

Monitoring 2013 woonvisie gemeente Weert

1. Inleiding

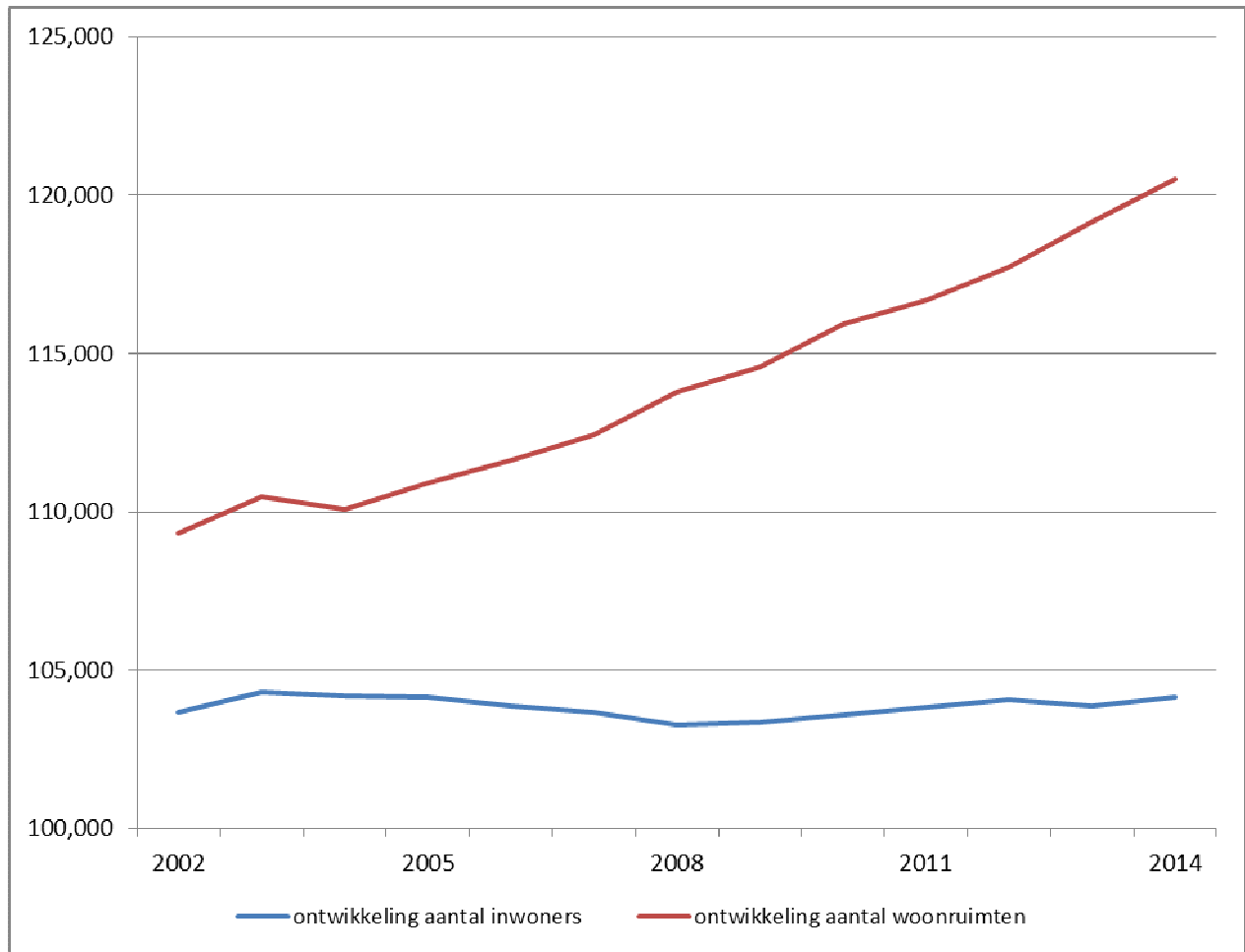
De gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) stellen sinds 2012 gezamenlijk een actualisatie van de regionale woonvisies Weerterkwartier en Midden-Limburg Oost op. Dit als opmaat naar één regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving, die in voorbereiding is. Monitoring maakt deel uit van de jaarlijkse actualisatie. Weert maakt jaarlijks aanvullend een verdiepingsslag met betrekking tot de eigen gemeente.

De gemeenten Weert, Nederweert en Leudal-West vormen tezamen de regio Weerterkwartier. In 2010 heeft de regio een nieuwe Regionale Woonvisie opgesteld. Zoals in de periode 2006-2010 het geval is geweest wordt ook deze woonvisie jaarlijks, na afloop van het kalenderjaar, geactualiseerd. In augustus 2011 heeft de eerste actualisatie en in augustus 2012 heeft de tweede actualisatie plaatsgevonden. De tweede actualisatie heeft plaatsgevonden over de Regionale Woonvisies Weerterkwartier en Midden-Limburg Oost tezamen. Hiervoor is gekozen omdat beide regio's toewerken naar één regionale woonvisie voor de periode vanaf 2014. Dit is ook bij de derde actualisatie, die medio 2013 heeft plaatsgevonden, het geval geweest. Aangezien de regionale actualisatie wat algemener van aard is, heeft voor Weert steeds een verdiepingsslag plaatsgevonden.

Het gaat in deze notitie niet om een actualisatie van de woonvisie. Het woonbeleid over 2014 en volgende jaren wordt verwoord in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving. In deze notitie wordt louter ingegaan op de monitoring. Momenteel wordt in de regio gewerkt aan de monitoring over 2013. De verwachting is dat de notitie in het tweede kwartaal 2014 kan worden afgerond. Weert heeft de eigen informatie voor de monitoring en de gemeentelijke verdieping compleet. De informatie is, vooruitlopend op de afronding van de regionale monitoring, in deze notitie verwoord.

We vinden het belangrijk om jaarlijks een korte rapportage te maken over de monitoring van de woonvisie. Dit is tegelijkertijd een ijkmoment. Dit is extra belangrijk vanwege de demografische ontwikkelingen en de huidige moeilijke omstandigheden. In deze monitoring wordt allereerst ingegaan op de algemene ontwikkelingen. Vervolgens wordt ingegaan op de daadwerkelijke realisatie in 2013. De woonvisie-periode is afgelopen. Daarom wordt op hoofdlijnen tevens teruggekeken naar de periode 2010 tm 2013. In enkele gevallen wordt verder teruggekeken. Tot slot wordt ingegaan op transacties in de bestaande woningvoorraad en op de verhuizingen.

