

Woningmarkt- onderzoek

regio
Midden-Limburg

2018-2030

Gemeente
Echt-Susteren

Woningmarkt- onderzoek

regio Midden- Limburg

2018-2030

Gemeente Echt-Susteren

Etil research group

Heerlen, 7 september 2018

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Inhoudsopgave | 5 |
| Voorwoord | 7 |
| Samenvatting | 9 |
| 1 Inleiding | 15 |
| 1.1 Plan van Aanpak | 15 |
| 1.2 Onderzoekresultaten | 16 |
| 1.3 Leeswijzer | 16 |
| 2 Doelgroepen | 17 |
| 2.1 De sociale doelgroep | 17 |
| 2.2 Overige doelgroepen | 19 |
| 3 Woningvoorraad | 23 |
| 3.1 Huidige woningvoorraad | 23 |
| 3.2 Leegstand | 24 |
| 3.3 Sociale voorraad | 25 |
| 4 Kwantitatieve woningbehoefte 2018-2030 | 27 |
| 4.1 Woningbehoefte Echt-Susteren 2018-2030 | 27 |
| 4.2 Huishoudensprognose sociale doelgroep | 28 |
| 4.3 Verhoudingsfactor sociale doelgroep – sociale voorraad | 30 |
| 4.4 Scheefwonen | 31 |
| 4.5 Woningbehoefte sociale doelgroep | 32 |
| 4.6 Woningbehoefte jongere huishoudens (tot 30 jaar) | 33 |
| 4.7 Woningbehoefte huishoudens middengroep (30-65 jaar) | 34 |
| 4.8 Woningbehoefte oudere huishoudens (65 jaar e.o.) | 34 |
| 4.9 Woningbehoefte eenpersoonshuishoudens | 35 |
| 5 Woonwensen | 37 |
| 5.1 Het algemene beeld | 37 |
| 5.2 Sociale doelgroep | 43 |
| 5.3 Jongere huishoudens (tot 30 jaar) | 47 |
| 5.4 Huishoudens middengroep (30-65 jaar) | 53 |
| 5.5 Oudere huishoudens (65 jaar e.o.) | 56 |
| 5.6 Starters | 61 |
| 5.7 Eenpersoonshuishoudens | 62 |
| 6 Discrepantie-analyse | 67 |
| 6.1 Structuurvisie 2014 – stand 2018 | 67 |
| 6.2 Discrepantie-analyse: Onderdeel huidige kwalitatieve mismatch | 68 |
| 6.3 Discrepantie-analyse: Onderdeel toekomstige kwalitatieve behoefte | 68 |
| 6.4 Discrepantie-analyse: Totaal | 69 |
| 6.5 Discrepantie-analyse per doelgroep | 71 |
| Bijlagen | 73 |
| Bijlage 1: Afbakening en definitie sociale doelgroep en sociale voorraad | 74 |
| Bijlage 2: De primaire voorraad - passend toewijzen | 76 |

| | |
|---|----|
| Bijlage 3: Aannames bouwplannen en prijsontwikkelingen | 77 |
| Bijlage 4: Sociale doelgroep: Uitgangspunten en methodiek | 78 |
| Bijlage 5: Woonmilieus | 79 |
| Bijlage 6: Woonbeelden | 80 |
| Bijlage 7: Woonbeelden koop/huur 1e keus | 85 |
| Bijlage 8: Woonconcepten | 86 |
| Bijlage 9: Discrepantie-analyse: Huidige kwalitatieve mismatch | 87 |
| Bijlage 10: Discrepantie-analyse: Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte 2018-2030 | 88 |
| Bijlage 11: Discrepantie-analyse: Sociale doelgroep | 89 |
| Bijlage 12: Discrepantie-analyse: Jongere huishoudens (< 30 jaar) | 90 |
| Bijlage 13: Discrepantie-analyse: Huishoudens middengroep (30-65 jaar) | 91 |
| Bijlage 14: Discrepantie-analyse: Oudere huishoudens (65 jaar e.o.) | 92 |
| Bijlage 15: Discrepantie-analyse: Eenpersoonshuishoudens | 93 |

Voorwoord

De regio Midden-Limburg wil een herijking van de regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woon-omgeving Midden-Limburg voor de periode tot 2030. In feite komt de herijking neer op een actuele vraag-aanbod vergelijking om inzicht te verkrijgen in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De herijking vraagt daarbij tevens om een verdiepingsslag. Het gaat om een regionale prioritering van de opgave in de woningmarkt tot 2030 waarbij effecten van trends en ontwikkelingen (demografisch, sociaal en economisch) op de regionale woningmarkt worden blootgelegd. Daarnaast wordt het huisvestings-vraagstuk van diverse specifieke doelgroepen scherp gesteld.

Voor de herijking van het toekomstige woningmarktbeleid is het noodzakelijk om te beschikken over actuele informatie betreffende de woningvoorraad en de doelgroepen. Daarbij is het van belang om niet alleen te kijken naar de totale woningvoorraadbehoefte, maar ook naar de gewenste samenstelling daarvan. Daarbij gaat het niet alleen om het beeld op regionaal en gemeentelijk schaalniveau, maar ook over gedetailleerdere informatie voor de verschillende kernen in de regio. Een belangrijk aandachtspunt is dat een goede balans behouden blijft tussen de sociale doelgroep en de voor hen betaalbare sociale kernvoorraad van woningen. De regio Midden-Limburg onderkent dit en heeft derhalve behoefte aan gedetailleerde gemeentelijke informatie over de huidige en verwachte omvang van de sociale kernvoorraad en de sociale doelgroep. De informatie over de toekomstige woningvoorraadbehoefte van de sociale doelgroep is niet alleen van belang voor het gemeentelijke beleid, maar is ook waardevol voor het beleid van woningcorporaties. Daarnaast heeft de regio ook behoefte aan informatie over andere doelgroepen, zoals jongeren, ouderen, starters en sociaal kwetsbaren. Er is behoefte aan informatie betreffende de woningbehoeften, niet alleen van specifieke doelgroepen maar de woonwensen in brede zin, dus ook huishoudens met hogere inkomens.

Het onderzoek is in opdracht van de regio Midden-Limburg uitgevoerd in de periode november 2017 tot juni 2018 door het consortium Etil-Companen, waarbij Etil research group de hoofdaannemer is. Companen heeft aan het onderzoek bijgedragen met het kwalitatieve woonwensenonderzoek. Etil droeg zorg voor de kwantitatieve informatie over vraag en aanbod, de prognoses en de analyses/rapportages.

In de voorliggende rapportage worden de uitkomsten van het onderzoek voor de gemeente Echt-Susteren geanalyseerd en gerapporteerd.

Samenvatting

Passende huisvesting voor alle inwoners is een van de speerpunten van beleid voor de gemeenten in de regio Midden-Limburg. Het voorliggende onderzoek biedt een basis om dit beleid te herijken voor de komende jaren. Daarbij is het van belang om te kijken naar de totale woningvoorraadbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hieronder wordt voor de gemeente Echt-Susteren een samenvatting gegeven van de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek¹.

Algemeen beeld

De huidige woningvoorraad in Echt-Susteren bestaat uit circa 14.240 woningen, waarbij 29% een huurwoning en 71% een koopwoning is. Daarbij wordt circa twee derde van de huurwoningen aangeboden door corporaties. De huidige woningvoorraad bestaat voor een relatief groot deel (22%) uit woningen die in de zeventiger jaren zijn gebouwd. Tot 2010 bestond de bouwproductie in de gemeente grotendeels uit vrijstaande woningen. In de laatste 10 jaar worden in toenemende mate appartementen gebouwd. Begin 2017 staat 3,1% van de woningen in Echt-Susteren leeg. In de laatste jaren is de leegstand in de gemeente gestaag gedaald. Dit betekent dat de druk op de lokale woningmarkt de afgelopen jaren is toegenomen.

