minder dan 22.200 euro	58	39,5%
22.200 - 30.150 euro	55	37,7%
30.150 - 36.165 euro	33	22,8%
Totaal:	146	100,0%

Altweerderheide

Kwantitatieve woningbehoefte: Totaal

Huishoudensprognose Totaal

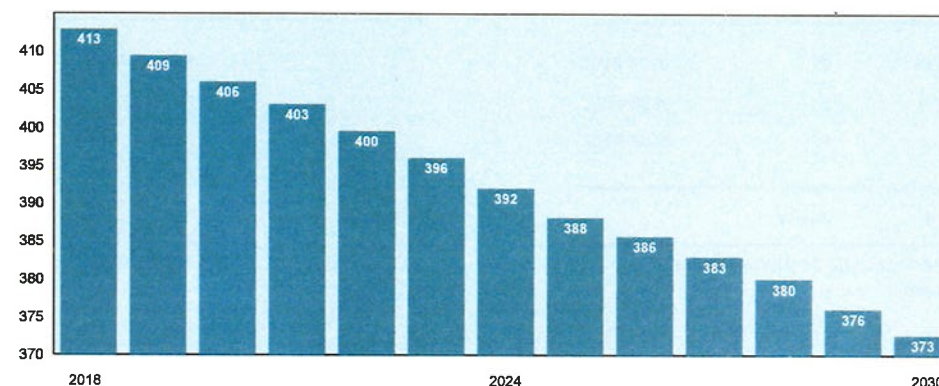
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	413		
2024	392	-21	-5,1%
2030	373	-19	-4,9%
2018-2030		-40	-9,8%

Huishoudensprognose Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	141		
2024	132	-10	-6,8%
2030	122	-9	-7,0%
2018-2030		-19	-13,3%

Prognose zelfstandige huishoudens op basis van het prognosemodel Progneff (zodoende exclusief huishoudens in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishoudens met een belastbaar inkomen < € 36.165.

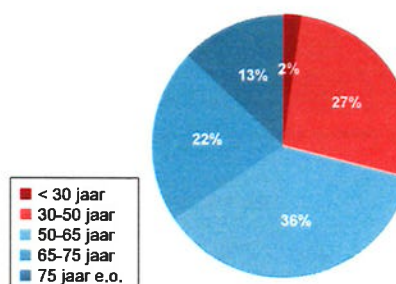
Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



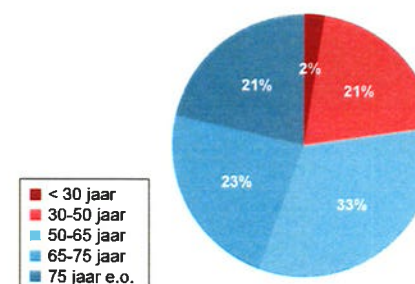
Huishoudensprognose naar leeftijd

	Stand per 1 januari		Ontwikkeling	
	2018	2030	Abs.	In %
<30 jaar	9	9	-1	-6,3%
30-50 jaar	110	76	-34	-30,6%
50-65 jaar	151	122	-29	-19,2%
65-75 jaar	89	86	-3	-3,2%
75 jaar e.o.	54	79	26	48,0%

Leeftijdverdeling 2018



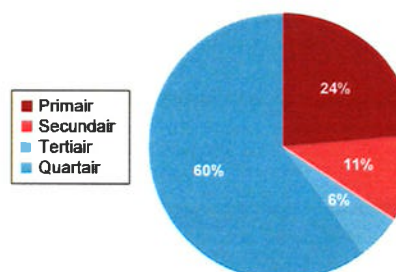
Leeftijdverdeling 2030



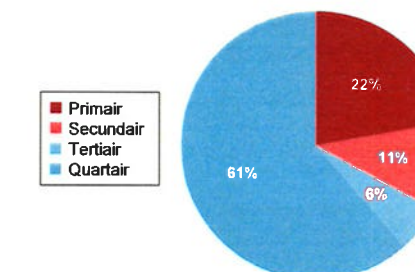
Huishoudensprognose naar doelgroep

	Stand per 1 januari		Ontwikkeling	
	2018	2030	Abs.	In %
Primaire doelgroep	97	83	-14	-14,7%
Secundaire doelgroep	44	40	-4	-10,1%
Tertiaire doelgroep	23	21	-2	-8,9%
Quartaire doelgroep	249	229	-19	-7,8%

Sociale doelgroepen 2018



Sociale doelgroepen 2030



Altweerderheide

Kwantitatieve woningbehoefte: Sociale doelgroep



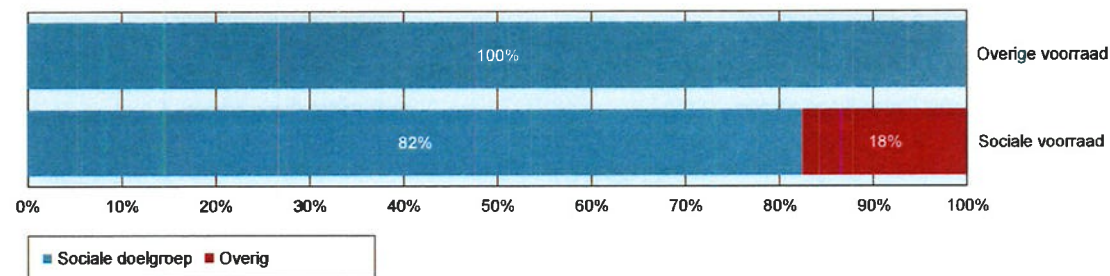
Verhoudingsfactor 2017

	Sociale doelgroep	waarvan primaire doelgroep
Woningvoorraad (aanbod)	58	41
Doelgroep (vraag)	142	98
Verschil	-84	-57
Verhoudingsfactor	0,41	0,42

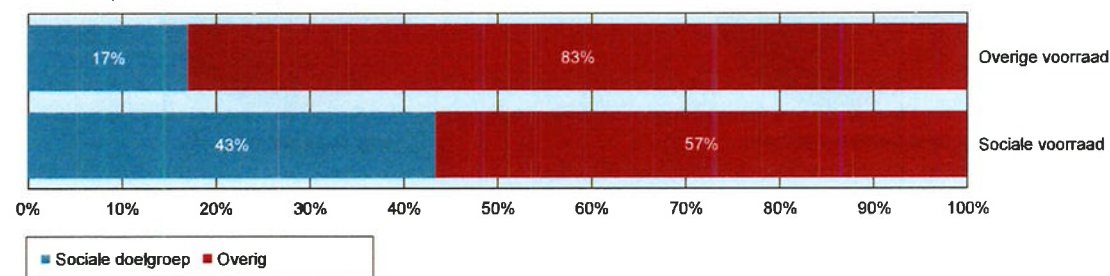
Op te merken is dat een tekort niet zondermeer tot problemen leidt; een groot deel van de sociale doelgroep betreft namelijk ouderen, weliswaar qua inkomen behorend tot de sociale doelgroep, maar met vermogen en/of een 'afbetaalde' koopwoning of wonend in een dure huurwoning en interend op het vermogen.

Woningvoorraad sociale doelgroep:	Huur: < € 711 Koop: < € 150.000
Woningvoorraad primaire doelgroep:	Huur: < € 635 Koop: < € 125.000
Sociale doelgroep:	Belastbaar inkomen: < € 36.165
Primaire doelgroep:	Eenpersoonshuishoudens: < € 22.200 Meerpersoonshuishoudens: < € 30.175
Verschil:	Aanbod - Vraag
Verhoudingsfactor:	Aanbod / Vraag

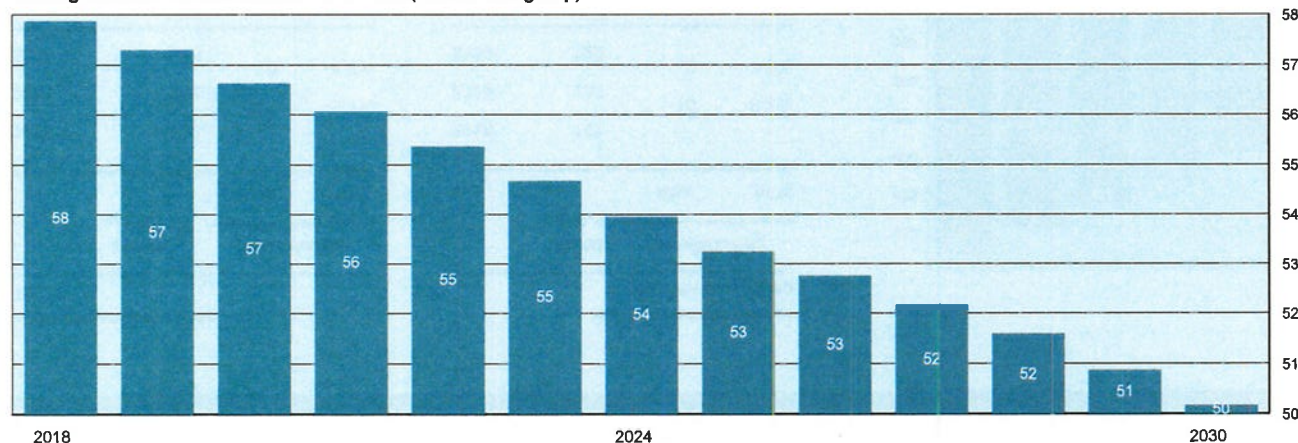
Goedkoop scheefwonen in de huursector (2017)



Goedkoop scheefwonen in de koopsector (2017)



Woningbehoefte sociale voorraad 2018-2030 (sociale doelgroep)



Woningbehoefte sociale voorraad 2018-2024-2030

	Aantal	In %
2018-2024	-4	-6,7%
2024-2030	-4	-6,5%
2018-2030	-8	-13,2%

De behoefte en overschot / tekort aan sociale woningen ten behoeve van de sociale doelgroep is exclusief de huidige verhouding en scheefwonen.

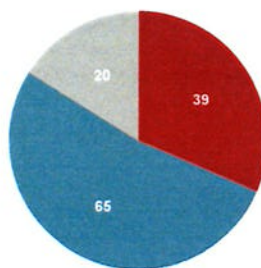
Altweerderheide Woonwensen: Totaal

Verhuiscandidate 2017

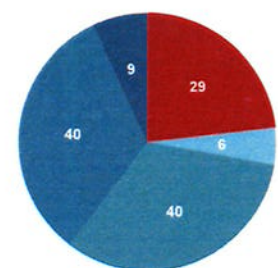
	Abs.	In %
Binnen 2 jaar	26	6%
Binnen 5 jaar	27	7%
Over meer dan 5 jaar	21	5%
Afhankelijk van aanbod	49	12%
Nee	292	70%
Totaal	415	100%

Verhuiscandidate	123	30%
Nee	292	70%

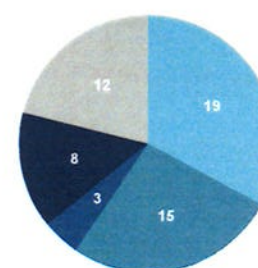
Wens naar eigendom



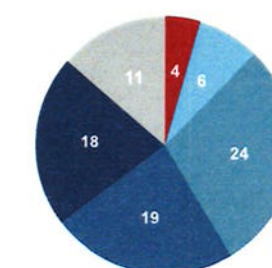
Wens naar woningtype



Wens naar huurprijs



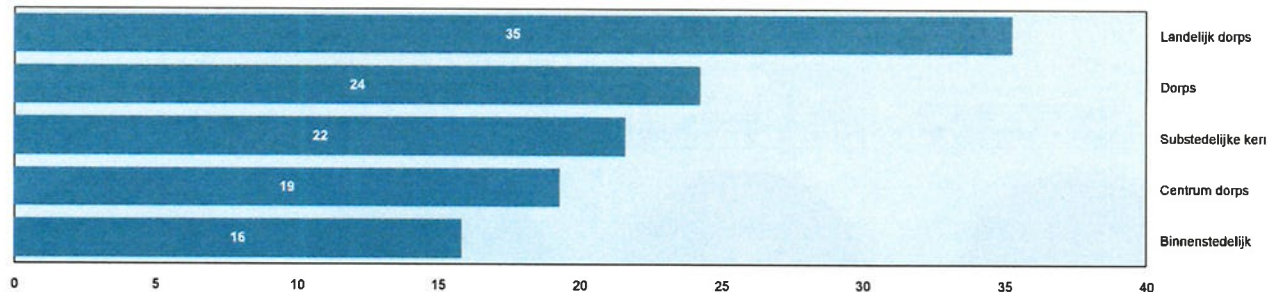
Wens naar koopprijs



Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	69	56%
Huidige gemeente	37	30%
Elders	14	11%
Onbekend	4	3%
Totaal	123	100%

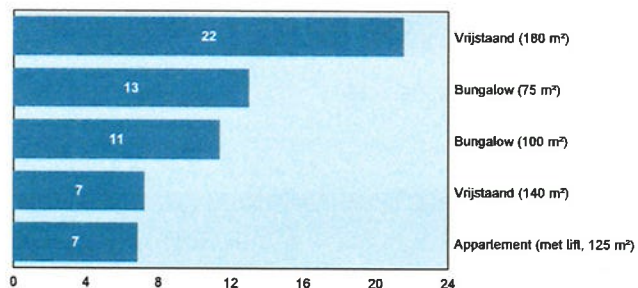
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



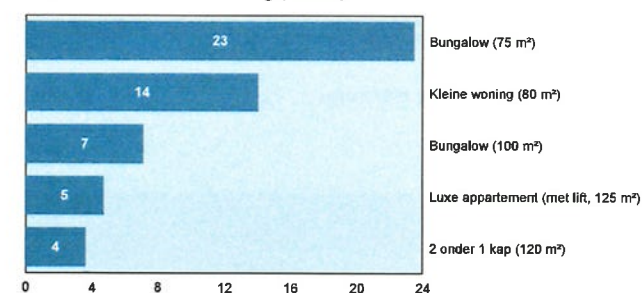
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	3	4%
Nieuwbouwwoning	29	45%
Geen voorkeur	29	45%
Onbekend	4	6%
Totaal	65	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



Altweeterheide

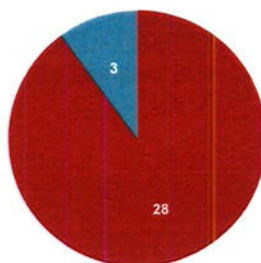
Woonwensen: Sociale doelgroep

Verhuiscapaciteit 2017

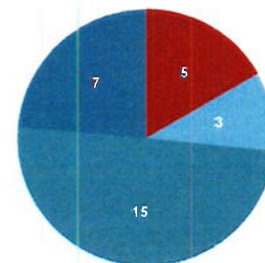
	Abs.	In %
Binnen 2 jaar	3	2%
Binnen 5 jaar	7	5%
Over meer dan 5 jaar	5	3%
Afhankelijk van aanbod	16	11%
Nee	111	78%
Totaal	142	100%

Verhuiscapaciteit	31	22%
Nee	111	78%

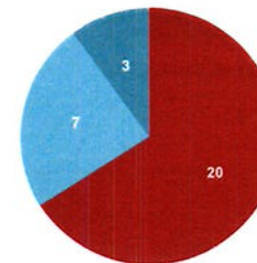
Wens naar eigendom



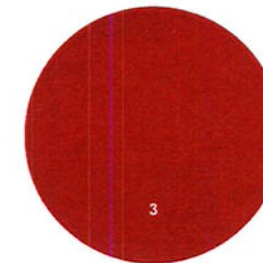
Wens naar woningtype



Wens naar huurprijs



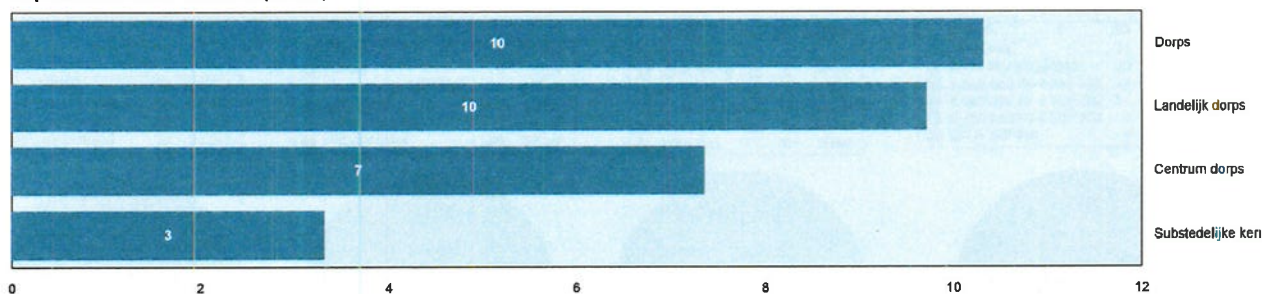
Wens naar koopprijs



Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	17	55%
Huidige gemeente	14	45%
Totaal	31	100%

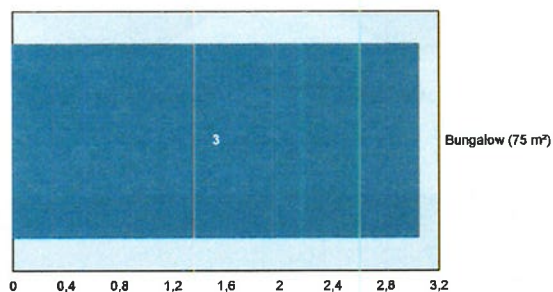
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



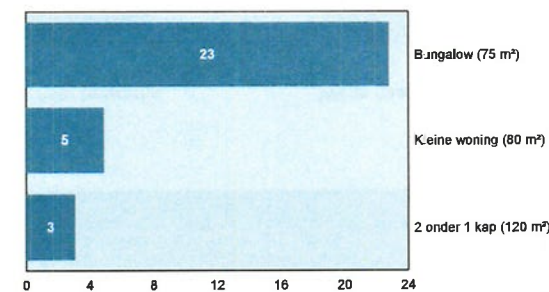
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
niet van toepassing		

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



Altweerderheide

Woonwensen: Jongeren (< 30 jaar)



Verhuiscategorie 2017

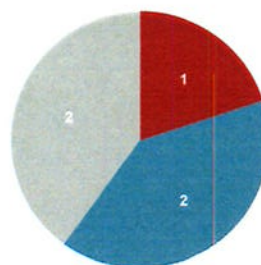
	Abs.	In %
Nee	9	100%
Totaal	9	100%
Nee	9	100%

Verhuisgeneigdheid 2017

	Abs.	In %
Binnen 2 jaar	4	67%
Binnen 5 jaar	1	17%
Nee	1	17%
Totaal	6	100%
Verhuisgeneigd	5	83%
Nee	1	17%
Totaal	6	100%

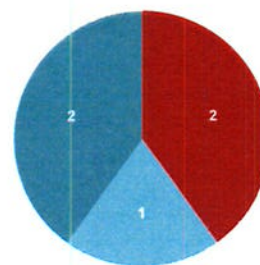
De starters betreffen jongeren die momenteel nog thuis wonen of in een (onzelfstandige) wooneenheid (studentenkamer) wonen. De aantallen betreffen (in tegenstelling tot de andere analyses) ongewogen resultaten uit de woonwensenquête dat in het kader van het woningmarktonderzoek Midden-Limburg in het voorjaar van 2018 is uitgevoerd.

Wens naar eigendom



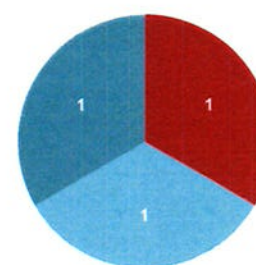
Huurwoning	1	20,0%
Koopwoning	2	40,0%
Geen voorkeur	2	40,0%
Totaal:	5	100,0%

Wens naar woningtype



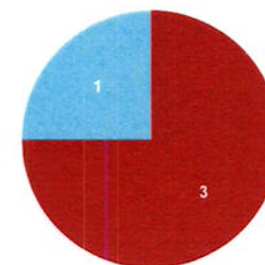
Appartement	2	40,0%
Rijwoning	1	20,0%
2-onder-1 kap	2	40,0%
Totaal:	5	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	1	33,3%
€ 597 tot € 640	1	33,3%
€ 640 tot € 710	1	33,3%
Totaal:	3	100,0%

Wens naar koopprijs

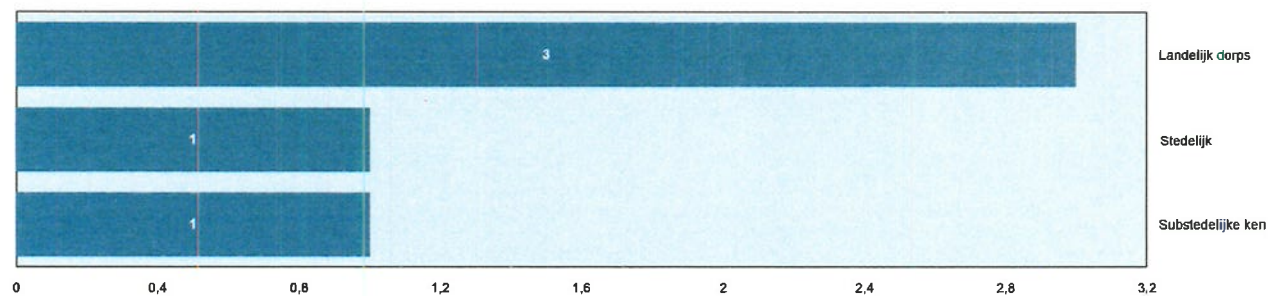


Tot € 150.000	3	75,0%
€ 150.000 to: € 200.000	1	25,0%
Totaal:	4	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	1	20%
Huidige gemeente	4	80%
Totaal	5	100%

Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



Altweerderheide

Woonwensen: Middengroep (30-65 jarigen)

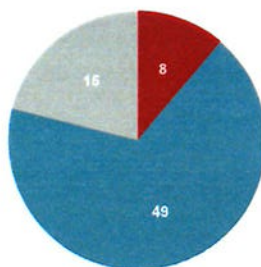


Verhuisceneidheid 2017

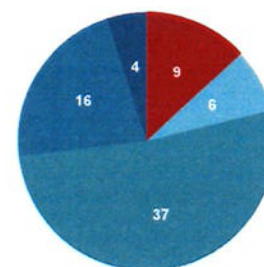
	Abs.	In %
Binnen 2 jaar	16	6%
Binnen 5 jaar	10	4%
Over meer dan 5 jaar	21	8%
Afhankelijk van aanbod	25	10%
Nee	193	73%
Totaal	265	100%

Verhuisceneidheid	72	27%
Nee	193	73%

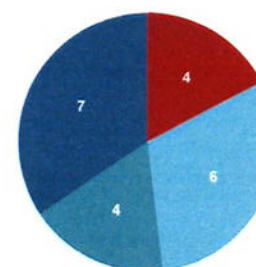
Wens naar eigendom



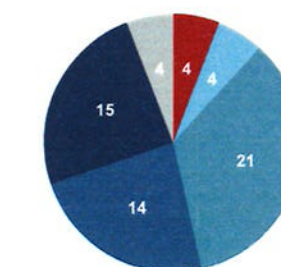
Wens naar woningtype



Wens naar huurprijs



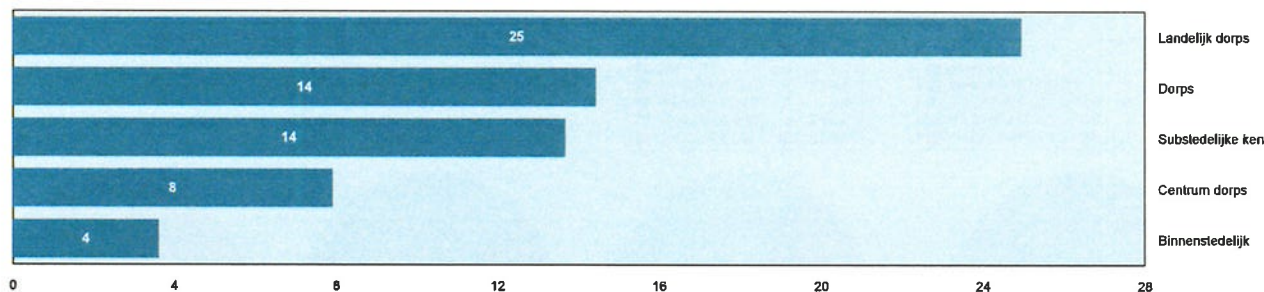
Wens naar koopprijs



Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	42	58%
Huidige gemeente	17	24%
Elders	9	13%
Onbekend	4	5%
Totaal	72	100%

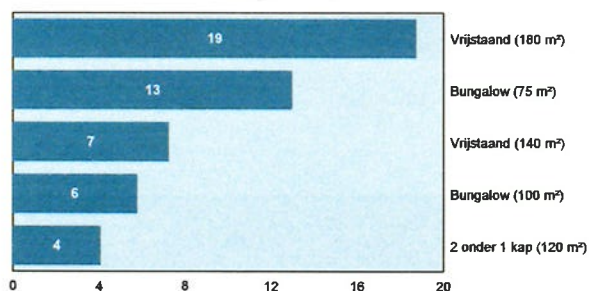
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



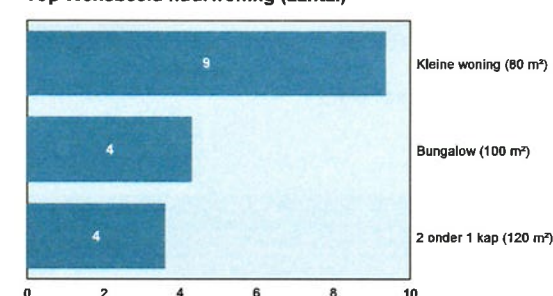
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Nieuwbouwwoning	26	54%
Geen voorkeur	19	38%
Onbekend	4	7%
Totaal	49	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



Altweerderheide Woonwensen: Ouderen (65 jaar e.o.)

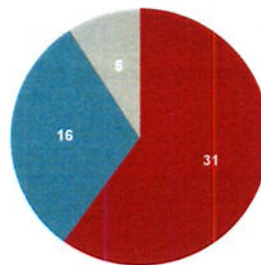


Verhuisgeneigdheid 2017

	Abs.	In %
Binnen 2 jaar	10	7%
Binnen 5 jaar	17	12%
Afhankelijk van aanbod	24	17%
Nee	90	64%
Totaal	142	100%

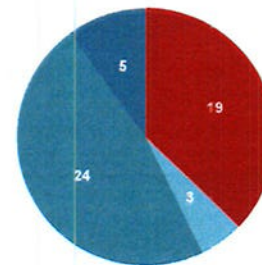
Verhuisgeneigdheid	52	36%
Nee	90	64%

Wens naar eigendom



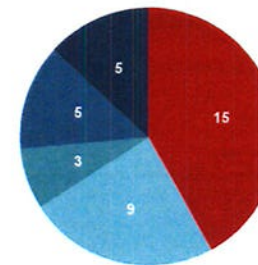
Huurwoning	31	60,0%
Koopwoning	16	30,9%
Geen voorkeur	5	9,1%
Totaal:	52	100,0%

Wens naar woningtype



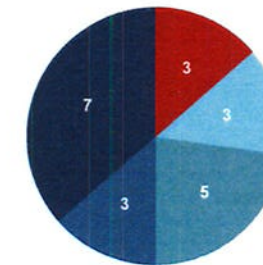
Appartement	19	37,2%
Vrijstaand	3	5,4%
seniorenwoning (ggb)	24	47,4%
Overig	5	9,9%
Totaal:	52	100,0%

Wens naar huurprijs



€ 417 tot € 597	15	41,8%
€ 597 tot € 640	9	24,0%
€ 640 tot € 710	3	7,9%
Meer dan € 710	5	13,2%
Weet niet	5	13,2%
Totaal:	36	100,0%

Wens naar koopprijs

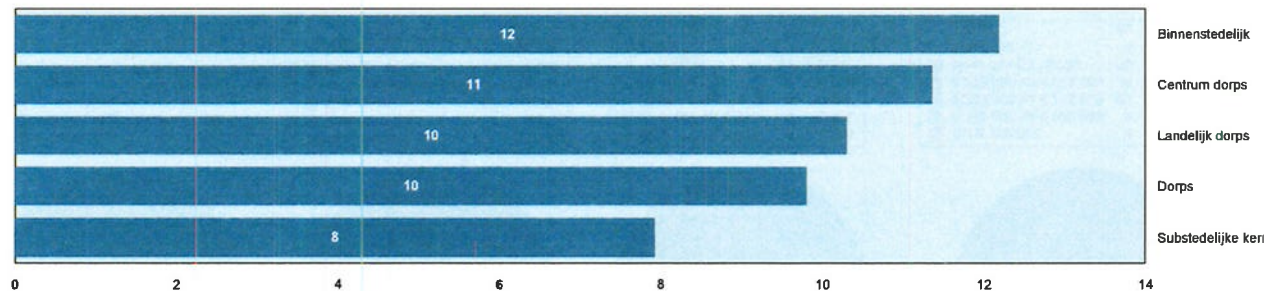


€ 150.000 tot € 200.000	3	13,6%
€ 200.000 tot € 275.000	3	13,6%
€ 275.000 tot € 375.000	5	22,8%
Meer dan € 375.000	3	13,6%
Weet niet	7	36,4%
Totaal:	21	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	28	54%
Huidige gemeente	19	37%
Elders	5	9%
Totaal	52	100%

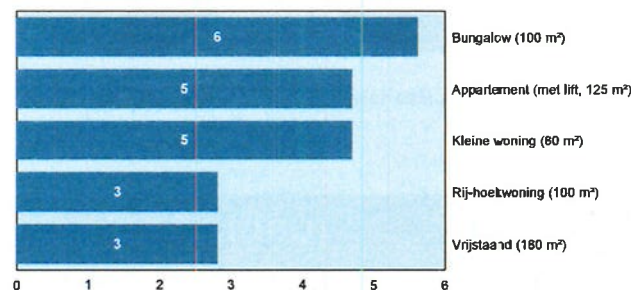
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



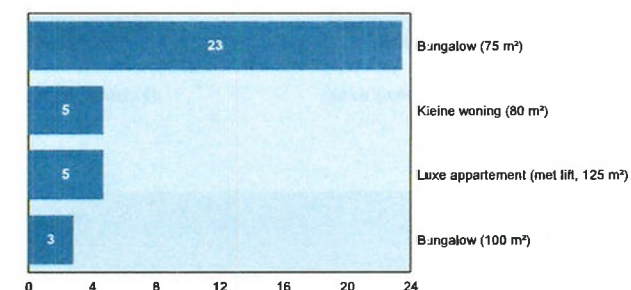
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	3	18%
Nieuwbouwwoning	3	18%
Geen voorkeur	10	65%
Totaal	16	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



Altweerterheide

Woonwensen: Eenpersoonshuishoudens

Verhuiscijnsigheid 2017

	Abs.	In %
Binnen 2 jaar	0	0%
Binnen 5 jaar	3	4%
Over meer dan 5 jaar	0	0%
Afhankelijk van aanbod	0	0%
Nee	75	96%
Totaal	78	100%

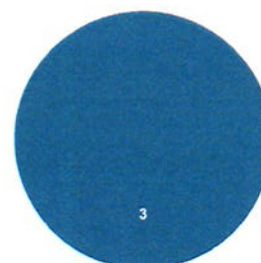
Verhuiscijnsigheid	3	4%
Nee	75	96%

Wens naar eigendom



Huurwoning	0	0,0%
Koopwoning	3	100,0%
Geen voorkeur	0	0,0%
Totaal:	3	100,0%

Wens naar woningtype

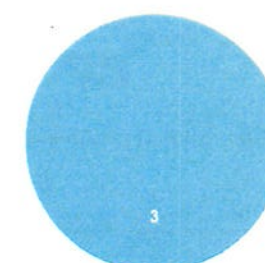


Appartement	0	0,0%
2-onder-1 kap	0	0,0%
Vrijstaand	0	0,0%
seniorenwoning (ggb)	3	100,0%
Overig	0	0,0%
Totaal:	3	100,0%

Wens naar huurprijs

Tot € 417	0	0,0%
€ 417 tot € 597	0	0,0%
€ 597 tot € 640	0	0,0%
€ 640 tot € 710	0	0,0%
Meer dan € 710	0	0,0%
Weet niet	0	0,0%
Totaal:	0	100,0%

Wens naar koopprijs

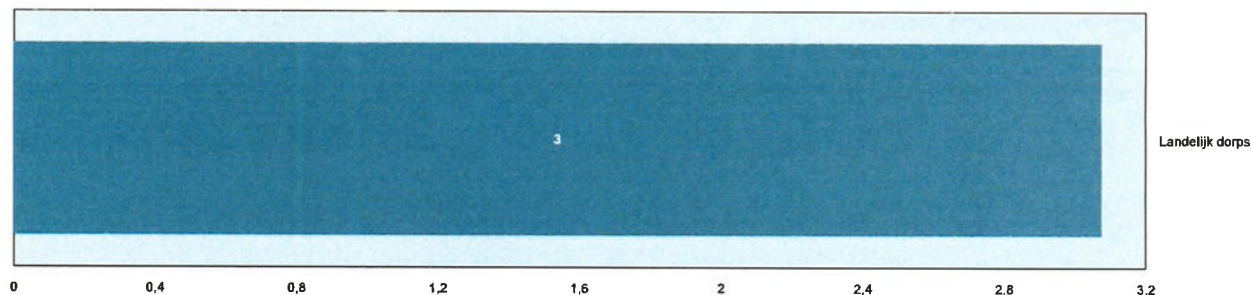


Tot € 150.000	0	0,0%
€ 150.000 tot € 200.000	3	100,0%
€ 200.000 tot € 275.000	0	0,0%
€ 275.000 tot € 375.000	0	0,0%
Meer dan € 375.000	0	0,0%
Weet niet	0	0,0%
Totaal:	3	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	3	100%
Huidige gemeente	0	0%
Elders	0	0%
Onbekend	0	0%
Totaal	3	100%

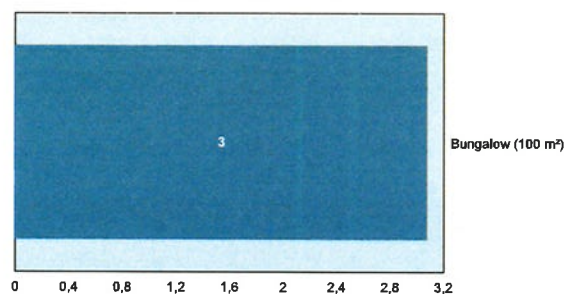
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	3	100%
Nieuwbouwwoning	0	0%
Geen voorkeur	0	0%
Onbekend	0	0%
Totaal	3	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Altweeterheide Discrepantie-analyse 2018-2030



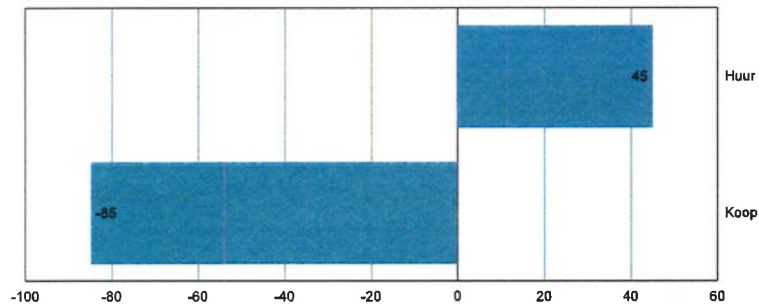
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	10	2	0	0	9	21
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	-5	0	0	0	0	-5
2^1 kapwoning	0	0	0	0	0	4	4
Vrijstaande woning	0	0	0	0	0	0	0
Grondgeb. seniorenwoning	0	4	21	5	0	0	30
Onbekend	0	0	0	-5	0	0	-5
Totaal	0	9	23	0	0	13	45

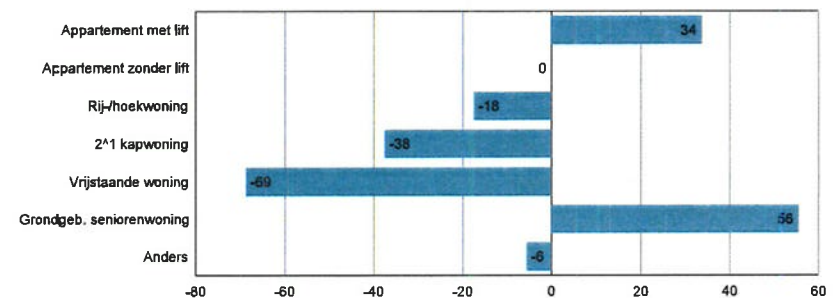
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	0	0	13	0	13
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	-12	0	0	0	0	-12
2^1 kapwoning	0	0	-17	-12	-12	0	-41
Vrijstaande woning	0	0	0	4	-16	-57	-69
Grondgeb. seniorenwoning	0	4	5	16	0	0	25
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	-9	-11	8	-16	-57	-85

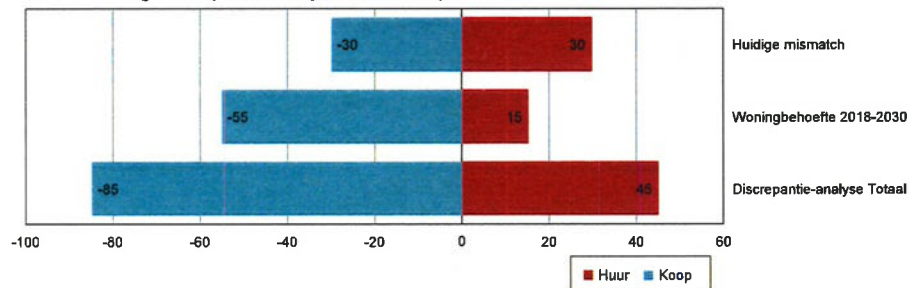
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



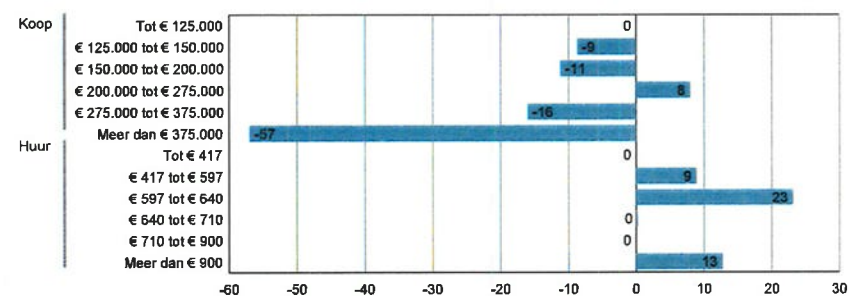
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



Woningbouw Laar

Inleiding

Er zijn twee aanleidingen voor deze notitie.