2. Algemene ontwikkelingen



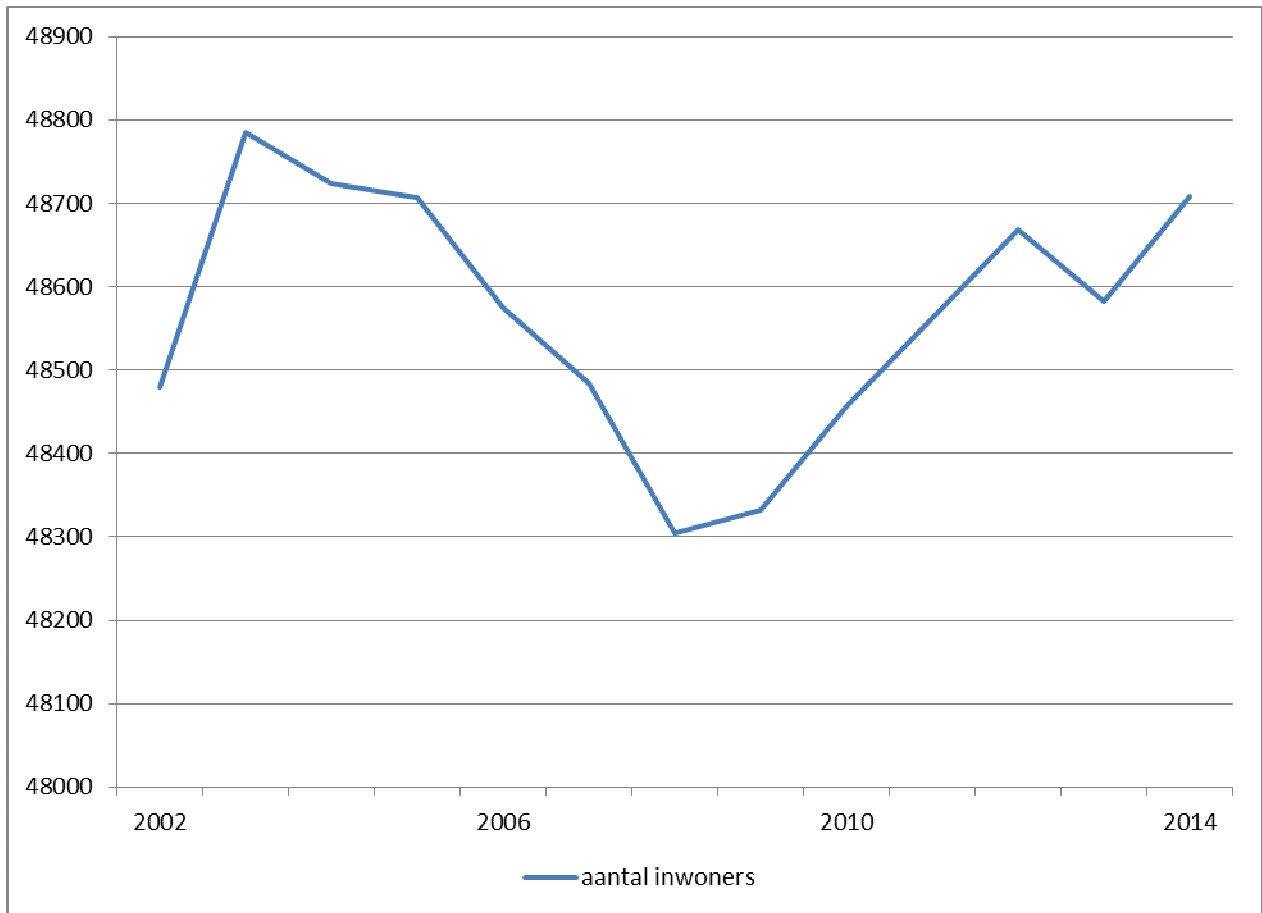
Figuur: ontwikkeling aantal inwoners afgezet tegen de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de periode 2002 - 2014.

In bovenstaande grafiek is de ontwikkeling van het aantal inwoners ten opzichte van de ontwikkeling van het aantal woningen in Weert weergegeven. Duidelijk waarneembaar is dat het aantal woningen stijgt bij een nagenoeg gelijkblijvend aantal inwoners. Deze ontwikkeling heet gezinsverdunding. Het effect is dat we voor eenzelfde aantal inwoners méér woningen nodig hebben. Deze ontwikkeling zet nog langere tijd door.

De gemiddelde woningbezetting in Weert is afgenomen van gemiddeld 2,27 mensen per huishouden op 1 januari 2010 tot gemiddeld 2,20 mensen per huishouden op 1 januari 2014. Alleen al om deze gezinsverdunding in de afgelopen 4 jaar op te vangen zijn ongeveer 165 woningen per jaar nodig.

3. Ontwikkeling aantal inwoners.

Het aantal inwoners van de gemeente Weert is in 2013 toegenomen van 48.582 per 1 januari naar 48.709 per 31 december. De toename is een gevolg van een negatief geboorteoverschot van -57 en een positief migratiesaldo van +186 (binnenlands migratiesaldo +72, buitenlands migratiesaldo +114). Het aantal vestigingen is globaal gelijk gebleven. Het aantal vertrekken is substantieel lager dan in 2012.

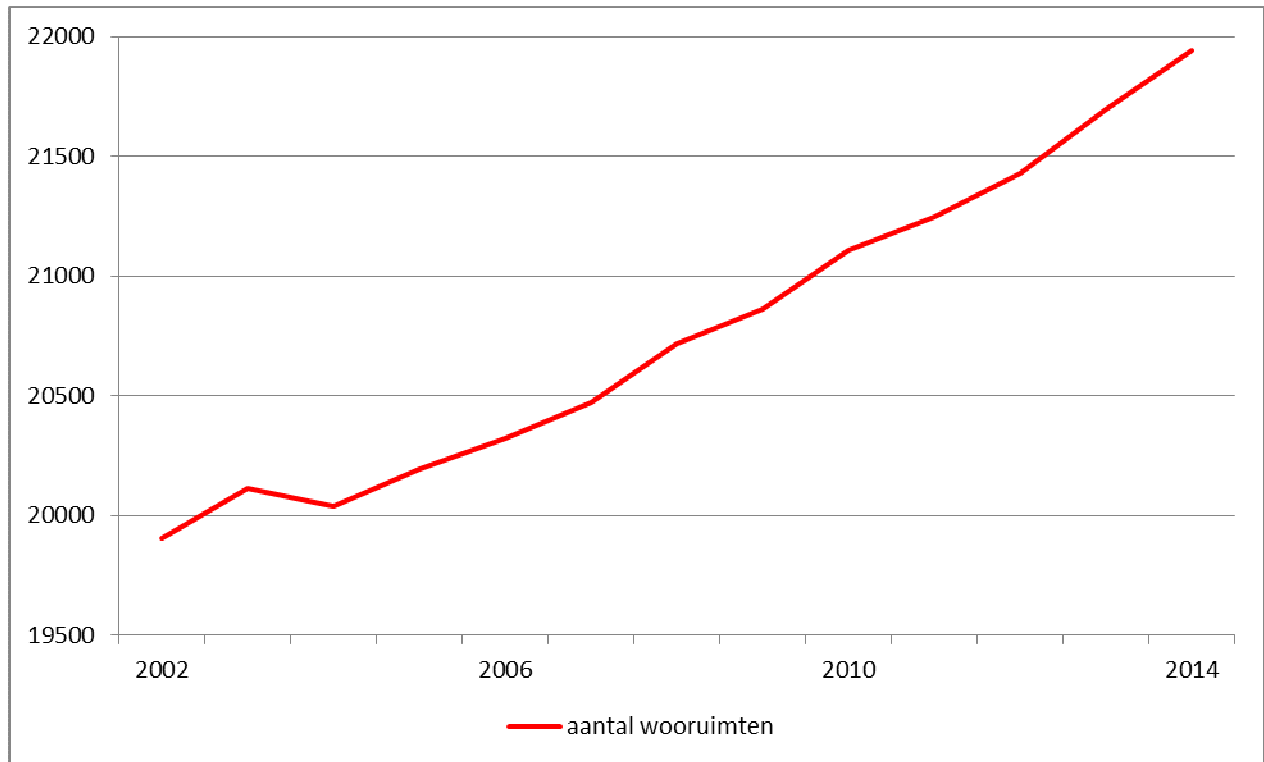


Figuur: ontwikkeling aantal inwoners in de periode 2002 - 2014

In de periode tot 2003 groeide het aantal inwoners structureel. Dit was mede het gevolg van een fors positief geboorteoverschot. De groei is in 2003 omgeslagen in een geleidelijke afname van de bevolking, om vervolgens vanaf 2007 weer om te slaan in een geleidelijke groei. De groei is de laatste jaren minder fors dan in het verleden. Verder is er sinds 2012 sprake van een negatief geboorteoverschot. De groei is de laatste jaren verder vooral het gevolg van een positief vestigingsoverschot, in iets mindere mate door een binnenlands vestigingsoverschot, en in toenemende mate door een buitenlands vestigingsoverschot. Dit lijkt vooral het gevolg te zijn van de vestiging van buitenlandse werknemers.