Als wordt uitgegaan van de afspraken in de structuurvisie uit 2014 zouden er, rekening houdende met de woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen jaren, in Echt-Susteren nog circa 460 woningen toegevoegd kunnen worden tot de huishoudenstop. Indien daarbij gekeken wordt naar de ontwikkelingen in de periode 2014 t/m 2017 blijkt dat de woningvoorraadontwikkeling is achtergebleven bij de huishoudensontwikkeling. Terwijl het aantal huishoudens met bijna 230 is toegenomen, is de woningvoorraad namelijk met bijna 130 toegenomen. Dit verschil van circa 90 woningen uit zich in de leegstandsontwikkeling die van 3,6% begin 2013 is afgenomen tot 3,1% begin 2017, hetgeen duidt op een krappere woningmarkt in 2017 dan in 2014.

Het aantal huishoudens zal tot 2018 (huishoudenstop) nog toenemen. Daarna zal het aantal huishoudens in Echt-Susteren gaan dalen. In de periode 2018-2030 zal het aantal huishoudens per saldo afnemen met circa 320 huishoudens, hetgeen gelijk is aan een krimp van 2,3%. Als gevolg van deze ontwikkeling zal ook de vraag naar woningen afnemen. De krimp zal met name bestaan uit de afname van het aantal jongere huishoudens < 55 jaar. Daartegenover zal het aantal oudere huishoudens (> 75 jaar) in de gemeente toenemen. Door deze verschuivingen in de huishoudenssamenstelling tot 2030 wegens met name de wensen van ouderen sterk mee.

Uit het woonwensenonderzoek, waarvan de resultaten in voorliggende rapportage zijn verwerkt, blijkt dat ruim 3.290 huishoudens in Echt-Susteren willen verhuizen; dit is gelijk aan 24% van het totaal aantal huishoudens. Daarvan geeft de helft aan reeds concrete stappen te hebben gezet. Meer dan twee derde van de verhuisgeneigde huishoudens wil in Echt-Susteren blijven wonen. Het favoriete woonmilieu is centrum dorps. Men kan er dorps wonen in een gebied met een centrumfunctie voor omliggende dorpen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen.

In Echt-Susteren is momenteel sprake van een kwalitatieve mismatch tussen huur- en koopwoningen. Uit een vergelijking tussen de gewenste woningen en de huidige woning die zal worden achtergelaten blijkt dat er een tekort is van 90 huurwoningen en een overschot van 90 koopwoningen. Aangezien het aantal huishoudens in de gemeente vanaf 2018 daalt, zullen per saldo in 2030 ruim 320 woningen minder nodig zijn. Als echter gekeken wordt naar de kwalitatieve behoefte is er in bepaalde segmenten van de woningmarkt toch een tekort. Er zijn in 2030 namelijk 260 meer huurwoningen nodig, terwijl er tegen die tijd een overschot van 570 koopwoningen zal zijn als de huidige woningvoorraad gelijk zou blijven. Als dit

¹ Zie voor afbakeningen en definities bijlage 1.

wordt gecombineerd met de huidige kwalitatieve mismatch blijkt dat er een discrepantie zal zijn van circa 350 huurwoningen (en een overschot van bijna 660 koopwoningen).

Indien specifiek gekeken wordt naar de verschillende woningsegmenten dan blijkt dat naar verwachting de grootste tekorten in Echt-Susteren zullen ontstaan in de volgende woningsegmenten:

- Appartementen met lift huur € 417 - € 710
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 710
- Appartementen met lift koop € 150.000 - € 275.000
- Grondgebonden seniorenwoningen koop € 150.000 - € 275.000

In de volgende segmenten zal naar verwachting een potentieel overschot ontstaan:

- 2[^]1 kapwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Vrijstaande woningen koop > € 200.000
- Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 710
- Rij-/hoekwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Appartementen zonder lift huur € 417 - € 710

In hoofdstuk 6 is de discrepantie-matrix opgenomen met een cijfermatig overzicht over de te verwachten tekorten/overschotten per woningsegment tot 2030. In de bijlagen 11 t/m 14 zijn voor de diverse doelgroepen vergelijkbare overzichten opgenomen.

Sociale doelgroep

De omvang van de sociale doelgroep in Echt-Susteren bedraagt circa 6.650 huishoudens. Daarmee behoort 48% van het aantal huishoudens in de gemeente tot deze doelgroep.

- Het grootste deel van de sociale doelgroep in Echt-Susteren betreft de zogenaamde primaire doelgroep (49%). Deze groep komt in aanmerking voor huurtoeslag en vormt tevens de doelgroep voor woningcorporaties voor het passend toewijzen van corporatiewoningen. Een groot deel van de sociale doelgroep betreft eenpersoonshuishoudens (51%) en is ouder dan 65 jaar (50%). De doelgroep is dan ook redelijk vergrijsd. Het aandeel 65+ers in de totale huishoudenspopulatie bedraagt namelijk 34%.
- De sociale voorraad omvat in Echt-Susteren 37% van de woningvoorraad. Deze sociale voorraad bestaat uit zowel huurwoningen van woningcorporaties (50%), particuliere verhuurders (8%) alsook koopwoningen (42%). Qua bouwjaar bestaat de sociale voorraad voor een groot deel uit woningen die in de periode 1945-1990 zijn gebouwd (60%). Vanaf de negentiger jaren is het aandeel van appartementen in de sociale voorraad flink gestegen; tot in de tachtiger jaren bestond de sociale voorraad uit relatief veel hoek- en tussenwoningen.
- Het aantal huishoudens in de sociale doelgroep in Echt-Susteren zal van 2018 tot 2030 afnemen met 220 huishoudens. Deze krimp komt met name door de afname van de primaire doelgroep; de secundaire doelgroep zal tot 2024 zelfs nog licht toenemen, terwijl de primaire doelgroep al vanaf 2018 afneemt. Op basis van de combinatie van de huishoudensprognose met de huidige verhouding tussen de sociale doelgroep en sociale voorraad en de aannames ten aanzien van de prijsontwikkelingen kan de toekomstige woningbehoefte van de sociale doelgroep in beeld worden gebracht. Hieruit blijkt dat de behoefte van de sociale doelgroep tot 2030 afneemt met ruim 170 woningen.
- Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat een deel van de doelgroep momenteel in een te dure woning woont en goedkoper wenst te wonen. Een deel van de oudere huishoudens in de sociale doelgroep wil hun 'dure' koopwoning inwisselen voor een goedkopere huurwoning. Zo geven in totaal ruim 260 huishoudens uit de sociale doelgroep aan goedkoper te willen wonen. Daarnaast neemt de sociale doelgroep in Echt-Susteren tot 2030 af met ruim 170 huishoudens. Daarvan wonen

bijna 120 huishoudens in een sociale woning. Er bestaat zodoende tot 2030 nog een behoefte van (-120 + 260) bijna 150 extra sociale woningen (huidige mismatch + kwantitatieve behoefte tot 2030).