De eerste aanleiding is de actualisatie van de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Deze structuurvisie omvat de periode 2014 tot en met 2023. Actualisatie vindt plaats na 4 jaar, dus in 2018. Ter voorbereiding is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Weert heeft gekozen voor een verdiepingsonderzoek per kern, zo ook voor Laar. De resultaten van dit verdiepingsonderzoek zijn samengevat in een factsheet, dat ook per kern beschikbaar is. Dit factsheet maakt onderdeel uit van deze notitie en geeft kwalitatieve en kwantitatieve informatie over de woningbehoefte.

De tweede aanleiding is de motie die is aangenomen door de raad op 28 juni 2018 bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'. In de motie wordt het college opgedragen om:

- Een actief beleid te ontwikkelen hoe het college woningbouw op de kerkdorpen gaat stimuleren.
- Indien de ambtelijke capaciteit niet aanwezig is hiervoor een voorstel voor uitbreiding te doen.
- De raad hierover in de laatste raadsvergadering van 2018 te informeren.

Kwantitatieve behoefte Laar volgens woningmarktonderzoek

Het aantal huishoudens in Laar bedraagt 391 per 1 januari 2018. Dit aantal neemt toe tot 455 per 1 januari 2030. De additionele kwantitatieve woningbehoefte bedraagt derhalve 64 woningen. De top van het aantal huishoudens is in 2030. Daarna neemt de kwantitatieve woningbehoefte af.

Kwalitatieve woningbehoefte Laar volgens woningmarktonderzoek

Uit de discrepantieanalyse blijkt dat er in de periode tot 2030 een beperkt overschot komt aan rij/hoek woningen (-5), 2^e kap woningen (-3) en aan vrijstaande woningen (-7) en dat er een tekort ontstaat aan appartementen met lift (46) en grondgebonden seniorenwoningen (45).

De grootste behoefte is in het segment sociale huurwoningen (huurprijs onder € 417 en met een huurprijs tussen € 597 en € 640) (36) en vrije sector huurwoningen (11). In de koopsector ligt de grootste behoefte in de prijsklasse € 200.000 - € 275.000 (30) en in de prijsklassen € 275.000 - € 375.000 (14). Er ontstaat een overschot aan woningen in de prijsklasse € 150.000 - € 200.000 (-7), woningen duurder dan € 375.000 (-4) en sociale huurwoningen met een huurprijs tussen € 417 en € 597 (-15).

Concrete bouwplannen Laar

In Laar zijn onderstaande concrete bouwmogelijkheden aanwezig (peildatum 01-01-2018):

- 1 woning Aan Botkoel 16 (in aanbouw)
- 2 woningen Nieuwenheerd 1, 1A (vergunning verleend)

In het buitengebied van Laar zijn onderstaande concrete bouwmogelijkheden aanwezig:

- 3 woningen Rakerstraat 7, 7C, 19 (gereed)
- 1 woning Neelenweg 2A (gereed)
- 1 woning Rakerstraat 7B (in aanbouw)
- 1 woning Laarderweg 84 (directe bouwtitel)
- 1 woning Boeketweg 26 (in aanbouw, sloop bestaande woning)

- 1 woning Neelenweg 6 (directe bouwtitel)
- 1 woning Rakerstraat naast 8 (directe bouwtitel)

Er zijn zodoende concrete bouw mogelijkheden voor 3 woningen in het dorp en voor 9 woningen in het buitengebied (en één te slopen woning).

Overleg met dorpsraad Laar

Op 9 oktober 2018 heeft overleg plaatsgevonden met de dorpsraad Laar.

De dorpsraad geeft aan dat Laar gunstig ligt en het mensen aantrekt. Het aantal inwoners is fors gegroeid, terwijl er beperkt woningen gebouwd zijn. Dit komt met name omdat bestaande woningen die verkocht worden in trek zijn bij gezinnen met kinderen. De dorpsraad vindt het zuur dat de wijzigingsbevoegdheid aan de Laarderschans is komen te vervallen. Het zou mooi zijn als aan de overzijde van de bestaande Laarderschans nog enkele woningen gebouwd zouden kunnen worden.

De situatie met betrekking tot Laar en Laarveld wordt besproken. De dorpsraad vraagt of een deel van fase 3 bij Laar zou kunnen horen en een correctie van de CBS-wijk en buurt zou kunnen worden doorgevoerd. Dit betreft de 'kop' van Laarveld fase 3. Dit gedeelte zou een oriëntatie op de Schonkenweg kunnen krijgen, geen ontsluiting via fase 3. De dorpsraad onderschrijft dat vooral ingezet dient te worden op levensloopbestendige woningen, conform de uitkomsten van het woningmarktonderzoek, mogelijk in de vorm van een hofje. Een deel van Laarveld fase 3 en 4 ligt in het stads- en dorpsgezicht Laarakker.

De dorpsraad wil verder graag dat er een trottoir aangelegd wordt langs de Laarderweg. De zijde van de oneven nummers lijkt het meest logisch. Bij de uitwerking van fase 3 kan hiermee rekening gehouden worden. Echter er zijn ook private percelen waar de oplossing anders gezocht moet worden.



Woningvoorraad

Doelgroepen: Totaal

Doelgroepen: Sociale doelgroep

Kwantitatieve behoefte: Totaal

Kwantitatieve behoefte: Sociale doelgroep

Woonwensen: Totaal

Woonwensen: Sociale doelgroep

Woonwensen: Jongeren (< 30 jaar)

Woonwensen: Starters (< 30 jaar)

Woonwensen: Middengroep (30-65 jarigen)

Woonwensen: Ouderen (65 jaar e.o.)

Woonwensen: Eenpersoonshuishoudens

Discrepantie-analyse

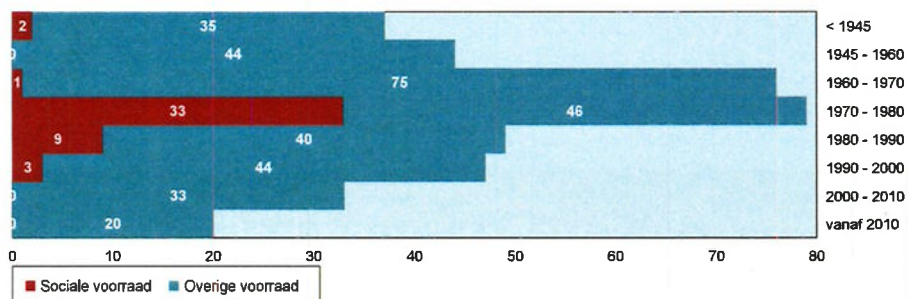
Woningvoorraad 1-1-2017 naar betaalbaarheid en huur/koop

	Aantal woningen					
	Woning-corporaties	Overige verhuurders	Koop	Totaal	Abs.	In %
Goedkoop	0	12	1	13	3%	
Betaalbaar 1	22	9	0	31	8%	
Betaalbaar 2	1	0	0	1	0%	
Duur	0	1	2	3	1%	
Sociale voorraad	23	22	3	48	12%	
Duur +	0	3	64	67	17%	
Duur ++	0	6	96	102	26%	
Duur +++	0	3	102	105	27%	
Duur ++++	0	5	58	63	17%	
Overige voorraad	0	17	320	337	87%	
Onbekend	0	1	1	2	1%	
Totale voorraad	23	40	324	387	100%	

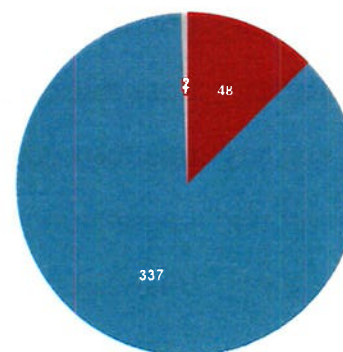
Huur:	Prijsklassen:
Goedkoop	< € 414
Betaalbaar	€ 414 - € 635
Duur	€ 635 - € 711
Duur +	€ 711 - € 800
Duur ++	€ 800 - € 900
Duur +++	€ 900 - € 1.000
Duur ++++	€ 1.000 en meer

Koop:	Prijsklassen:
Goedkoop	< € 75.000
Betaalbaar	€ 75.000 - € 125.000
Duur	€ 125.000 - € 150.000
Duur +	€ 150.000 - € 200.000
Duur ++	€ 200.000 - € 275.000
Duur +++	€ 275.000 - € 375.000
Duur ++++	€ 375.000 en meer

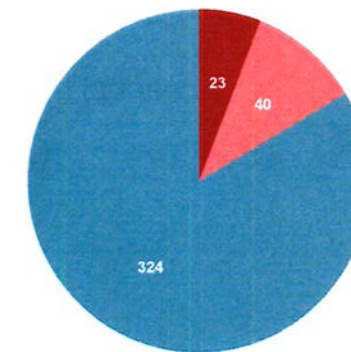
Woningvoorraad 1-1-2017 naar bouwjaar (aantal woningen)



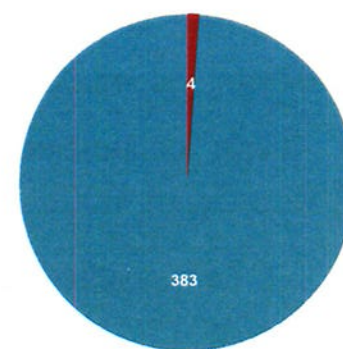
Woningvoorraad 1-1-2017 sociale voorraad versus overige voorraad



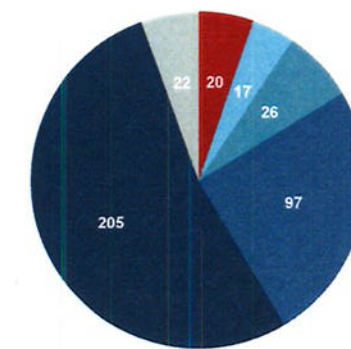
Woningvoorraad 1-1-2017 bezit woningcorporaties, overige verhuurders en koop



Woningvoorraad 1-1-2017 leegstand



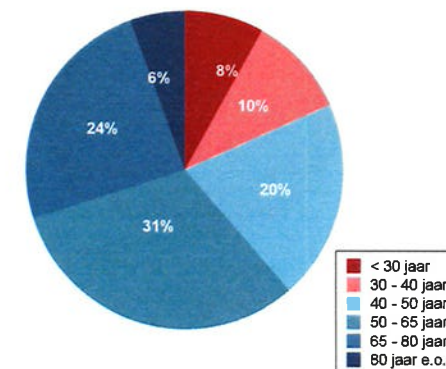
Woningvoorraad 1-1-2017 woningtype



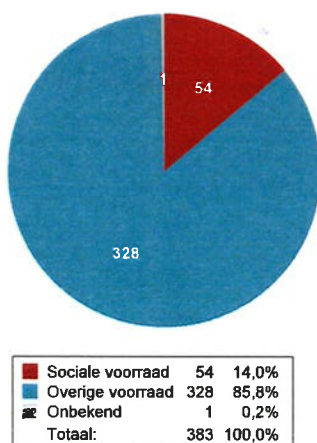
Huishoudens 1-1-2017 naar leeftijd en huishoudensgrootte

	1 persoon		2 personen		3 personen e.m.		Totaal	
	Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %
< 30 jaar	14	47%	13	43%	3	11%	30	100%
30 - 40 jaar	4	10%	8	20%	28	70%	39	100%
40 - 50 jaar	11	14%	10	13%	57	73%	78	100%
50 - 65 jaar	14	11%	38	32%	68	57%	120	100%
65 - 80 jaar	30	32%	54	58%	10	10%	94	100%
80 jaar e.o.	12	56%	9	44%	0	0%	21	100%
Totaal	84	22%	133	35%	166	43%	383	100%

Huishoudens 1-1-2017 naar leeftijd

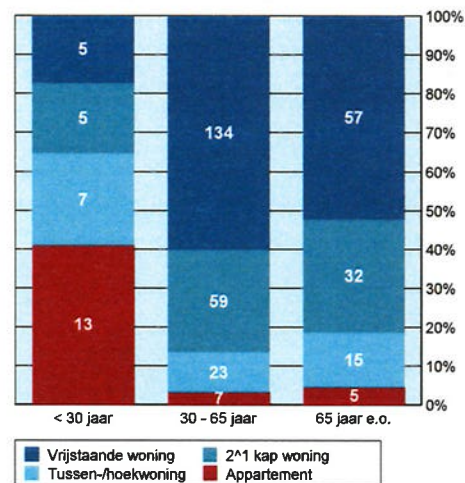


Huishoudens 1-1-2017 in de sociale / overige voorraad

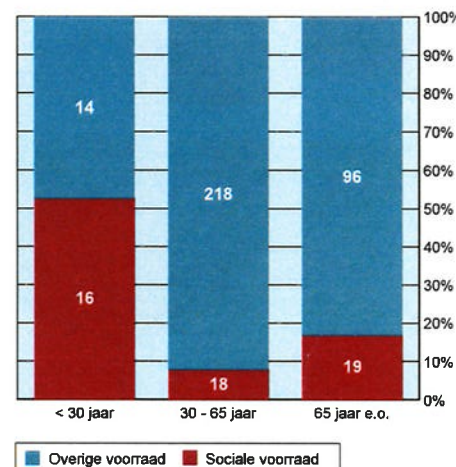


Sociale voorraad:
Huur: < € 711
Koop: < € 150.000

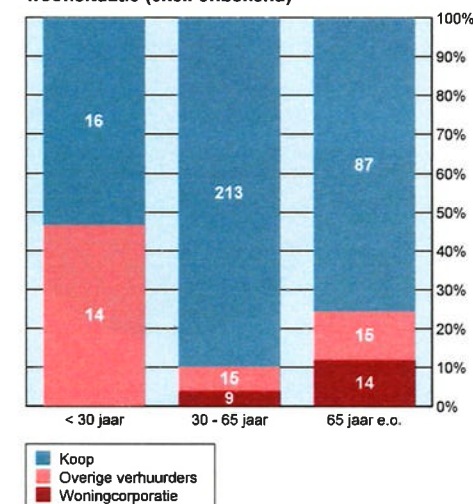
Huishoudens 1-1-2017 woningtype (excl. onbekend)



Huishoudens 1-1-2017 sociale/overige voorraad (excl. onbekend)



Huishoudens 1-1-2017 woonsituatie (excl. onbekend)



Samenstelling sociaal-economische doelgroepen 2015

			Aantal huishoudens	In %
Laag segment	Primair	Minder dan 22.200 euro	76	19%
		22.200 - 30.150 euro	36	9%
	Totaal		112	29%
	Secundair	22.200 - 30.150 euro	18	5%
		30.150 - 36.165 euro	28	7%
	Totaal		46	12%
Totaal Doelgroep sociale huur			158	40%
Midden segment	Tertiair	36.165 - 40.349 euro	24	6%
	Quartair	40.349 - 52.000 euro	32	8%
Totaal Midden segment			56	14%
Hoog segment	Quartair	Meer dan 52.000 euro	177	45%
	Totaal Hoog segment		177	45%
Totaal aantal huishoudens			391	100%

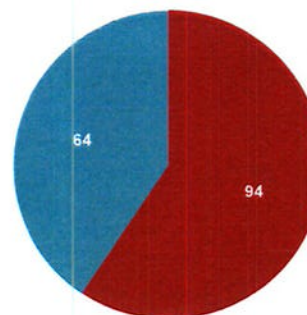
Op basis van CBS-gegevens betreffende alle huishoudens met een belastbaar inkomen (inclusief huishoudens met een belastbaar inkomen in niet-zelfstandige woonruimten, bijvoorbeeld kamerverhuur). Segmentering op basis van belastbaar inkomen.

Laag segment: < 36.165 euro (= doelgroep sociale huur)
 Midden segment: 36.165 - 52.000 euro
 Hoog segment: 52.000 euro en meer.

Totaal aantal huishoudens naar sociaal-economische status 2015

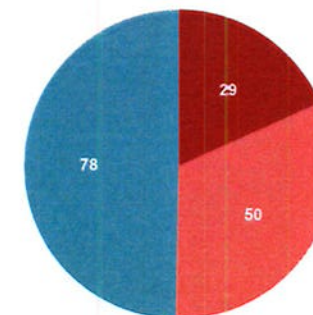
	In %
Werkende	66%
Uitkeringsgerechtigde	4%
Gepensioneerde	29%
Overig	1%
Totaal aantal huishoudens	100%

Doelgroep sociale huur 2015 naar leeftijdscategorie



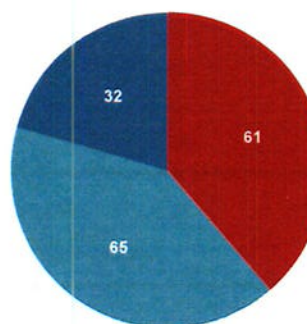
tot 65 jaar	94	59,4%
65 jaar e.o.	64	40,6%
Totaal:	158	100,0%

Doelgroep sociale huur 2015 naar woonsituatie



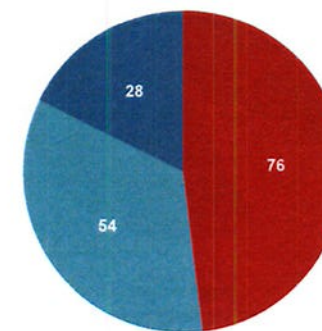
Huurwoning met huurtoeslag	29	18,5%
Huurwoning zonder huurtoeslag	50	31,8%
Koopwoning	78	49,7%
Totaal:	158	100,0%

Doelgroep sociale huur 2015 naar huishoudengrootte



1 persoon	61	38,5%
2 personen	65	41,0%
3 of meer personen	32	20,5%
Totaal:	158	100,0%

Doelgroep sociale huur 2015 naar inkomenscategorie



Minder dan 22.200 euro	76	48,0%
22.200 - 30.150 euro	54	34,2%
30.150 - 36.165 euro	28	17,7%
Totaal:	158	100,0%

Laar

Kwantitatieve woningbehoefte: Totaal

Huishoudensprognose Totaal

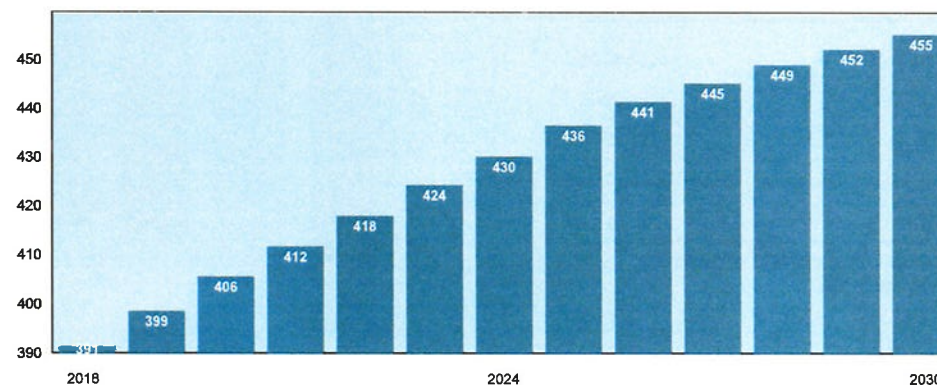
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	391		
2024	430	39	9,9%
2030	455	25	5,9%
2018-2030		64	16,4%

Huishoudensprognose Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	160		
2024	173	13	8,2%
2030	179	7	3,8%
2018-2030		20	12,3%

Prognose zelfstandige huishoudens op basis van het prognosemodel Progneff (zodoende exclusief huishoudens in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishoudens met een belastbaar inkomen < € 36.165.

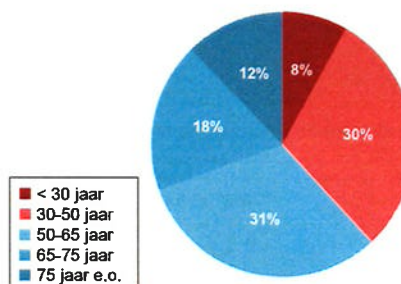
Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



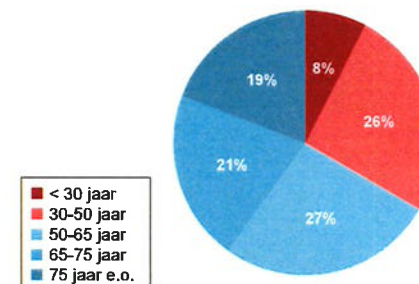
Huishoudensprognose naar leeftijd

	Stand per 1 januari		Ontwikkeling	
	2018	2030	Abs.	In %
<30 jaar	32	35	3	9,4%
30-50 jaar	117	117	1	0,5%
50-65 jaar	123	122	-1	-1,2%
65-75 jaar	72	94	22	30,2%
75 jaar e.o.	48	88	40	84,4%

Leeftijdverdeling 2018



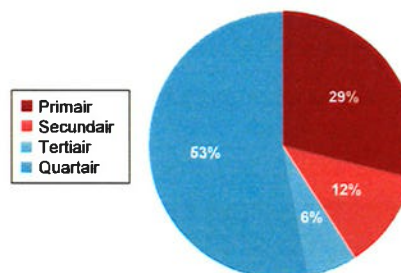
Leeftijdverdeling 2030



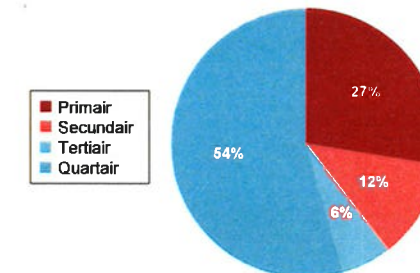
Huishoudensprognose naar doelgroep

	Stand per 1 januari		Ontwikkeling	
	2018	2030	Abs.	In %
Primaire doelgroep	113	125	12	10,6%
Secundaire doelgroep	47	55	8	16,6%
Tertiaire doelgroep	24	28	4	18,2%
Quartaire doelgroep	208	248	40	19,3%

Sociale doelgroepen 2018



Sociale doelgroepen 2030



Laar

Kwantitatieve woningbehoefte: Sociale doelgroep



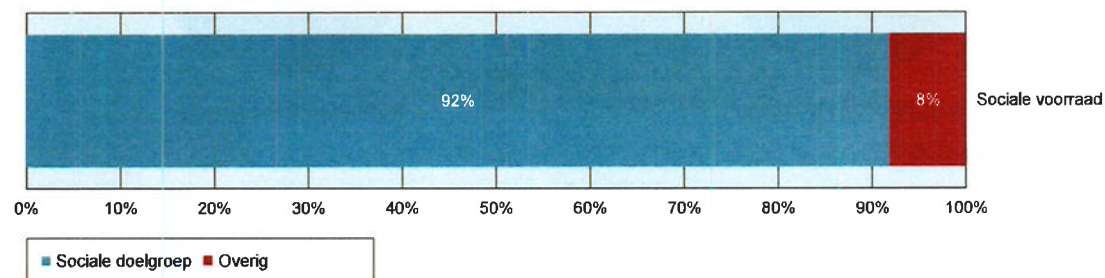
Verhoudingsfactor 2017

	Sociale doelgroep	waarvan primaire doelgroep
Woningvoorraad (aanbod)	48	45
Doelgroep (vraag)	156	111
Verschil	-109	-65
Verhoudingsfactor	0,31	0,41

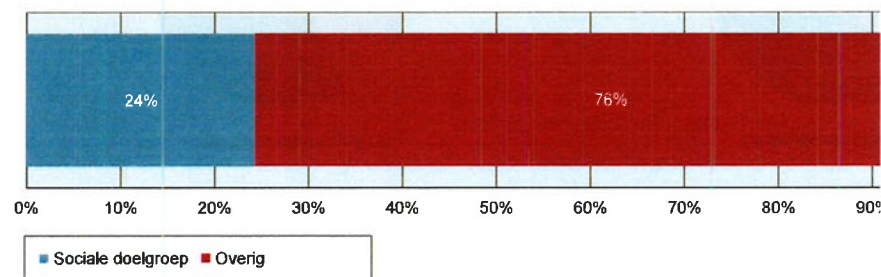
Op te merken is dat een tekort niet zondermeer tot problemen leidt; een groot deel van de sociale doelgroep betreft namelijk ouderen, weliswaar qua inkomen behorend tot de sociale doelgroep, maar met vermogen en/of een 'afbetaalde' koopwoning of wonend in een dure huurwoning en interend op het vermogen.

Woningvoorraad sociale doelgroep:	Huur: < € 711 Koop: < € 150.000
Woningvoorraad primaire doelgroep:	Huur: < € 635 Koop: < € 125.000
Sociale doelgroep:	Belastbaar inkomen: < € 36.165
Primaire doelgroep:	Eenpersoonshuishoudens: < € 22.200 Meerpersoonshuishoudens: < € 30.175
Verschil:	Aanbod - Vraag
Verhoudingsfactor:	Aanbod / Vraag

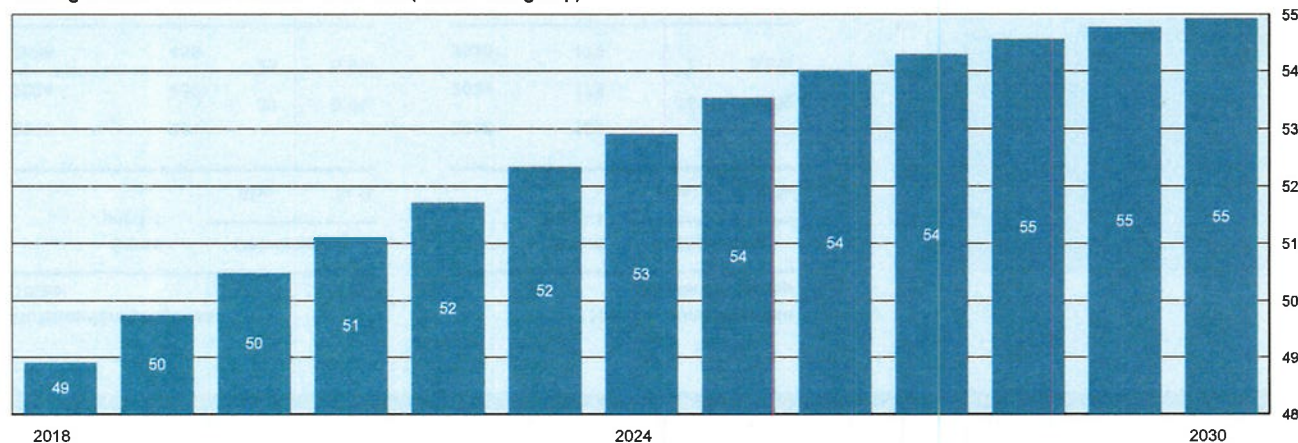
Goedkoop scheefwonen in de huursector (2017)



Goedkoop scheefwonen in de koopsector (2017)



Woningbehoefte sociale voorraad 2018-2030 (sociale doelgroep)



Woningbehoefte sociale voorraad 2018-2024-2030

	Aantal	In %
2018-2024	4	8,4%
2024-2030	2	4,2%
2018-2030	6	12,6%

De behoefte en overschot / tekort aan sociale woningen ten behoeve van de sociale doelgroep is exclusief de huidige verhouding en scheefwonen.