4. Ontwikkeling woningvoorraad

Het aantal woningen is in 2013 toegenomen met netto 246 woningen. Hiermee is het totaal aantal woningen in Weert gegroeid van 21.698 per 1 januari 2013 naar 21.942 per 1 januari 2014.



Figuur: ontwikkeling aantal woonruimten in de periode 1995 tm 2013

Het aantal woonruimten kent een stabiele en geleidelijke jaarlijkse groei, met uitzondering van 2003. In dat jaar is het complex Leenhof met 152 woningen gesloopt. Ondanks de afname van de groei van het aantal inwoners, is de groei van het aantal woningen doorgezet. Dit is ook nodig om de gezinsverdunding op te kunnen vangen.

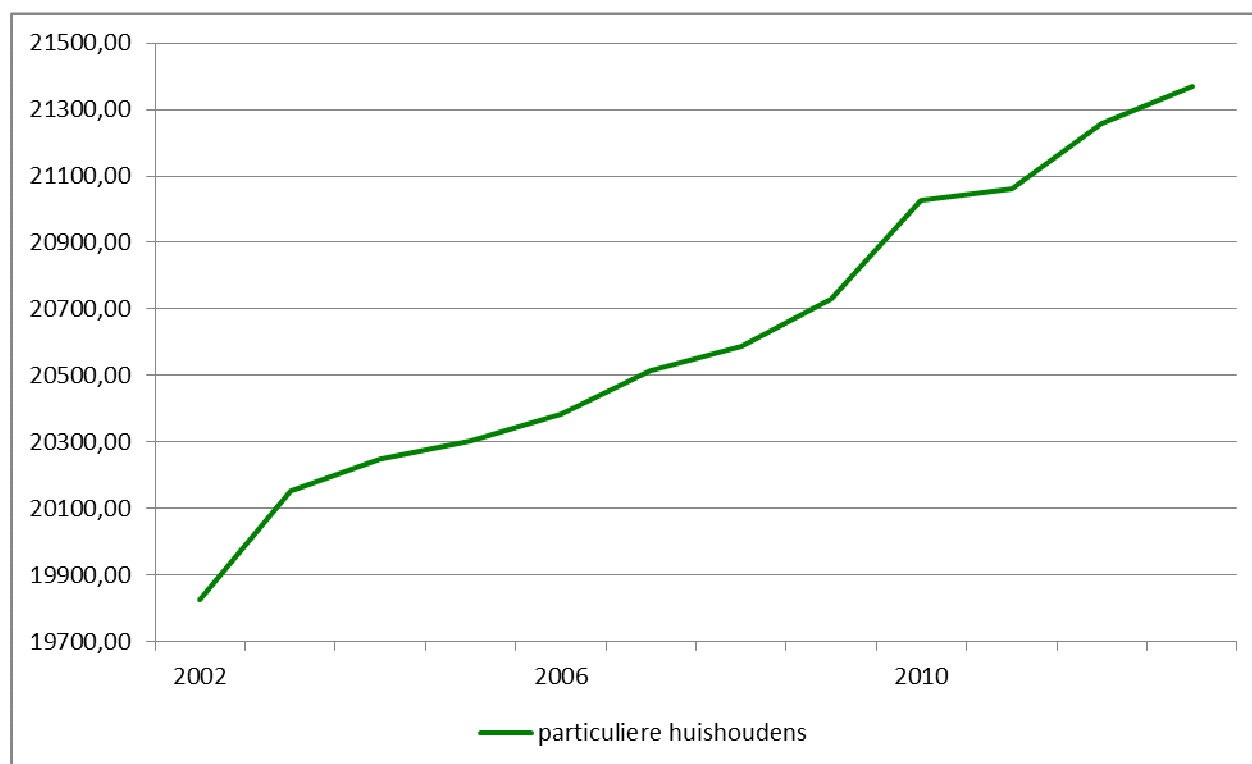
De totale woningvoorraad per 1 januari 2013 volgens de CBS systematiek bedroeg 23.788 eenheden. Hierin zijn begrepen de zelfstandige woonruimten, de recreatiewoningen en de capaciteit bijzondere woongebouwen. De categorieën 'capaciteit bijzondere woongebouwen' en 'recreatiewoningen' komen te vervallen. De woningvoorraad is voortaan gekoppeld aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Het aantal panden met een woonfunctie per 1 januari 2013 in BAG bedroeg 21.619. In 2013 is verder gewerkt aan het vullen van BAG. Dit proces is nog niet helemaal afgerond. Het aantal panden met een woonfunctie per 1 januari 2014, zoals geregistreerd in BAG, bedraagt 22.359. In 2014 wordt het vullen van BAG afgerond. Het aantal panden met een woonfunctie conform BAG per 1 januari 2015 wordt de nieuwe basis voor de jaarlijkse meting.

5. Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens.

Een particulier huishouden wordt gevormd door één of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf daar niet-bedrijfsmatig voorzien in dagelijkse levensbehoeften. Naast particuliere huishoudens zijn er ook institutionele huishoudens. Hierbij gaat het om personen die niet zelfstandig, maar in een instelling wonen (zoals verpleeg- en verzorgingshuizen en gezinsvervangende tehuizen). De toename van het aantal particuliere huishoudens verloopt parallel aan de toename van de woningvoorraadbehoefte.

Het aantal huishoudens per 1 januari in een gemeente wordt jaarlijks achteraf in oktober bekend gemaakt door het CBS. Het aantal huishoudens in Weert per 1 januari 2014 is daarom nog niet bekend.

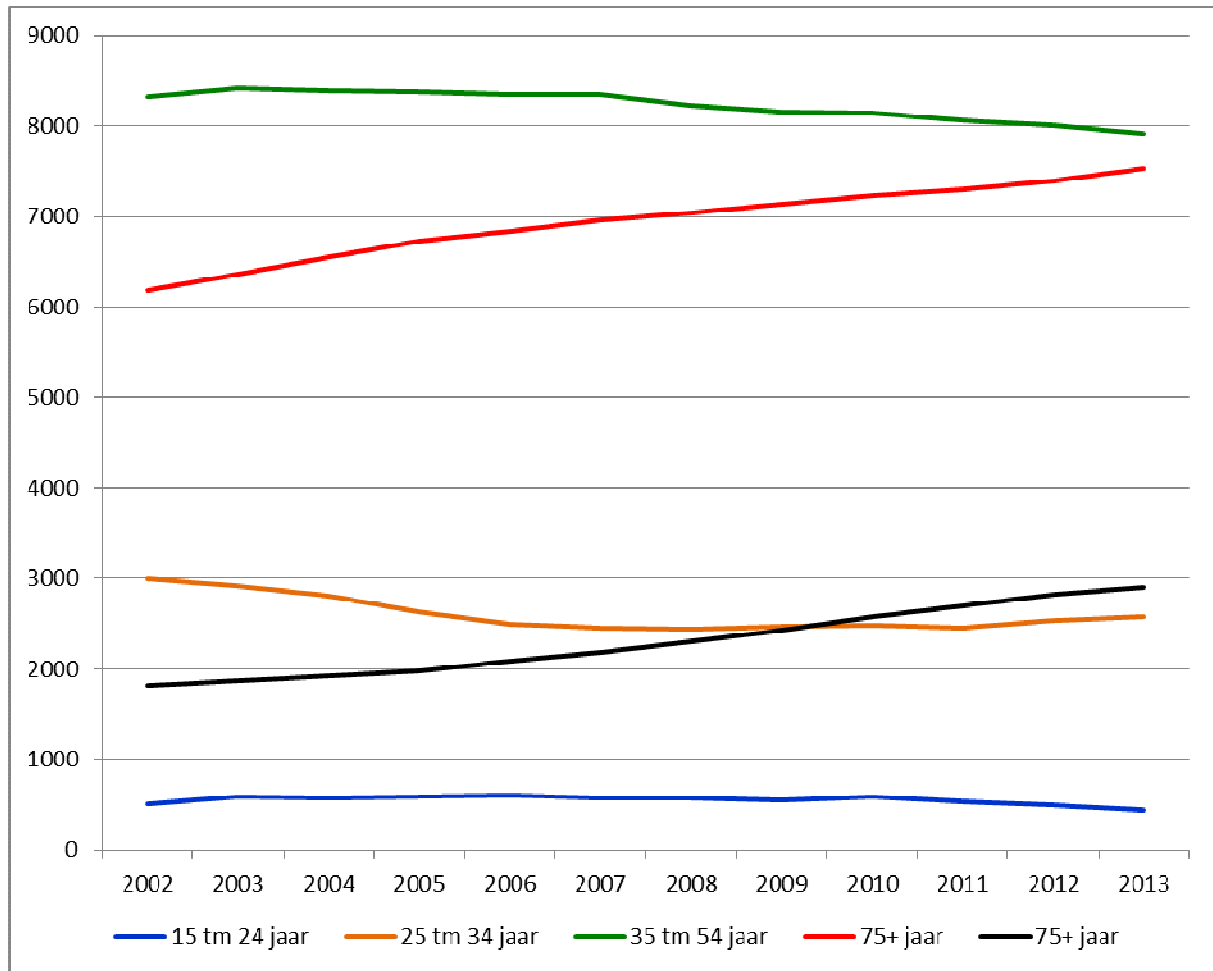
Wel is de huishoudensgroep in 2012 nu bekend. Per 1 januari 2012 bedroeg het aantal huishoudens 21.258. Per 1 januari 2013 bedroeg dit aantal 21.368. In 2012 is het aantal huishoudens daarmee met 110 toegenomen.