- Indien specifiek gekeken wordt naar de verschillende woningsegmenten dan blijkt dat bij de sociale doelgroep in Echt-Susteren de grootste tekorten zullen ontstaan aan:
 - Appartementen met lift huur € 417 - € 640
 - Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 597
- Niet in alle woningsegmenten bestaat een even grote behoefte. In een aantal segmenten zal zelfs naar verwachting een overschot ontstaan. Dit is met name het geval voor:
 - 2¹ kapwoningen huur € 417 - € 597
 - Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 597
 - Appartementen zonder lift huur € 640 - € 710

Jongere huishoudens (tot 30 jaar)

Er wonen in Echt-Susteren begin 2017 circa 730 jongere huishoudens. Dit komt neer op 5% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Het aantal jongere huishoudens zal in de periode 2018-2030 in de gemeente afnemen met bijna 120 huishoudens (-16%).

- Een groot deel van de jongere huishoudens in Echt-Susteren woont in een appartement. Dit heeft te maken met het feit dat jongeren veelal nog geen hoog inkomen hebben en appartementen relatief betaalbaar zijn.
- Van de jongere huishoudens in Echt-Susteren woonden circa 200 (28% van de doelgroep) korter dan 2 jaar geleden nog op kamers of in een andere woning, met name inwonend bij familie. Het grootste deel is verhuisd om zelfstandig te gaan wonen. De prijs-/kwaliteitverhouding van woningen in Echt-Susteren is een belangrijke reden geweest om in Echt-Susteren te gaan/blijven wonen. Bijna de helft van de jongere huishoudens die zich de afgelopen 2 jaar hier heeft gevestigd noemt dit als reden. Daarnaast blijkt trouwen of samenwonen een belangrijke persoonlijke reden te zijn om te verhuizen. Voor 41% was de rustige woonomgeving van de huidige woning een belangrijke reden om te verhuizen.
- Een deel van de jongere 'vestigers' in Echt-Susteren is afkomstig van buiten de regio Midden-Limburg. De belangrijkste reden voor deze groep om in de gemeente te komen wonen was dat zij een ruimere woning zochten. Andere belangrijke redenen waren dat ze een woning hadden geërfd, dat ze op zoek waren naar groen en natuur in hun woonomgeving, het winkelaanbod in de gemeente en om te trouwen of samenwonen.
- Van alle doelgroepen zijn jongeren het meest verhuisgeneigd. Circa 260 jongere huishoudens in Echt-Susteren zijn verhuisgeneigd (36%). Dit is wel minder dan het regionale gemiddelde. De redenen om te willen verhuizen, hebben vooral te maken met de huidige woning. Het grootste deel huurt momenteel en wil graag een woning gaan kopen (39%). Daarnaast is het gebrek aan een (grotere) tuin een belangrijke reden (36%). Een te kleine woning wordt ook redelijk vaak als verhuismotief genoemd (26%).
- Het meest gewenst zijn vrijstaande koopwoningen in de prijsklasse € 150.000 - € 375.000 en 2¹ kapwoningen tussen € 150.000 en € 275.000. In de sociale voorraad zijn rij- en hoekwoningen populair onder jongere huishoudens in Echt-Susteren, zowel als huur- als koopwoning. Ten aanzien van het gewenste woonmilieu verhuizen jongeren het liefst naar een substedelijke wijk/kern. Nieuwbouw, rustig wonen, groen en een ruime opzet zijn hier kenmerken van. Opvallend is dat het binnenstedelijk woonmilieu het minst populair is. Dit sluit echter wel aan bij het feit dat de aanwezigheid van een (grotere) tuin bij de woning een grote rol speelt bij de verhuismotieven van jongeren.

- Het aantal startende huishoudens (starters < 30 jaar) in Echt-Susteren bedroeg in 2016 ruim 190 huishoudens. Met name in de kern Echt, en in iets mindere mate in Peij-Slek en Susteren-Heide waren in 2016 relatief veel startende huishoudens te vinden. Het betrof met name eenpersoons-huishoudens. Het aantal startende gezinnen was beperkt. Ruim een kwart van de starters is gestart in een woning van een woningcorporatie. Wat opvalt is het relatief grote aandeel particuliere/commerciële huur bij starters t.o.v. de totale woningvoorraad. Dit hangt waarschijnlijk samen met de snellere beschikbaarheid; voor woningen van corporaties dient men zich namelijk in te schrijven (opbouw inschrijfduur). Het aandeel koop was beperkt vergeleken met de verdeling huur/koop in de totale woningvoorraad. Door de aangescherpte hypotheekvoorschriften, in combinatie met de stijgende huizenprijzen is de koopwoningmarkt momenteel moeilijk toegankelijk voor starters.

Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

Er wonen in Echt-Susteren begin 2017 circa 8.320 huishoudens die in de middengroep vallen. Hierbij is de hoofdbewoner tussen de 30 en 65 jaar. Dit komt neer op 60% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Het aantal huishoudens in de middengroep zal in de periode 2018-2030 in Echt-Susteren afnemen met ongeveer 1.530 huishoudens (-19%).

- Een groot deel van de huishoudens in de middengroep woont in een vrijstaande woning (36%), gevolgd door 2^{^1} kapwoningen (30%).
- Circa 2.020 huishoudens in de middengroep zijn in Echt-Susteren verhuiscapabel (24%). Een groot deel zoekt een koopwoning (61%). Met name vrijstaande koopwoningen in de duurere prijsklassen zijn gewild. Daarnaast bestaat ook een duidelijke vraag naar 2^{^1} kapwoningen / geschakelde woningen tussen € 150.000 en € 275.000. 22% geeft aan te willen verhuizen naar een huurwoning. Daarbij is men met name op zoek naar een rij- of hoekwoning met een huurprijs tussen € 417 tot € 597 per maand.
- Ten aanzien van het gewenste woonmilieu verhuizen huishoudens in de middengroep het liefst naar een dorpsomgeving. De dorpsgemeenschap staat er centraal. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost.

Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

In Echt-Susteren is ruim een derde van het totaal aantal huishoudens dat zelfstandig woont 65 jaar en ouder; hetgeen begin 2017 gelijk is aan circa 4.750 huishoudens. Het aantal oudere huishoudens zal in de periode 2018-2030 in de gemeente toenemen met 1.330 huishoudens (+27%). Met name het aantal zelfstandig wonende 75+ers zal in de gemeente sterk toenemen; met maar liefst 1.070 huishoudens (+49%).

- Circa 70% van de oudere huishoudens in de gemeente behoort tot de sociale doelgroep. Tegelijkertijd woont een groot deel in een vrijstaande woning. Ouderen wonen verhoudingsgewijs iets meer in vrijstaande woningen dan gemiddeld. Dit is een indicatie dat, hoewel het huidige inkomen wellicht niet (meer) zo hoog is, er een grote groep ouderen is met een prima vermogenspositie.
- Ouderen zijn minder verhuiscapabel dan andere groepen en de meeste oudere huishoudens willen zo lang als mogelijk zelfstandig in de huidige woning blijven wonen. Een groot deel (36%) van de ouderen die niet willen verhuizen, heeft dan ook reeds kleinere aanpassingen in hun woning doorgevoerd en een kleiner deel (12%) grotere aanpassingen. Het merendeel verwacht de komende jaren dan ook geen belemmeringen en verwacht op het moment dat dit wel gebeurt ondersteuning (mantelzorg) te kunnen vinden bij de partner en/of de kinderen. Aan de andere kant geeft 16% van de oudere huishoudens in Echt-Susteren aan op niemand te kunnen rekenen.

- Meer dan de helft van de verhuiscapabele oudere huishoudens in de gemeente wenst een huurwoning. Daarbij zijn met name huurappartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen in de prijsklasse € 417 tot € 597 populair. 22% wenst een koopwoning. De wens om in de eigen kern te kunnen blijven wonen is bij ouderen het grootst, waarbij het woonmilieu (centrum)dorps het meest aanspreekt. Het betreft dorps wonen met een centrumfunctie voor omliggende dorpen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen.