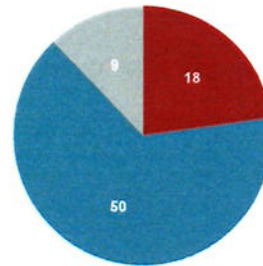
Laar

Woonwensen: Totaal

Verhuiscgenigheid 2017

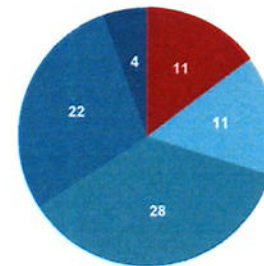
	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	4	1%
Binnen 2 jaar	11	3%
Binnen 5 jaar	16	4%
Over meer dan 5 jaar	15	4%
Afhankelijk van aanbod	30	8%
Nee	306	80%
Totaal	383	100%
Verhuiscgenigheid	77	20%
Nee	306	80%

Wens naar eigendom



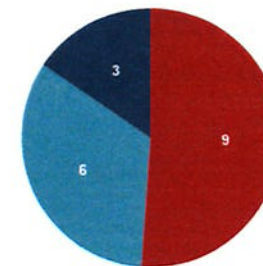
Huurwoning	18	22,8%
Koopwoning	50	64,9%
Geen voorkeur	9	12,3%
Totaal:	77	100,0%

Wens naar woningtype



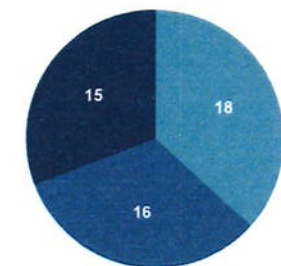
Appartement	11	14,6%
2-onder-1 kap	11	15,0%
Vrijstaand	28	36,3%
seniorenwoning (ggb)	22	28,6%
Overig	4	5,5%
Totaal:	77	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	9	51,2%
€ 417 tot € 597	6	33,3%
€ 597 tot € 640	3	15,5%
€ 640 tot € 710	0	0,0%
Meer dan € 710	0	0,0%
Weet niet	0	0,0%
Totaal:	18	100,0%

Wens naar koopprijs

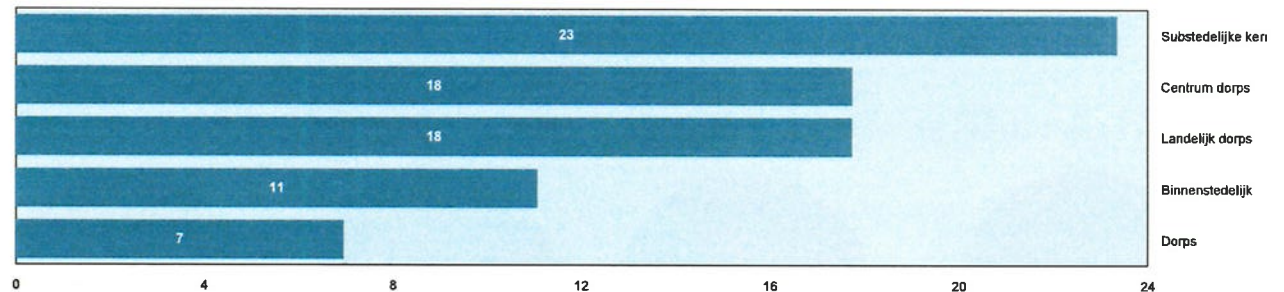


Tot € 150.000	0	0,0%
€ 150.000 tot € 200.000	18	36,6%
€ 200.000 tot € 275.000	16	32,5%
€ 275.000 tot € 375.000	15	30,9%
Meer dan € 375.000	0	0,0%
Weet niet	0	0,0%
Totaal:	50	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	44	57%
Huidige gemeente	19	24%
Elders	6	8%
Onbekend	8	11%
Totaal	77	100%

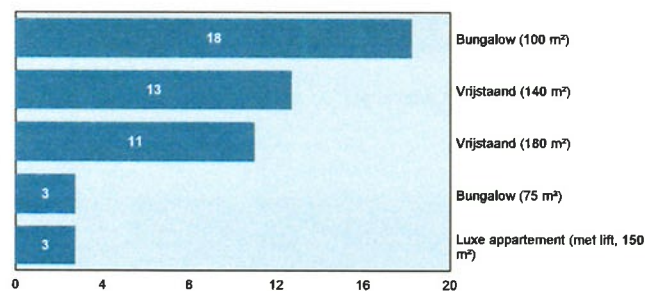
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



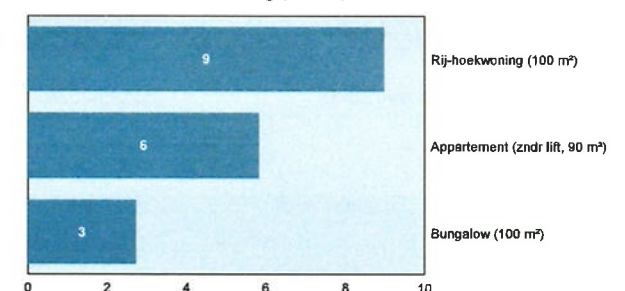
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	14	27%
Nieuwbouwwoning	11	23%
Geen voorkeur	25	50%
Onbekend		
Totaal	50	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)

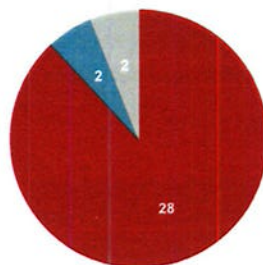


Verhuiscapaciteit 2017

	Abs.	In %
Binnen 5 jaar	4	2%
Over meer dan 5 jaar	2	1%
Afhankelijk van aanbod	27	17%
Nee	124	79%
Totaal	156	100%

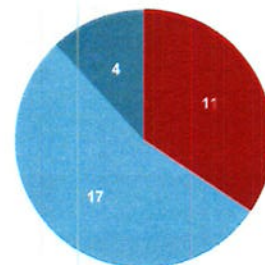
Verhuiscapaciteit	32	21%
Nee	124	79%

Wens naar eigendom



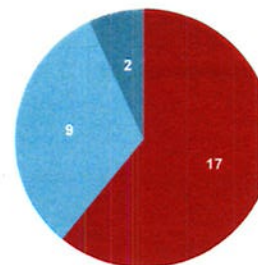
Huurwoning	28	88,0%
Koopwoning	2	6,0%
Geen voorkeur	2	6,0%
Totaal:	32	100,0%

Wens naar woningtype



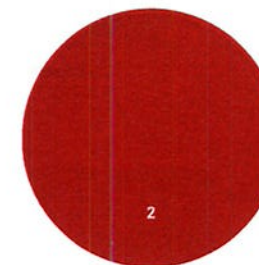
Appartement	11	34,4%
2-onder-1 kap	17	53,6%
seniorenwoning (ggb)	4	12,0%
Totaal:	32	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	17	60,9%
€ 597 tot € 640	9	32,2%
Meer dan € 710	2	6,9%
Totaal:	28	100,0%

Wens naar koopprijs

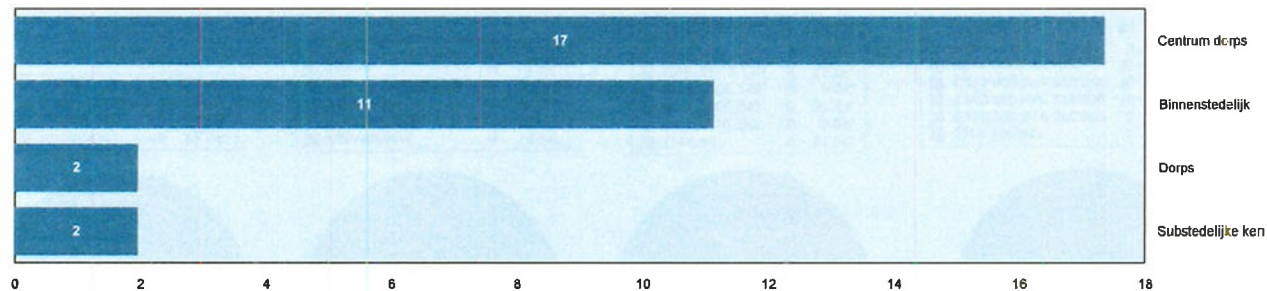


€ 200.000 tot € 275.000	2	100,0%
Totaal:	2	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	2	6%
Huidige gemeente	21	66%
Elders	9	28%
Totaal	32	100%

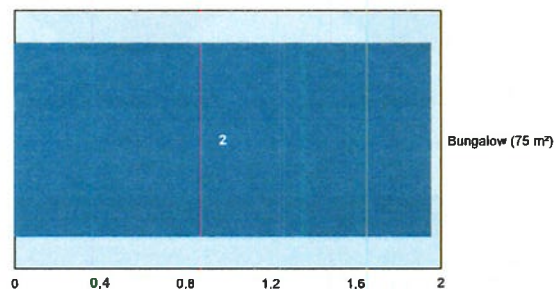
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



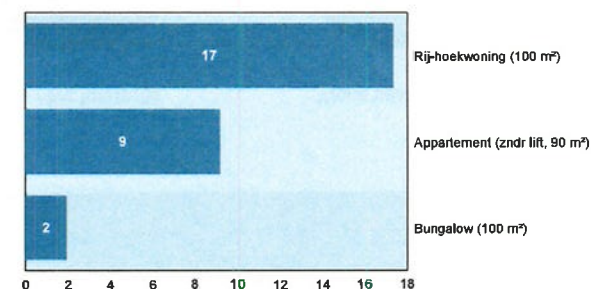
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Nieuwbouwwoning	2	100%
Totaal	2	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



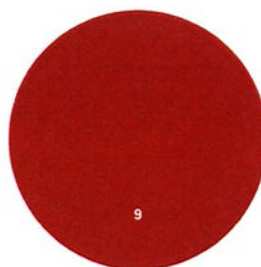
Laar

Woonwensen: Jongeren (< 30 jaar)

Verhuisceneidheid 2017

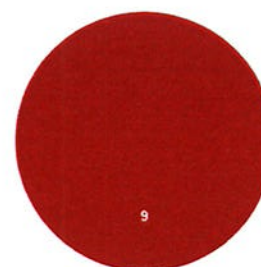
	Abs.	In %
Afhankelijk van aanbod	9	29%
Nee	22	71%
Totaal	30	100%
Verhuisceneidheid	9	29%
Nee	22	71%

Wens naar eigendom



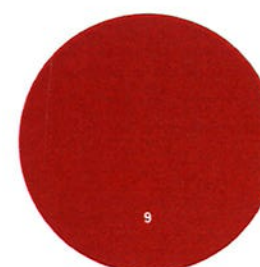
■ Huurwoning 9 100,0%
Totaal: 9 100,0%

Wens naar woningtype



■ 2-onder-1 kap 9 100,0%
Totaal: 9 100,0%

Wens naar huurprijs



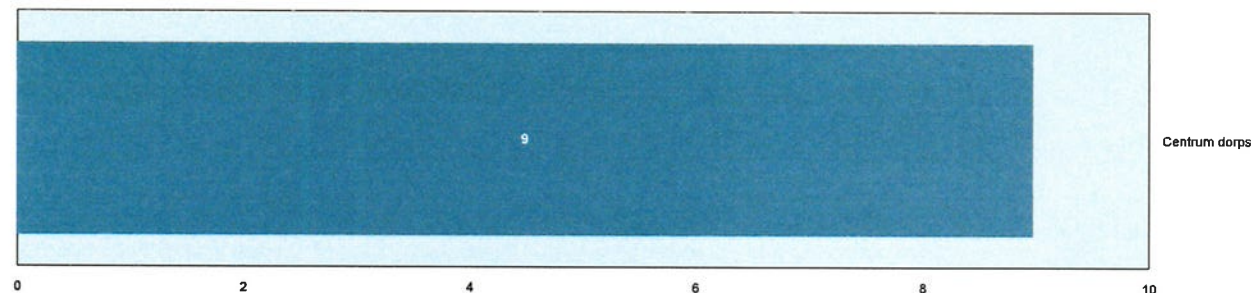
■ Tot € 417 9 100,0%
Totaal: 9 100,0%

Wens naar koopprijs

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige gemeente	9	100%
Totaal	9	100%

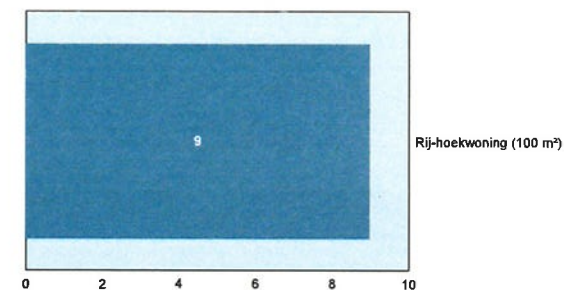
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
--	------	------

Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



Geen starters met woonwensen

Laar

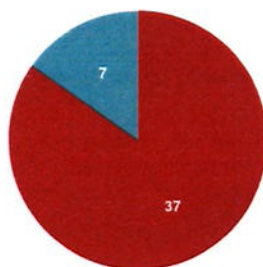
Woonwensen: Middengroep (30-65 jarigen)

Verhuigeneidheid 2017

	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	4	2%
Binnen 2 jaar	8	4%
Binnen 5 jaar	11	5%
Over meer dan 5 jaar	5	2%
Afhankelijk van aanbod	15	6%
Nee	194	82%
Totaal	237	100%

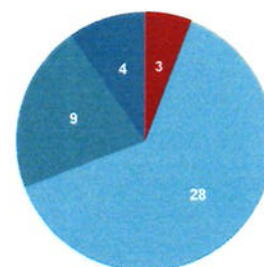
Verhuigeneidheid	44	18%
Nee	194	82%

Wens naar eigendom



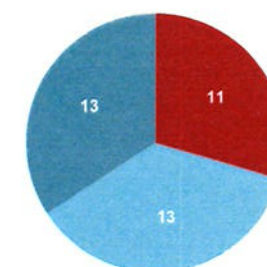
Koopwoning	37	84,6%
Geen voorkeur	7	15,4%
Totaal:	44	100,0%

Wens naar woningtype



2-onder-1 kap	3	5,7%
Vrijstaand	28	63,5%
seniorenwoning (ggb)	9	21,1%
Overig	4	9,6%
Totaal:	44	100,0%

Wens naar huurprijs

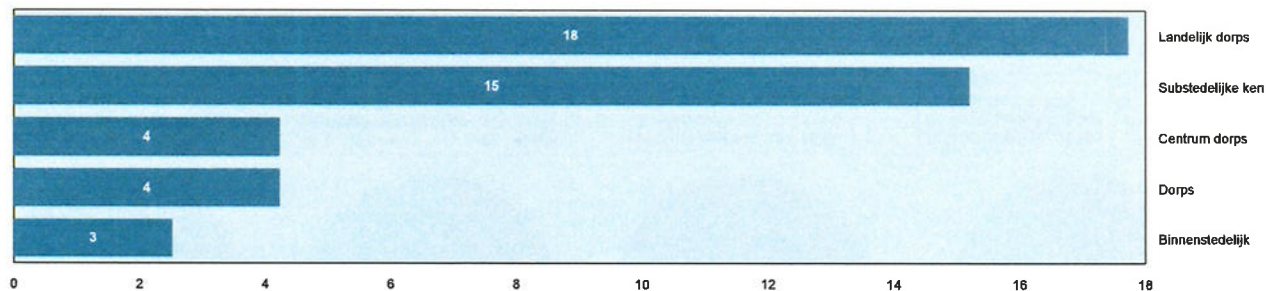


€ 200.000 tot € 275.000	11	29,5%
€ 275.000 tot € 375.000	13	36,3%
Meer dan € 375.000	13	34,1%
Totaal:	37	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	31	71%
Huidige gemeente	4	10%
Onbekend	8	19%
Totaal	44	100%

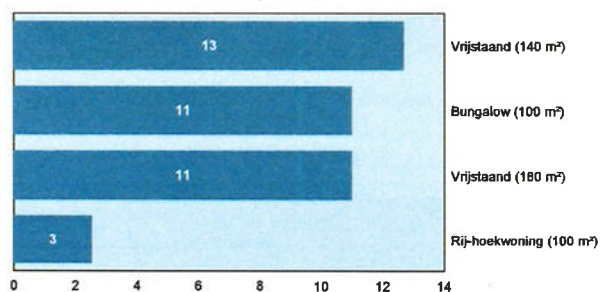
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	11	30%
Nieuwbouwwoning	4	11%
Geen voorkeur	22	59%
Totaal	37	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)

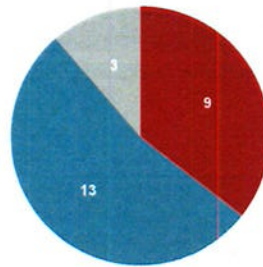


Verhuisgeneigdheid 2017

	Abs.	In %
Binnen 2 jaar	3	2%
Binnen 5 jaar	5	5%
Over meer dan 5 jaar	10	9%
Afhankelijk van aanbod	6	5%
Nee	91	79%
Totaal	115	100%

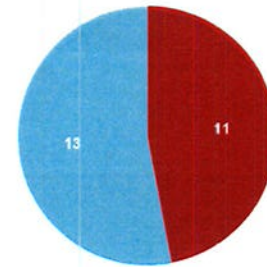
Verhuisgeneigdheid	24	21%
Nee	91	79%

Wens naar eigendom



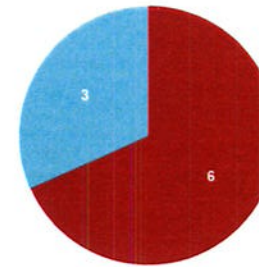
Huurwoning	9	35,7%
Koopwoning	13	53,0%
Geen voorkeur	3	11,3%
Totaal:	24	100,0%

Wens naar woningtype



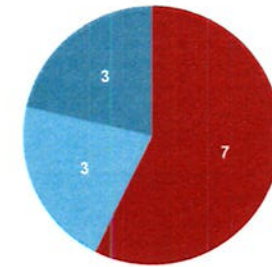
Appartement	11	47,0%
seniorenwoning (ggb)	13	53,0%
Totaal:	24	100,0%

Wens naar huurprijs



€ 597 tot € 640	6	68,2%
Meer dan € 710	3	31,8%
Totaal:	9	100,0%

Wens naar koopprijs

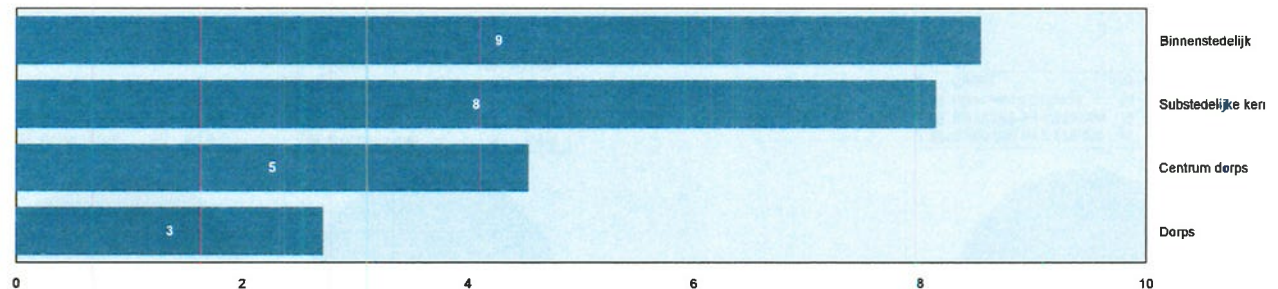


€ 200.000 tot € 275.000	7	57,2%
€ 275.000 tot € 375.000	3	21,4%
Meer dan € 375.000	3	21,4%
Totaal:	13	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	13	53%
Huidige gemeente	5	23%
Elders	6	24%
Totaal	24	100%

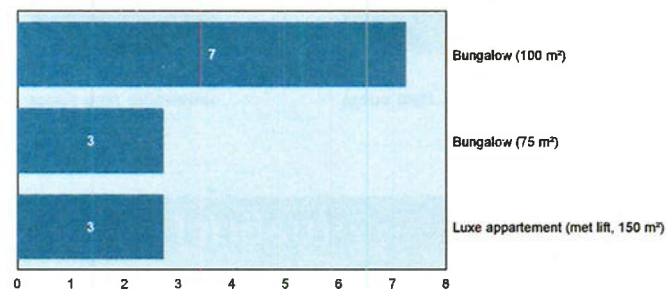
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



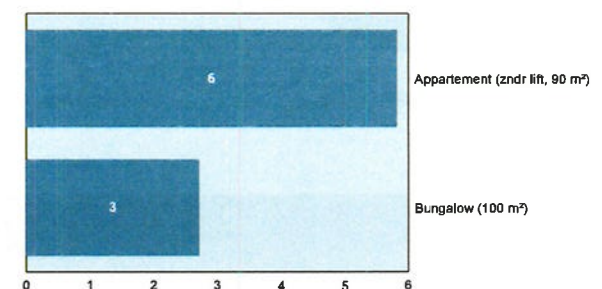
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	3	21%
Nieuwbouwwoning	7	57%
Geen voorkeur	3	21%
Totaal	13	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



Laar

Woonwensen: Eenpersoonshuishoudens

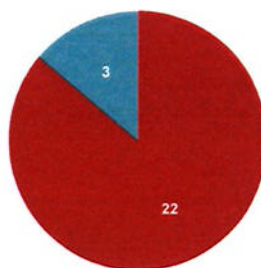


Verhuiscapaciteit 2017

	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	0	0%
Binnen 2 jaar	0	0%
Binnen 5 jaar	3	4%
Over meer dan 5 jaar	0	0%
Afhankelijk van aanbod	22	27%
Nee	54	68%
Totaal	79	100%

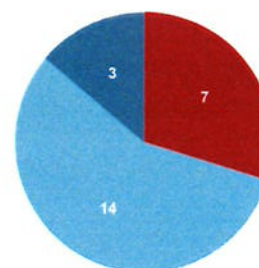
	Abs.	In %
Verhuiscapaciteit	25	32%
Nee	54	68%

Wens naar eigendom



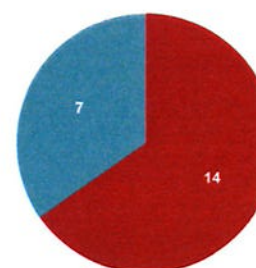
Huurwoning	22	86,1%
Koopwoning	3	13,9%
Geen voorkeur	0	0,0%
Totaal:	25	100,0%

Wens naar woningtype



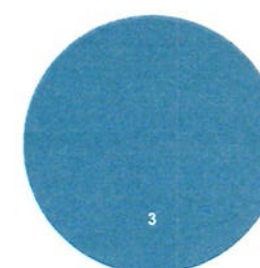
Appartement	7	29,8%
2-onder-1 kap	14	56,3%
Vrijstaand	0	0,0%
seniorenwoning (ggb)	3	13,9%
Overig	0	0,0%
Totaal:	25	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	14	65,4%
€ 417 tot € 597	0	0,0%
€ 597 tot € 640	7	34,6%
€ 640 tot € 710	0	0,0%
Meer dan € 710	0	0,0%
Weet niet	0	0,0%
Totaal:	22	100,0%

Wens naar koopprijs

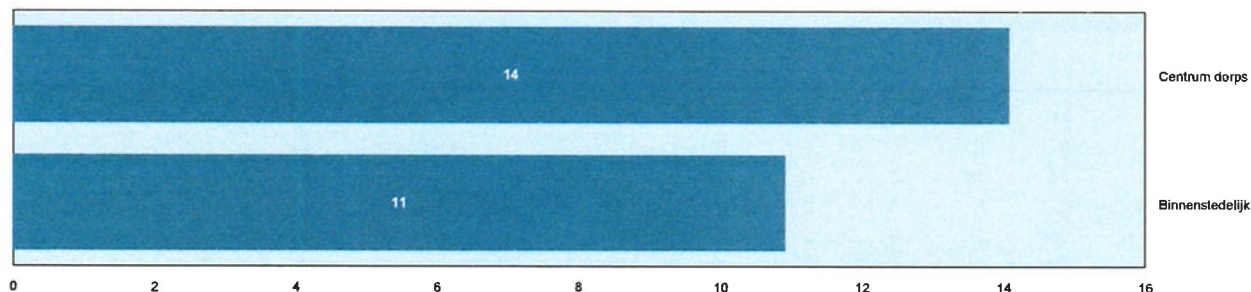


Tot € 150.000	0	0,0%
€ 150.000 tot € 200.000	0	0,0%
€ 200.000 tot € 275.000	3	100,0%
€ 275.000 tot € 375.000	0	0,0%
Meer dan € 375.000	0	0,0%
Weet niet	0	0,0%
Totaal:	3	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	0	0%
Huidige gemeente	18	70%
Elders	7	30%
Onbekend	0	0%
Totaal	25	100%

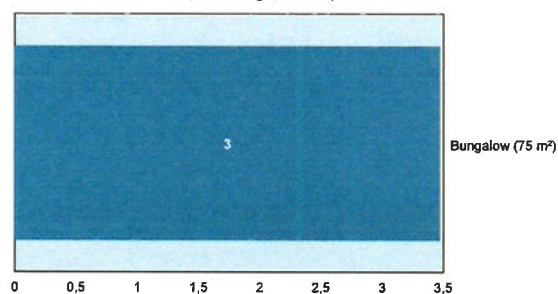
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



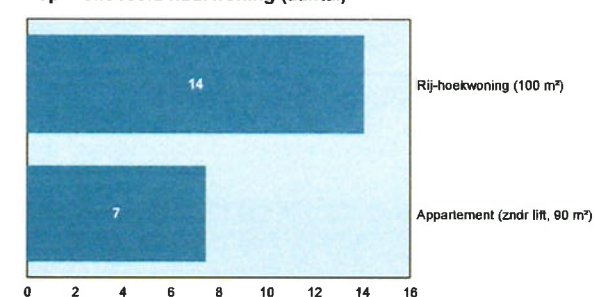
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	0	0%
Nieuwbouwwoning	3	100%
Geen voorkeur	0	0%
Onbekend	0	0%
Totaal	3	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



Laar Discrepantie-analyse 2018-2030



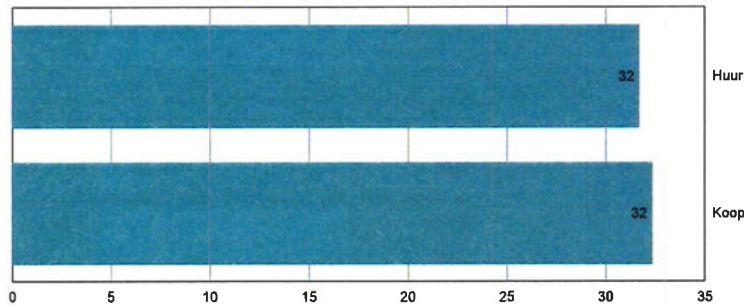
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	24	0	11	0	35
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0
2^1 kapwoning	12	0	0	0	0	0	12
Vrijstaande woning	0	0	0	0	0	0	0
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	0	0	0	0	0
Onbekend	0	-15	0	0	0	0	-15
Totaal	12	-15	24	0	11	0	32

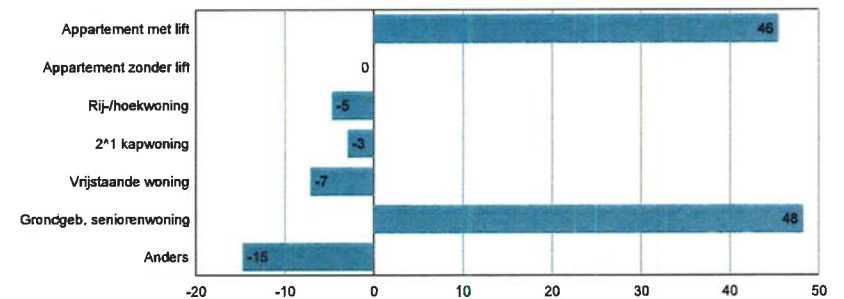
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	0	0	0	11	11
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	0	-5	0	0	0	-5
2^1 kapwoning	0	0	-3	-9	-3	0	-15
Vrijstaande woning	0	0	0	5	3	-15	-7
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	0	34	14	0	48
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	0	-7	30	14	-4	32

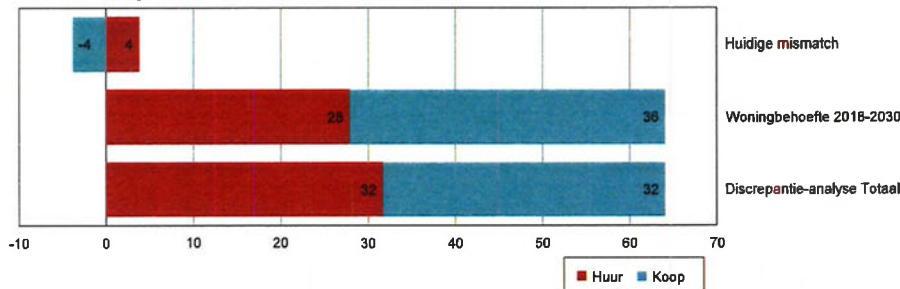
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



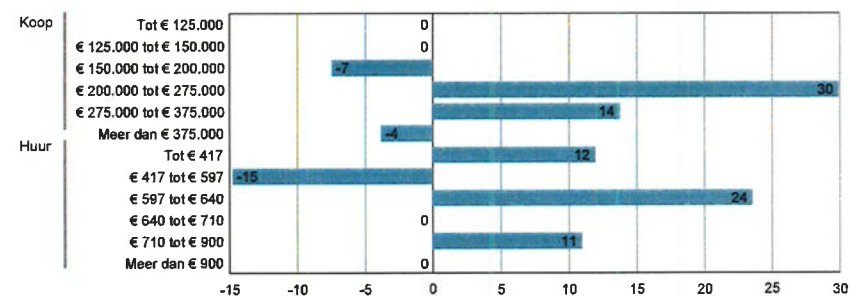
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



Woningbouw Stramproy

Inleiding

Er zijn twee aanleidingen voor deze notitie.

De eerste aanleiding is de actualisatie van de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Deze structuurvisie omvat de periode 2014 tot en met 2023. Actualisatie vindt plaats na 4 jaar, dus in 2018. Ter voorbereiding is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Weert heeft gekozen voor een verdiepingsonderzoek per kern, zo ook voor Stramproy. De resultaten van dit verdiepingsonderzoek zijn samengevat in een factsheet, dat ook per kern beschikbaar is. Dit factsheet maakt onderdeel uit van deze notitie en geeft kwalitatieve en kwantitatieve informatie over de woningbehoefte.

De tweede aanleiding is de motie die is aangenomen door de raad op 28 juni 2018 bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'. In de motie wordt het college opgedragen om:

- Een actief beleid te ontwikkelen hoe het college woningbouw op de kerkdorpen gaat stimuleren.
- Indien de ambtelijke capaciteit niet aanwezig is hiervoor een voorstel voor uitbreiding te doen.
- De raad hierover in de laatste raadsvergadering van 2018 te informeren.

Kwantitatieve behoefte Stramproy volgens woningmarktonderzoek

Het aantal huishoudens in Stramproy bedraagt 2.183 per 1 januari 2018. Dit aantal neemt toe tot 2.299 per 1 januari 2030. De additionele kwantitatieve woningbehoefte bedraagt derhalve 166 woningen. De top van het aantal huishoudens is in 2030.

Kwalitatieve woningbehoefte Stramproy volgens woningmarktonderzoek

Uit de discrepantieanalyse blijkt dat er in de periode tot 2030 een overschot komt aan 2[^]1 kap woningen (-190), rij/hoekwoningen (-79) en aan vrijstaande woningen (-77) en dat er een tekort ontstaat aan grondgebonden seniorenwoningen (253) en aan appartementen met lift (186).

Qua prijsklasse is de grootste behoefte aan sociale en vrije sector huurwoningen in de vorm van grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met lift. Ook in de koopsector is de grootste behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met lift. Er ontstaat een overschot aan koopwoningen in de prijsklassen € 200.000 - € 275.000 (-17), € 275.000 - € 375.000 (-37) en aan woningen duurder dan € 375.000 (-73).

Concrete bouw mogelijkheden Stramproy

In Stramproy zijn onderstaande concrete bouw mogelijkheden aanwezig (peildatum 01-01-2018):

- 1 woning Jeupenhof 8 (gereed in 2018)
- 1 woning Wilhelminastraat 17A (gereed in 2018)
- 1 woning Walestraat 38 (in aanbouw)
- 1 woning Kruisstraat 31 (vergunning verleend)
- 2 woningen Oude Trambaan 2A en 2B (vergunning verleend)
- 1 woning naast Prinses Margrietstraat 1 (binnenplanse afwijking)
- 2 woningen naast Julianastraat 47 (binnenplanse afwijking)
- 1 woning naast Soutsweg 3 (binnenplanse afwijking)
- 1 woning naast Wilhelminastraat 11 (binnenplanse afwijking)

- 1 woning naast Oude Trambaan 6 (directe bouwtitel)
- 1 woning Dr. Schaepmanstraat 7 (directe bouwtitel)

In het buitengebied van Stramproy zijn onderstaande concrete bouw mogelijkheden aanwezig:

- 1 woning Ellerweg 9A (in aanbouw)
- 1 woning Molenweg 23 (in aanbouw)
- 1 woning Eltenbosdijk 2 (in aanbouw)
- 1 woning Houtbroek 3A (directe bouwtitel)
- 1 woning Eltenbosdijk 4 (directe bouwtitel)
- 2 woningen Bergerothweg tussen 81 en 83 (principetoezegging)
- 1 woning Vloedmolenweg naast 15B (bestemmingsplan in procedure)

Nieuwe bouw mogelijkheden doen zich voor op de volgende locaties:

- 10 woningen Mgr. Nolensstraat 5/5A (principetoezegging, sloop 1 woning)
- 10 woningen Julianastraat 26 (principetoezegging, sloop 1 woning)
- Ca. 30 woningen Lambroek (potentieel plan)
- Herontwikkeling locatie bouwbedrijf Klaessen, Molenweg (potentieel plan)
- Herontwikkeling locatie Julianastraat 6 (potentieel plan)

Er zijn zodoende concrete en potentiële bouw mogelijkheden voor ca. 80 woningen in het dorp en voor 8 woningen in het buitengebied.

Overleg over Lambroek

Op 15 augustus 2018 heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaar van de gronden in Lambroek en zijn adviseur. De gemeente heeft de resultaten van het woningmarktonderzoek beschikbaar gesteld. De eigenaar overweegt het plan alsnog te gaan ontwikkelen. Eerst wordt de haalbaarheid in beeld gebracht.

Overleg met dorpsraad Stramproy

Op 29 augustus 2018 heeft overleg plaatsgevonden met een afvaardiging van de dorpsraad Stramproy. De dorpsraad onderschrijft de resultaten van het woningmarktonderzoek en heeft de ambitie uitgesproken dat de komende 5 jaar 50 woningen worden opgeleverd. Snelheid is geboden nu er in Stramproy mensen noodgedwongen vertrekken, vanwege het tekort aan woningen. Frans Henderikx heeft aan de gemeente gevraagd om flexibel om te gaan met de gemeentelijke voorwaarden om te voorkomen dat de woningplannen daardoor niet zouden doorgaan.

Afspraken

De volgende afspraken worden gemaakt:

- Er zijn voldoende mogelijkheden om de komende jaren in de groeiende woningbehoefte te voorzien.
- De gemeente houdt de vinger aan de pols bij de diverse initiatiefnemers, om de voortgang te bewaken.
- Lambroek is belangrijk om de grootste nood te verzachten. Spoedige uitwerking is gewenst.

Aandachtspunten

De gemeente heeft geen eigen grondexploitaties in Stramproy en is voor het tempo in belangrijke mate afhankelijk van grondeigenaren.



Woningvoorraad

Doelgroepen: Totaal

Doelgroepen: Sociale doelgroep

Kwantitatieve behoefte: Totaal

Kwantitatieve behoefte: Sociale doelgroep

Woonwensen: Totaal

Woonwensen: Sociale doelgroep

Woonwensen: Jongeren (< 30 jaar)

Woonwensen: Starters (< 30 jaar)

Woonwensen: Middengroep (30-65 jarigen)

Woonwensen: Ouderen (65 jaar e.o.)