Figuur: ontwikkeling aantal particuliere huishoudens in de periode 2002 - 2013

6. Ontwikkeling huishoudensgroepen

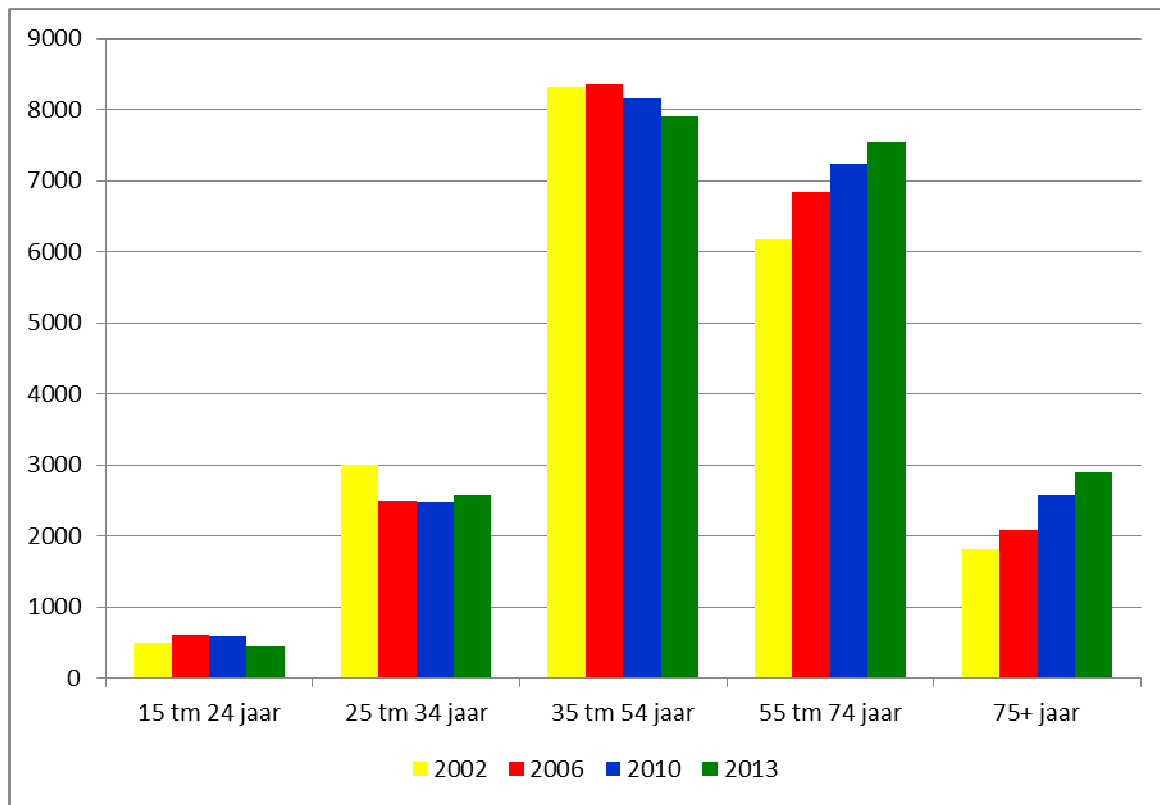
Voor de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte is de ontwikkeling van de huishoudensgroepen belangrijk. We onderscheiden, evenals in de woonvisie, jongerenhuishoudens (15-24 jaar), starters (25-34 jaar), gezinnen (35-54 jaar), senioren (55-74 jaar) en ouderen (75+). In onderstaande grafiek is de ontwikkeling van de huishoudensgroepen opgenomen in de periode 2002 tm 2013.



Figuur: ontwikkeling huishoudensgroepen periode 2002 - 2013

leeftijdsgroep	2002	2006	2010	2013	verandering 2013 t.o.v. 2002
15 tm 24 jaar	506	606	588	446	-12%
25 tm 34 jaar	2998	2492	2479	2571	-14%
35 tm 54 jaar	8322	8354	8151	7912	-5%
55 tm 74 jaar	6182	6844	7236	7536	22%
75+ jaar	1816	2091	2572	2903	60%

Tabel: verandering aantal huishoudens in specifieke leeftijdsgroepen in de periode 2002-2013.



Figuur: aantal huishoudensgroepen in 2002, 2006, 2010 en 2013

De demografische ontwikkelingen hebben hun weerslag op de ontwikkeling van de huishoudensgroepen. De ontgroening en vergrijzing is duidelijk waarneembaar in de feitelijke ontwikkeling in de periode 2002 - 2013.

We hebben jongerenhuishoudens gedefinieerd als een groep, die zich voor de eerste keer zelfstandig op de woningmarkt vestigt en die vooral is aangewezen op een (goedkope) huurwoning. Het aantal jongerenhuishoudens (15-24 jaar) is in de periode 2002 - 2013 gedaald met 12%.

We hebben starters gedefinieerd als een groep, die zich voor de eerste keer op de koopmarkt begeeft. Het aantal startertende huishoudens (25-34 jaar) is in de periode 2002 - 2013 afgenomen met 14%.

In huishoudens in de leeftijd 35-54 jaar zijn het vaakst ook kinderen aanwezig. We noemen het gezinnen. Het aantal gezinnen is in de periode 2002 - 2013 afgenomen met 5%.

Een grotere verandering heeft zich voor gedaan in de groep seniorenhuishoudens (55 tm 74 jaar). Hier is sprake van een toename van 22% in de periode 2002 - 2013.

In de groep ouderenhuishoudens is de wijziging nog groter. Hier is sprake van een toename van 60% in de periode 2002 - 2013.

De trend die zich de afgelopen jaren in verschillende prognoses manifesteert, is duidelijk waarneembaar in de feitelijke ontwikkeling.