Eenpersoonshuishoudens

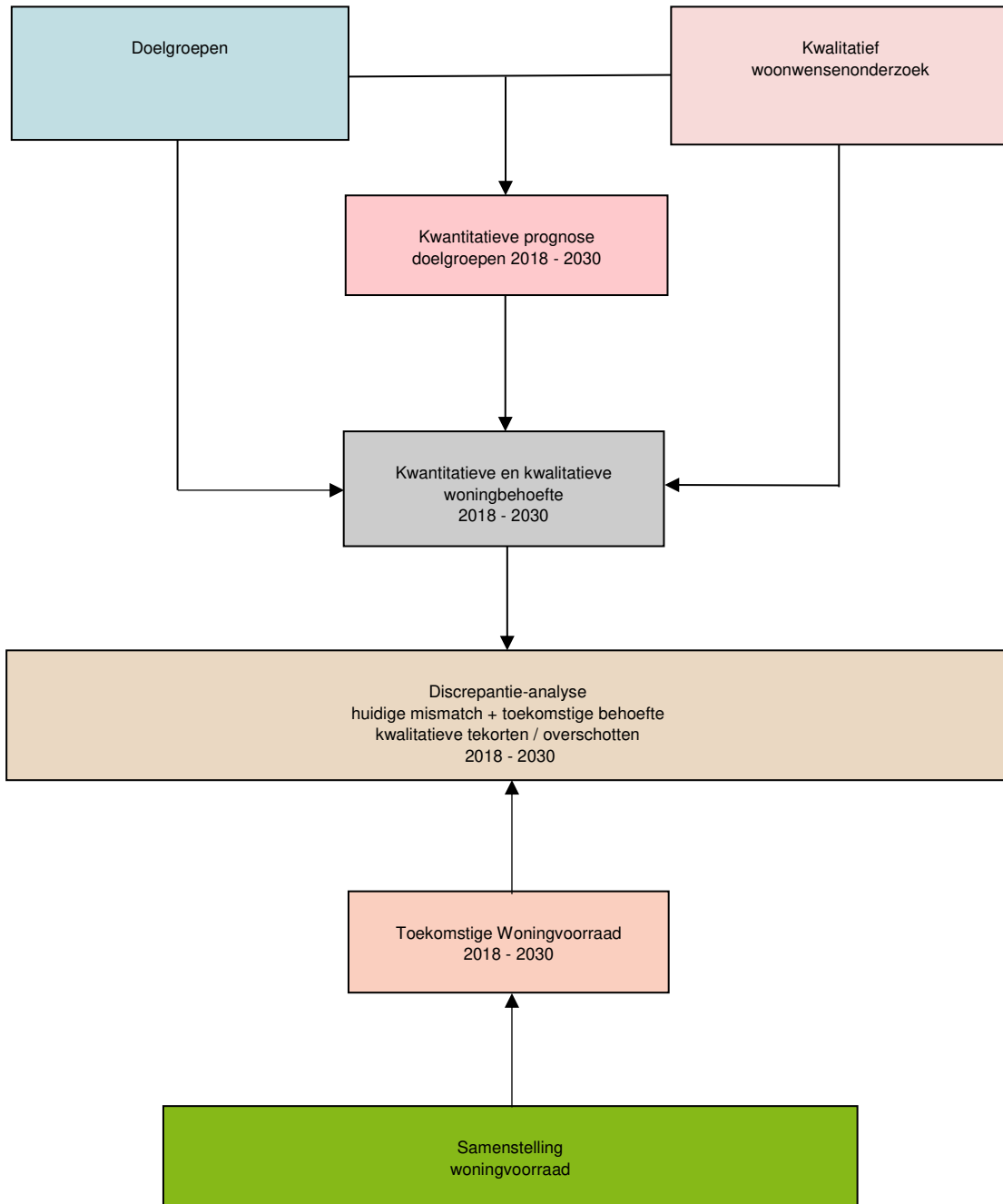
Het aantal eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren omvat begin 2017 circa 4.100 zelfstandig wonende huishoudens. Dit komt neer op 30% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal in de periode 2018-2030 toenemen met ruim 430 huishoudens (+10%). Naventant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe.

- Een groot deel van de eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren is momenteel woonachtig in een appartement (30%). Grondgebonden seniorenwoningen tussen € 417 en € 597 zijn bij de verhuiscapabele eenpersoonshuishoudens het meest gewild. Ook appartementen (met lift) tussen € 417 en € 640 zijn populair. De discrepantie-analyse laat zien dat de behoefte naar woningen voor eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren redelijk gelijk verdeeld is over huur- en koopwoningen.
- Bijna de helft van de verhuiscapabele eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren wil weliswaar graag verhuizen, maar wil in dezelfde woonplaats blijven wonen waar men nu ook al woont. Het favoriete woonmilieu van de doelgroep in de gemeente is centrum dorps.

1 Inleiding

1.1 Plan van aanpak

Doel van het onderzoek is inzicht te verkrijgen in de kwantitatieve woningbehoefte en de kwalitatieve tekorten en overschotten in de regio Midden-Limburg, per regiogemeente en kern. Om deze vragen te kunnen beantwoorden, heeft Etil in de afgelopen jaren een onderzoeksmodel ontwikkeld. Onderstaand is schematisch het model weergegeven dat Etil als basis heeft gebruikt en door Etil en Companen is uitgevoerd.



In het model worden verschillende doelgroepen onderscheiden. Daarbij gaat het enerzijds om doelgroepen gerelateerd aan de sociale huursector en anderzijds om specifieke doelgroepen die onderdeel zijn van beleid (starters, jongeren, ouderen, eenpersoonshuishoudens, vergunninghouders, sociaal kwetsbaren). Betreffende de gehanteerde definities en afbakeningen ten aanzien van de huishoudens- en doelgroepenprognoses, de samenstelling van de woningvoorraad en het kwalitatieve woonwensen-onderzoek wordt onder meer uitgegaan van de in de sociale huursector gehanteerde afbakeningen (zie bijlage 1).

Een belangrijk onderdeel van het onderzoek betreffen de toekomstige verwachtingen en de discrepantie-analyses. Dit kan echter niet voor alle doelgroepen uitgevoerd worden, vanwege de beperkte beschikbaarheid van regionale/lokale gegevens en/of de beperkte omvang van de desbetreffende doelgroep. Voor de onderstaande doelgroepen is de kwantitatieve woningbehoefte, de kwalitatieve mismatch en de discrepantie-analyse uitgevoerd en opgenomen in de voorliggende rapportage:

- Huishoudens totaal
- Sociale doelgroep
- Jongere huishoudens (< 30 jaar)
- Middengroep (30-65 jarigen)
- Oudere huishoudens (65 jaar en ouder)
- Eenpersoonshuishoudens

Voor de overige doelgroepen worden, afhankelijk van het informatieaanbod, de omvang en de trends in beeld gebracht op basis van gegevens uit beschikbare bronnen.