Woonwensen: Eenpersoonshuishoudens

Discrepantie-analyse

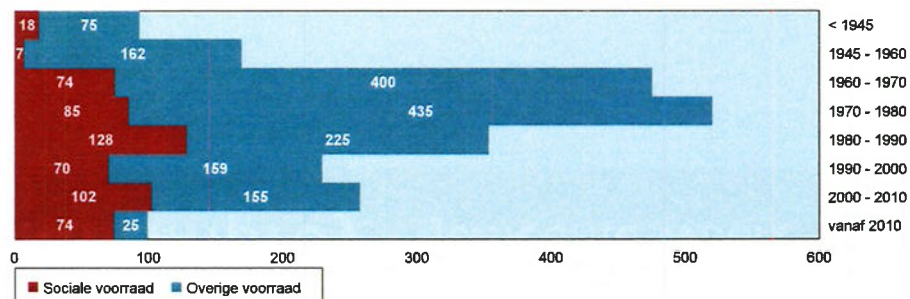
Woningvoorraad 1-1-2017 naar betaalbaarheid en huur/koop

	Aantal woningen			Totaal	
	Woning-corporaties	Overige verhuurders	Koop	Abs.	In %
Goedkoop	8	0	1	9	0%
Betaalbaar 1	306	14	5	325	15%
Betaalbaar 2	83	1	8	92	4%
Duur	56	14	62	133	6%
Sociale voorraad	453	29	76	559	25%
Duur +	10	63	525	598	27%
Duur ++	0	38	464	502	23%
Duur +++	0	23	364	387	18%
Duur ++++	0	13	136	149	7%
Overige voorraad	10	137	1.489	1.636	74%
Onbekend	0	1	7	8	0%
Totale voorraad	463	168	1.572	2.203	100%

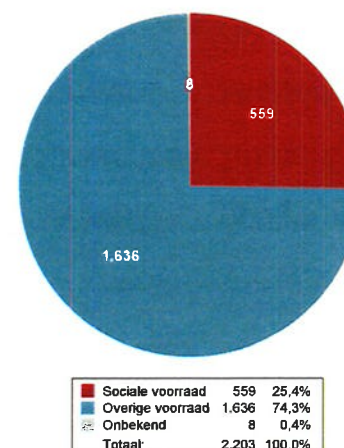
Huur:	Prijsklassen:
Goedkoop	< € 414
Betaalbaar	€ 414 - € 635
Duur	€ 635 - € 711
Duur +	€ 711 - € 800
Duur ++	€ 800 - € 900
Duur +++	€ 900 - € 1.000
Duur ++++	€ 1.000 en meer

Koop:	Prijsklassen:
Goedkoop	< € 75.000
Betaalbaar	€ 75.000 - € 125.000
Duur	€ 125.000 - € 150.000
Duur +	€ 150.000 - € 200.000
Duur ++	€ 200.000 - € 275.000
Duur +++	€ 275.000 - € 375.000
Duur ++++	€ 375.000 en meer

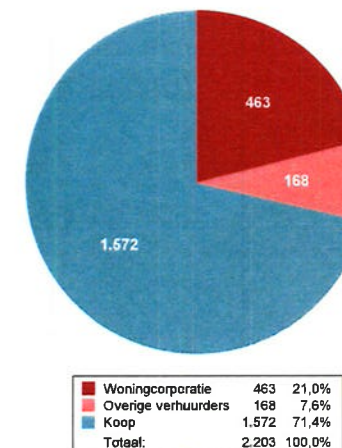
Woningvoorraad 1-1-2017 naar bouwjaar (aantal woningen)



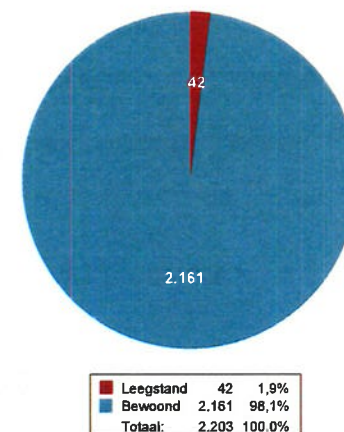
Woningvoorraad 1-1-2017 sociale voorraad versus overige voorraad



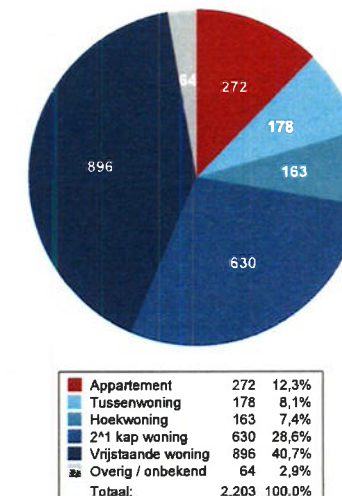
Woningvoorraad 1-1-2017 bezit woningcorporaties, overige verhuurders en koop



Woningvoorraad 1-1-2017 leegstand



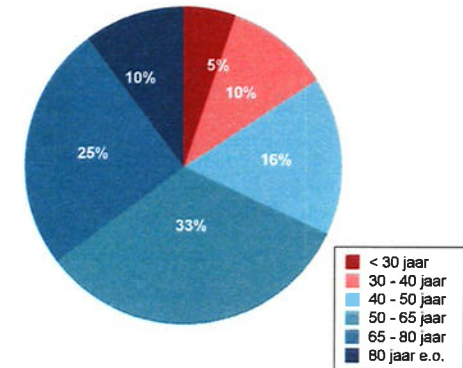
Woningvoorraad 1-1-2017 woningtype



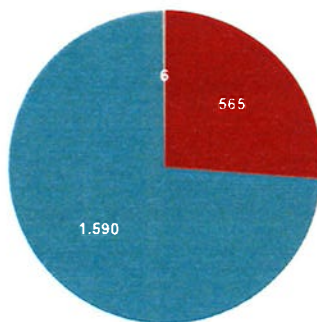
Huishoudens 1-1-2017 naar leeftijd en huishoudensgrootte

	1 persoon		2 personen		3 personen e.m.		Totaal	
	Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %
< 30 jaar	39	35%	47	42%	26	23%	113	100%
30 - 40 jaar	37	16%	50	22%	139	61%	227	100%
40 - 50 jaar	61	17%	48	14%	242	69%	352	100%
50 - 65 jaar	144	20%	251	36%	312	44%	707	100%
65 - 80 jaar	175	32%	339	63%	26	5%	540	100%
80 jaar e.o.	136	61%	79	35%	7	3%	222	100%
Totaal	593	27%	815	38%	754	35%	2.161	100%

Huishoudens 1-1-2017 naar leeftijd



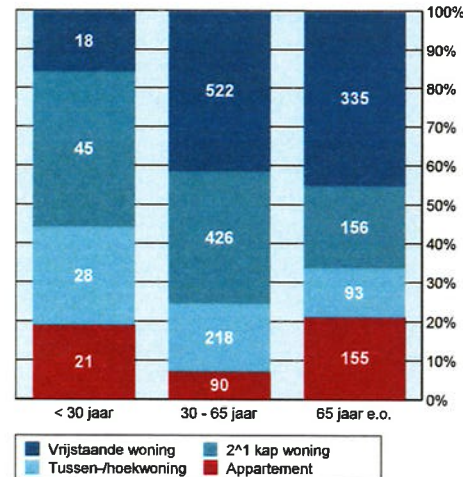
Huishoudens 1-1-2017 in de sociale / overige voorraad



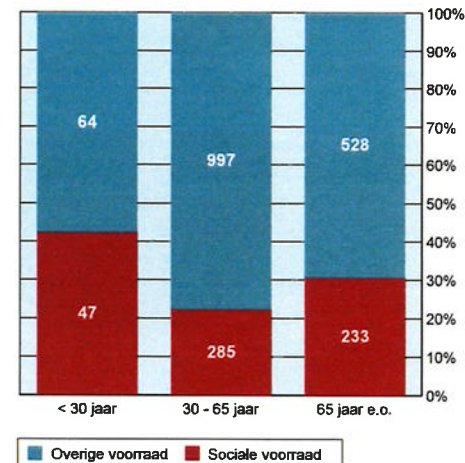
Sociale voorraad	565	26,2%
Overige voorraad	1.590	73,6%
Onbekend	6	0,3%
Totaal:	2.161	100,0%

Sociale voorraad:
Huur: < € 711
Koop: < € 150.000

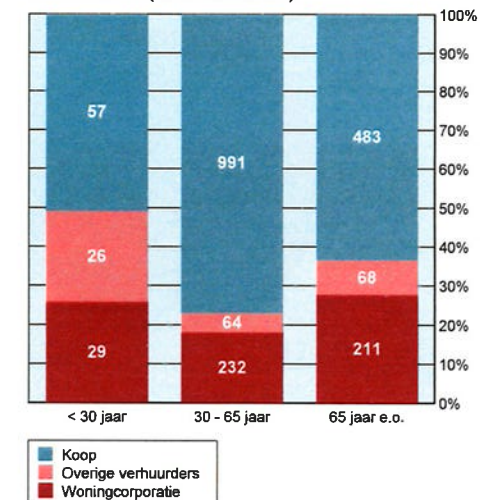
Huishoudens 1-1-2017 woningtype (excl. onbekend)



Huishoudens 1-1-2017 sociale/overige voorraad (excl. onbekend)



Huishoudens 1-1-2017 woonsituatie (excl. onbekend)



Samenstelling sociaal-economische doelgroepen 2015

			Aantal huishoudens	In %
Laag segment	Primair	Minder dan 22.200 euro	469	22%
		22.200 - 30.150 euro	212	10%
	Totaal		681	31%
	Secundair	22.200 - 30.150 euro	126	6%
30.150 - 36.165 euro		201	9%	
Totaal		327	15%	
Totaal Doelgroep sociale huur			1.008	46%
Midden segment	Tertiair	36.165 - 40.349 euro	109	5%
	Quartair	40.349 - 52.000 euro	303	14%
	Totaal Midden segment		411	19%
Hoog segment	Quartair	Meer dan 52.000 euro	751	35%
	Totaal Hoog segment		751	35%
Totaal aantal huishoudens			2.170	100%

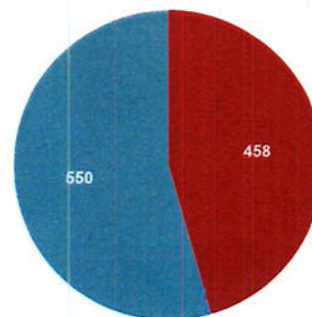
Op basis van CBS-gegevens betreffende alle huishoudens met een belastbaar inkomen (inclusief huishoudens met een belastbaar inkomen in niet-zelfstandige woonruimten, bijvoorbeeld kamerverhuur). Segmentering op basis van belastbaar inkomen.

Laag segment: < 36.165 euro (= doelgroep sociale huur)
 Midden segment: 36.165 - 52.000 euro
 Hoog segment: 52.000 euro en meer.

Totaal aantal huishoudens naar sociaal-economische status 2015

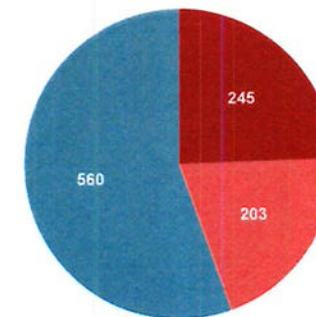
	In %
Werkende	55%
Uitkeringsgerechtigde	9%
Gepensioneerde	35%
Overig	1%
Totaal aantal huishoudens	100%

Doelgroep sociale huur 2015 naar leeftijdscategorie



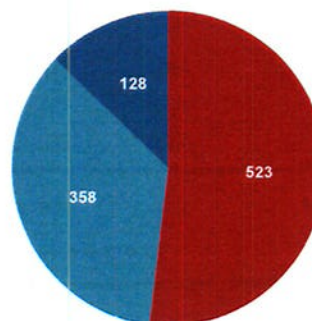
tot 65 jaar	458	45,4%
65 jaar e.o.	550	54,6%
Totaal:	1.008	100,0%

Doelgroep sociale huur 2015 naar woonsituatie



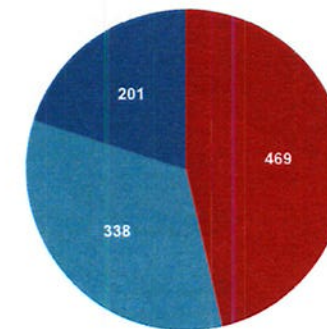
Huurwoning met huurtoeslag	245	24,3%
Huurwoning zonder huurtoeslag	203	20,1%
Koopwoning	560	55,5%
Totaal:	1.008	100,0%

Doelgroep sociale huur 2015 naar huishoudengrootte



1 persoon	523	51,8%
2 personen	358	35,5%
3 of meer personen	128	12,7%
Totaal:	1.008	100,0%

Doelgroep sociale huur 2015 naar inkomenscategorie



Minder dan 22.200 euro	469	46,5%
22.200 - 30.150 euro	338	33,5%
30.150 - 36.165 euro	201	20,0%
meer dan 36.165 euro	100	10,0%
Totaal:	1.008	100,0%

Stramproy

Kwantitatieve woningbehoefte: Totaal

Huishoudensprognose Totaal

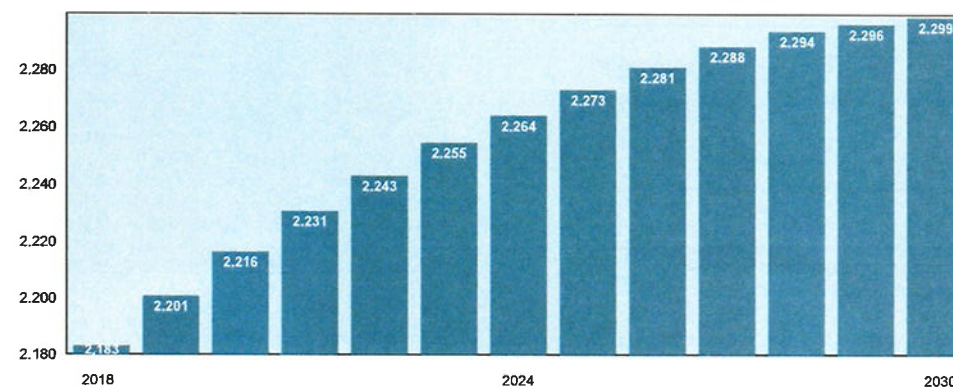
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	2.183		
2024	2.264	81	3,7%
2030	2.299	35	1,5%
2018-2030		116	5,3%

Huishoudensprognose Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	1.023		
2024	1.046	22	2,2%
2030	1.043	-3	-0,3%
2018-2030		19	1,9%

Prognose zelfstandige huishoudens op basis van het prognosemodel Progneff (zodoende exclusief huishoudens in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishoudens met een belastbaar inkomen < € 36.165.

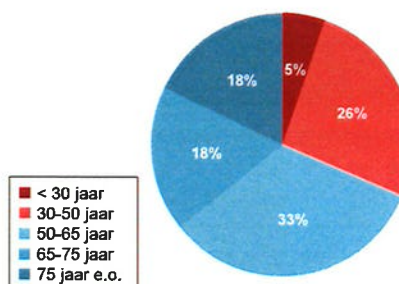
Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



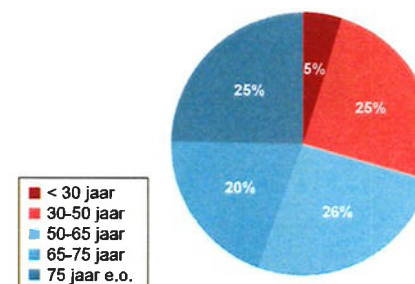
Huishoudensprognose naar leeftijd

	Stand per 1 januari		Ontwikkeling	
	2018	2030	Abs.	In %
<30 jaar	116	106	-10	-8,6%
30-50 jaar	567	573	7	1,2%
50-65 jaar	715	595	-121	-16,9%
65-75 jaar	398	456	59	14,7%
75 jaar e.o.	387	569	181	46,9%

Leeftijdverdeling 2018



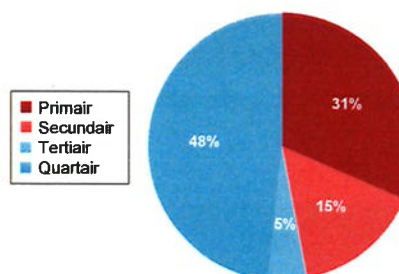
Leeftijdverdeling 2030



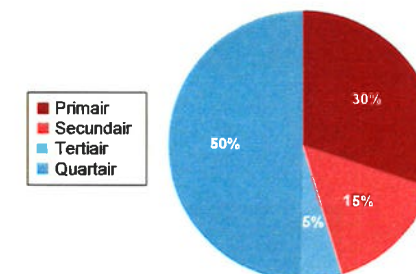
Huishoudensprognose naar doelgroep

	Stand per 1 januari		Ontwikkeling	
	2018	2030	Abs.	In %
Primaire doelgroep	688	688	1	0,1%
Secundaire doelgroep	336	354	19	5,6%
Tertiaire doelgroep	107	115	7	7,0%
Quartaire doelgroep	1.053	1.142	89	8,5%

Sociale doelgroepen 2018



Sociale doelgroepen 2030



Stramproy

Kwantitatieve woningbehoefte: Sociale doelgroep



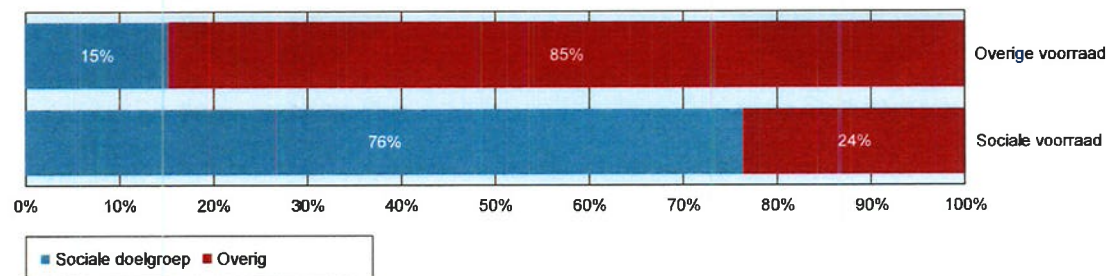
Verhoudingsfactor 2017

	Sociale doelgroep	waarvan primaire doelgroep
Woningvoorraad (aanbod)	559	426
Doelgroep (vraag)	1.014	680
Verschil	-455	-254
Verhoudingsfactor	0,55	0,63

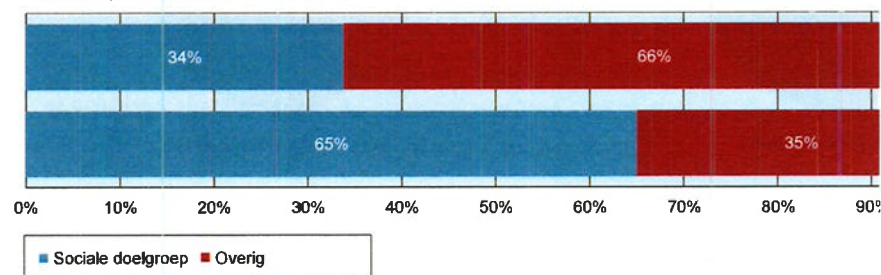
Op te merken is dat een tekort niet zondermeer tot problemen leidt; een groot deel van de sociale doelgroep betreft namelijk ouderen, weliswaar qua inkomen behorend tot de sociale doelgroep, maar met vermogen en/of een 'afbetaalde' koopwoning of wonend in een dure huurwoning en interend op het vermogen.

Woningvoorraad sociale doelgroep:	Huur: < € 711 Koop: < € 150.000
Woningvoorraad primaire doelgroep:	Huur: < € 635 Koop: < € 125.000
Sociale doelgroep:	Belastbaar inkomen: < € 36.165
Primaire doelgroep:	Eenpersoonshuishoudens: < € 22.200 Meerpersoonshuishoudens: < € 30.175
Verschil:	Aanbod - Vraag
Verhoudingsfactor:	Aanbod / Vraag

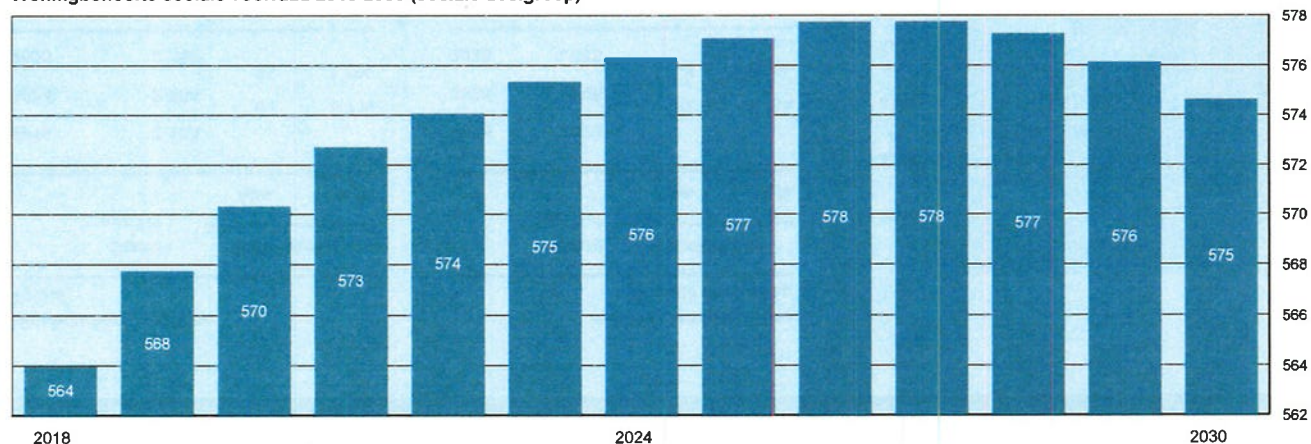
Goedkoop scheefwonen in de huursector (2017)



Goedkoop scheefwonen in de koopsector (2017)



Woningbehoefte sociale voorraad 2018-2030 (sociale doelgroep)



Woningbehoefte sociale voorraad 2018-2024-2030

	Aantal	In %
2018-2024	12	2,2%
2024-2030	-2	-0,3%
2018-2030	11	1,9%

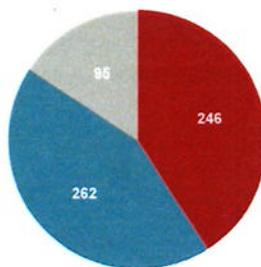
De behoefte en overschot / tekort aan sociale woningen ten behoeve van de sociale doelgroep is exclusief de huidige verhouding en scheefwonen.

Verhuigeneidheid 2017

	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	58	3%
Binnen 2 jaar	100	5%
Binnen 5 jaar	145	7%
Over meer dan 5 jaar	80	4%
Afhankelijk van aanbod	221	10%
Nee	1.558	72%
Totaal	2.161	100%

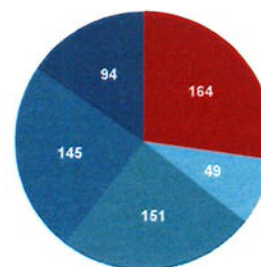
Verhuigeneidheid	603	28%
Nee	1.558	72%

Wens naar eigendom



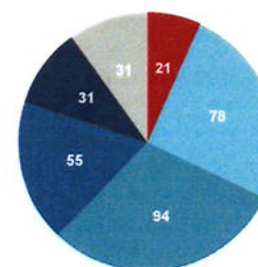
Huurwoning	246	40,8%
Koopwoning	262	43,5%
Geen voorkeur	95	15,7%
Totaal:	603	100,0%

Wens naar woningtype



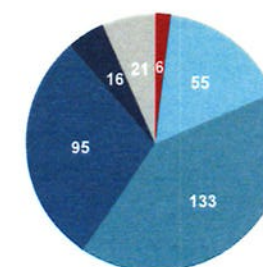
Appartement	164	27,3%
2-onder-1 kap	49	8,2%
Vrijstaand	151	25,0%
seniorenwoning (ggb)	145	24,0%
Overig	94	15,5%
Totaal:	603	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	21	6,7%
€ 417 tot € 597	78	25,2%
€ 597 tot € 640	94	30,3%
€ 640 tot € 710	55	17,7%
Meer dan € 710	31	10,1%
Weet niet	31	10,1%
Totaal:	311	100,0%

Wens naar koopprijs

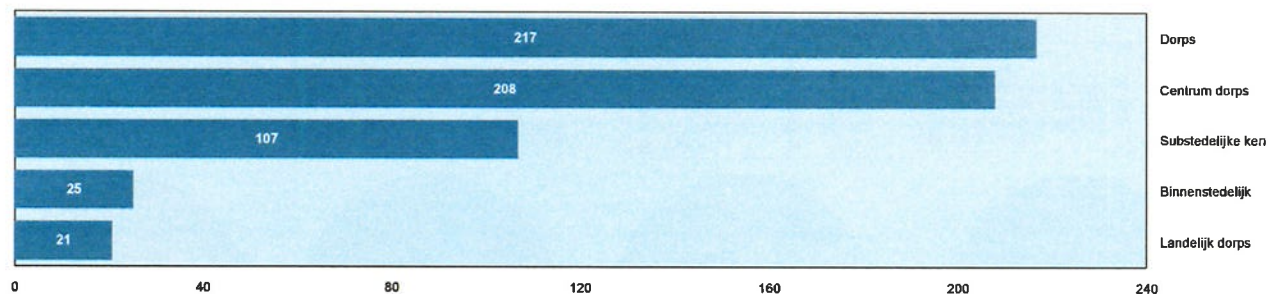


Tot € 150.000	6	1,9%
€ 150.000 tot € 200.000	55	16,7%
€ 200.000 tot € 275.000	133	40,8%
€ 275.000 tot € 375.000	95	29,1%
Meer dan € 375.000	16	5,0%
Weet niet	21	6,5%
Totaal:	327	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	397	66%
Huidige gemeente	145	24%
Elders	43	7%
Onbekend	18	3%
Totaal	603	100%

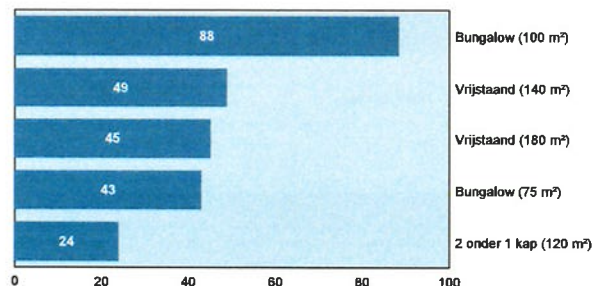
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



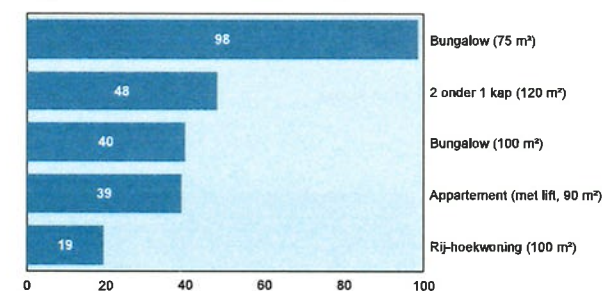
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	54	20%
Nieuwbouwwoning	113	43%
Geen voorkeur	92	35%
Onbekend	4	1%
Totaal	262	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)

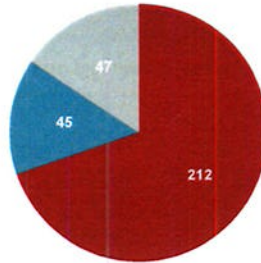


Verhuisgeneigdheid 2017

	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	35	3%
Binnen 2 jaar	55	5%
Binnen 5 jaar	70	7%
Over meer dan 5 jaar	29	3%
Afhankelijk van aanbod	116	11%
Nee	706	70%
Totaal	1.011	100%

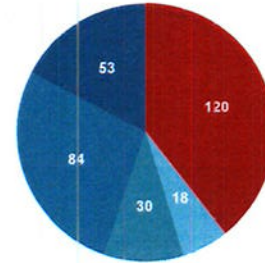
Verhuisgeneigdheid	305	30%
Nee	706	70%

Wens naar eigendom



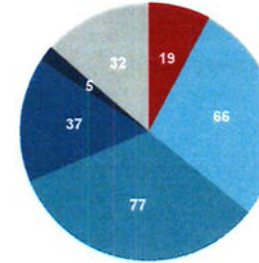
Huurwoning	212	69,8%
Koopwoning	45	14,7%
Geen voorkeur	47	15,5%
Totaal:	305	100,0%

Wens naar woningtype



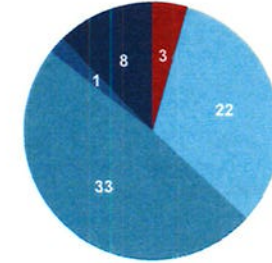
Appartement	120	39,4%
2-onder-1 kap	18	5,8%
Vrijstaand	30	9,8%
seniorenwoning (ggb)	84	27,6%
Overig	53	17,3%
Totaal:	305	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	19	7,9%
€ 417 tot € 597	66	28,0%
€ 597 tot € 640	77	32,6%
€ 640 tot € 710	37	15,8%
Meer dan € 710	.5	2,2%
Weet niet	32	13,5%
Totaal:	236	100,0%

Wens naar koopprijs

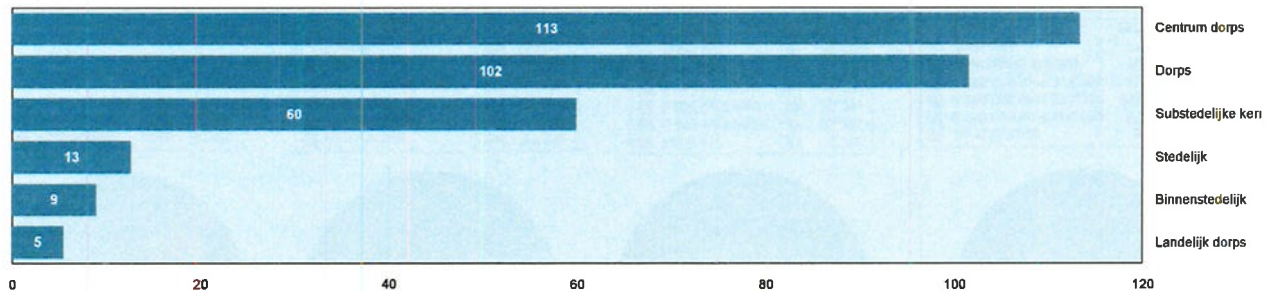


Tot € 150.000	3	4,5%
€ 150.000 tot € 200.000	22	32,4%
€ 200.000 tot € 275.000	33	48,7%
€ 275.000 tot € 375.000	1	2,0%
Weet niet	8	12,4%
Totaal:	68	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	193	63%
Huidige gemeente	69	23%
Elders	26	9%
Onbekend	17	6%
Totaal	305	100%

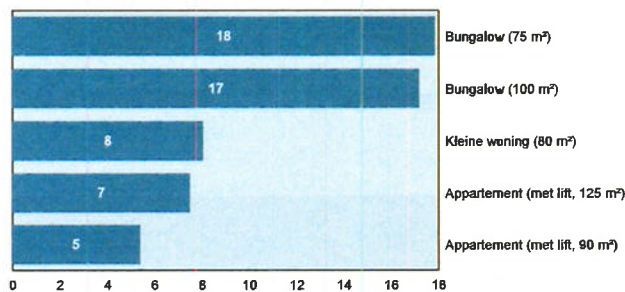
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



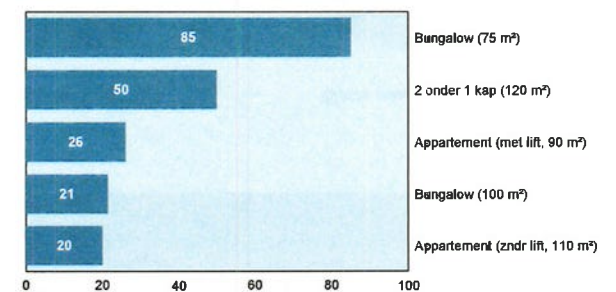
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	4	8%
Nieuwbouwwoning	26	58%
Geen voorkeur	15	33%
Totaal	45	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



Stramproy

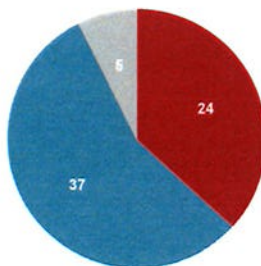
Woonwensen: Jongeren (< 30 jaar)

Verhuisceneidheid 2017

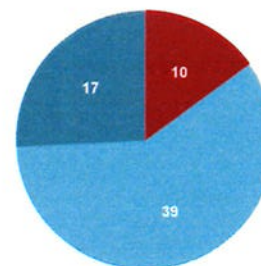
	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	22	19%
Binnen 2 jaar	5	4%
Binnen 5 jaar	15	13%
Afhankelijk van aanbod	24	21%
Nee	47	42%
Totaal	113	100%

Verhuisceneidheid	65	58%
Nee	47	42%

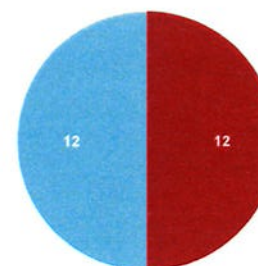
Wens naar eigendom



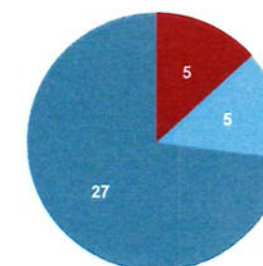
Wens naar woningtype



Wens naar huurprijs



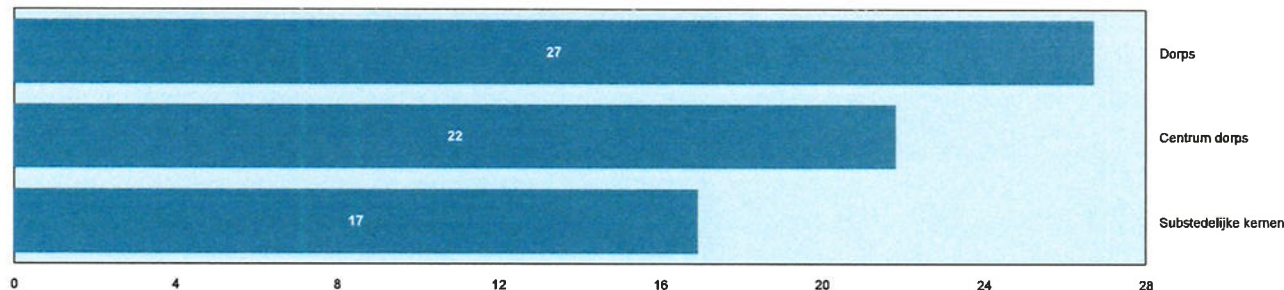
Wens naar koopprijs



Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	53	82%
Elders	12	18%
Totaal	65	100%

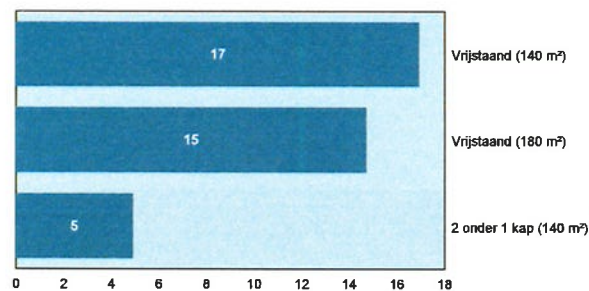
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



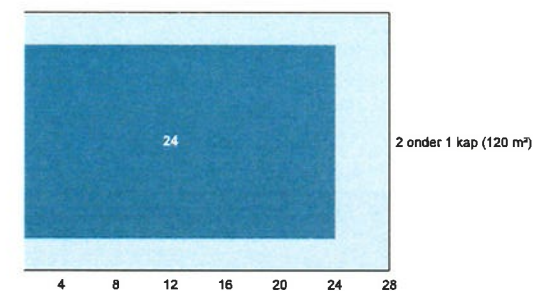
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	17	46%
Nieuwbouwwoning	20	54%
Totaal	37	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



Geen starters met woonwensen

Stramproy

Woonwensen: Middengroep (30-65 jarigen)

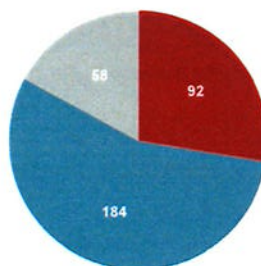


Verhuiscgenigheid 2017

	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	23	2%
Binnen 2 jaar	42	3%
Binnen 5 jaar	72	6%
Over meer dan 5 jaar	58	4%
Afhankelijk van aanbod	138	11%
Nee	953	74%
Totaal	1.286	100%

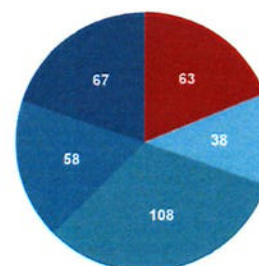
	Abs.	In %
Verhuiscgenigheid	334	26%
Nee	953	74%

Wens naar eigendom



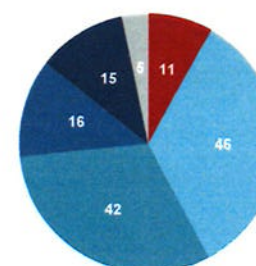
Huurwoning	92	27,6%
Koopwoning	184	55,1%
Geen voorkeur	58	17,3%
Totaal	334	100,0%

Wens naar woningtype



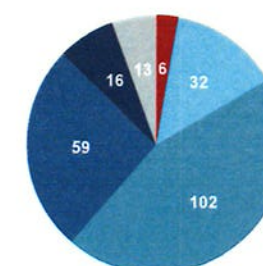
Appartement	63	18,9%
2-onder-1 kap	38	11,3%
Vrijstaand	108	32,4%
seniorenwoning (ggb)	58	17,4%
Overig	67	20,0%
Totaal	334	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	11	8,0%
€ 417 tot € 597	46	34,1%
€ 597 tot € 640	42	31,3%
€ 640 tot € 710	16	12,1%
Meer dan € 710	15	11,0%
Weet niet	5	3,4%
Totaal	135	100,0%

Wens naar koopprijs

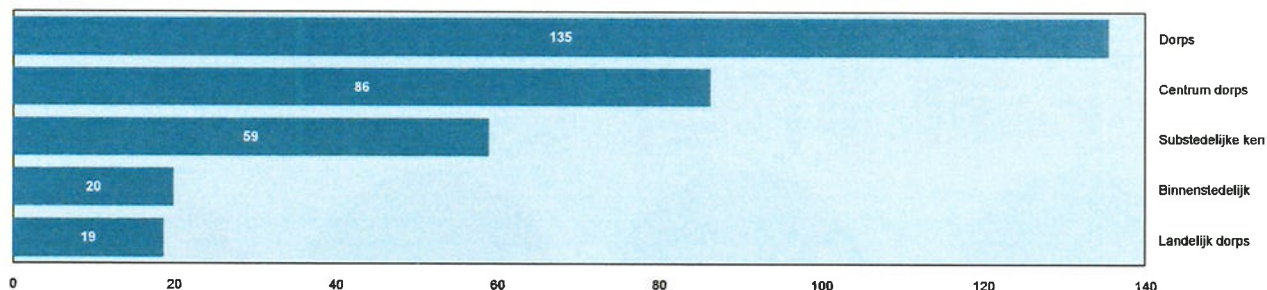


Tot € 150.000	6	2,7%
€ 150.000 tot € 200.000	32	14,0%
€ 200.000 tot € 275.000	102	44,7%
€ 275.000 tot € 375.000	59	25,8%
Meer dan € 375.000	16	7,1%
Weet niet	13	5,7%
Totaal	227	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	179	54%
Huidige gemeente	112	33%
Elders	27	8%
Onbekend	16	5%
Totaal	334	100%

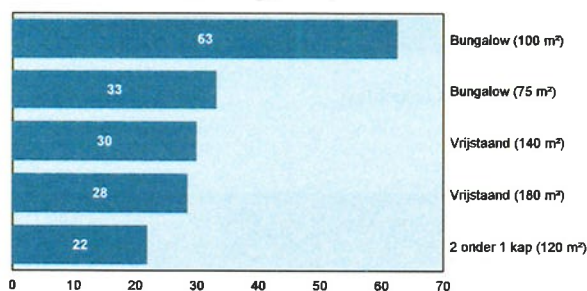
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



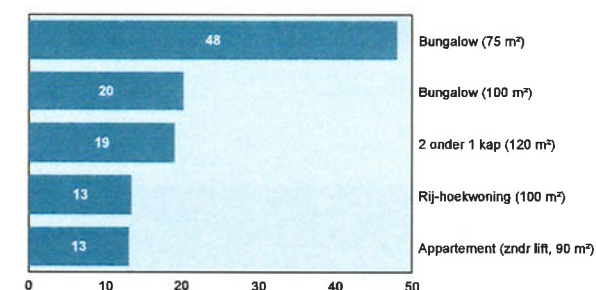
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	28	15%
Nieuwbouwwoning	76	41%
Geen voorkeur	76	42%
Onbekend	4	2%
Totaal	184	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



Stramproy

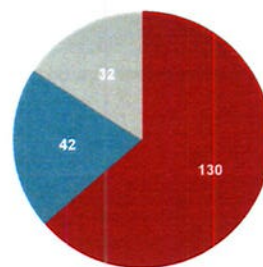
Woonwensen: Ouderen (65 jaar e.o.)