7. Planrealisatie

In de afgelopen woonvisie-periode 2010 - 2014 zijn in Weert bruto 933 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Er zijn 98 woningen gesloopt/onttrokken. De netto toename bedraagt 835 woningen. In de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014 hadden we ons voorgenomen om in de periode 2010 - 2014 netto 822 woningen te realiseren. Dit is de basisbehoefte 2010 - 2014 volgens E,til 2009 van 527 woningen plus een eigen ambitie van 275 woningen. We constateren dat de gemeente de basisbehoefte én haar ambitie heeft gerealiseerd.

Er zijn in de periode 2010 - 2014 116 woningen buiten het stedelijk POL gebied Weert-Nederweert gebouwd, met name in de kernen. Dit betekent dat in Weert in 2010 - 2014 88% van de woningtoename is gerealiseerd in het stedelijk gebied. In de woonvisie is vastgelegd dat minimaal 68% van de woningtoename in het stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De conclusie is dat de gemeente hieraan heeft voldaan.

8. Planrealisatie in 2013

In Weert zijn in 2013 246 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Er is 1 woning gesloopt en er is 1 woning onttrokken. De netto woningtoename in 2013 komt hiermee uit op 244 woningen.

Er zijn 112 woningen op stadsvernieuwings-locaties opgeleverd en 106 woningen op gronden met een gemeentelijke grondexploitatie, 23 woningen op exploitaties van derden en 5 woningen zonder overeenkomst.

Het betreft 50 grondgebonden woningen, 193 appartementen en 3 groepswoningen.

Er zijn 144 sociale huurwoningen opgeleverd. Verder zijn er 33 vrije sector huurappartementen, 50 grondgebonden koopwoningen en 16 koopappartementen opgeleverd.

Hiervan zijn 81 specifieke zorgwoningen waarvoor een indicatie benodigd is. Verder zijn er 3 groepswoningen met in totaal 31 plaatsen in onzelfstandige woonruimten toegevoegd en zijn er 4 woningen opgeleverd die door starters zijn gekocht.

25 woningen zijn gebouwd in particulier opdrachtgeverschap. Er zijn 197 nultredenwoningen opgeleverd. Tot slot zijn er 128 woningen gebouwd waarbij een hoger duurzaamheidsniveau is gerealiseerd dan op grond van het bouwbesluit is vereist.

Verder is er één ruimte-voor-ruimte woning opgeleverd.

Een overzicht van de gerealiseerde nieuwbouw in de periode 2010 tm 2013 is opgenomen op de volgende bladzijde.

De langjarig gemiddelde (2002 tm 2013) jaarlijkse toevoeging aan woningen was: 208 woningen. In de afgelopen vier jaar was de gemiddelde jaarlijkse toevoeging 233 woningen.

Het aandeel woningen dat opgeleverd is in gemeentelijke grondexploitaties is toegenomen van 12% in de periode 2002 tm 2005 naar 49% in de periode 2006 tm 2009 en 60% in de periode 2010 tm 2013.

Weert	jaar	huur					koop					bijzondere doelgroep			monitoring					prioritering			projectenkaart								
		totaal	grondgebonden < € 681	grondgebonden > € 681	meergezins < € 681	meergezins > € 681	aantal plaatsen onzelfstandige woonruimten	grondgebonden < €184.000	grondgebonden €184.000 - € 270.000	grondgebonden > € 270.000	meergezins < €184.000	meergezins €184.000 - €270.000	meergezins > €270.000	doelgroep WWZ	starters	woonwageneigenaren	zorgwoningen	in pandig bouwen	ruimte voor ruimte	onttrekking	sloop	individueel opdrachtgeverschap	duurzaamheid GPR	0-treden woningen	harde planvoorraad	contractuele verplichtingen	potentiële planvoorraad	stadsvernieuwingproject	project met gemeentelijke grondexploitatie	bouwplannen (met overeenkomst)	bouwplannen zonder overeenkomst
	2010	160	5	0	30	1	56	3	4	49	33	35	0	72	39	5	16	4	2	2	18	31	74	103	160	0	0	30	63	53	14
	2011	205	39	0	71	0	20	20	13	59	0	3	0	72	20	8	52	27	6	1	20	33	92	96	205	0	0	42	105	21	37
	2012	322	14	0	109	54	30	11	31	76	5	22	0	116	22	6	86	6	6	44	11	49	211	207	322	0	0	17	189	100	16
	2013	246	0	0	144	33	31	4	19	27	0	0	16	112	4	0	81	3	1	1	1	25	128	197	246	0	0	112	106	23	5
	totaal	933	58	0	354	88	137	38	67	211	38	60	16	372	85	19	235	40	15	48	50	138	505	603	933	0	0	201	463	197	72

tabel: planrealisaties 2010, 2011, 2012 en 2013 in Weert,
bron: gemeente

9. Kwalitatieve planrealisaties.

De kwalitatieve planrealisaties zijn in onderstaande tabel samengevat.

categorie	gemeente	gerealiseerd 2010	gerealiseerd 2011	gerealiseerd 2012	gerealiseerd 2013	totaal	percentage
starterswoningen (huur en koop < €184.000)	Weert	39	20	22	4	85	9%
zorgwoningen (huur)	Weert	16	52	86	81	235	25%
begeleid wonen (plaatsen onzelfstandig huur)	Weert	56	20	0	0	76	
intramuraal ouderenzorg (plaatsen onzelfstandig huur)	Weert	0	0	30	31	61	
reguliere sociale huur (< 681)	Weert	5	58	37	63	163	18%
overige vrije sector huur (> € 665)	Weert	1	0	54	33	88	9%
middeldure koop grondgebonden (€184.000- €270.000)	Weert	4	13	25	19	61	7%
dure koop grondgebonden (> € 270.000)	Weert	49	59	76	27	211	23%
middeldure koop appartementen (€184.000- €270.000)	Weert	46	3	22	0	71	8%
dure koop appartementen (> € 270.000)	Weert	0	0	0	16	16	2%
totaal		160	205	322	243	930	100%

tabel: kwalitatieve planrealisatie 2010 tm 2013

bron: gemeente Weert

De kwalitatieve planrealisatie ten opzichte van het doel, dat we ons in de woonvisie gesteld hebben, is iets gewijzigd. We hadden ons voorgenomen om 40% van de plannen te realiseren in de sociale huur- en koopsector. Uiteindelijk heeft 52% van de planrealisaties plaatsgevonden in de sociale huur- en koopsector. Het aandeel (sociale) huurwoningen dat opgeleverd is, is toegenomen van 11% in de periode 2002 tm 2005 naar 30% in de periode 2006 tm 2009 en 52% in de periode 2010 tm 2013.

Het aandeel appartementen dat is opgeleverd is toegenomen van 28% in de periode 2002 tm 2005 naar 47% in de periode 2006 tm 2009 naar 60% in de periode 2010 tm 2013. Het naar verhouding grote aandeel appartementen in de vorm van sociale huurwoningen, dat de laatste jaren is opgeleverd, is met name het gevolg van de bouw van diverse woonzorgcomplexen. Dit is de uitvoering van het beleid, zoals vastgelegd in de nota Visie en draaiboek Wonen, Welzijn, Zorg, vastgesteld in 2005. In deze nota is onder andere vastgelegd dat er in Weert drie woonzorgcomplexen, verspreid over de stad in Weert-Zuid, Weert-Oost en Weert-Noord, gerealiseerd moesten worden. De aan deze nota verbonden projecten zijn met de wozoco's Zuyderborgh, Nedermazehof en Hushoven thans grotendeels uitgevoerd. Verder zijn sociale huurwoningen opgeleverd in de projecten Kerkplein Stramproy, Stationskwartier, AHOED Oudenakkerstraat, Laarveld en Vrouwenhof.

10. Binnenverhuizingen

In 2013 zijn er 2.429 mensen binnen Weert verhuisd, tegenover 2.532 in 2012, 2.367 in 2011, 2.211 in 2010 en 2.557 in 2009.