1.2 Onderzoekresultaten

De voorliggende rapportage betreft de gemeentelijke rapportage voor Echt-Susteren en is onderdeel van een in het kader van dit onderzoek samengestelde publicatiereeks. Naast de gemeentelijke rapportages is ook een regionale rapportage samengesteld en zijn er samenvattende factsheets op kernniveau beschikbaar. Hieronder is een overzicht gegeven van de publicaties van het onderzoek:

- 1 regionale rapportage Midden-Limburg
- 7 gemeentelijke rapportages
 - o Echt-Susteren
 - o Leudal
 - o Maasgouw
 - o Nederweert
 - o Roerdalen
 - o Roermond
 - o Weert
- Samenvattende factsheets
 - o 1 regionale factsheet
 - o 7 gemeentelijke factsheets
 - o 54 factsheets op kern-/wijkniveau

1.3 Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingaan op de diverse doelgroepen, waaronder de sociale doelgroep. Dit is de kwantitatieve vraagkant van het conceptueel model. Hier wordt stil gestaan bij de huidige omvang en samenstelling. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op de aanbodkant; de samenstelling van de woningvoorraad. Hier staat vooral de huidige omvang van de sociale voorraad centraal. In hoofdstuk 4 wordt gekeken naar de te verwachten ontwikkelingen in de periode 2018 tot 2030. Het vijfde hoofdstuk behandelt de kwalitatieve vraag van het model, waarbij wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en de specifieke woonwensen van huishoudens. Daarbij wordt tevens ingegaan op de voorkeuren van diverse doelgroepen. Ten slotte komen de voorgaande hoofdstukken in hoofdstuk 6 bij elkaar waarin de discrepantie wordt berekend. Daarbij wordt ingegaan op de huidige kwalitatieve mismatch en de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, welke uiteindelijk resulteren in de te verwachten tekorten / overschotten per woningsegment tot 2030.

2 Doelgroepen

In dit hoofdstuk worden verschillende doelgroepen in de gemeente Echt-Susteren in beeld gebracht. Eerst wordt ingegaan op de sociale doelgroep. Vervolgens komen verschillende specifieke doelgroepen aan bod die in het regionale woningmarktbeleid zijn opgenomen. Voor definities en afbakeningen wordt doorverwezen naar bijlage 1.

2.1 De sociale doelgroep

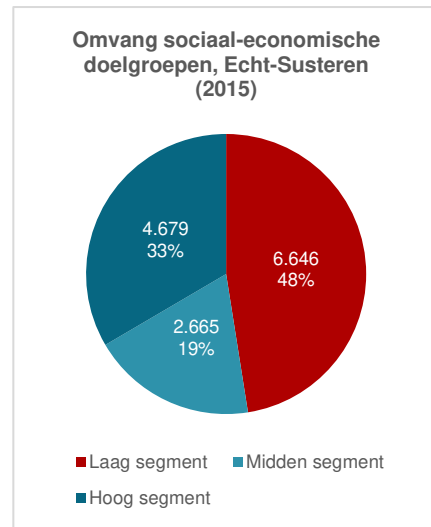
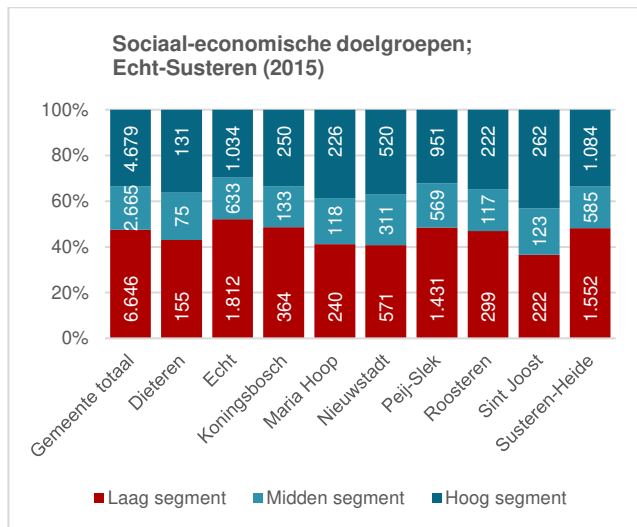
De sociale doelgroep (laag segment) in Echt-Susteren omvat in 2015 bijna 6.650 huishoudens. Dit komt neer op 48% van het aantal huishoudens in de gemeente. Dit betekent dat een groot deel van de huishoudens tot de primaire en secundaire doelgroep van corporaties behoort; dat wil zeggen dat een groot deel van de huishoudens in de gemeente een inkomen heeft tot € 36.165. Het aandeel van de sociale doelgroep is in Echt-Susteren overigens gelijk aan het regionale gemiddelde en vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde, maar kleiner dan in Limburg gemiddeld (51%).

Segmentering sociaal-economische doelgroepen, Echt-Susteren (2015)

| | | | | Aantal huishoudens | In % |
|---------------------------------|------------------------------|-------|------------------------|--------------------|-------------|
| Laag segment | Primair | EP | Minder dan 22.200 euro | 3.248 | 23% |
| | | MP | 22.200 - 30.150 euro | 1.296 | 9% |
| | Totaal Primair | | | 4.545 | 32% |
| | Secundair | EP | 22.200 - 30.150 euro | 802 | 6% |
| | | EP/MP | 30.150 - 36.165 | 1.299 | 9% |
| Totaal Secundair | | | 2.101 | 15% | |
| Totaal Sociale doelgroep | | | 6.646 | 48% | |
| Midden segment | Tertiair | EP/MP | 36.165 - 40.349 | 754 | 5% |
| | Quartair | EP/MP | 40.349 - 52.000 | 1.911 | 14% |
| | Totaal Midden segment | | | 2.665 | 19% |
| Hoog segment | Quartair | EP/MP | Meer dan 52.000 euro | 4.679 | 33% |
| | Totaal Hoog segment | | | 4.679 | 33% |
| Eindtotaal | | | | 13.989 | 100% |

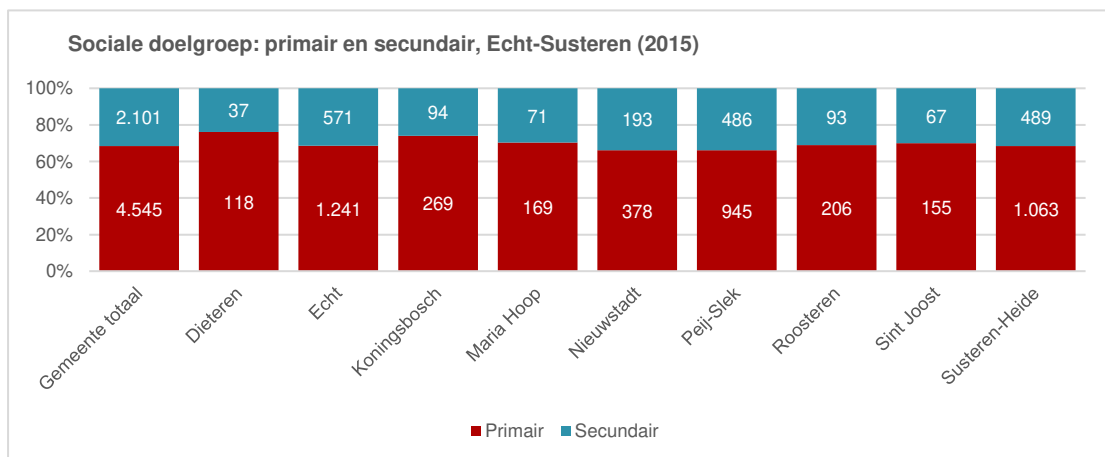
EP = eenpersoonshuishouden; MP = meerpersoonshuishouden

In Echt-Susteren is het aandeel van de sociale doelgroep het grootst in de kern Echt (52%), en in Sint Joost het kleinst (37%). Ook absoluut gezien is de doelgroep met 1.810 huishoudens het grootst in Echt. In de meer stedelijke gebieden geldt dat het aandeel huishoudens dat tot de sociale doelgroep behoort, groter is dan in de meer landelijke gebieden. Dit gaat ten koste van het aandeel hogere inkomens. Het aandeel middeninkomens ligt in alle kernen tussen 18-22%. Het aandeel van het hoge segment ligt in de kernen tussen 30-43%; de verschillen tussen de kernen in dit segment zijn dus groter.