Verhuisceneidheid 2017

	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	13	2%
Binnen 2 jaar	52	7%
Binnen 5 jaar	58	8%
Over meer dan 5 jaar	23	3%
Afhankelijk van aanbod	58	8%
Nee	558	73%
Totaal	762	100%

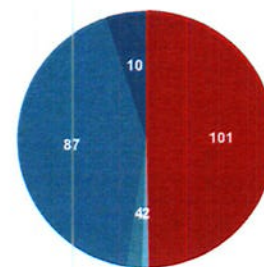
Verhuisceneidheid	204	27%
Nee	558	73%

Wens naar eigendom



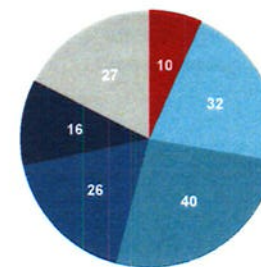
Huurwoning	130	63,7%
Koopwoning	42	20,5%
Geen voorkeur	32	15,8%
Totaal:	204	100,0%

Wens naar woningtype



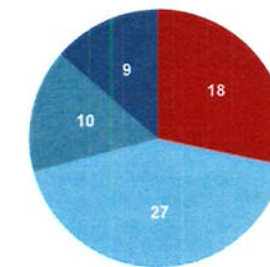
Appartement	101	49,7%
2-onder-1 kap	2	1,0%
Vrijstaand	4	1,9%
seniorenwoning (ggb)	87	42,5%
Overig	10	4,9%
Totaal:	204	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	10	6,6%
€ 417 tot € 597	32	21,2%
€ 597 tot € 640	40	26,3%
€ 640 tot € 710	26	17,5%
Meer dan € 710	16	10,8%
Weet niet	27	17,6%
Totaal:	151	100,0%

Wens naar koopprijs

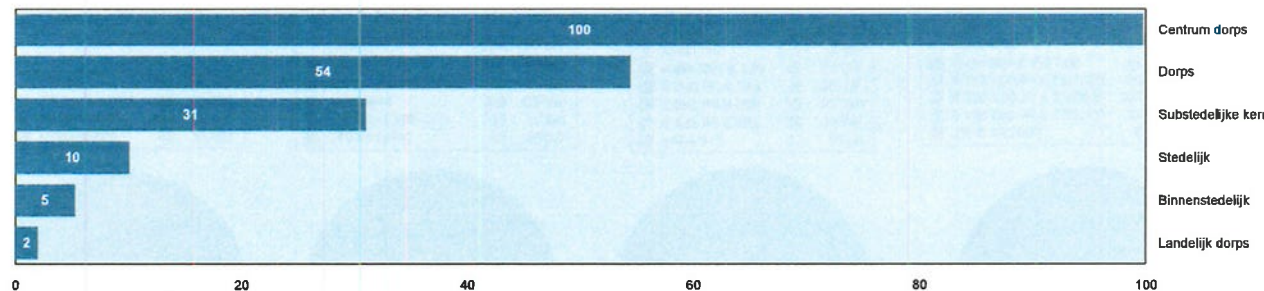


€ 150.000 tot € 200.000	18	28,4%
€ 200.000 tot € 275.000	27	42,6%
€ 275.000 tot € 375.000	10	15,5%
Weet niet	9	13,5%
Totaal:	63	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	165	81%
Huidige gemeente	34	16%
Elders	4	2%
Onbekend	2	1%
Totaal	204	100%

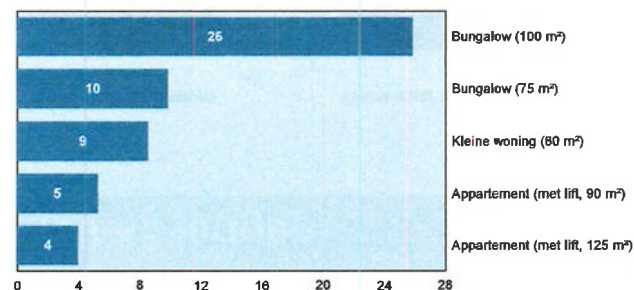
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



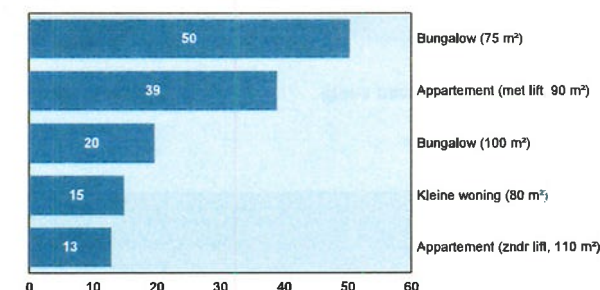
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	9	22%
Nieuwbouwwoning	18	42%
Geen voorkeur	15	36%
Totaal	42	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



Stramproy

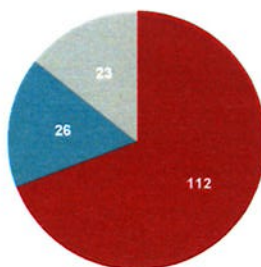
Woonwensen: Eenpersoonshuishoudens

Verhuiscandidate 2017

	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	19	3%
Binnen 2 jaar	50	9%
Binnen 5 jaar	27	5%
Over meer dan 5 jaar	0	0%
Afhankelijk van aanbod	66	12%
Nee	395	71%
Totaal	556	100%

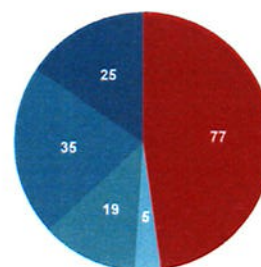
Verhuiscandidate	161	29%
Nee	395	71%

Wens naar eigendom



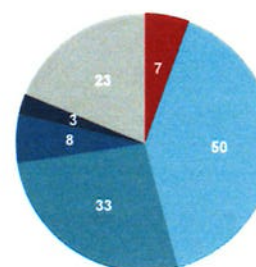
Huurwoning	112	69,1%
Koopwoning	26	16,4%
Geen voorkeur	23	14,5%
Totaal:	161	100,0%

Wens naar woningtype



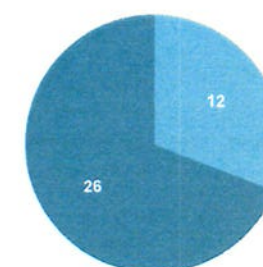
Appartement	77	47,8%
2-onder-1 kap	5	3,3%
Vrijstaand	19	12,0%
seniorenwoning (ggb)	35	21,5%
Overig	25	15,4%
Totaal:	161	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	7	5,7%
€ 417 tot € 597	50	40,2%
€ 597 tot € 640	33	26,7%
€ 640 tot € 710	8	6,2%
Meer dan € 710	3	2,3%
Weet niet	23	19,0%
Totaal:	123	100,0%

Wens naar koopprijs

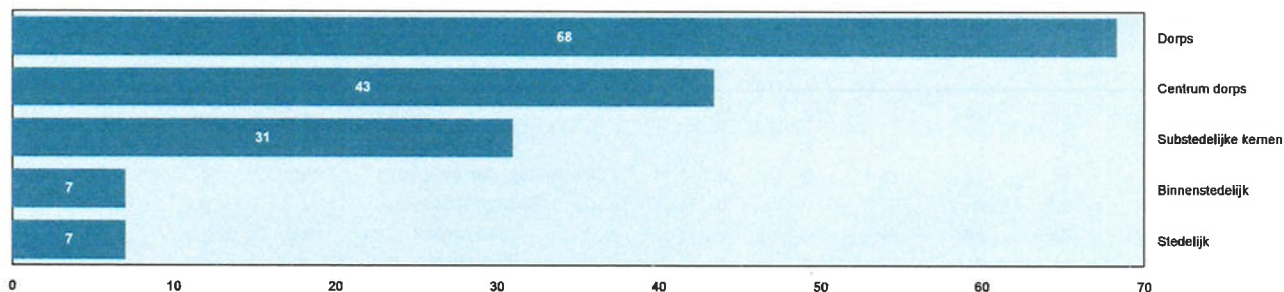


Tot € 150.000	0	0,0%
€ 150.000 tot € 200.000	12	30,7%
€ 200.000 tot € 275.000	26	69,3%
€ 275.000 tot € 375.000	0	0,0%
Meer dan € 375.000	0	0,0%
Weet niet	0	0,0%
Totaal:	38	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	108	67%
Huidige gemeente	43	27%
Elders	10	6%
Onbekend	0	0%
Totaal	161	100%

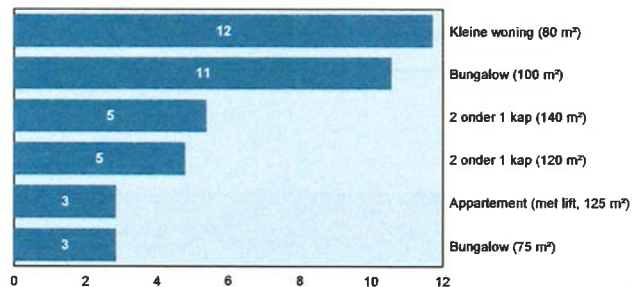
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



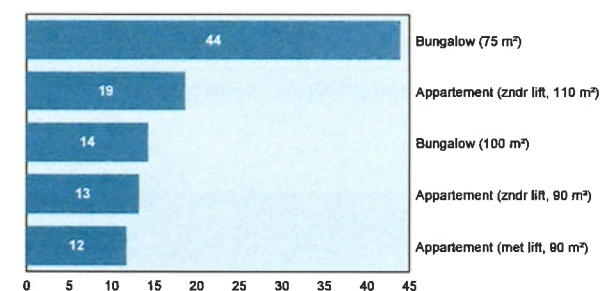
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	0	0%
Nieuwbouwwoning	8	29%
Geen voorkeur	19	71%
Onbekend	0	0%
Totaal	26	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



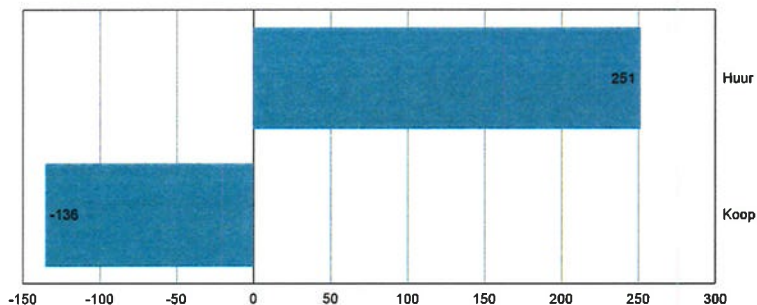
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	22	15	32	47	31	0	147
Appartement zonder lift	-5	44	0	-19	2	0	22
Rij-/hoekwoning	0	-41	-44	17	2	0	-66
2^1 kapwoning	9	4	0	0	0	0	13
Vrijstaande woning	0	0	-3	5	0	5	7
Grondgeb. seniorenwoning	5	37	73	10	5	5	134
Onbekend	0	-5	0	0	0	0	-5
Totaal	30	54	58	59	41	10	251

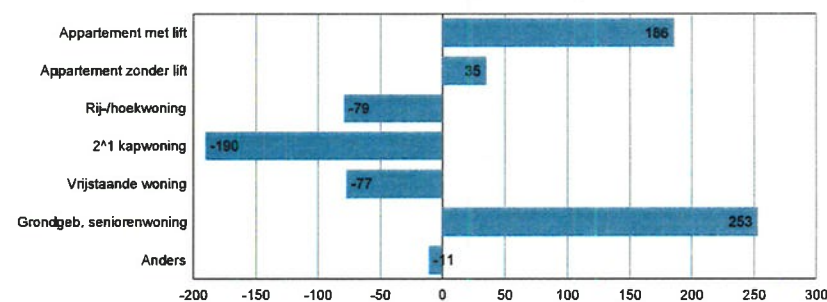
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	6	12	18	0	2	39
Appartement zonder lift	0	0	5	9	0	0	13
Rij-/hoekwoning	0	0	8	-18	-4	0	-14
2^1 kapwoning	-3	-6	-49	-94	-42	-10	-203
Vrijstaande woning	0	0	9	-6	-25	-62	-84
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	13	77	29	0	120
Onbekend	0	-3	0	-3	4	-3	-6
Totaal	-3	-3	-2	-17	-37	-73	-136

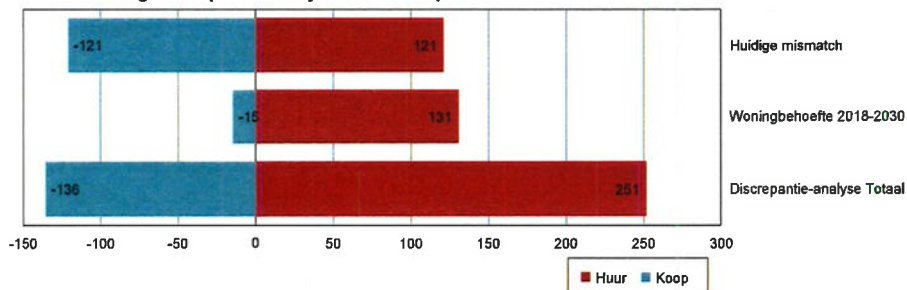
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



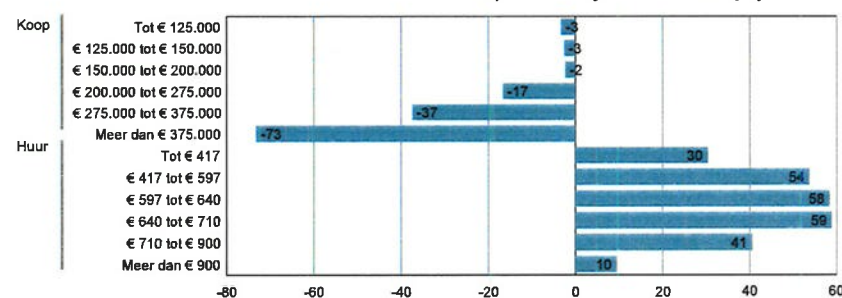
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



Woningbouw Swartbroek

Inleiding

Er zijn twee aanleidingen voor deze notitie.

De eerste aanleiding is de actualisatie van de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Deze structuurvisie omvat de periode 2014 tot en met 2023. Actualisatie vindt plaats na 4 jaar, dus in 2018. Ter voorbereiding is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Weert heeft gekozen voor een verdiepingsonderzoek per kern, zo ook voor Swartbroek. De resultaten van dit verdiepingsonderzoek zijn samengevat in een factsheet, dat ook per kern beschikbaar is. Dit factsheet maakt onderdeel uit van deze notitie en geeft kwalitatieve en kwantitatieve informatie over de woningbehoefte.

De tweede aanleiding is de motie die is aangenomen door de raad op 28 juni 2018 bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'. In de motie wordt het college opgedragen om:

- Een actief beleid te ontwikkelen hoe het college woningbouw op de kerkdorpen gaat stimuleren.
- Indien de ambtelijke capaciteit niet aanwezig is hiervoor een voorstel voor uitbreiding te doen.
- De raad hierover in de laatste raadsvergadering van 2018 te informeren.

Kwantitatieve behoefte Swartbroek volgens woningmarktonderzoek

Het aantal huishoudens in Swartbroek bedraagt 346 per 1 januari 2018. Dit aantal neemt toe tot 352 per 1 januari 2028. De additionele kwantitatieve woningbehoefte bedraagt derhalve 6 woningen. De top van het aantal huishoudens is in 2028. Daarna neemt de kwantitatieve woningbehoefte af.

Kwalitatieve woningbehoefte Swartbroek volgens woningmarktonderzoek

Uit de discrepantieanalyse blijkt dat er in de periode tot 2030 een overschot komt aan 2[^]1 kap woningen (-32) en aan vrijstaande woningen (-21) en dat er een tekort ontstaat aan grondgebonden seniorenwoningen (44).

Qua prijsklasse is de grootste behoefte aan koopwoningen in de prijsklassen € 150.000 - € 200.000 (27), € 200.000 - € 275.000 (19) en € 275.000 - € 375.000 (10). Er ontstaat een overschot aan woningen duurder dan € 375.000 (-34) en aan huurwoningen (-21).

Concrete bouwplannen Swartbroek

In Swartbroek zijn onderstaande concrete bouwmogelijkheden aanwezig (peildatum 01-01-2018):

- 1 woning Bij Polderte 14 (woning is in aanbouw)
- 1 woning Coolenstraat tussen 9 en 9B (binnenplanse afwijking)
- 1 woning Coolenstraat tussen 26 en 30 (binnenplanse afwijking)
- 4 2[^]1 kap-woningen Ittervoorterweg 99 (vergunning is aangevraagd, woningen zijn verkocht, start bouw in 2018)

In het buitengebied van Swartbroek zijn onderstaande concrete bouwmogelijkheden aanwezig:

- 1 woning Hennenstraatje 11 (in aanbouw)
- 6 woningen Hennenstraatje 16-18 (5 bouwkvavels en 1 inpandige mogelijkheid)
- 1 woning Breijbaan 15 (agrarische bedrijfswoning)
- 1 woning Pelmersheideweg 10 (agrarische bedrijfswoning)

Er zijn zodoende concrete bouwmogelijkheden voor 7 woningen in het dorp en voor 9 woningen in het buitengebied.

Overleg met dorpsraad Swartbroek en bouwcommissie

Op 22 augustus 2018 heeft overleg plaatsgevonden met de dorpsraad Swartbroek en de bouwcommissie. Deze commissie heeft een eigen woningonderzoek uitgevoerd.

De bevindingen zijn:

- Kinderen van inwoners Swartbroek willen in Swartbroek wonen en eventueel verhuizen van Weert naar Swartbroek.
- Woningen in Swartbroek (ook plan aan de Ittervoorterweg) zijn te duur voor starters.

Tijdens dit overleg zijn de zorgen over het voortbestaan van de school geuit. Op 1 februari 2019 is er een meetmoment.

De bouw van woningen voor starters is naar mening van de dorpsraad cruciaal voor het voortbestaan van de school en daarmee ook voor de leefbaarheid in het dorp. Gewezen wordt op het plan Bij Polderte, waar inmiddels al 10 kinderen geboren zijn.

De woningbouwmogelijkheden in het buitengebied (Hennenstraatje) zijn voor het dorp niet van toegevoegde waarde, omdat deze voor de mensen uit Swartbroek niet interessant zijn. Het gaat vooral om een dure categorie woningen gaat. Daar is geen behoefte aan.

Swartbroek is interessant voor mensen die in Eindhoven werken. De afstand tot de A2 is kort. In Eindhoven is de krapte op de woningmarkt enorm. Swartbroek kan van betekenis zijn hiervoor. De afgelopen tijd zijn enkele gezinnen uit Vrouwenhof verhuisd naar Swartbroek. Vrijstaande woningen in Swartbroek zijn voor deze groepen bereikbaar.

De bestaande woningen in Swartbroek zijn te duur voor starters naar de mening van dorpsraad en bouwcommissie. Daarom dienen starterswoningen te worden gebouwd.

Door de gemeente wordt aangegeven dat het lang heeft geduurd voordat de 4 woningen aan de Ittervoorterweg (locatie oude school) verkocht waren. De kopers zijn starters. Zij komen grotendeels niet uit Swartbroek.

Aanvullende bouwmogelijkheden zijn er op twee locaties aan de Coolenstraat en aan de Rectorijstraat.

De gemeente schat in dat het moeilijk zal zijn om nieuwe grondgebonden woningen te bouwen die bereikbaar zijn voor starters, vanwege de gestegen bouwkosten en de extra kosten die gemoeid zijn met gasloos bouwen.

De gemeente adviseert om in te zetten op levensloopbestendige woningen zodat doorstroming ontstaat. Als onderbouwing wordt verwezen naar de discrepantie analyse.

Afspraken

De volgende afspraken worden gemaakt:

- Uitbreiding in kleine aantallen tegelijkertijd is gewenst.
- De gemeente zegt toe in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een tweekapper in plaats van een vrijstaande woning op een of beide bouwkvelds aan de Coolenstraat, bij concrete behoefte.
- Herontwikkeling van het kavel aan de Coolenstraat tussen 26 en 30 met meer woningen, door een aangrenzend perceel bij het plan te betrekken, is bespreekbaar wanneer de concrete behoefte wordt aangetoond.
- Uitbreiding aan de Rectorijstraat is mogelijk. De voorkeur gaat uit naar uitbreiding aan bestaande linten. Hierdoor hoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Een plan dient echter geen blokkade op te werpen voor toekomstige mogelijkheden. Voor de Rectorijstraat is daarom een doorkijk van belang. Ook hier dient sprake te zijn van een concrete behoefte.

- Afgesproken wordt dat de dorpsraad met de omwonenden in overleg gaat over het aan de Rectorijstraat aanwezige speelterrein en of er draagvlak voor is om dit speelterrein te verplaatsen.
- De gemeente staat open voor initiatieven vanuit het dorp en werkt actief mee aan een stedenbouwkundig plan voor de Rectorijstraat, de enige uitbreidingsmogelijkheid in Swartbroek. Afgesproken wordt dat eerst de concrete behoefte wordt gepeild door de dorpsraad.



Woningvoorraad

Doelgroepen: Totaal

Doelgroepen: Sociale doelgroep

Kwantitatieve behoefte: Totaal

Kwantitatieve behoefte: Sociale doelgroep

Woonwensen: Totaal

Woonwensen: Sociale doelgroep

Woonwensen: Jongeren (< 30 jaar)

Woonwensen: Starters (< 30 jaar)

Woonwensen: Middengroep (30-65 jarigen)

Woonwensen: Ouderen (65 jaar e.o.)

Woonwensen: Eenpersoonshuishoudens

Discrepantie-analyse

Woningvoorraad 1-1-2017 naar betaalbaarheid en huur/koop

	Aantal woningen					
	Woning- corporaties	Overige verhuurders	Koop	Totaal		
					Abs.	In %
Goedkoop	0	2	2	4	1%	
Betaalbaar 1	29	2	1	32	9%	
Betaalbaar 2	2	0	1	3	1%	
Duur	0	3	6	9	3%	
Sociale voorraad	31	7	10	48	14%	
Duur +	0	9	53	62	17%	
Duur ++	0	10	70	80	23%	
Duur +++	0	7	89	96	27%	
Duur ++++	0	8	58	66	19%	
Overige voorraad	0	34	270	304	86%	
Onbekend	0	0	3	3	1%	
Totale voorraad	31	41	283	355	100%	

Huur:

Goedkoop	< € 414
Betaalbaar	€ 414 - € 635
Duur	€ 635 - € 711
Duur +	€ 711 - € 800
Duur ++	€ 800 - € 900
Duur +++	€ 900 - € 1.000
Duur ++++	€ 1.000 en meer

Prijsklassen:

< € 414
€ 414 - € 635
€ 635 - € 711
€ 711 - € 800
€ 800 - € 900
€ 900 - € 1.000
€ 1.000 en meer

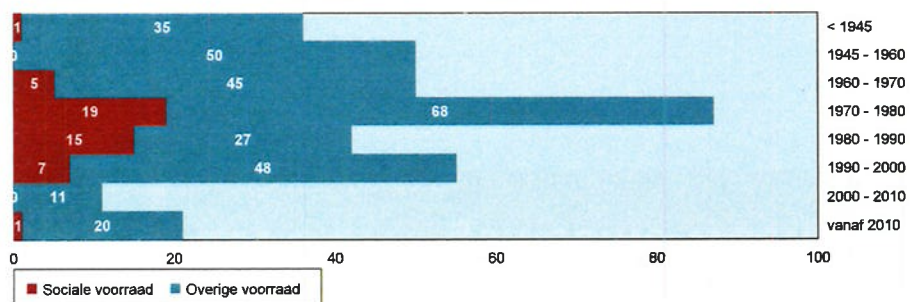
Koop:

Goedkoop
Betaalbaar
Duur
Duur +
Duur ++
Duur +++
Duur ++++

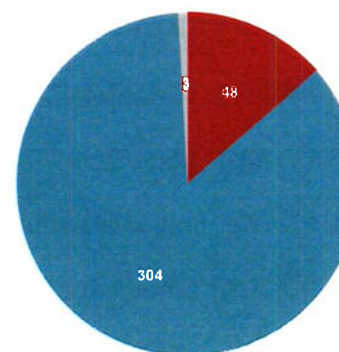
Prijsklassen:

< € 75.000
€ 75.000 - € 125.000
€ 125.000 - € 150.000
€ 150.000 - € 200.000
€ 200.000 - € 275.000
€ 275.000 - € 375.000
€ 375.000 en meer

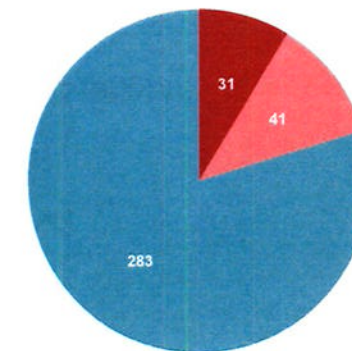
Woningvoorraad 1-1-2017 naar bouwjaar (aantal woningen)



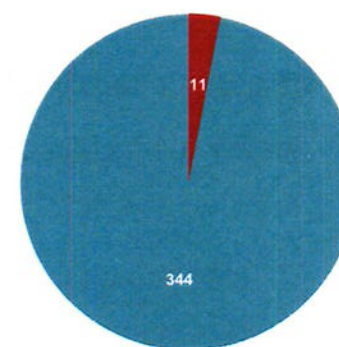
Woningvoorraad 1-1-2017 sociale voorraad versus overige voorraad



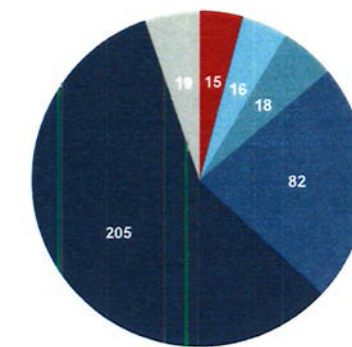
Woningvoorraad 1-1-2017 bezit woningcorporaties, overige verhuurders en koop



Woningvoorraad 1-1-2017 leegstand



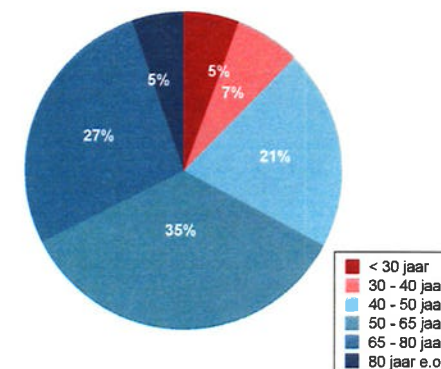
Woningvoorraad 1-1-2017 woningtype



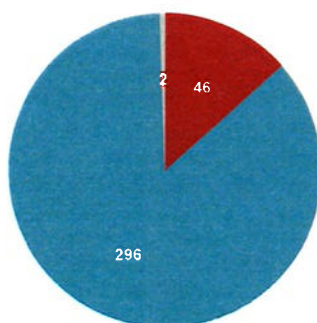
Huishoudens 1-1-2017 naar leeftijd en huishoudensgrootte

	1 persoon		2 personen		3 personen e.m.		Totaal	
	Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %
< 30 jaar	8	42%	9	50%	1	8%	19	100%
30 - 40 jaar	3	15%	9	40%	10	45%	23	100%
40 - 50 jaar	8	11%	9	12%	55	77%	71	100%
50 - 65 jaar	17	14%	50	42%	52	44%	120	100%
65 - 80 jaar	30	32%	56	60%	7	8%	93	100%
80 jaar e.o.	9	48%	8	43%	2	9%	19	100%
Totaal	74	22%	142	41%	128	37%	344	100%

Huishoudens 1-1-2017 naar leeftijd



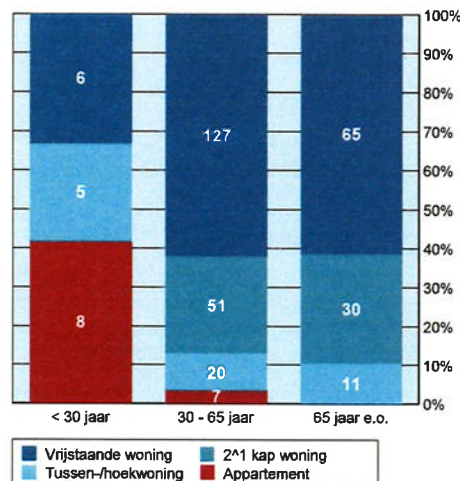
Huishoudens 1-1-2017 in de sociale / overige voorraad



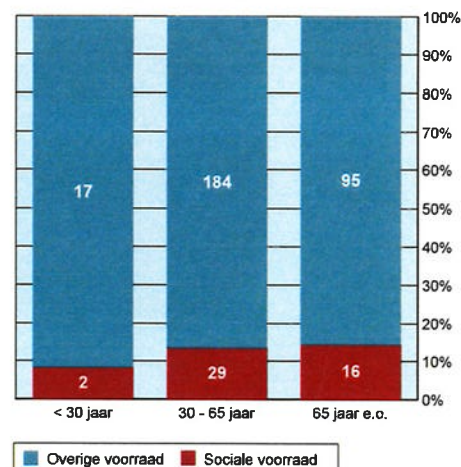
Sociale voorraad	46	13,5%
Overige voorraad	296	86,0%
Onbekend	2	0,5%
Totaal:	344	100,0%

Sociale voorraad:
Huur: < € 711
Koop: < € 150.000

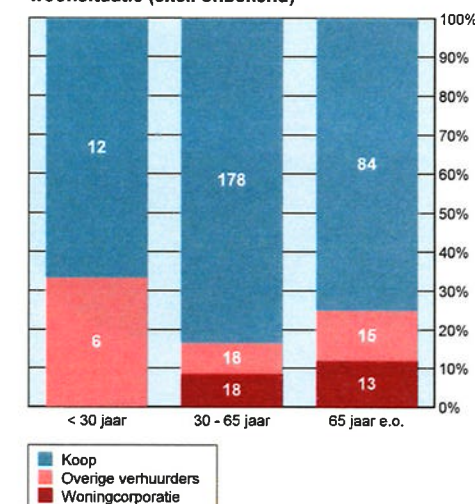
Huishoudens 1-1-2017 woningtype (excl. onbekend)



Huishoudens 1-1-2017 sociale/overige voorraad (excl. onbekend)



Huishoudens 1-1-2017 woonsituatie (excl. onbekend)



Samenstelling sociaal-economische doelgroepen 2015

			Aantal huishoudens	In %
Laag segment	Primair	Minder dan 22.200 euro	48	14%
		22.200 - 30.150 euro	39	11%
		Totaal	87	25%
	Secundair	22.200 - 30.150 euro	12	4%
		30.150 - 36.165 euro	22	6%
		Totaal	34	10%
Totaal Doelgroep sociale huur			122	35%
Midden segment	Tertiair	36.165 - 40.349 euro	22	6%
	Quartair	40.349 - 52.000 euro	47	13%
		Totaal Midden segment	69	20%
Hoog segment	Quartair	Meer dan 52.000 euro	157	45%
		Totaal Hoog segment	157	45%
Totaal aantal huishoudens			347	100%

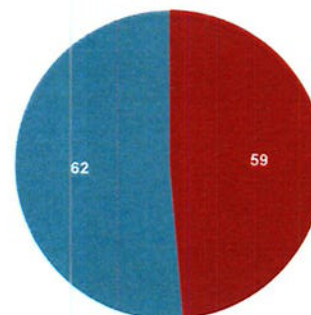
Op basis van CBS-gegevens betreffende alle huishoudens met een belastbaar inkomen (inclusief huishoudens met een belastbaar inkomen in niet-zelfstandige woonruimten, bijvoorbeeld kamerverhuur). Segmentering op basis van belastbaar inkomen.

Laag segment: < 36.165 euro (= doelgroep sociale huur)
 Midden segment: 36.165 - 52.000 euro
 Hoog segment: 52.000 euro en meer.