In 2013 trok met een saldo van +100 het centrum de meeste mensen aan, daarna volgden Laar-Hushoven met +48 en Leuken met + 35.

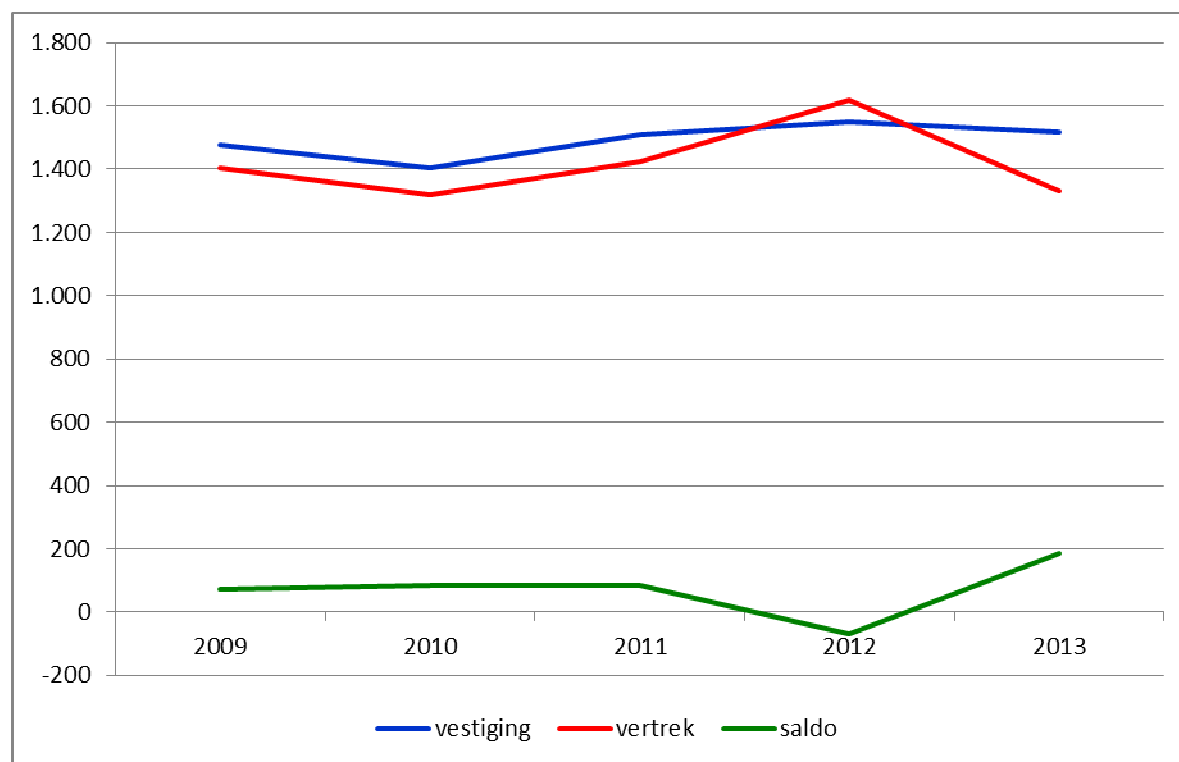
De wijken/kernen waar gemiddeld de meeste personen vertrokken naar een andere wijk/dorp in Weert waren Boshoven (-80), Stramproy (-63) en Biest (-44).

De conclusie is dat in wijken/dorpen waarin substantieel woningen opgeleverd zijn een toename van het aantal inwoners gerealiseerd is. In wijken/dorpen waarin geen of beperkt woningen opgeleverd zijn is sprake van een afname van het aantal inwoners. In wijken zonder ontwikkelingen zal het aantal inwoners logischerwijs blijven afnemen vanwege de verdere gezinsverdunding. Verder zal deze tendens in de grotere wijken en kernen, zoals Boshoven en Stramproy, uiteraard resulteren in een groter aantal inwoners dat uit de wijk/kern verhuist.

11. Vestiging en vertrek

	2009	2010	2011	2012	2013
vestiging	1.478	1.402	1.511	1.551	1.517
vertrek	1.404	1.319	1.426	1.620	1.331
saldo	+74	+83	+85	-69	+186

tabel: aantal personen vestiging en vertrek, gemeente Weert



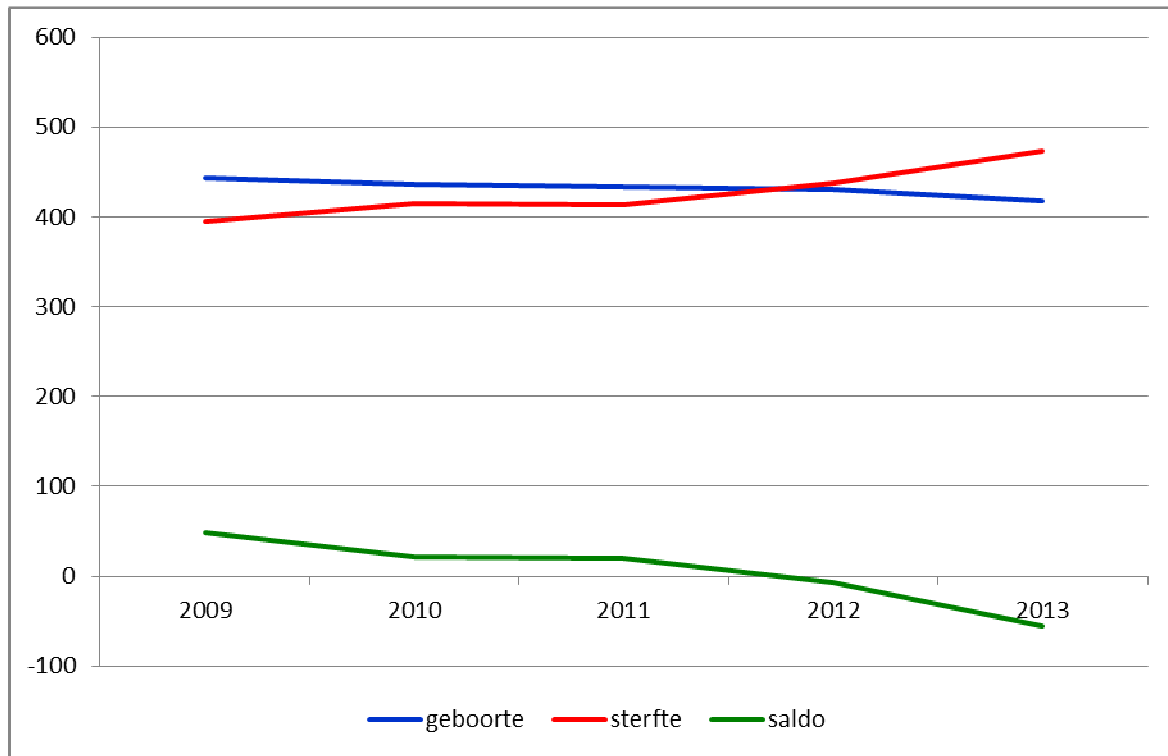
Figuur: aantal personen vestiging en vertrek, gemeente Weert

Het positieve migratiesaldo van +186 is het gevolg van een binnenlands migratiesaldo van +72 en een buitenlands migratiesaldo van +114. Duidelijk te zien is dat het aantal vestigingen globaal gelijk is gebleven aan voorgaande jaren. Het aantal vertrekken is echter substantieel lager dan in 2012.

12. Geboorteoverschot

	2009	2010	2011	2012	2013
geboorte	443	436	434	430	418
sterfte	395	415	414	437	474
saldo	+48	+21	+20	-7	-56

Tabel: aantal geboortes en sterftes, gemeente Weert



Figuur: aantal geboortes en sterftes, gemeente Weert

Het geboorteoverschot was in 2012 voor de eerste maal negatief. Ter vergelijking het volgende. Het geboorteoverschot was in 1997 +186, in 2002 +131 en in 2004 +113, in 2006 +92 en in 2008 +29.