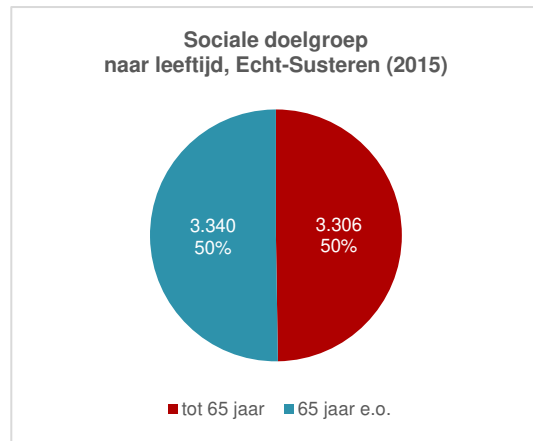
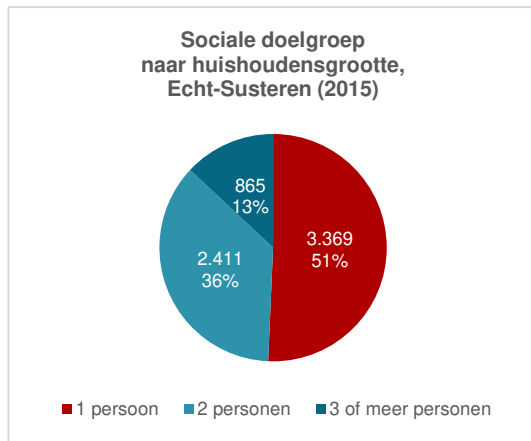
Samenstelling sociale doelgroep

De sociale doelgroep (laag segment) bestaat uit de primaire en secundaire doelgroep, zoals deze in het sociale huurbeleid worden onderscheiden. Daarbij is de primaire doelgroep de groep van huishoudens dat in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De secundaire doelgroep kan wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag. Van het totaal aantal huishoudens in de gemeente behoort 32% tot de primaire doelgroep (en 15% tot de secundaire doelgroep). Het grootste deel van de sociale doelgroep behoort zodoende tot de primaire doelgroep (68%). De verschillen tussen de kernen variëren daarbij van 66% in Nieuwstadt en Peij-Slek tot 76% in Dieteren.



Daarnaast wordt ook nog de zogenaamde tertiaire doelgroep onderscheiden. Deze groep huishoudens behoort weliswaar niet tot de sociale doelgroep, maar loopt het risico tussen wal en schip te raken vanwege de aangescherpte hypotheekvoorsums en het feit dat zij niet of nauwelijks in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. In Echt-Susteren betreft dit 750 huishoudens, hetgeen gelijk is aan 5% van het totaal aantal huishoudens.

De sociale doelgroep in Echt-Susteren bestaat grotendeels (51%) uit eenpersoonshuishoudens. Het aandeel tweepersoonshuishoudens en gezinnen (huishoudens met 3 of meer personen) is binnen de sociale doelgroep met respectievelijk 36% en 13% beduidend kleiner. Het aandeel eenpersoonshuishoudens is daarmee relatief groot. Daarentegen is het aandeel in de sociale doelgroep van gezinnen relatief klein. Het aandeel eenpersoonshuishoudens in de sociale doelgroep is in de kern Echt met 56% het grootst, gevolgd door Dieteren (52%). In Maria Hoop en in Sint Joost is het aandeel van deze groep het laagst (40%). In deze kernen is het aandeel tweepersoonshuishoudens en gezinnen relatief groot.



Verdeeld naar leeftijdscategorieën, waarbij gekeken wordt naar de leeftijd van de hoofdbewoner, bestaat de sociale doelgroep in Echt-Susteren voor 50% uit de groep van 65 jaar en ouder. Binnen de totale huishoudenssamenstelling is dit aandeel 'slechts' 34%. Daarmee bestaat de sociale doelgroep relatief meer uit oudere huishoudens en is dus redelijk vergrijsd. Met name in Maria Hoop (56%) en Dieteren (54%) is het aandeel 'ouderen' relatief groot, terwijl in de kern Echt dit aandeel met 47% het laagst is in de gemeente.

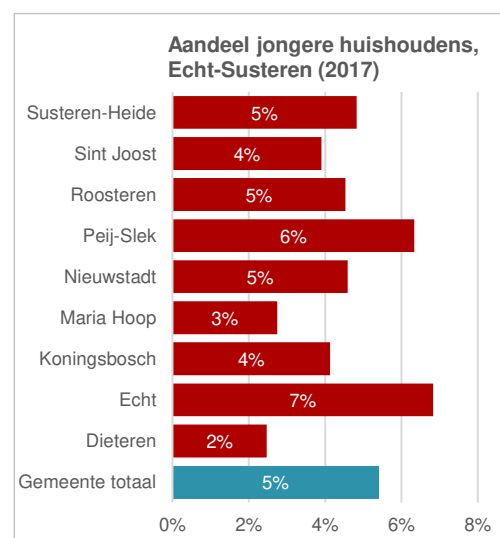
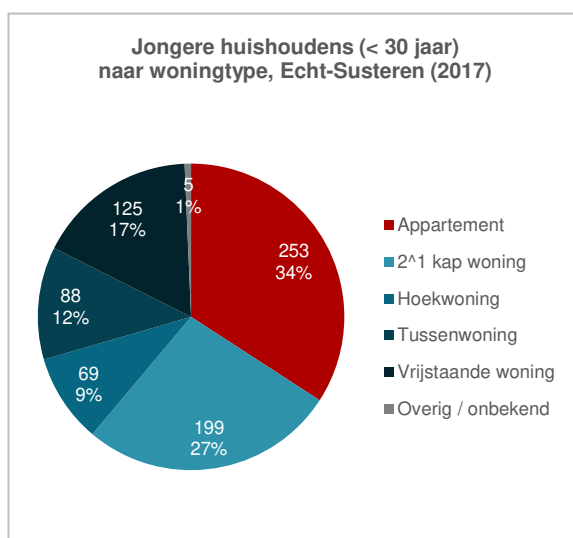
2.2 Overige doelgroepen

Naast de sociale doelgroep wordt in het voorliggende onderzoek ook ingegaan op een aantal bijzondere doelgroepen. Hierbij gaat het om:

- Jongere huishoudens (< 30 jaar, starters)
- Middengroep (30-65 jarigen)
- Oudere huishoudens (65 jaar en ouder)
- Eenpersoonshuishoudens (eenpersoonshuishoudens)

Jongere huishoudens (tot 30 jaar)

De jongere huishoudens zijn in het voorliggende onderzoek afgebakend als huishoudens, waarbij de leeftijd van de hoofdbewoner onder 30 jaar is. Deze doelgroep omvat begin 2017 in Echt-Susteren circa 730 zelfstandig wonende jongere huishoudens. Dit komt neer op 5% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente.