Totaal aantal huishoudens naar sociaal-economische status 2015

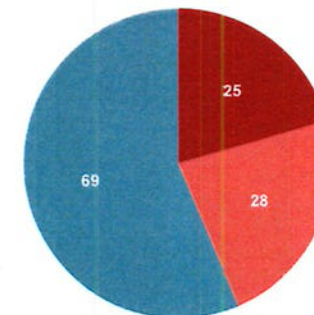
	In %
Werkende	63%
Uitkeringsgerechtigde	7%
Gepensioneerde	28%
Overig	2%
Totaal aantal huishoudens	100%

Doelgroep sociale huur 2015 naar leeftijdscategorie



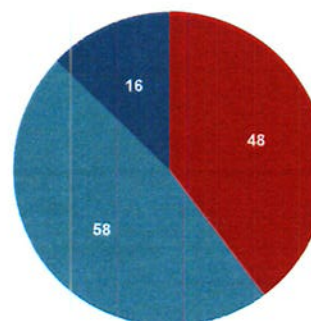
tot 65 jaar	59	48,7%
65 jaar e.o.	62	51,3%
Totaal:	122	100,0%

Doelgroep sociale huur 2015 naar woonsituatie



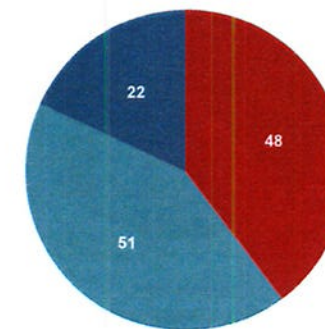
Huurwoning met huurtoeslag	25	20,5%
Huurwoning zonder huurtoeslag	28	23,1%
Koopwoning	69	56,4%
Totaal:	122	100,0%

Doelgroep sociale huur 2015 naar huishoudengrootte



1 persoon	48	39,8%
2 personen	58	47,3%
3 of meer personen	16	12,8%
Totaal:	122	100,0%

Doelgroep sociale huur 2015 naar inkomenscategorie



Minder dan 22.200 euro	48	39,8%
22.200 - 30.150 euro	51	42,2%
30.150 - 36.165 euro	22	18,0%
Totaal:	122	100,0%

Swartbroek

Kwantitatieve woningbehoefte: Totaal

Huishoudensprognose Totaal

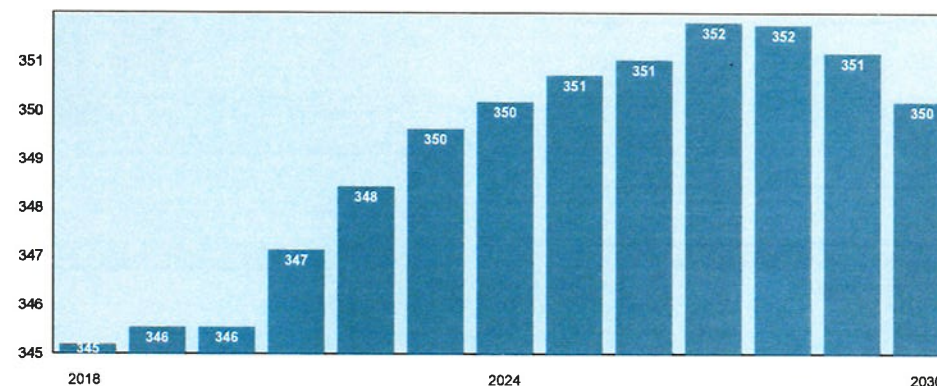
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	345		
2024	350	5	1,4%
2030	350	indeling>	0 %
2018-2030		5	1,4%

Huishoudensprognose Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	122		
2024	122	indeling>	-0,4%
2030	119	-3	-2,2%
2018-2030		-3	-2,6%

Prognose zelfstandige huishoudens op basis van het prognosemodel Progneff (zodoende exclusief huishoudens in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishoudens met een belastbaar inkomen < € 36.165.

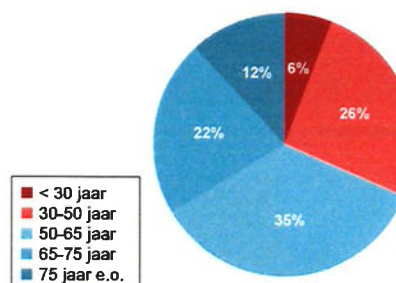
Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



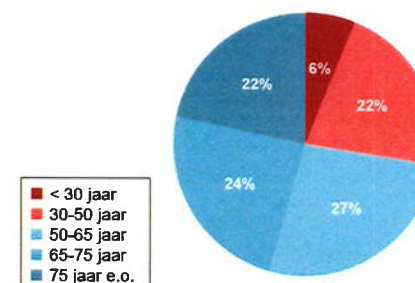
Huishoudensprognose naar leeftijd

	Stand per 1 januari		Ontwikkeling	
	2018	2030	Abs.	In %
<30 jaar	20	21	1	5,5%
30-50 jaar	89	75	-13	-15,0%
50-65 jaar	120	94	-26	-22,0%
65-75 jaar	75	84	9	11,6%
75 jaar e.o.	41	76	35	84,9%

Leeftijdverdeling 2018



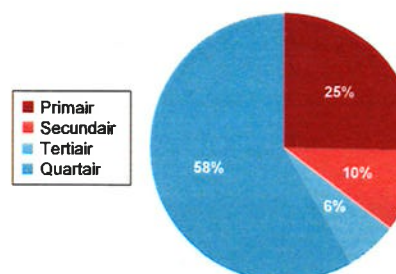
Leeftijdverdeling 2030



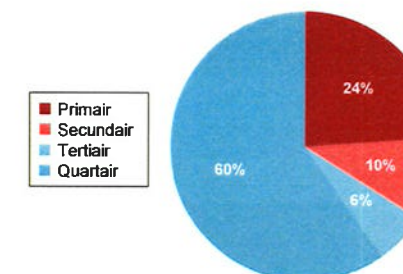
Huishoudensprognose naar doelgroep

	Stand per 1 januari		Ontwikkeling	
	2018	2030	Abs.	In %
Primaire doelgroep	87	84	-4	-4,0%
Secundaire doelgroep	35	35	0	1,2%
Tertiaire doelgroep	21	22	1	2,6%
Quartaire doelgroep	202	209	8	3,8%

Sociale doelgroepen 2018



Sociale doelgroepen 2030



Swartbroek

Kwantitatieve woningbehoefte: Sociale doelgroep



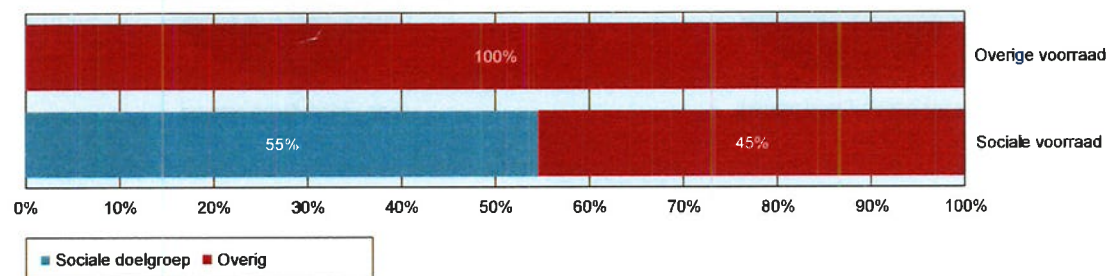
Verhoudingsfactor 2017

	Sociale doelgroep	waarvan primaire doelgroep
Woningvoorraad (aanbod)	48	39
Doelgroep (vraag)	122	87
Verschil	-74	-48
Verhoudingsfactor	0,40	0,45

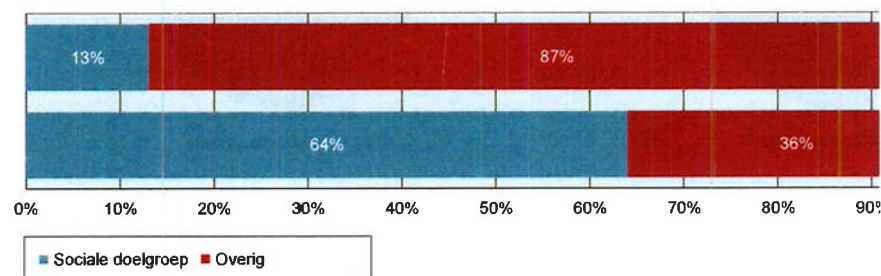
Op te merken is dat een tekort niet zondermeer tot problemen leidt; een groot deel van de sociale doelgroep betreft namelijk ouderen, weliswaar qua inkomen behorend tot de sociale doelgroep, maar met vermogen en/of een 'afbetaalde' koopwoning of wonend in een dure huurwoning en interend op het vermogen.

Woningvoorraad sociale doelgroep:	Huur: < € 711 Koop: < € 150.000
Woningvoorraad primaire doelgroep:	Huur: < € 635 Koop: < € 125.000
Sociale doelgroep:	Belastbaar inkomen: < € 36.165
Primaire doelgroep:	Eenpersoonshuishoudens: < € 22.200 Meerpersoonshuishoudens: < € 30.175
Verschil:	Aanbod - Vraag
Verhoudingsfactor:	Aanbod / Vraag

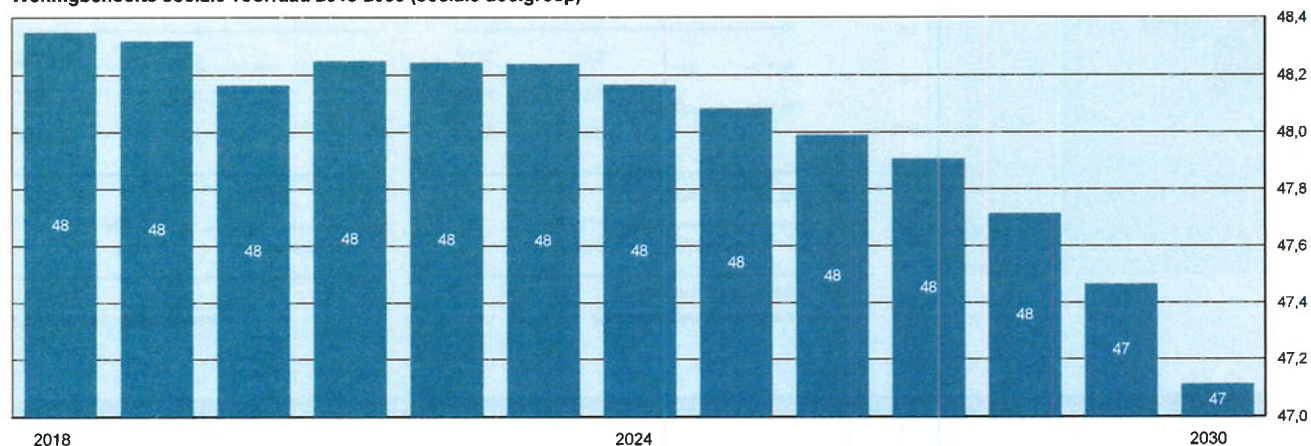
Goedkoop scheefwonen in de huursector (2017)



Goedkoop scheefwonen in de koopsector (2017)



Woningbehoefte sociale voorraad 2018-2030 (sociale doelgroep)



Woningbehoefte sociale voorraad 2018-2024-2030

	Aantal	In %
2018-2024	0	-0,4%
2024-2030	-1	-2,2%
2018-2030	-1	-2,6%

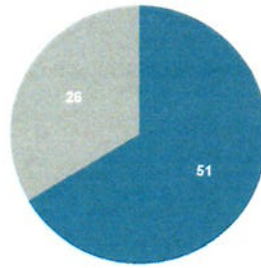
De behoefte en overschot / tekort aan sociale woningen ten behoeve van de sociale doelgroep is exclusief de huidige verhouding en scheefwonen.

Verhuigeneidheid 2017

	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	5	1%
Binnen 2 jaar	19	5%
Binnen 5 jaar	28	8%
Over meer dan 5 jaar	10	3%
Afhankelijk van aanbod	16	5%
Nee	267	78%
Totaal	344	100%

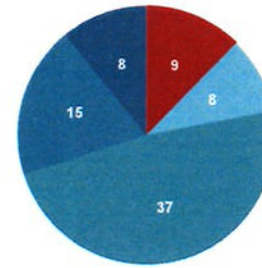
Verhuigeneidheid	77	22%
Nee	267	78%

Wens naar eigendom



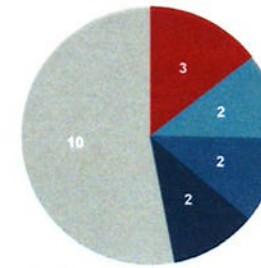
Huurwoning	0	0,0%
Koopwoning	51	66,3%
Geen voorkeur	26	33,7%
Totaal:	77	100,0%

Wens naar woningtype



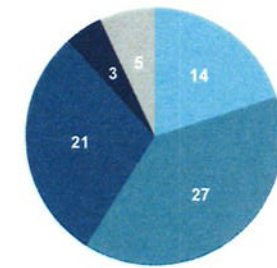
Appartement	9	12,2%
2-onder-1 kap	8	9,8%
Vrijstaand	37	48,1%
seniorenwoning (ggb)	15	19,1%
Overig	8	10,7%
Totaal:	77	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	3	14,5%
€ 417 tot € 597	0	0,0%
€ 597 tot € 640	2	10,8%
€ 640 tot € 710	2	10,8%
Meer dan € 710	2	10,8%
Weet niet	10	53,1%
Totaal:	19	100,0%

Wens naar koopprijs

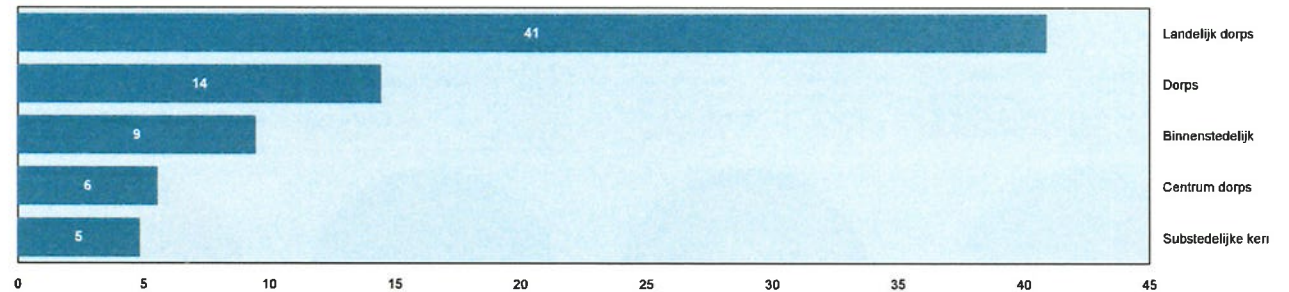


Tot € 150.000	0	0,0%
€ 150.000 tot € 200.000	14	20,0%
€ 200.000 tot € 275.000	27	38,9%
€ 275.000 tot € 375.000	21	29,3%
Meer dan € 375.000	3	4,9%
Weet niet	5	6,9%
Totaal:	70	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	43	56%
Huidige gemeente	22	29%
Elders	8	11%
Onbekend	3	4%
Totaal	77	100%

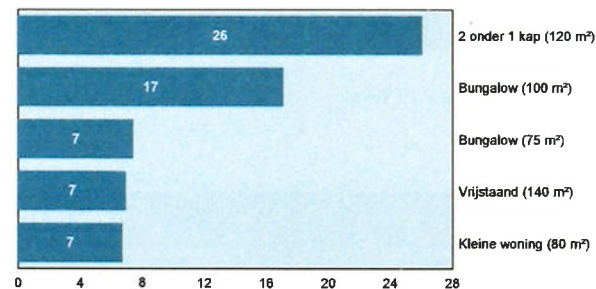
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



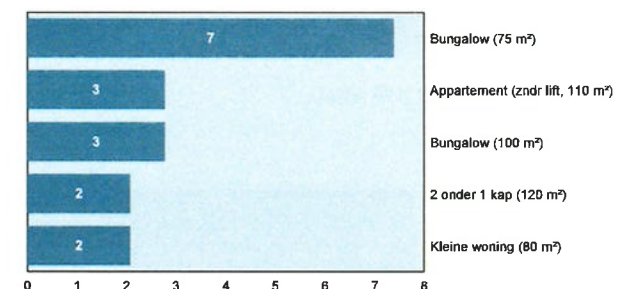
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	7	13%
Nieuwbouwwoning	20	40%
Geen voorkeur	24	47%
Onbekend		
Totaal	51	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)

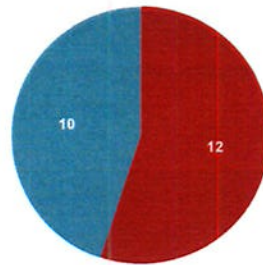


Verhuisgeneigdheid 2017

	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	4	3%
Binnen 2 jaar	2	2%
Binnen 5 jaar	9	8%
Over meer dan 5 jaar	2	2%
Afhankelijk van aanbod	5	4%
Nee	100	82%
Totaal	122	100%

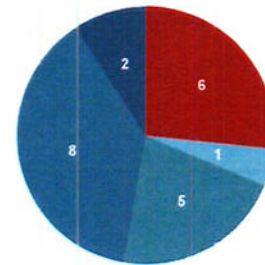
Verhuisgeneigdheid	22	18%
Nee	100	82%

Wens naar eigendom



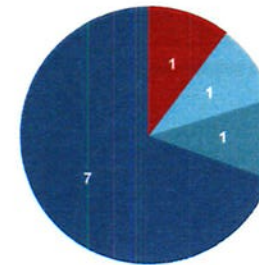
Koopwoning	12	55,0%
Geen voorkeur	10	45,0%
Totaal:	22	100,0%

Wens naar woningtype



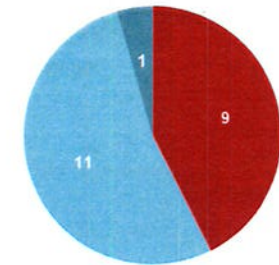
Appartement	6	26,8%
2-onder-1 kap	1	4,6%
Vrijstaand	5	21,5%
seniorenwoning (ggb)	8	38,0%
Overig	2	9,1%
Totaal:	22	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	1	10,1%
€ 597 tot € 640	1	10,1%
€ 640 tot € 710	1	10,1%
Weet niet	7	69,6%
Totaal:	10	100,0%

Wens naar koopprijs

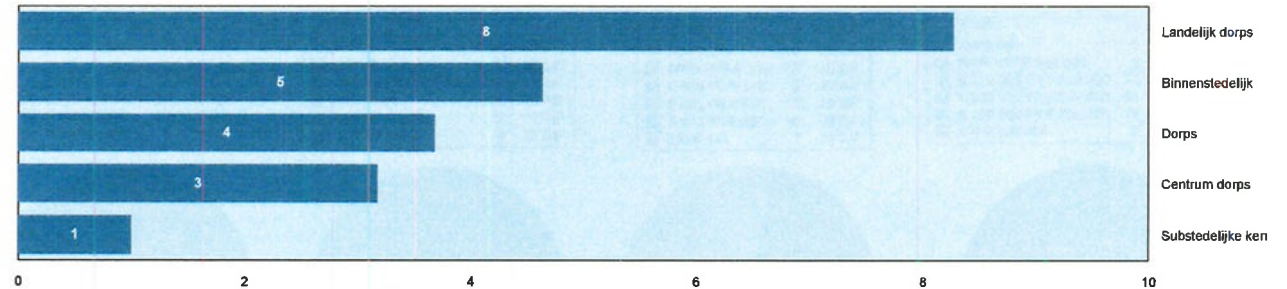


€ 150.000 tot € 200.000	9	42,6%
€ 200.000 tot € 275.000	11	52,8%
Weet niet	1	4,6%
Totaal:	22	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	13	59%
Huidige gemeente	6	26%
Elders	3	15%
Totaal	22	100%

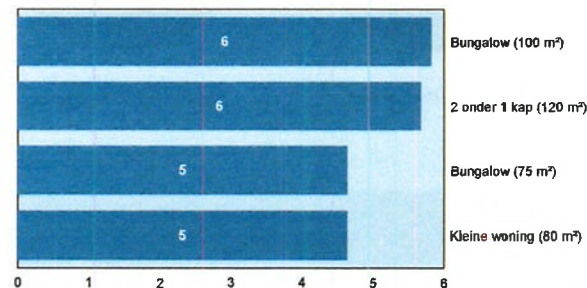
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



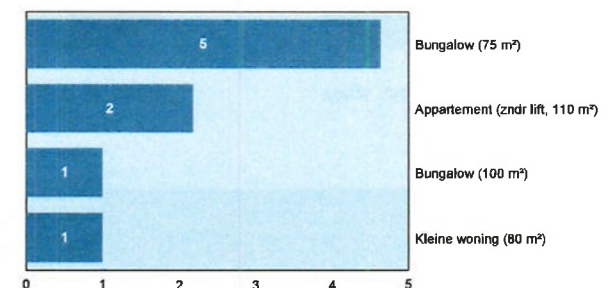
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Nieuwbouwwoning	8	69%
Geen voorkeur	4	31%
Totaal	12	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



Swartbroek

Woonwensen: Jongeren (< 30 jaar)

Verhuisceneidheid 2017

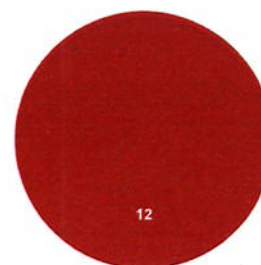
	Abs.	In %
Binnen 5 jaar	12	66%
Nee	6	34%
Totaal	19	100%
Verhuisceneidheid	12	66%
Nee	6	34%

Wens naar eigendom



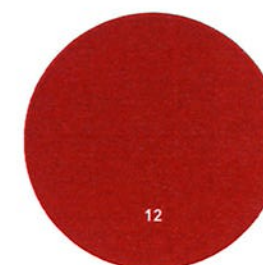
■ Koopwoning 12 100,0%
Totaal: 12 100,0%

Wens naar woningtype



■ Vrijstaand 12 100,0%
Totaal: 12 100,0%

Wens naar huurprijs

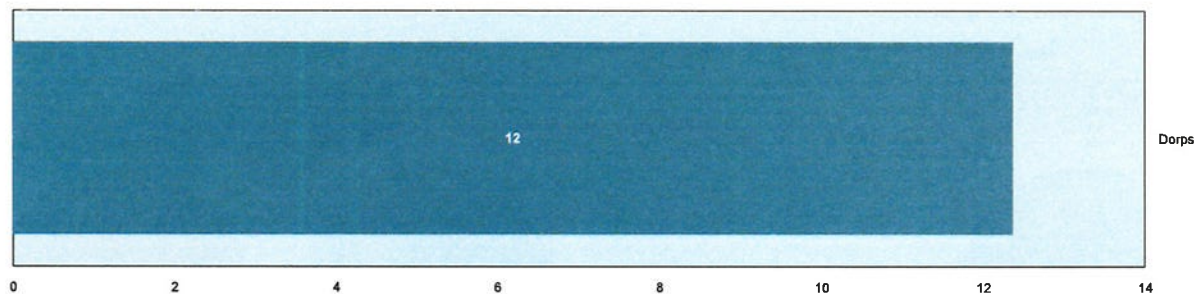


■ € 200.000 tot € 275.000 12 100,0%
Totaal: 12 100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige gemeente	12	100%
Totaal	12	100%

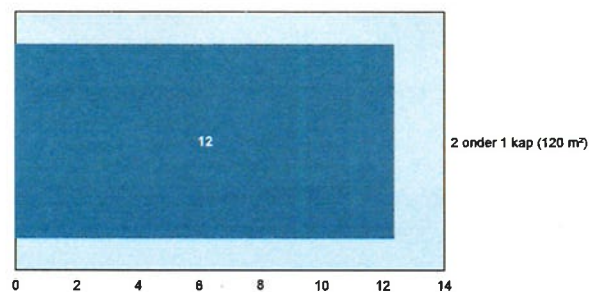
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Geen voorkeur	12	100%
Totaal	12	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Verhuisgeneigdheid 2017

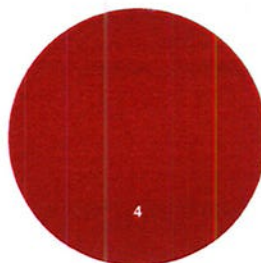
	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	1	11%
Binnen 2 jaar	1	11%
Binnen 5 jaar	1	11%
Afhankelijk van aanbod	1	11%
Nee	5	56%
Totaal	9	100%
<hr/>		
Verhuisgeneigd	4	44%
Nee	5	56%
Totaal	9	100%

De starters betreffen jongeren die momenteel nog thuis wonen of in een (onzelfstandige) wooneenheid (studentenkamer) wonen. De aantallen betreffen (in tegenstelling tot de andere analyses) ongewogen resultaten uit de woonwensenquête dat in het kader van het woningmarktonderzoek Midden-Limburg in het voorjaar van 2018 is uitgevoerd.

Voorkeur woonplaats

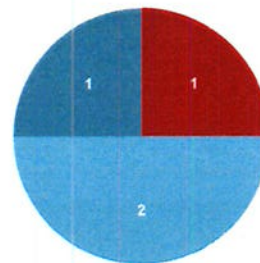
	Abs.	In %
Huidige woonplaats	2	50%
Huidige gemeente	1	25%
Onbekend	1	25%
Totaal	4	100%

Wens naar eigendom



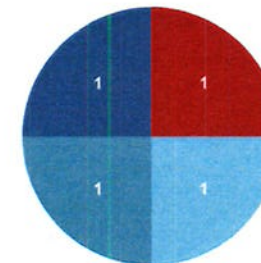
■ Koopwoning 4 100,0%
Totaal: 4 100,0%

Wens naar woningtype



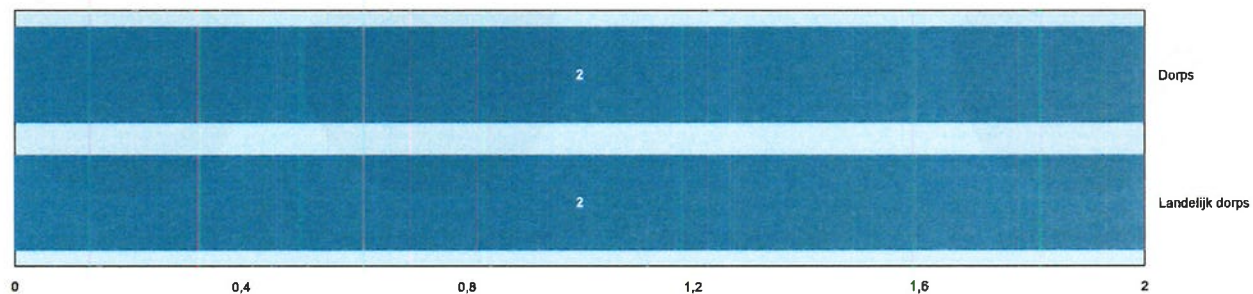
■ Rijwoning 1 25,0%
■ Vrijstaand 2 50,0%
■ Overig 1 25,0%
Totaal: 4 100,0%

Wens naar huurprijs



■ Tot € 150.000 1 25,0%
■ € 150.000 tot € 200.000 1 25,0%
■ € 200.000 tot € 275.000 1 25,0%
■ € 275.000 tot € 375.000 1 25,0%
Totaal: 4 100,0%

Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



Swartbroek

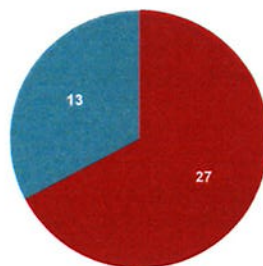
Woonwensen: Middengroep (30-65 jarigen)

Verhuigeneidheid 2017

	Abs.	In %
Binnen 2 jaar	16	7%
Binnen 5 jaar	11	5%
Over meer dan 5 jaar	4	2%
Afhankelijk van aanbod	9	4%
Nee	174	81%
Totaal	214	100%

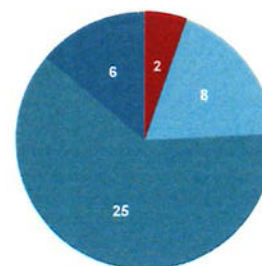
Verhuigeneidheid	40	19%
Nee	174	81%

Wens naar eigendom



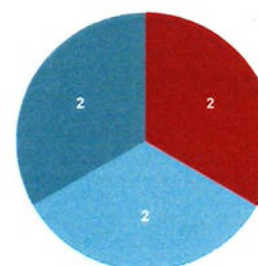
Koopwoning	27	67,2%
Geen voorkeur	13	32,8%
Totaal:	40	100,0%

Wens naar woningtype



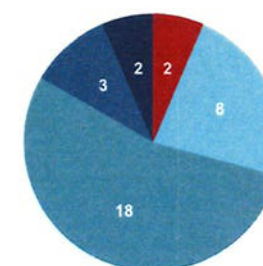
Appartement	2	5,2%
2-onder-1 kap	8	19,0%
Vrijstaand	25	62,0%
Overig	6	13,8%
Totaal:	40	100,0%

Wens naar huurprijs



€ 597 tot € 640	2	33,3%
€ 640 tot € 710	2	33,3%
Meer dan € 710	2	33,3%
Totaal:	6	100,0%

Wens naar koopprijs

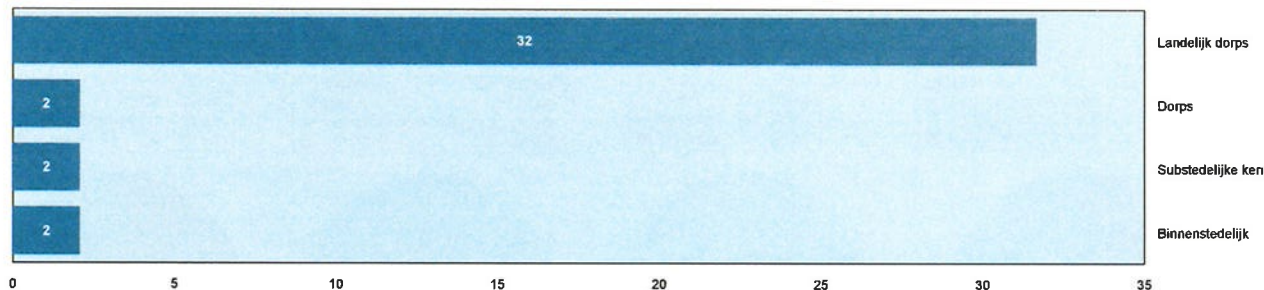


€ 150.000 tot € 200.000	2	6,3%
€ 200.000 tot € 275.000	8	23,0%
€ 275.000 tot € 375.000	18	54,0%
Meer dan € 375.000	3	10,5%
Weet niet	2	6,3%
Totaal:	33	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	27	67%
Huidige gemeente	4	10%
Elders	6	14%
Onbekend	3	9%
Totaal	40	100%

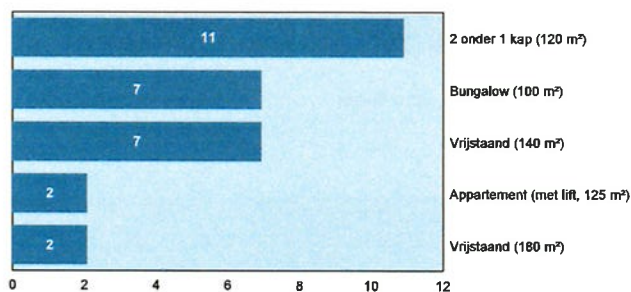
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



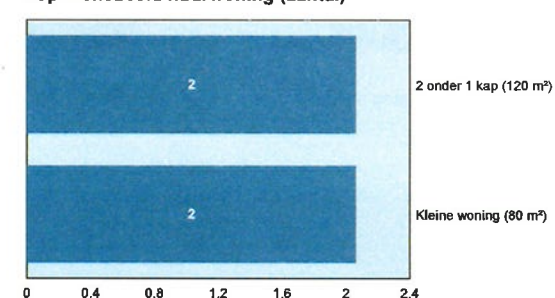
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	7	25%
Nieuwbouwwoning	11	41%
Geen voorkeur	9	34%
Totaal	27	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



Swartbroek

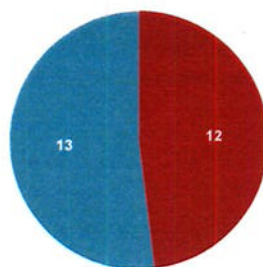
Woonwensen: Ouderen (65 jaar e.o.)