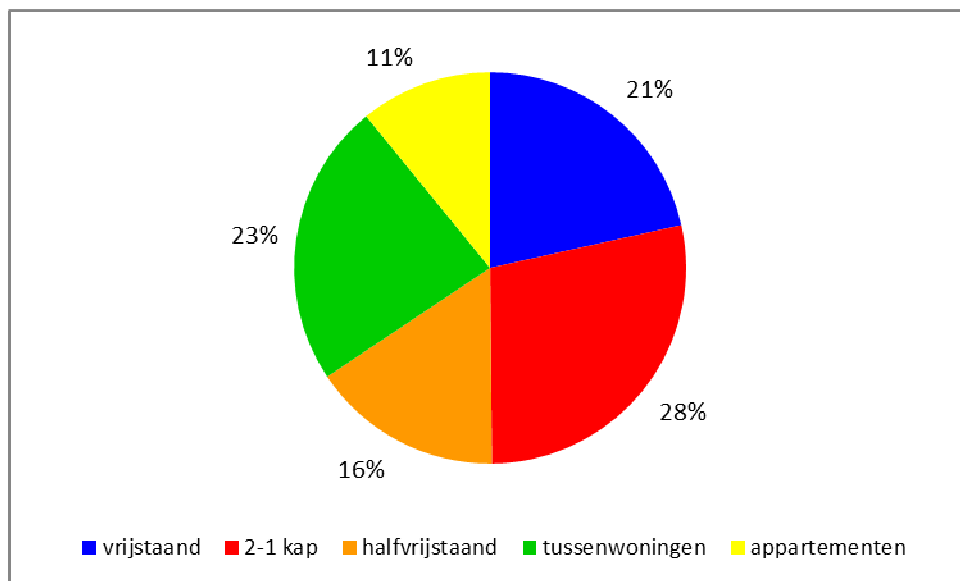
De conclusie is dat het geboorteoverschot is afgenomen gedurende de afgelopen jaren en in 2012 voor het eerst negatief uitvalt. In 2013 valt het negatiever uit dan in 2012.

13. Transacties bestaande woningen in 2013

Hieronder volgt een korte rapportage van het aantal gerealiseerde transacties van woningen. De gegevens zijn gebaseerd op informatie van de gemeente zelf. De transacties zijn gecorrigeerd. Dat wil zeggen dat in onderstaande overzichten en diagrammen geen rekening is gehouden met transacties die nodig waren voor ontwikkelingen en met transacties van beleggers en projectontwikkelaars. Het betreft dus louter particulieren die een (nieuwbouw)woning hebben gekocht.

transacties bestaande woningen naar type	2010			2011			2012			2013		
	aantal	percen- tage	gemiddelde koopsom	aantal	percen- tage	gemiddelde koopsom	aantal	percen- tage	gemiddelde koopsom	aantal	percen- tage	gemiddelde koopsom
vrijstaand	70	18%	€ 331.186	65	19%	€ 364.539	93	26%	€ 315.620	75	21%	€ 327.433
2-1 kap	99	25%	€ 227.885	108	32%	€ 215.053	99	28%	€ 202.945	99	28%	€ 206.352
halfvrijstaand	52	13%	€ 191.337	36	11%	€ 180.305	50	14%	€ 182.420	55	16%	€ 181.518
tussenwoningen	88	23%	€ 176.120	76	23%	€ 170.372	68	19%	€ 165.038	82	23%	€ 153.354
appartementen	81	21%	€ 156.133	52	15%	€ 162.617	44	12%	€ 138.455	38	11%	€ 176.090
totaal	390	100%	€ 213.329	337	100%	€ 222.006	354	100%	€ 214.350	349	100%	€ 212.711

tabel: aantal transacties bestaande woningen 2010, 2011, 2012 en 2013 naar type gemeente Weert

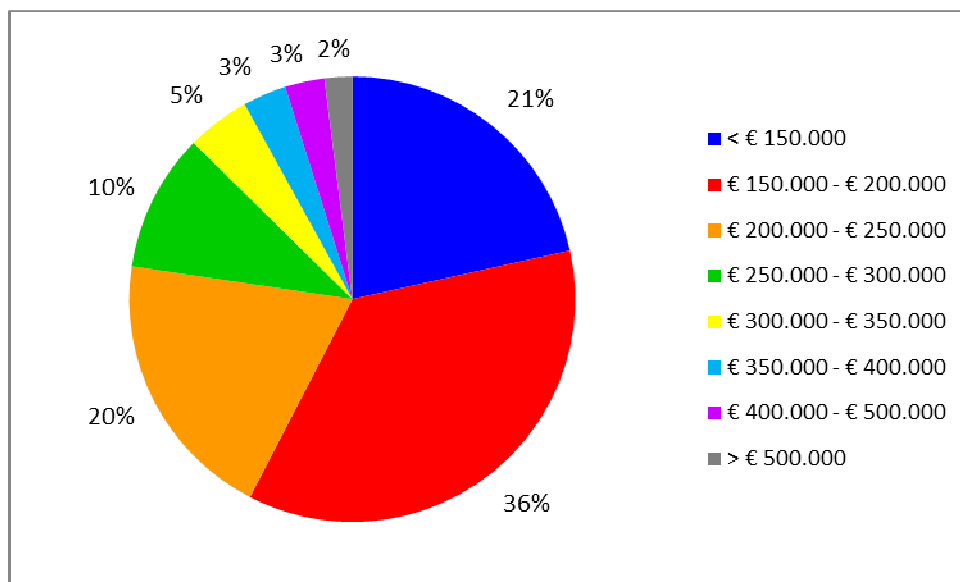


Figuur: transacties bestaande woningen naar woningtype in 2013, gemeente Weert

In 2013 zijn relatief minder appartementen verkocht dan in voorgaande jaren en relatief meer grondgebonden woningen. Het aantal verkochte woningen blijft stabiel, rond de 350 per jaar. De gemiddelde koopsom was in 2013 iets lager (€ 212.711) dan in 2012 (€ 214.350).

Transacties bestaande woningen naar prijs	2010		2011		2012		2013	
	aantal	percentage	aantal	percentage	aantal	percentage	aantal	percentage
< € 150.000	85	22%	65	19%	74	21%	75	21%
€ 150.000 - € 200.000	123	31%	115	34%	112	32%	126	36%
€ 200.000 - € 250.000	74	19%	65	19%	81	23%	69	20%
€ 250.000 - € 300.000	52	13%	44	13%	35	10%	35	10%
€ 300.000 - € 350.000	22	6%	16	5%	22	6%	16	5%
€ 350.000 - € 400.000	15	4%	10	3%	9	3%	11	3%
€ 400.000 - € 500.000	13	3%	10	3%	13	4%	10	3%
> € 500.000	6	2%	12	4%	8	2%	7	2%
totaal	390	100%	337	100%	354	100%	349	100%

Tabel: transacties bestaande woningen 2010, 2011, 2012 en 2013 naar prijs, gemeente Weert