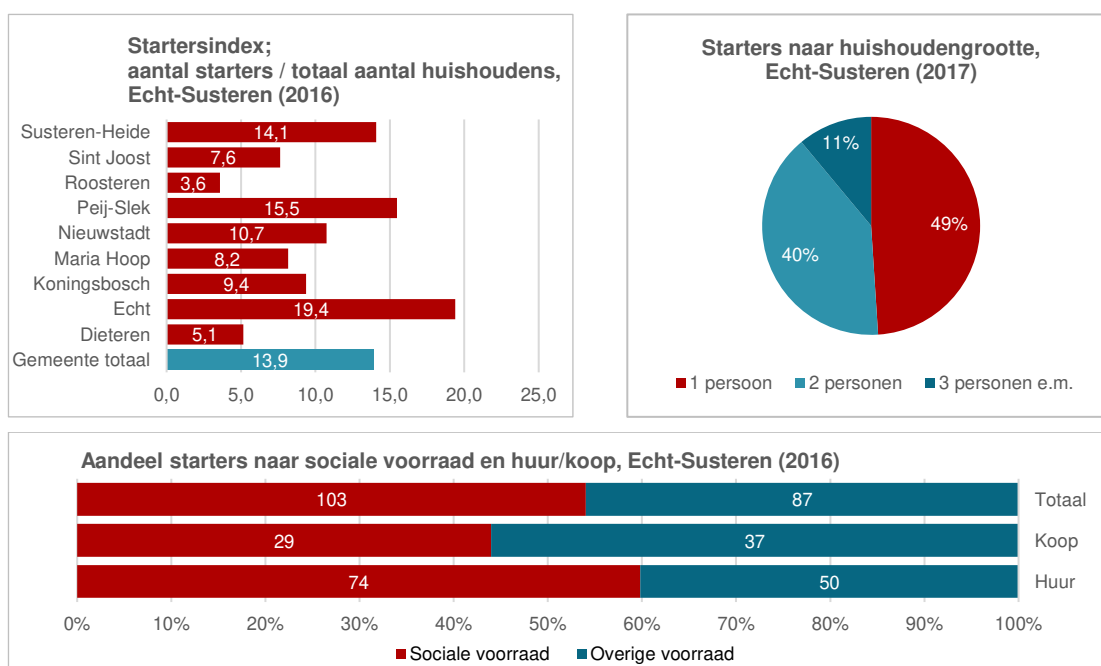


Een groot deel van de jongere huishoudens in Echt-Susteren woont in een appartement. Dit heeft grotendeels te maken met het feit dat jongeren nog geen hoog inkomen hebben en appartementen relatief betaalbaar zijn. Dit heeft ook te maken met de grootte van het huishouden (relatief veel een- of tweepersoonshuishoudens). Circa 34% van de jongere huishoudens in de gemeente woont in een appartement, en 27% in een 2¹ kapwoning.

Starters

Op basis van het CVR Limburg van Etil (het Centraal Vastgoed Register Limburg) kan de omvang van het aantal starters bepaald worden. Daarbij wordt uitgegaan van jongere huishoudens onder de 30 jaar, die in het jaar voorafgaande aan de peildatum (1 januari 2017) nog geen zelfstandige woning bewoonden. Het aantal startende huishoudens (starters) in de gemeente bedroeg in 2016 ruim 190 huishoudens. Dit is gelijk aan een startersindex van 13,9², hetgeen lager is dan gemiddeld in de regio (19,3). Met name in de kern Echt (19,4) en in iets mindere mate in Peij-Slek (15,5) en Susteren-Heide (14,1) waren in 2016 relatief veel startende huishoudens te vinden. In de andere kernen was dit beduidend minder (3,6 - 10,7).

Het betrof met name eenpersoonshuishoudens; bijna de helft van het aantal starters in Echt-Susteren betrof in 2016 eenpersoonshuishoudens. Het aantal startende gezinnen was met een aandeel van 11% beperkt. Het is dan ook niet vreemd dat 45% van het aantal starters een appartement bewoont. Ruim een kwart van de starters in Echt-Susteren is gestart in een woning van een woningcorporatie. Wat opvalt is het relatief grote aandeel particuliere/commerciële huur (38%), terwijl het aandeel commerciële huur in de totale woningvoorraad in de gemeente 'slechts' 9% bedraagt. Dit hangt waarschijnlijk samen met de snellere beschikbaarheid. Voor woningen van corporaties dient men zich namelijk in te schrijven (opbouw inschrijfduur). Het aandeel koopwoningen bedroeg bij de starters 36%, hetgeen beduidend lager is dan het aandeel in de totale voorraad (71%). Door de aangescherpte hypotheekvereisten, in combinatie met de stijgende huizenprijzen is de koopwoningmarkt momenteel moeilijk toegankelijk voor starters.

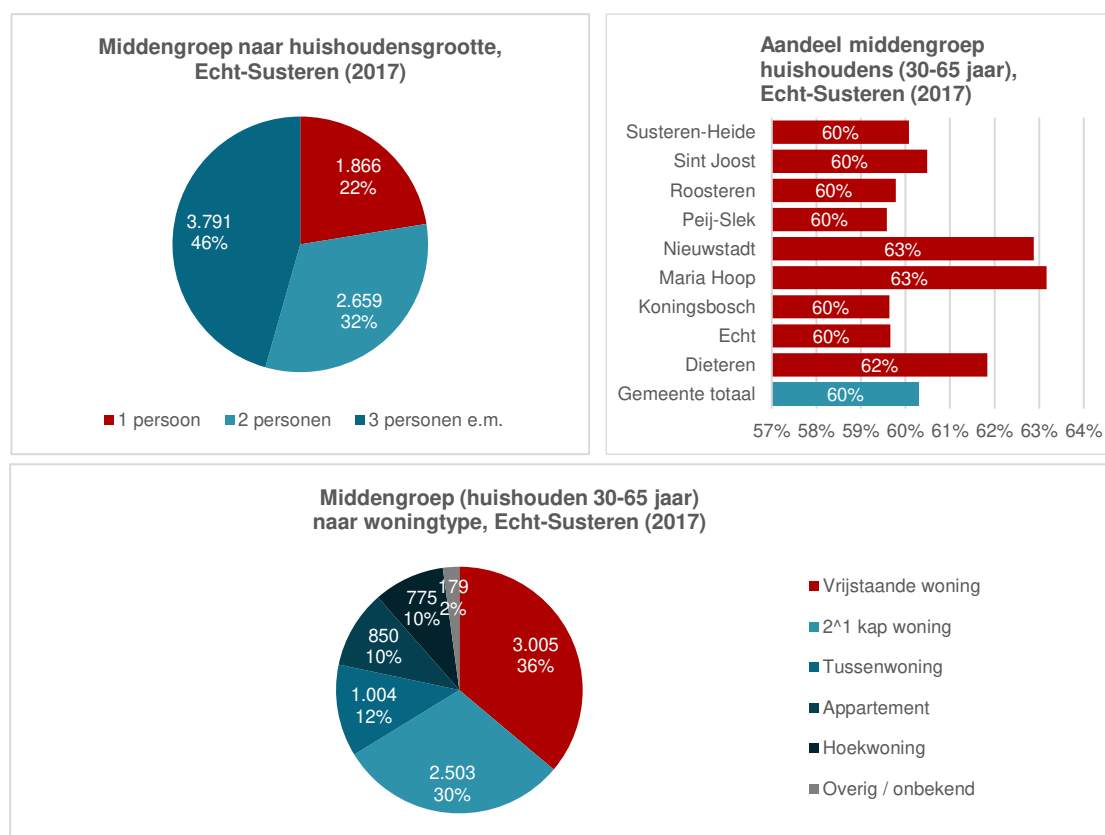


Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

De middengroep is in het voorliggende onderzoek afgebakend als huishoudens, waarbij de leeftijd van de hoofdbewoner tussen 30 en 65 jaar ligt. Deze doelgroep omvat begin 2017 in Echt-Susteren circa

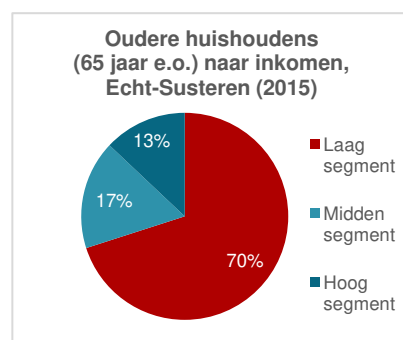
² Startersindex = aantal startende huishoudens per 1.000 huishoudens.