Verhuisgeneigdheid 2017

	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	5	4%
Binnen 2 jaar	3	2%
Binnen 5 jaar	5	4%
Over meer dan 5 jaar	6	5%
Afhankelijk van aanbod	7	7%
Nee	87	78%
Totaal	111	100%

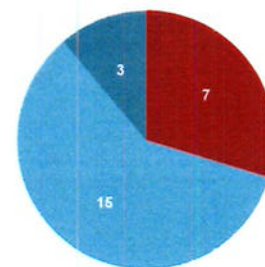
Verhuisgeneigdheid	25	22%
Nee	87	78%

Wens naar eigendom



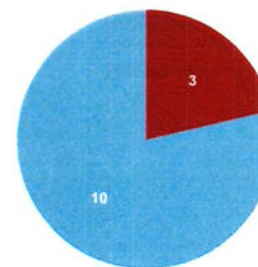
Koopwoning	12	48,2%
Geen voorkeur	13	51,8%
Totaal:	25	100,0%

Wens naar woningtype



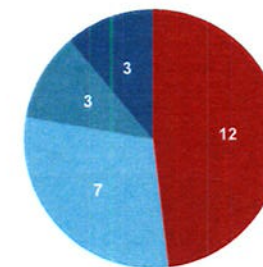
Appartement	7	29,6%
seniorenwoning (ggb)	15	59,3%
Overig	3	11,1%
Totaal:	25	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	3	21,4%
Weet niet	10	78,6%
Totaal:	13	100,0%

Wens naar koopprijs

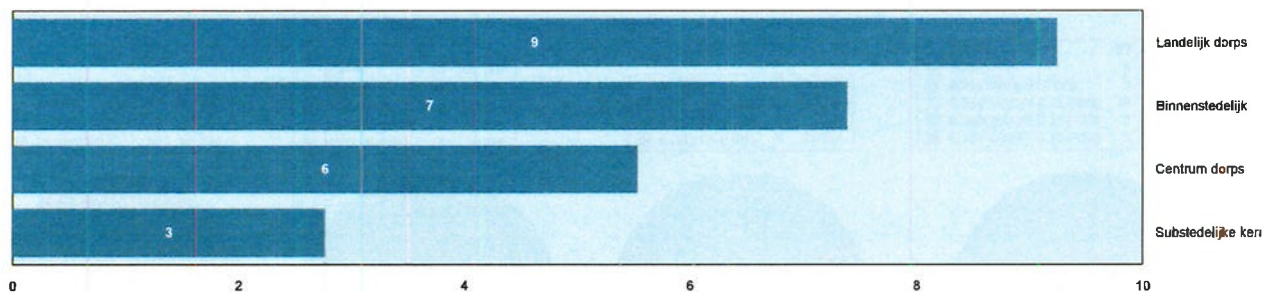


€ 150.000 tot € 200.000	12	48,2%
€ 200.000 tot € 275.000	7	29,6%
€ 275.000 tot € 375.000	3	11,1%
Weet niet	3	11,1%
Totaal:	25	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	17	67%
Huidige gemeente	6	22%
Elders	3	11%
Totaal	25	100%

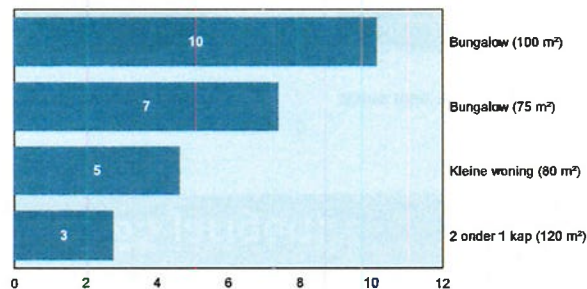
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



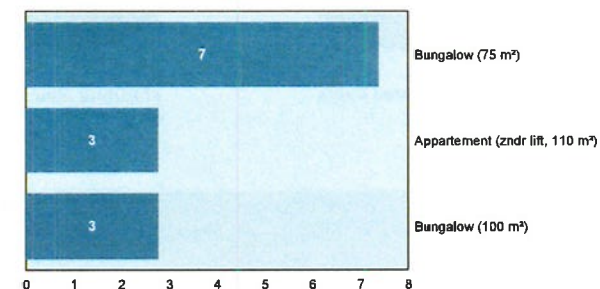
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Nieuwbouwwoning	9	77%
Geen voorkeur	3	23%
Totaal	12	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



Swartbroek

Woonwensen: Eenpersoonshuishoudens

Verhuiscijnsigheid 2017

	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	4	5%
Binnen 2 jaar	0	0%
Binnen 5 jaar	4	5%
Over meer dan 5 jaar	0	0%
Afhankelijk van aanbod	0	0%
Nee	64	89%
Totaal	72	100%

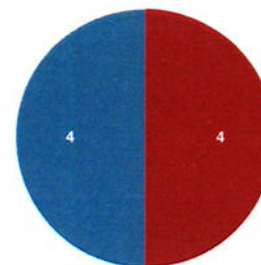
Verhuiscijnsigheid	8	11%
Nee	64	89%

Wens naar eigendom



Huurwoning	0	0,0%
Koopwoning	8	100,0%
Geen voorkeur	0	0,0%
Totaal:	8	100,0%

Wens naar woningtype



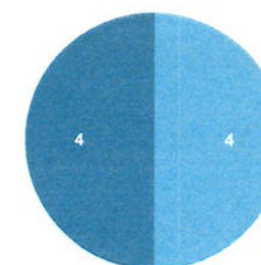
Appartement	4	50,0%
2-nder-1 kap	0	0,0%
Vrijstaand	0	0,0%
seniorenwoning (ggb)	4	50,0%
Overig	0	0,0%
Totaal:	8	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	0	0,0%
€ 417 tot € 597	0	0,0%
€ 597 tot € 640	0	0,0%
€ 640 tot € 710	0	0,0%
Meer dan € 710	0	0,0%
Weet niet	0	0,0%
Totaal:	0	100,0%

Wens naar koopprijs

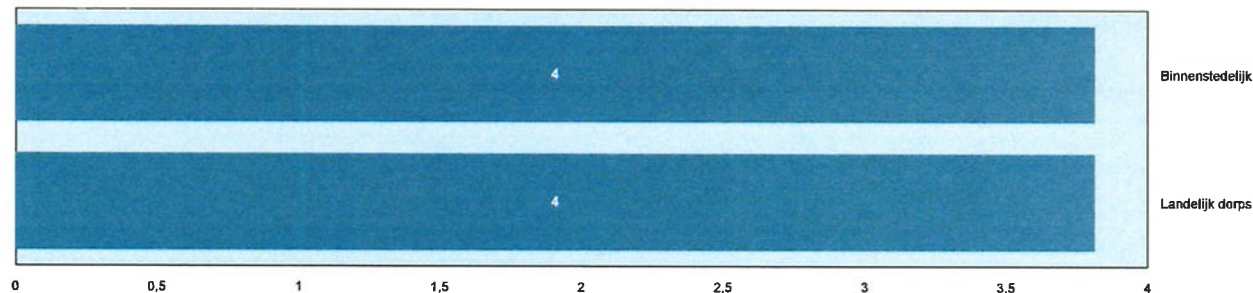


Tot € 150.000	0	0,0%
€ 150.000 tot € 200.000	4	50,0%
€ 200.000 tot € 275.000	4	50,0%
€ 275.000 tot € 375.000	0	0,0%
Meer dan € 375.000	0	0,0%
Weet niet	0	0,0%
Totaal:	8	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	8	100%
Huidige gemeente	0	0%
Elders	0	0%
Onbekend	0	0%
Totaal	8	100%

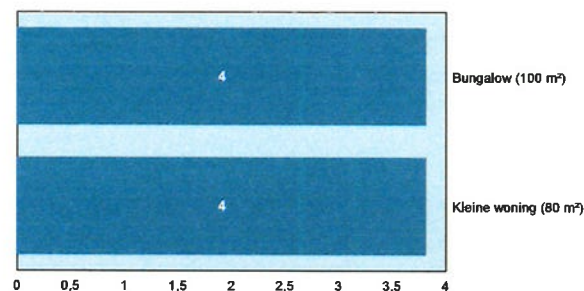
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	0	0%
Nieuwbouwwoning	8	100%
Geen voorkeur	0	0%
Onbekend	0	0%
Totaal	8	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



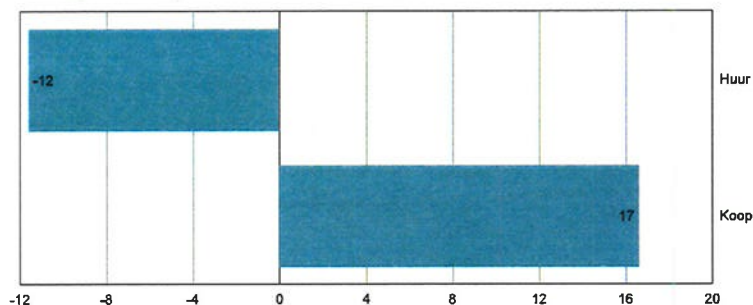
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	0	-12	0	0	-12
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0
2^1 kapwoning	0	0	0	0	2	0	2
Vrijstaande woning	0	0	2	0	-14	0	-11
Grondgeb. seniorenwoning	8	0	0	0	0	0	8
Onbekend	0	0	0	2	0	0	2
Totaal	8	0	2	-10	-11	0	-12

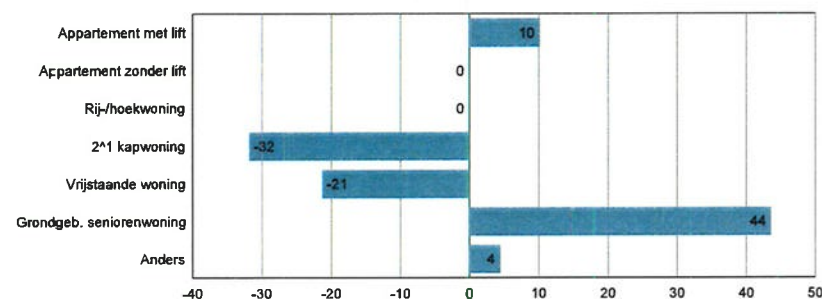
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	13	8	2	0	23
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0
2^1 kapwoning	0	-5	-6	-19	0	-4	-34
Vrijstaande woning	0	0	0	15	0	-25	-10
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	20	13	8	-5	36
Onbekend	0	0	0	2	0	0	2
Totaal	0	-5	27	18	10	-34	17

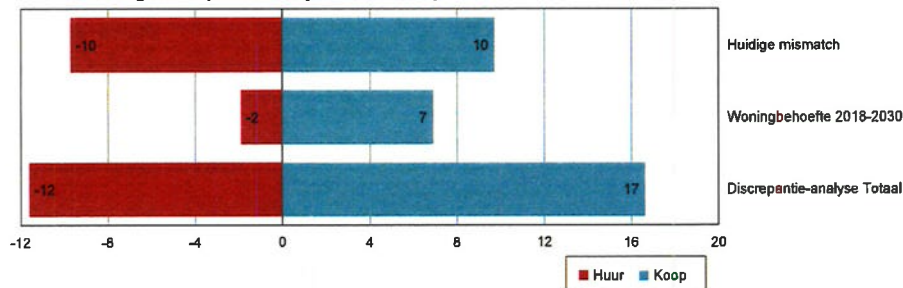
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



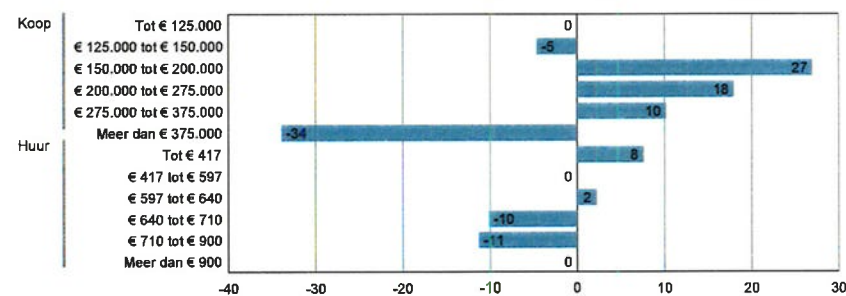
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



Woningbouw Tungelroy

Inleiding

Er zijn twee aanleidingen voor deze notitie.

De eerste aanleiding is de actualisatie van de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Deze structuurvisie omvat de periode 2014 tot en met 2023. Actualisatie vindt plaats na 4 jaar, dus in 2018. Ter voorbereiding is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Weert heeft gekozen voor een verdiepingsonderzoek per kern, zo ook voor Tungelroy. De resultaten van dit verdiepingsonderzoek zijn samengevat in een factsheet, dat ook per kern beschikbaar is. Dit factsheet maakt onderdeel uit van deze notitie en geeft kwalitatieve en kwantitatieve informatie over de woningbehoefte.

De tweede aanleiding is de motie die is aangenomen door de raad op 28 juni 2018 bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'. In de motie wordt het college opgedragen om:

- Een actief beleid te ontwikkelen hoe het college woningbouw op de kerkdorpen gaat stimuleren.
- Indien de ambtelijke capaciteit niet aanwezig is hiervoor een voorstel voor uitbreiding te doen.
- De raad hierover in de laatste raadsvergadering van 2018 te informeren.

Kwantitatieve behoefte Tungelroy volgens woningmarktonderzoek

Het aantal huishoudens in Tungelroy bedraagt 402 per 1 januari 2018. Dit aantal neemt toe tot 412 per 1 januari 2028. De additionele kwantitatieve woningbehoefte bedraagt derhalve 10 woningen. De top van het aantal huishoudens is in 2030. Daarna neemt de kwantitatieve woningbehoefte af.

Kwalitatieve woningbehoefte Tungelroy volgens woningmarktonderzoek

Uit de discrepantieanalyse blijkt dat er in de periode tot 2030 een overschot komt aan 2[^]1 kap woningen (-43) en aan vrijstaande woningen (-58) en dat er een tekort ontstaat aan grondgebonden seniorenwoningen (66).

De grootste behoefte is in het segment sociale huurwoningen (43). In de koopsector ligt de grootste behoefte in de prijsklasse € 150.000 - € 200.000 (22). Er ontstaat een overschot aan woningen in de prijsklasse € 200.000 - € 275.000 (-29), € 275.000 - € 375.000 (-5) en duurder dan € 375.000 (-17).

Concrete bouwplannen Tungelroy

In Tungelroy zijn onderstaande concrete bouw mogelijkheden aanwezig (peildatum 01-01-2018):

- 2 woningen Kievitspeelweg 38A en 38B (resp. in aanbouw en gereed)
- 1 woning Tungelerdorpsstraat 85 (vergunning is aangevraagd)
- 2 woningen Jean Amentstraat naast 8 (binnenplanse afwijking)
- 1 woning Kievitspeelweg naast 26 (binnenplanse afwijking)
- 2 woningen Kumpehof kavels 8 en 12 (directe bouwtitel)
- 3 woningen Kumpehof 14, 32, 38 (gereed)
- 1 woning Kumpehof 26 (vergunning verleend)
- 1 woning Kumpehof 34 (in aanbouw)
- 1 woning Kumpehof 36 (vergunning aangevraagd)
- 4 woningen Hansehof 9, 11, 13, 15 (gereed)
- 1 woning Truppertstraat 16 (gereed)

- 1 woning Trupperstraat 1 (in aanbouw)
- 18 woningen Tungelerdorpsstraat (directe bouwtitel)
- 2 woningen Tungelerdorpsstraat (ruimte voor ruimte, een bouwkveld wordt verplaatst naar de Gebleektsteeg)
- 2 woningen Tungelerdorpsstraat 29 (binnenplanse afwijking splitsing boerderij in 3 woningen)

In het buitengebied van Tungelroy zijn onderstaande concrete bouw mogelijkheden aanwezig:

- 2 woningen Tuurkesweg 1 en 13 (in aanbouw)
- 1 woning Meussenstraat 1C (gereed)
- 1 woning Meussenstraat (directe bouwtitel)
- 1 woning Maaseikerweg (agrarische bedrijfswoning)
- 1 woning Tuurkesweg (vervalt, wordt verplaatst naar Vloedmolenweg)

Er zijn zodoende concrete bouw mogelijkheden voor 42 woningen in het dorp (waarvan er 1 verplaatst wordt) en voor 6 woningen in het buitengebied (waarvan er 1 verplaatst).

Overleg met dorpsraad Tungelroy

Op 10 september 2018 heeft overleg plaatsgevonden met de dorpsraad Tungelroy.

De dorpsraad heeft een visiedocument opgesteld. Hierin is aangegeven dat seniorenwoningen nodig zijn. Tevens is aangegeven dat het voor starters moeilijk is om een woning te verwerven, omdat woningen te duur zijn geworden. Merkbaar is dat er geen doorstroming plaatsvindt bij de starterswoningen aan de Bokkenrijdersstraat (dit zijn 2¹ kap woningen in twee verdiepingen met kap). Bij de starterswoningen aan Kumpehof is de doorstroming beter (dit zijn 3¹ kap woningen in een verdieping met kap).

Verder constateert de dorpsraad dat er veel woningen zijn verkocht aan jonge gezinnen uit Stramproy en dat ouderen naar Stramproy vertrekken om dichterbij de voorzieningen te zijn.

De dorpsraad herkent zich in de uitkomsten van het woningmarktonderzoek.

Er is over de Piuszaal gesproken. Dit gebouw verpaupert en het is moeilijk voor het kerkbestuur om hierin een functie onder te brengen. Door de gemeente wordt geadviseerd contact op te nemen met Woningstichting St. Joseph. De gemeente zal dit adviseren richting kerkbestuur.

Er worden verder geen specifieke afspraken gemaakt, aangezien er in voldoende mogelijkheden voor woningbouw wordt voorzien.



Woningvoorraad

Doelgroepen: Totaal

Doelgroepen: Sociale doelgroep

Kwantitatieve behoefte: Totaal

Kwantitatieve behoefte: Sociale doelgroep

Woonwensen: Totaal

Woonwensen: Sociale doelgroep

Woonwensen: Jongeren (< 30 jaar)

Woonwensen: Starters (< 30 jaar)

Woonwensen: Middengroep (30-65 jarigen)

Woonwensen: Ouderen (65 jaar e.o.)

Woonwensen: Eenpersoonshuishoudens

Discrepantie-analyse

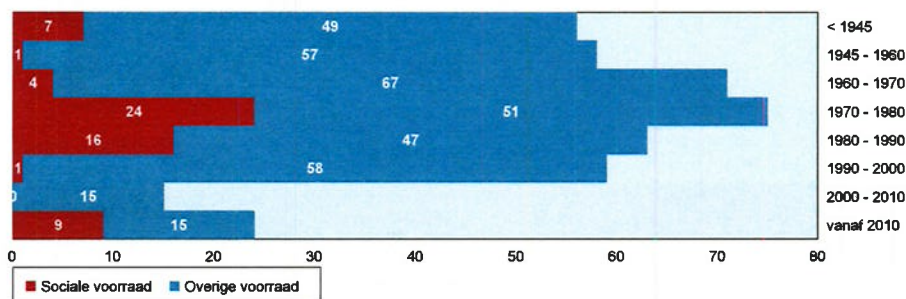
Woningvoorraad 1-1-2017 naar betaalbaarheid en huur/koop

	Aantal woningen			Totaal	
	Woning-corporaties	Overige verhuurders	Koop	Abs.	In %
Goedkoop	0	1	1	2	0%
Betaalbaar 1	29	2	0	31	7%
Betaalbaar 2	0	2	3	5	1%
Duur	7	1	16	24	6%
Sociale voorraad	36	6	20	62	15%
Duur +	0	1	91	92	22%
Duur ++	0	13	98	111	26%
Duur +++	0	5	84	89	21%
Duur ++++	0	6	61	67	16%
Overige voorraad	0	25	334	359	85%
Onbekend	0	0	1	1	0%
Totale voorraad	36	31	355	422	100%

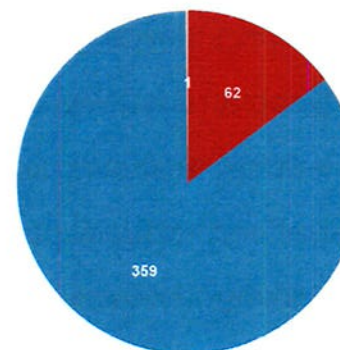
Huur:	Prijsklassen:
Goedkoop	< € 414
Betaalbaar	€ 414 - € 635
Duur	€ 635 - € 711
Duur +	€ 711 - € 800
Duur ++	€ 800 - € 900
Duur +++	€ 900 - € 1.000
Duur ++++	€ 1.000 en meer

Koop:	Prijsklassen:
Goedkoop	< € 75.000
Betaalbaar	€ 75.000 - € 125.000
Duur	€ 125.000 - € 150.000
Duur +	€ 150.000 - € 200.000
Duur ++	€ 200.000 - € 275.000
Duur +++	€ 275.000 - € 375.000
Duur ++++	€ 375.000 en meer

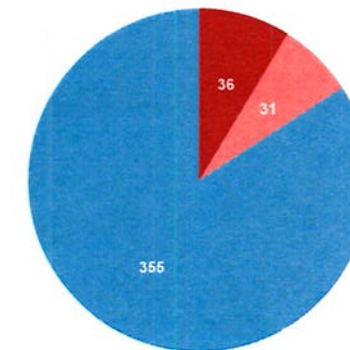
Woningvoorraad 1-1-2017 naar bouwjaar (aantal woningen)



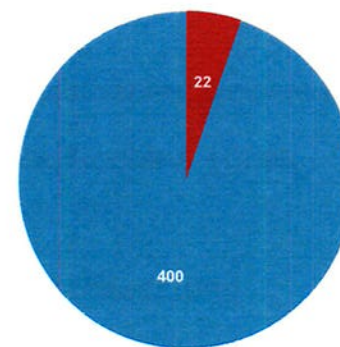
Woningvoorraad 1-1-2017 sociale voorraad versus overige voorraad



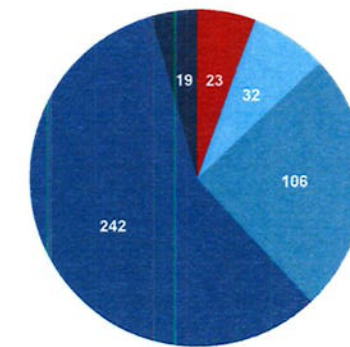
Woningvoorraad 1-1-2017 bezit woningcorporaties, overige verhuurders en koop



Woningvoorraad 1-1-2017 leegstand



Woningvoorraad 1-1-2017 woningtype



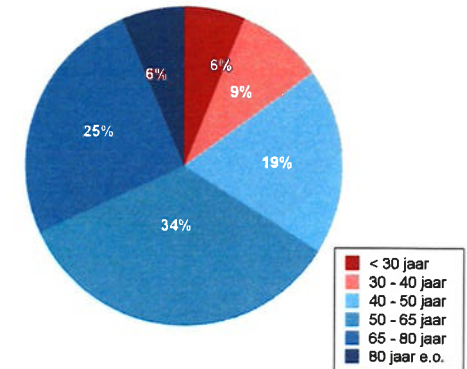
Tungelroy

Doelgroepen: Totaal

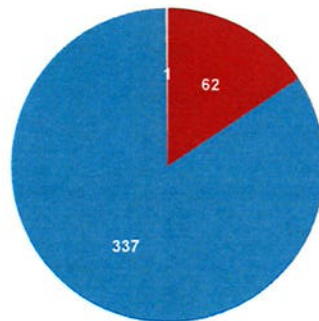
Huishoudens 1-1-2017 naar leeftijd en huishoudensgrootte

	1 persoon		2 personen		3 personen e.m.		Totaal	
	Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %
< 30 jaar	9	39%	13	53%	2	8%	24	100%
30 - 40 jaar	9	26%	6	17%	20	57%	36	100%
40 - 50 jaar	12	16%	11	15%	53	69%	76	100%
50 - 65 jaar	24	17%	51	37%	62	46%	137	100%
65 - 80 jaar	28	28%	66	65%	7	7%	101	100%
80 jaar e.o.	12	47%	14	53%	0	0%	26	100%
Totaal	95	24%	161	40%	144	36%	400	100%

Huishoudens 1-1-2017 naar leeftijd



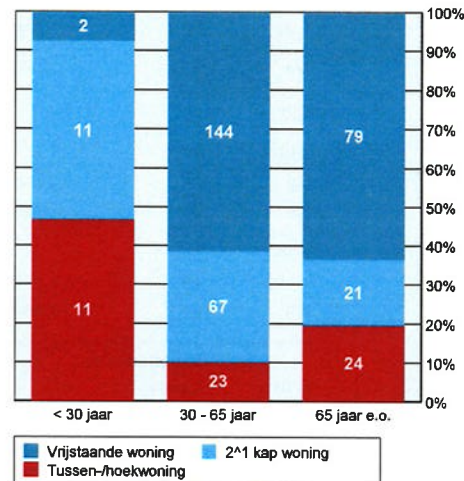
Huishoudens 1-1-2017 in de sociale / overige voorraad



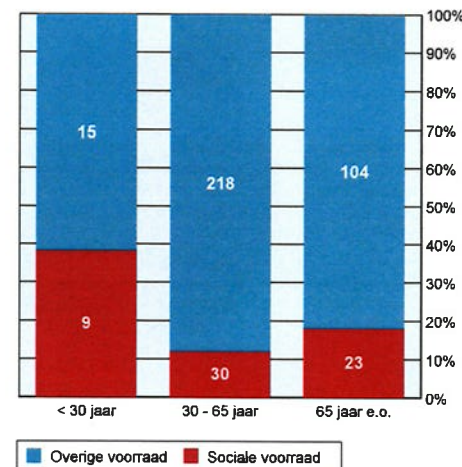
Sociale voorraad	62	15,5%
Overige voorraad	337	84,3%
Onbekend	1	0,2%
Totaal:	400	100,0%

Sociale voorraad:
Huur: < € 711
Koop: < € 150.000

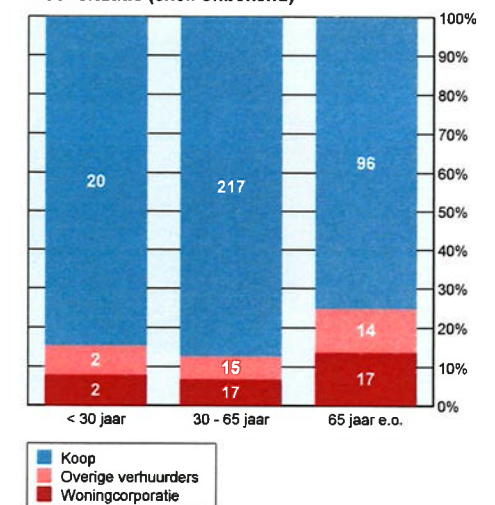
Huishoudens 1-1-2017 woningtype (excl. onbekend)



Huishoudens 1-1-2017 sociale/overige voorraad (excl. onbekend)



Huishoudens 1-1-2017 woonsituatie (excl. onbekend)



Samenstelling sociaal-economische doelgroepen 2015

			Aantal huishoudens	In %
Laag segment	Primair	Minder dan 22.200 euro	64	16%
		22.200 - 30.150 euro	47	11%
		Totaal	111	27%
	Secundair	22.200 - 30.150 euro	18	4%
		30.150 - 36.165 euro	25	6%
		Totaal	44	11%
Totaal Doelgroep sociale huur			154	38%
Midden segment	Tertiair	36.165 - 40.349 euro	25	6%
	Quartair	40.349 - 52.000 euro	64	16%
Totaal Midden segment			89	22%
Hoog segment	Quartair	Meer dan 52.000 euro	165	40%
	Totaal Hoog segment		165	40%
Totaal aantal huishoudens			408	100%

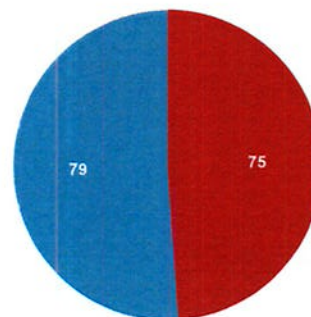
Op basis van CBS-gegevens betreffende alle huishoudens met een belastbaar inkomen (inclusief huishoudens met een belastbaar inkomen in niet-zelfstandige woonruimten, bijvoorbeeld kamerverhuur). Segmentering op basis van belastbaar inkomen.

Laag segment: < 36.165 euro (= doelgroep sociale huur)
 Midden segment: 36.165 - 52.000 euro
 Hoog segment: 52.000 euro en meer.

Totaal aantal huishoudens naar sociaal-economische status 2015

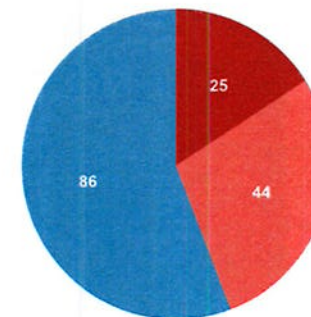
	In %
Werkende	62%
Uitkeringsgerechtigde	4%
Gepensioneerde	32%
Overig	2%
Totaal aantal huishoudens	100%

Doelgroep sociale huur 2015 naar leeftijdscategorie



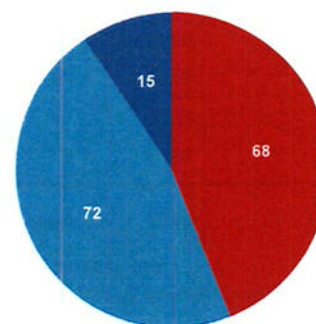
tot 65 jaar	75	48,8%
65 jaar e.o.	79	51,2%
Totaal:	154	100,0%

Doelgroep sociale huur 2015 naar woonsituatie



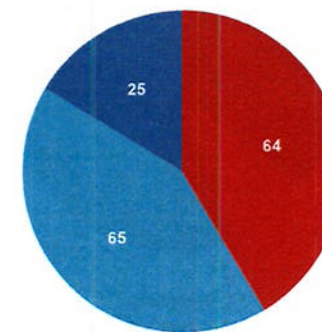
Huurwoning met huurtoeslag	25	15,9%
Huurwoning zonder huurtoeslag	44	28,2%
Koopwoning	86	55,9%
Totaal:	154	100,0%

Doelgroep sociale huur 2015 naar huishoudengrootte



1 persoon	68	43,8%
2 personen	72	46,8%
3 of meer personen	15	9,4%
Totaal:	154	100,0%

Doelgroep sociale huur 2015 naar inkomenscategorie



Minder dan 22.200 euro	64	41,4%
22.200 - 30.150 euro	65	42,1%
30.150 - 36.165 euro	25	16,5%
Totaal:	154	100,0%

Tungelroy

Kwantitatieve woningbehoefte: Totaal

Huishoudensprognose Totaal

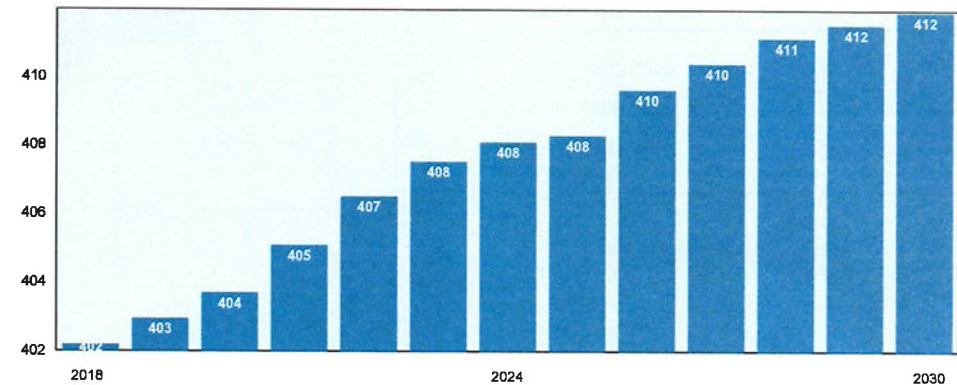
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	402		
2024	408	6	1,5%
2030	412	4	0,9%
2018-2030		10	2,4%

Huishoudensprognose Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	153		
2024	153	-1	-0,3%
2030	151	-2	-1,2%
2018-2030		-2	-1,5%

Prognose zelfstandige huishoudens op basis van het prognosemodel Progneff (zodoende exclusief huishoudens in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishoudens met een belastbaar inkomen < € 36.165.

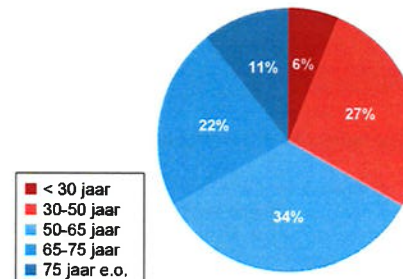
Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



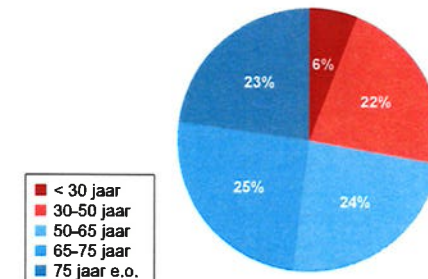
Huishoudensprognose naar leeftijd

	Stand per 1 januari		Ontwikkeling	
	2018	2030	Abs.	In %
<30 jaar	24	24	-1	-2,6%
30-50 jaar	109	90	-18	-16,9%
50-65 jaar	136	100	-36	-26,4%
65-75 jaar	89	104	15	16,3%
75 jaar e.o.	44	94	50	113,7%

Leeftijdverdeling 2018



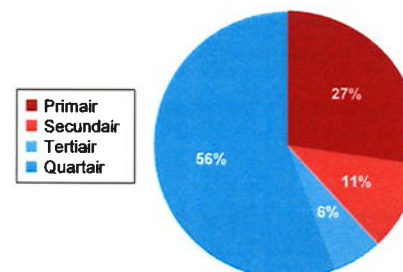
Leeftijdverdeling 2030



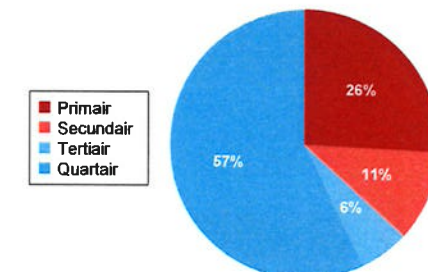
Huishoudensprognose naar doelgroep

	Stand per 1 januari		Ontwikkeling	
	2018	2030	Abs.	In %
Primaire doelgroep	110	106	-3	-3,0%
Secundaire doelgroep	44	45	1	2,2%
Tertiaire doelgroep	25	25	1	3,6%
Quartaire doelgroep	224	235	11	5,0%

Sociale doelgroepen 2018



Sociale doelgroepen 2030



Tungelroy

Kwantitatieve woningbehoefte: Sociale doelgroep

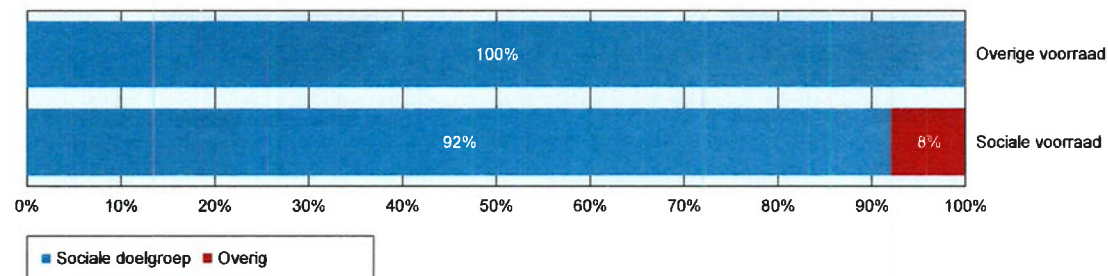
Verhoudingsfactor 2017

	Sociale doelgroep	waarvan primaire doelgroep
Woningvoorraad (aanbod)	62	38
Doelgroep (vraag)	153	109
Verschil	-91	-71
Verhoudingsfactor	0,41	0,35

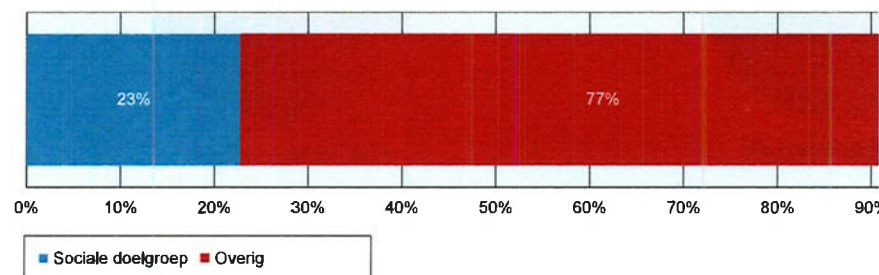
Op te merken is dat een tekort niet zondermeer tot problemen leidt; een groot deel van de sociale doelgroep betreft namelijk ouderen, weliswaar qua inkomen behorend tot de sociale doelgroep, maar met vermogen en/of een 'afbetaalde' koopwoning of wonend in een dure huurwoning en interend op het vermogen.

Woningvoorraad sociale doelgroep:	Huur: < € 711 Koop: < € 150.000
Woningvoorraad primaire doelgroep:	Huur: < € 635 Koop: < € 125.000
Sociale doelgroep:	Belastbaar inkomen: < € 36.165
Primaire doelgroep:	Eenpersoonshuishoudens: < € 22.200 Meerpersoonshuishoudens: < € 30.175
Verschil:	Aanbod - Vraag
Verhoudingsfactor:	Aanbod / Vraag

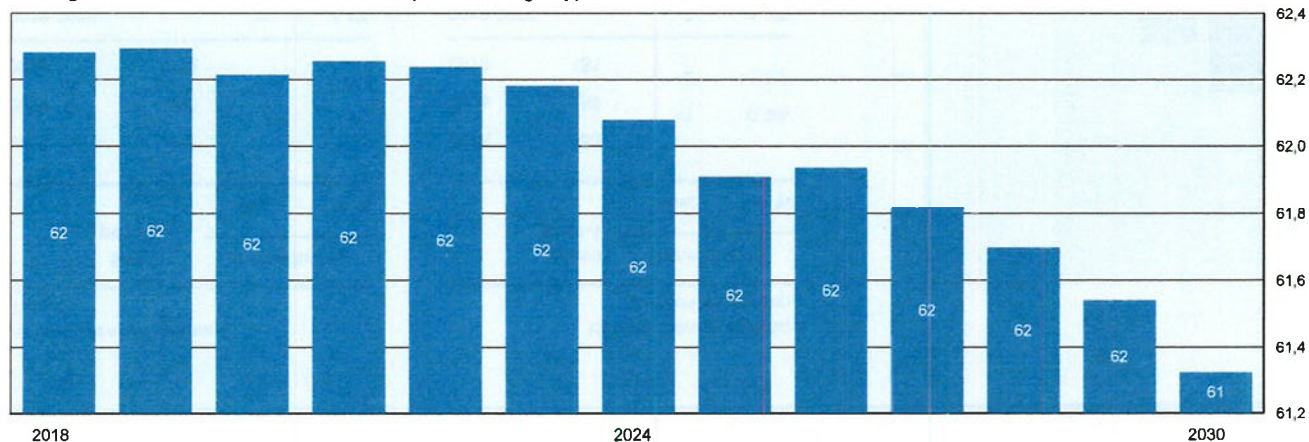
Goedkoop scheefwonen in de huursector (2017)



Goedkoop scheefwonen in de koopsector (2017)



Woningbehoefte sociale voorraad 2018-2030 (sociale doelgroep)



Woningbehoefte sociale voorraad 2018-2024-2030

	Aantal	In %
2018-2024	0	-0,3%
2024-2030	-1	-1,2%
2018-2030	-1	-1,5%

De behoefte en overschot / tekort aan sociale woningen ten behoeve van de sociale doelgroep is exclusief de huidige verhouding en scheefwonen.