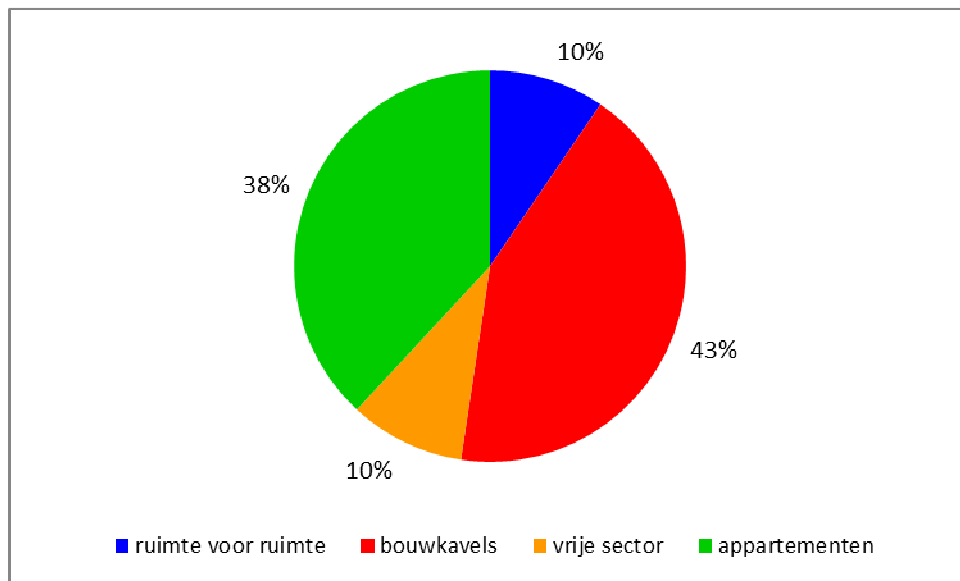


Figuur: transacties bestaande woningen naar prijs 2013, gemeente Weert

In bovenstaand diagram is het aandeel van de transacties naar prijs opgenomen. De conclusie is dat verreweg de meeste transacties plaatsvonden in het prijssegment tot € 300.000, namelijk 87% in 2013. Dit is iets hoger dan voorgaande jaren. Ruim de helft van de transacties (57%) vond plaats in het goedkope segment tot € 200.000. Dit is ook hoger dan voorgaande jaren.

Transacties nieuwbouw naar type	2010		2011		2012		2013	
	aantal	percentage	aantal	percentage	aantal	percentage	aantal	percentage
ruimte voor ruimte	10	8%	5	6%	1	2%	2	10%
bouwkavels	22	17%	20	24%	13	32%	9	42%
vrije sector	42	32%	39	48%	17	41%	2	10%
starterswoningen	18	14%	9	11%	1	2%	0	-
appartementen	38	29%	9	11%	9	22%	8	38%
totaal	130	100%	82	100%	41	100%	21	100%

Tabel: transacties nieuwbouw woningen naar type 2010, 2011, 2012 en 2013, gemeente Weert



Figuur: transacties nieuwbouw 2013 naar type, gemeente Weert

Duidelijk is dat de nieuwbouw ver is teruggelopen ten opzichte van voorgaande jaren. Er zijn wel nog bouwkavels verkocht, weliswaar minder dan voorgaande jaren. De verkoop van projectmatig te realiseren woningen is echter nagenoeg stil gevallen. Verder zijn er nieuwbouwappartementen verkocht. Het betreft grotendeels appartementen die eerder al gerealiseerd zijn, maar die nog niet verkocht waren.

14. Verhuizingen bestaande woningen 2013

Er is van 346 bestaande woningen, waar in 2013 een transactie heeft plaatsgevonden, nagegaan of er een verhuizing heeft plaatsgevonden. Dit is bij 324 woningen het geval. De herkomst van de kopers kan als volgt kort samengevat worden:

Bestaande woningen verkocht aan	2012	2013
Starters	151	107
Vestigers	49	55
Doorstromers binnen Weert	102	95
Nog niet bewoond	46	67
Geen verhuizing	6	22
Totaal	354	346

Tabel: herkomst kopers bestaande koopwoning

Het aantal woningen dat nog niet bewoond is toont aan dat er altijd sprake is van een zekere frictieleegestand. Dit is nodig om te kunnen verhuizen. Vaak wordt nog eerst verbouwd of opgeknapt, voordat men verhuist.

We hebben starters gedefinieerd als personen tot 30 jaar die voor de eerste keer een woning kopen. Starters zorgen ook in 2013 voor een substantieel deel van de transacties (31%).

In de 107 woningen die door starters gekocht zijn, zijn in totaal 184 starters gaan wonen. De herkomst van de starters kan als volgt kort samengevat worden:

- Van thuis bij ouders: 45
- Vanuit in- of een huurwoning: 82
- Vestigers: 57

De starters die zich in Weert gevestigd hebben komen vooral uit de regio (Zuidoost-Brabant 19 personen, Midden-Limburg 19 personen) of uit de ruimere regio (overig Limburg 10 personen, België 2 personen). In een enkel geval vestigen starters uit andere gemeenten in Nederland (7 personen).

Vestigers hebben in totaal 55 bestaande woningen gekocht en zijn er met 131 personen gaan wonen. Het betreft vaker gezinnen met kinderen. Ze komen uit Midden-Limburg (35 personen), overig Limburg (20 personen), Zuidoost-Brabant (25 personen), overig Noord-Brabant (18 personen), overig Nederland (12 personen), België (16 personen) en overig buitenland (5 personen).

Doorstromers van binnen Weert hebben in totaal 95 woningen gekocht. Het gaat om 226 personen. Hier gaat het vaker om tweepersoonshuishoudens dan om gezinnen met kinderen.

15. Verhuizingen nieuwbouwwoningen 2013

In 2013 zijn 244 nieuwbouwwoningen, in zowel de koop- als de huursector, opgeleverd. In totaal zijn per 1 januari 2014 130 woningen hiervan bewoond. Er zijn 234 mensen in gaan wonen. Onderzocht is waar de mensen vandaan komen die er zijn gaan wonen. Dit kan als volgt kort samengevat worden:

	Aantal woningen	Aantal personen
Doorstroming Weert huur-huur	33	49
Doorstroming vanuit inwoning Of starters	30	16 25
Doorstroming Weert van huur naar koop	3	5
Doorstroming Weert van koop naar huur	18	23
Doorstroming Weert van koop naar koop	19	66
Vestigers huurwoning	20	34
Vestigers koopwoning	7	16
Nog niet bewoond	114	
Totaal	244	234

Tabel: overzicht herkomst bewoners nieuwbouwwoning in 2013

Bij de doorstromers van koop naar koop is de gemiddelde huishoudensgrootte ruim 3 personen. Het gaat hier waarschijnlijk vaker om gezinnen met kinderen. In alle andere situaties gaat het vaker om 1- en 2-persoonshuishoudens.

De vestigers komen uit Midden-Limburg (21 personen), overig Limburg (7 personen), Zuidoost-Brabant (7 personen), overig Nederland (10 personen) en het buitenland (5 personen).

16. Starters

In totaal zijn in 2013 309 starters/jongeren aan woonruimte geholpen. Dit is inclusief 73 starters die zich in Weert gevestigd hebben. In onderstaande tabel is te zien hoe de huisvesting heeft plaatsgevonden.

	2012	2013
Toegewezen huurwoning	14	45
Verkochte huurwoning	15	10
Bestaande koopwoning	202	149
Vestigers in bestaande koopwoning	61	73
Nieuwbouw koopwoning	22	15
Nieuwbouw huurwoning (niet van Wonen Limburg)	-	17
Totaal	314	309

We hebben ons voorgenomen om jaarlijks minimaal 70 starters/jongeren aan huisvesting te helpen. Het blijkt dat we daar ruimschoots in slagen. Het blijkt ook dat de meeste starters aan eigen woonruimte komen door een huis te kopen.

De cijfers zijn gebaseerd op in 2013 gerealiseerde verhuizingen. Hierin is inbegrepen woningen waarbij in 2012 wel een transactie maar geen verhuizing heeft plaatsgevonden. Deze woningen stonden op 1 januari 2013 leeg en zijn in de loop van 2013 bewoond.

Verder zijn er in 2013 veel huurwoningen opgeleverd dan wel heeft in 2013 de eerste bewoning plaatsgevonden van in 2012 opgeleverde woningen. Een aantal is betrokken door starters.