Tungelroy

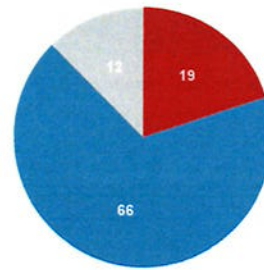
Woonwensen: Totaal

Verhuisgeneigdheid 2017

	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	11	3%
Binnen 2 jaar	29	7%
Binnen 5 jaar	20	5%
Over meer dan 5 jaar	15	4%
Afhankelijk van aanbod	22	5%
Nee	303	76%
Totaal	400	100%

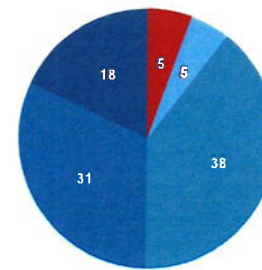
Verhuisgeneigdheid	97	24%
Nee	303	76%

Wens naar eigendom



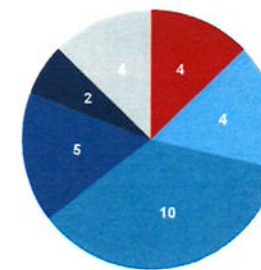
Huurwoning	19	19,9%
Koopwoning	66	67,8%
Geen voorkeur	12	12,5%
Totaal:	97	100,0%

Wens naar woningtype



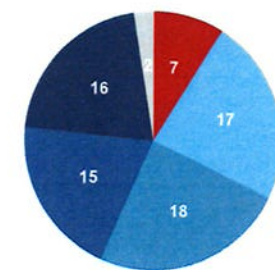
Appartement	5	5,5%
2-onder-1 kap	5	5,0%
Vrijstaand	38	39,6%
seniorenwoning (ggb)	31	31,7%
Overig	18	18,1%
Totaal:	97	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	4	12,8%
€ 417 tot € 597	4	15,7%
€ 597 tot € 640	10	35,8%
€ 640 tot € 710	5	16,6%
Meer dan € 710	2	6,3%
Weet niet	4	12,8%
Totaal:	28	100,0%

Wens naar koopprijs

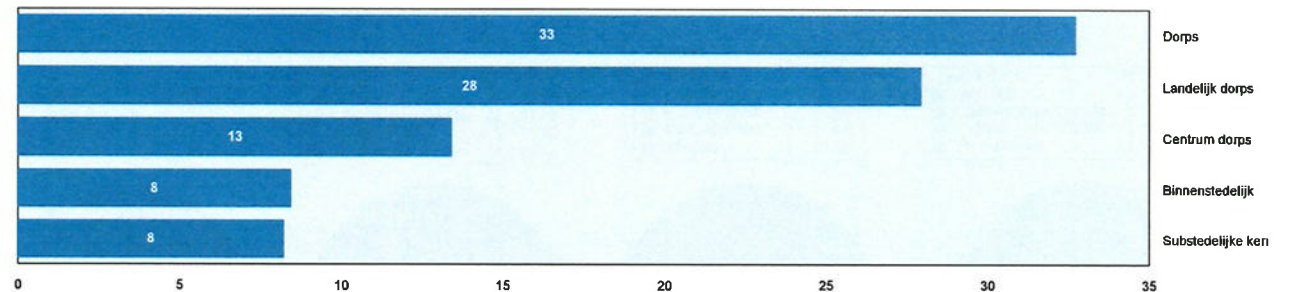


Tot € 150.000	7	8,8%
€ 150.000 tot € 200.000	17	23,5%
€ 200.000 tot € 275.000	18	24,5%
€ 275.000 tot € 375.000	15	19,9%
Meer dan € 375.000	16	20,9%
Weet niet	2	2,4%
Totaal:	75	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	53	55%
Huidige gemeente	28	29%
Elders	14	15%
Onbekend	2	2%
Totaal	97	100%

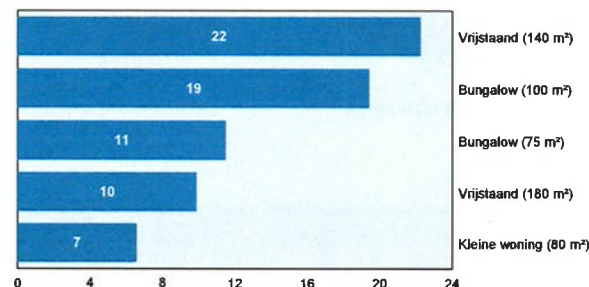
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



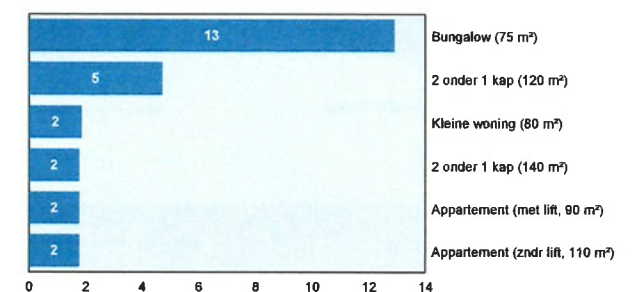
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	12	19%
Nieuwbouwwoning	35	53%
Geen voorkeur	18	28%
Onbekend		
Totaal	66	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)

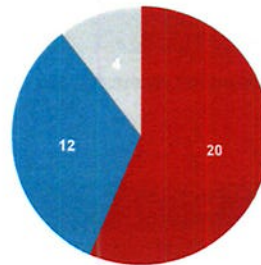


Verhuigeneidheid 2017

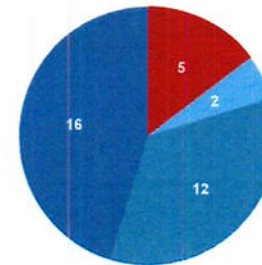
	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	2	1%
Binnen 2 jaar	3	2%
Binnen 5 jaar	15	10%
Over meer dan 5 jaar	5	3%
Afhankelijk van aanbod	11	7%
Nee	117	77%
Totaal	152	100%

Verhuigeneidheid	35	23%
Nee	117	77%

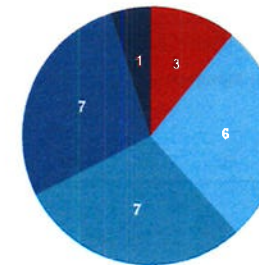
Wens naar eigendom



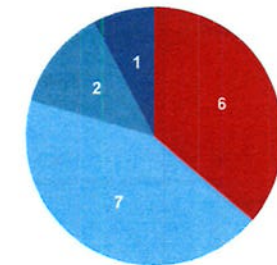
Wens naar woningtype



Wens naar huurprijs



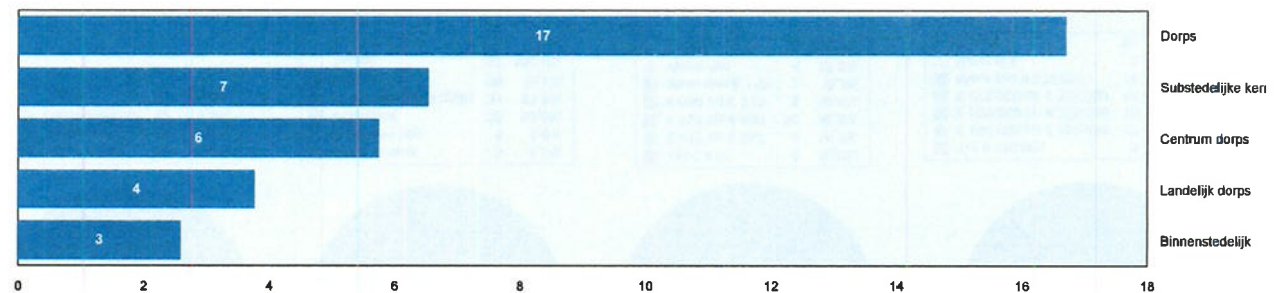
Wens naar koopprijs



Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	19	54%
Huidige gemeente	8	23%
Elders	7	20%
Onbekend	1	3%
Totaal	35	100%

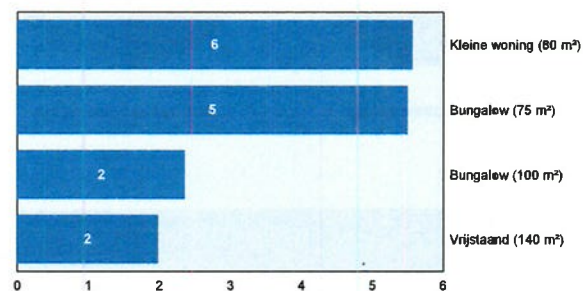
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



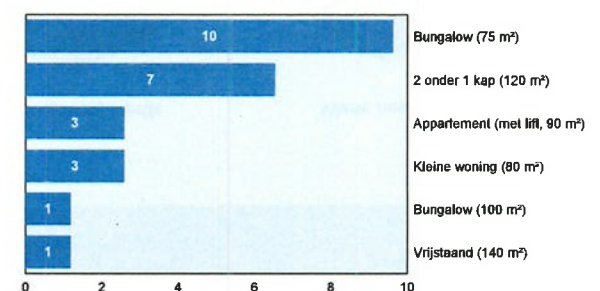
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Nieuwbouwwoning	4	37%
Geen voorkeur	7	63%
Totaal	12	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



Tungelroy

Woonwensen: Jongeren (< 30 jaar)



Verhuiscategorie 2017

	Abs.	In %
Nee	24	100%
Totaal	24	100%
Nee	24	100%

Verhuiscapaciteit 2017

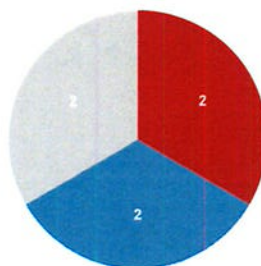
	Abs.	In %
Binnen 2 jaar	4	50%
Over meer dan 5 jaar	1	13%
Afhankelijk van aanbod	1	13%
Nee	2	25%
Totaal	8	100%
Verhuiscapaciteit	6	75%
Nee	2	25%
Totaal	8	100%

De starters betreffen jongeren die momenteel nog thuis wonen of in een (onzelfstandige) wooneenheid (studentenkamer) wonen. De aantallen betreffen (in tegenstelling tot de andere analyses) ongewogen resultaten uit de woonwensenquête dat in het kader van het woningmarktonderzoek Midden-Limburg in het voorjaar van 2018 is uitgevoerd.

Voorkeur woonplaats

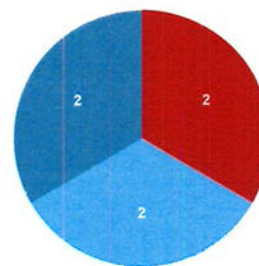
	Abs.	In %
Huidige woonplaats	3	50%
Huidige gemeente	2	33%
Elders	1	17%
Totaal	6	100%

Wens naar eigendom



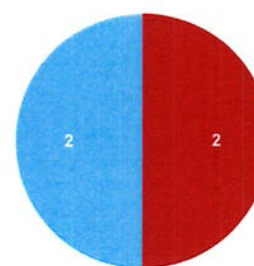
Huurwoning	2	33,3%
Koopwoning	2	33,3%
Geen voorkeur	2	33,3%
Totaal:	6	100,0%

Wens naar woningtype



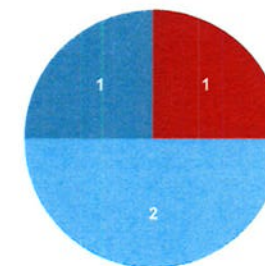
Appartement	2	33,3%
Vrijstaand	2	33,3%
Overig	2	33,3%
Totaal:	6	100,0%

Wens naar huurprijs



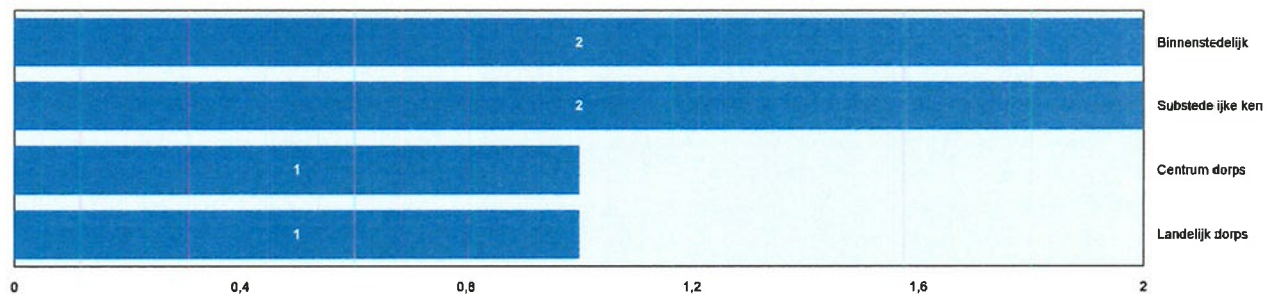
Tot € 417	2	50,0%
€ 417 tot € 597	2	50,0%
Totaal:	4	100,0%

Wens naar koopprijs



Tot € 150.000	1	25,0%
€ 150.000 tot € 200.000	2	50,0%
€ 200.000 tot € 275.000	1	25,0%
Totaal:	4	100,0%

Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



Tungelroy

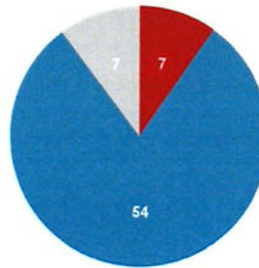
Woonwensen: Middengroep (30-65 jarigen)



Verhuisgeneigdheid 2017

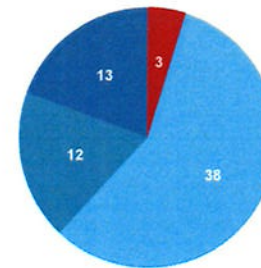
	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	6	3%
Binnen 2 jaar	24	10%
Binnen 5 jaar	12	5%
Over meer dan 5 jaar	12	5%
Afhankelijk van aanbod	14	5%
Nee	182	73%
Totaal	249	100%
Verhuisgeneigdheid	67	27%
Nee	182	73%

Wens naar eigendom



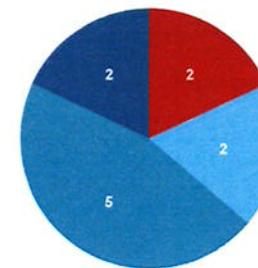
Huurwoning	7	9,8%
Koopwoning	54	80,0%
Geen voorkeur	7	10,2%
Totaal:	67	100,0%

Wens naar woningtype



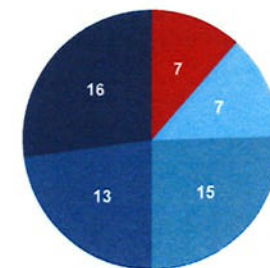
2-onder-1 kap	3	4,6%
Vrijstaand	38	57,3%
seniorenwoning (ggb)	12	18,5%
Overig	13	19,6%
Totaal:	67	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	2	18,1%
€ 597 tot € 640	2	18,1%
€ 640 tot € 710	5	45,7%
Weet niet	2	18,1%
Totaal:	10	100,0%

Wens naar koopprijs

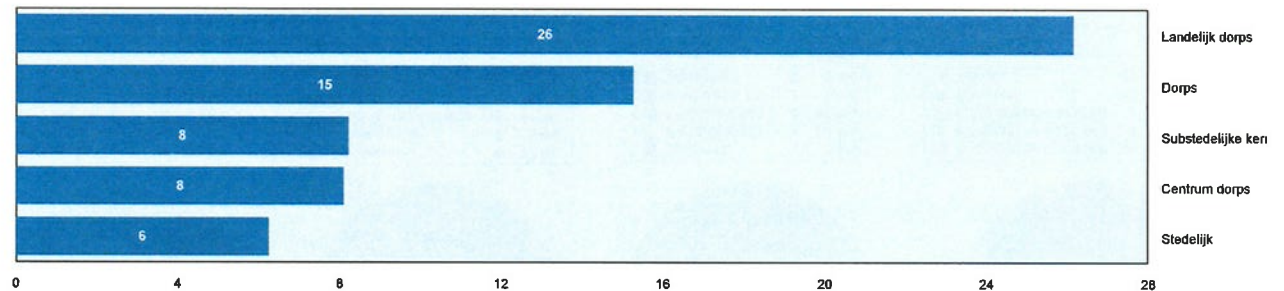


Tot € 150.000	7	11,4%
€ 150.000 tot € 200.000	7	13,0%
€ 200.000 tot € 275.000	15	25,7%
€ 275.000 tot € 375.000	13	22,8%
Meer dan € 375.000	16	27,2%
Totaal:	57	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	44	66%
Huidige gemeente	18	27%
Elders	5	7%
Totaal	67	100%

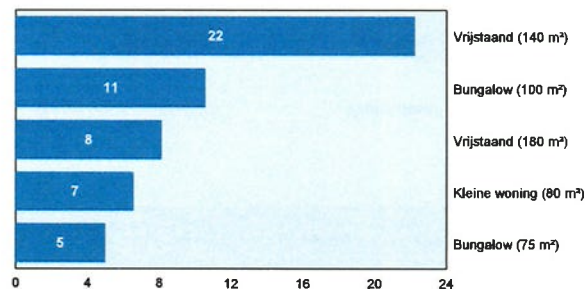
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



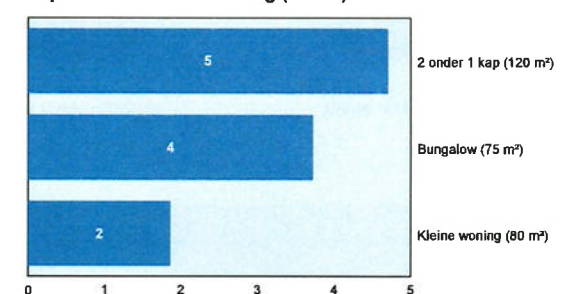
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	12	23%
Nieuwbouwwoning	27	49%
Geen voorkeur	15	27%
Totaal	54	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



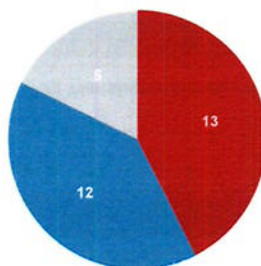
Tungelroy

Woonwensen: Ouderen (65 jaar e.o.)

Verhuiscijnsigheid 2017

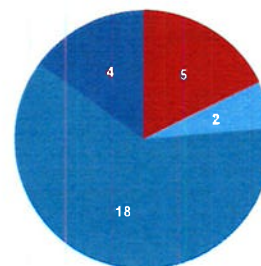
	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	5	4%
Binnen 2 jaar	5	4%
Binnen 5 jaar	8	7%
Over meer dan 5 jaar	4	3%
Afhankelijk van aanbod	8	6%
Nee	97	77%
Totaal	127	100%
Verhuiscijnsigheid	30	23%
Nee	97	77%

Wens naar eigendom



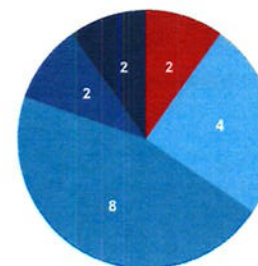
Huurwoning	13	42,6%
Koopwoning	12	39,8%
Geen voorkeur	5	17,8%
Totaal:	30	100,0%

Wens naar woningtype



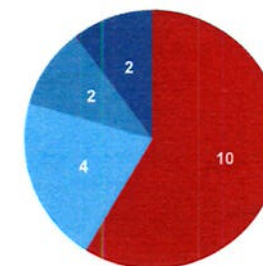
Appartement	5	17,8%
2-onder-1 kap	2	5,9%
seniorenwoning (ggb)	13	61,4%
Overig	4	14,9%
Totaal:	30	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	2	9,8%
€ 417 tot € 597	4	24,6%
€ 597 tot € 640	8	45,9%
Meer dan € 710	2	9,8%
Weet niet	2	9,8%
Totaal:	18	100,0%

Wens naar koopprijs

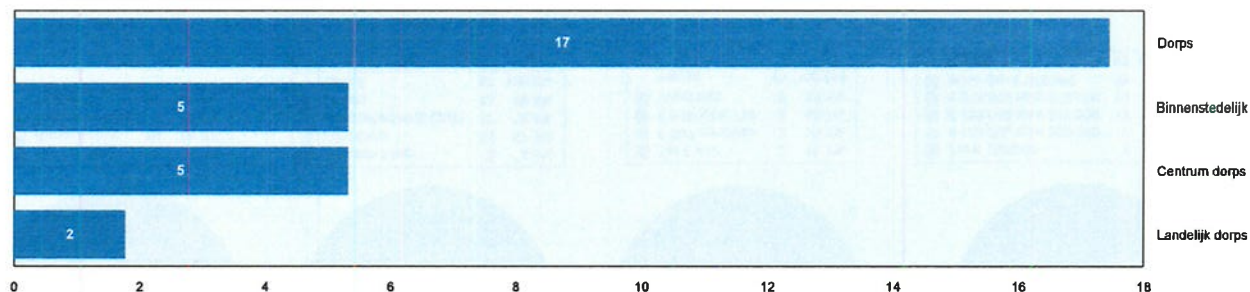


€ 150.000 tot € 200.000	10	58,6%
€ 200.000 tot € 275.000	4	20,7%
€ 275.000 tot € 375.000	2	10,3%
Weet niet	2	10,3%
Totaal:	17	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	9	30%
Huidige gemeente	10	34%
Elders	9	31%
Onbekend	2	6%
Totaal	30	100%

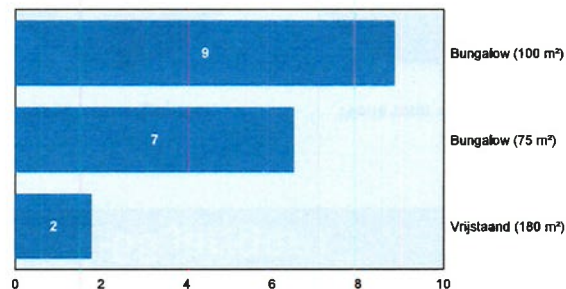
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



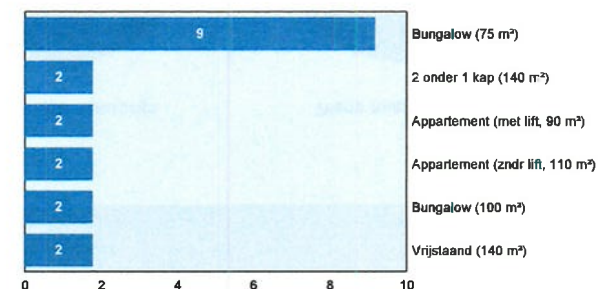
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Nieuwbouwwoning	8	70%
Geen voorkeur	4	30%
Totaal	12	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



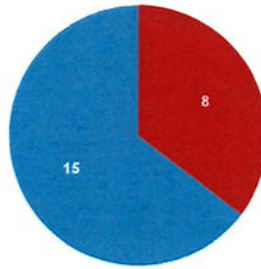
Tungelroy

Woonwensen: Eenpersoonshuishoudens

Verhuiscandidate 2017

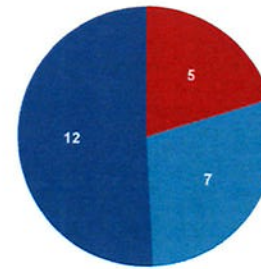
	Abs.	In %
Zo snel mogelijk	0	0%
Binnen 2 jaar	13	14%
Binnen 5 jaar	2	3%
Over meer dan 5 jaar	0	0%
Afhankelijk van aanbod	8	9%
Nee	69	74%
Totaal	93	100%
Verhuiscandidate	24	26%
Nee	69	74%

Wens naar eigendom



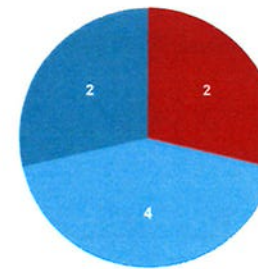
Huurwoning	8	35,3%
Koopwoning	15	64,7%
Geen voorkeur	0	0,0%
Totaal:	24	100,0%

Wens naar woningtype



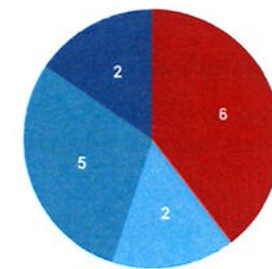
Appartement	5	20,1%
2-onder-1 kap	0	0,0%
Vrijstaand	7	29,1%
seniorenwoning (ggb)	0	0,0%
Overig	12	50,7%
Totaal:	24	100,0%

Wens naar huurprijs



Tot € 417	2	28,5%
€ 417 tot € 597	4	43,0%
€ 597 tot € 640	2	28,5%
€ 640 tot € 710	0	0,0%
Meer dan € 710	0	0,0%
Weet niet	0	0,0%
Totaal:	8	100,0%

Wens naar koopprijs

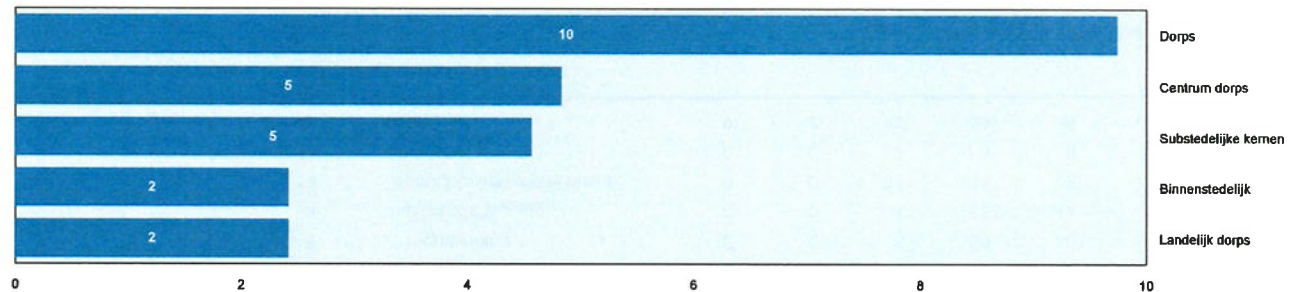


Tot € 150.000	6	39,4%
€ 150.000 tot € 200.000	2	15,6%
€ 200.000 tot € 275.000	5	29,5%
€ 275.000 tot € 375.000	2	15,6%
Meer dan € 375.000	0	0,0%
Weet niet	0	0,0%
Totaal:	15	100,0%

Voorkeur woonplaats

	Abs.	In %
Huidige woonplaats	9	36%
Huidige gemeente	12	49%
Elders	4	15%
Onbekend	0	0%
Totaal	24	100%

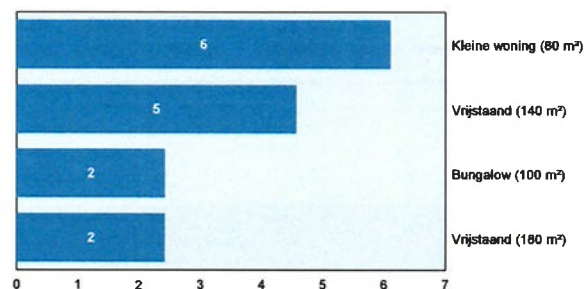
Top Wensbeeld woonmilieu (aantal)



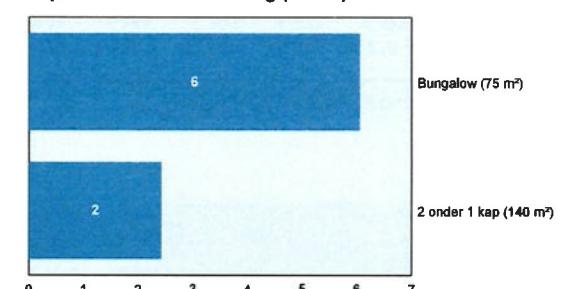
Voorkeur nieuwbouw (koopwoning)

	Abs.	In %
Bestaande woning	0	0%
Nieuwbouwwoning	9	61%
Geen voorkeur	6	39%
Onbekend	0	0%
Totaal	15	100%

Top Wensbeeld koopwoning (aantal)



Top Wensbeeld huurwoning (aantal)



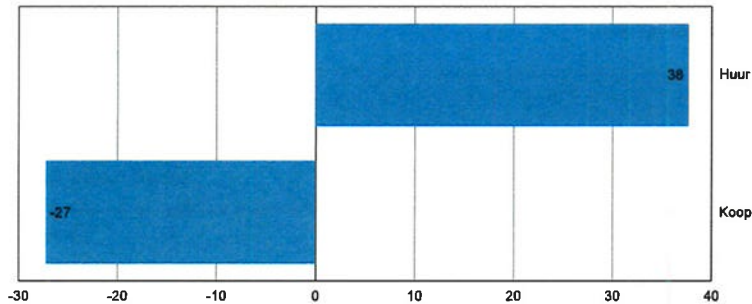
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	5	5	5	0	0	0	16
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	2	0	0	5	0	0	7
2 [^] 1 kapwoning	-9	0	0	0	0	0	-9
Vrijstaande woning	0	0	0	0	-9	0	-9
Grondgeb. seniorenwoning	0	-3	21	0	0	0	19
Onbekend	0	8	0	0	5	0	13
Totaal	-1	11	27	5	-3	0	38

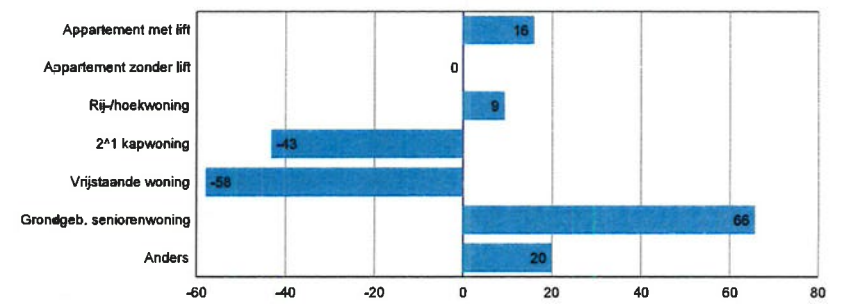
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0	0
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	2	0	0	0	0	2
2 [^] 1 kapwoning	0	0	-5	-30	0	0	-34
Vrijstaande woning	0	0	-4	-15	-14	-17	-49
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	31	11	5	0	47
Onbekend	0	0	2	5	0	0	7
Totaal	0	2	25	-29	-8	-17	-27

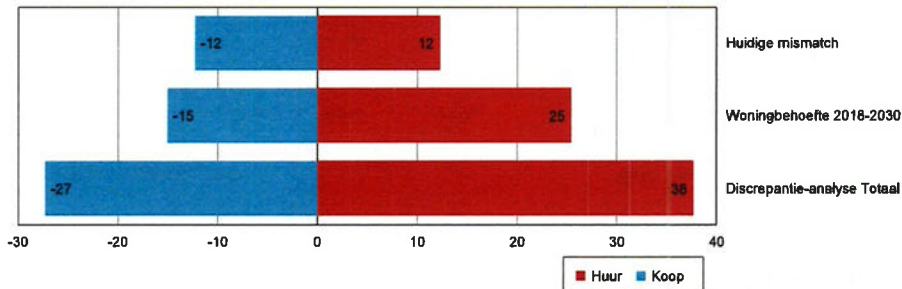
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



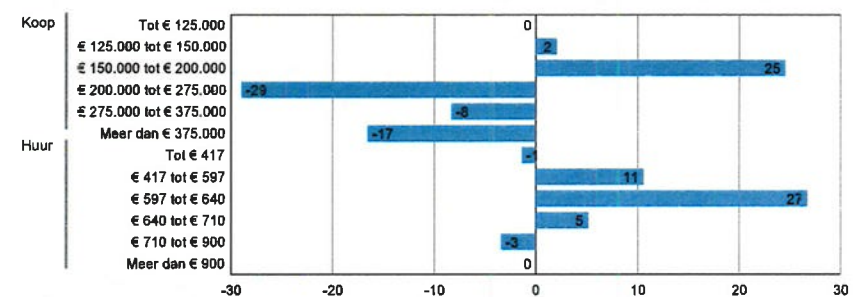
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen





Motie

Onderwerp: woningbeleid kerkdorpen

De raad van de gemeente Weert, in vergadering bijeen op 28 juni 2018,

Overwegende dat:

- Woningbouw in de kerkdorpen meer is dan alleen het creëren van woonruimte.
- De ruimte om te bouwen binnen de dorpsgrenzen vaak beperkt is.
- In het huidige, vigerende, bestemmingsplan vaak wel gebieden zijn aangewezen die als nieuwbouwlocatie kunnen dienen, al dan niet met een bestemmingswijziging.
- In het nieuwe bestemmingsplan deze gebieden veelal geschrapt zijn.
- Ook voor binnenplanse wijzigingen er minder mogelijkheden zijn.
- De “opschoning” vooral tot doel heeft deze, al geruime tijd, niet benutte planvoorraad niet belemmerend te laten zijn voor nieuwbouwplannen in de stedelijke ontwikkelingsgebieden van Weert.
- Hierdoor ten minste de indruk wordt gewekt dat nieuwbouw van gemiddeld twee a drie nieuwe woningen per jaar in de kerkdorpen niet gerealiseerd wordt.
- Hierdoor een achterstand in woningen voor alleenstaande jongeren en/of ouderen *en een achterstand in sociale huurwoningen* is ontstaan.
- Er kennelijk ook niet de intentie bestaat deze achterstand weg te werken.
- Dit van grote essentie is voor vitale voorzieningen zoals scholen en verenigingen, en het in stand houden van de leefbaarheid voor de kerkdorpen.
- Hiervoor een beleid ontwikkeld en effectief ingezet moet worden.
- Om dit in de komende 4 jaar te realiseren er gedurende deze jaren ook ambtelijke capaciteit moet worden vrijgemaakt.

Spreekt uit dat:

Genoemde situatie niet past in de visie op instandhouding van de leefbaarheid van de kerkdorpen.

Draagt het college op:

- Een actief beleid te ontwikkelen hoe het college woningbouw op de kerkdorpen gaat stimuleren.
- Indien de ambtelijke capaciteit niet aanwezig is hiervoor een voorstel voor uitbreiding te doen.
- De raad hierover in de laatste raadsvergadering van 2018 te informeren.

En gaat over tot de orde van de dag,

Weert Lokaal	CDA	DUS Weert	D66	PvdA	VVD	SP
H. v.d. Loo	P. Mols	C. Beenders	M. Stokbroeks	F. Kadra	J. Wiezer	J. Goubet