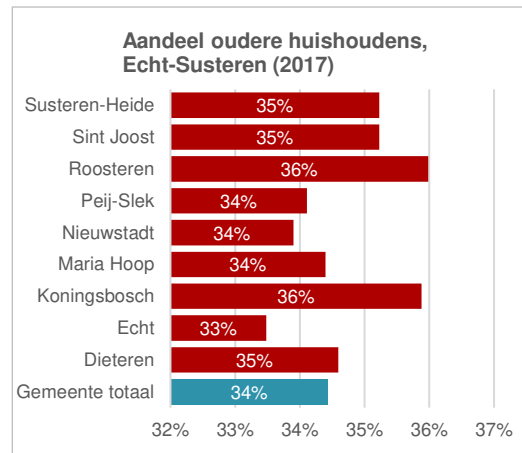
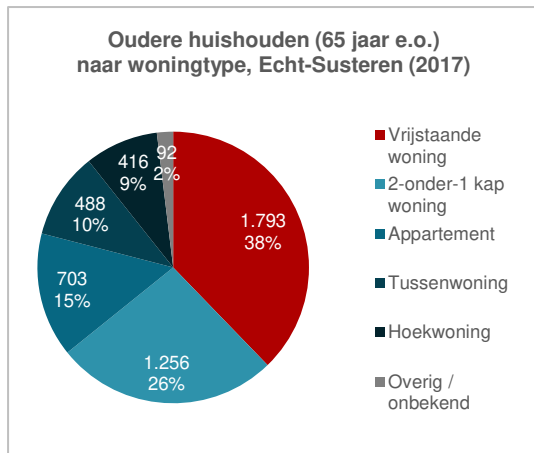
8.320 huishoudens. Dit komt neer op 60% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Een groot deel, bijna de helft, van de huishoudens in de middengroep bestaat uit gezinnen (3 personen e.m.). Een groot deel (36%) van de middengroep woont in vrijstaande woningen, gevolgd door 2^1 kapwoningen (30%). Dit verschilt wel per kern; in de kern Echt is het aandeel vrijstaande woningen een stuk lager (26%), terwijl het aandeel appartementen en tussenwoningen (17-18%) hoger ligt dan gemiddeld in de gemeente. Daarentegen woont in Sint Joost twee derde van de middengroep in een vrijstaande woning.



Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

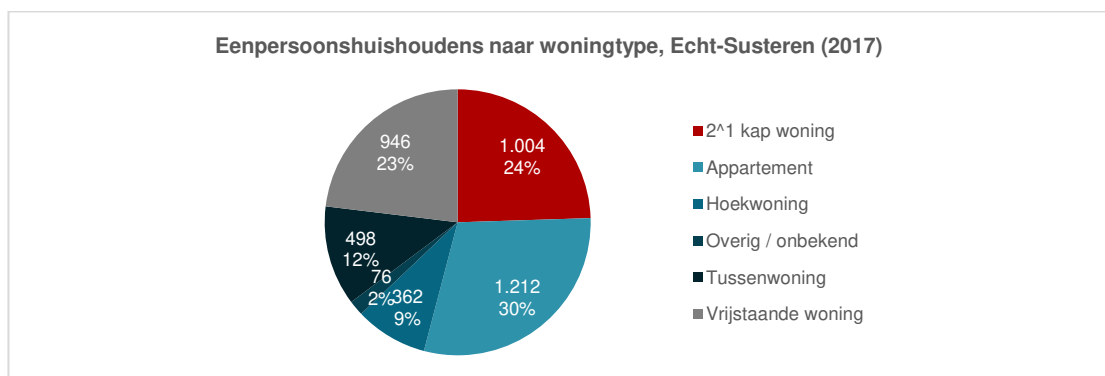
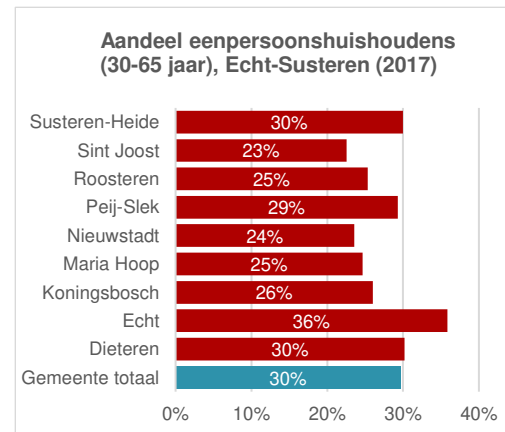
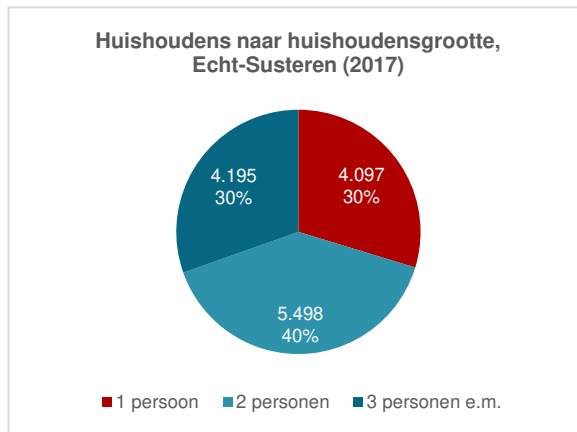
Oudere huishoudens zijn in het voorliggende onderzoek afgebakend als huishoudens, waarbij de hoofdbewoner 65 jaar en ouder is. De doelgroep omvat begin 2017 in de gemeente circa 4.750 zelfstandig wonende oudere huishoudens. Dit komt neer op 34% van het totaal aantal huishoudens in Echt-Susteren. Meer dan twee derde van deze groep behoort op basis van het bruto huishoudinkomen in 2015 ook tot de sociale doelgroep (laag segment). Indien gekeken wordt naar de woonsituatie van oudere huishoudens blijkt wel dat 38% in vrijstaande woningen woont. Ouderen wonen in Echt-Susteren verhoudingsgewijs iets meer in vrijstaande woningen dan gemiddeld (38% versus 36%). Dit is een indicatie dat, hoewel het huidige inkomen wellicht niet (meer) zo hoog is, er een grote groep ouderen is met een prima vermogenspositie. Het aandeel appartementen is met 15% weliswaar beperkter, maar ook hier iets hoger dan gemiddeld voor alle huishoudens (13%). Bij 80+ers is het beeld in Echt-Susteren vergelijkbaar; ongeveer 1.210 huishoudens betreffen zelfstandig wonende 80+ers. Bij deze doelgroep woont 23% in een appartement en 32% in een vrijstaande woning. Hier beginnen de leeftijd en bijbehorende ongemakken en beperkingen een grotere rol te spelen, maar desondanks is het aandeel vrijstaande woningen ook hier nog hoog.





Eenpersoonshuishoudens

Het aantal eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren omvat begin 2017 circa 4.100 zelfstandig wonende eenpersoonshuishoudens. Dit komt neer op 30% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Regionaal is dit aandeel 32%.



3 Woningvoorraad

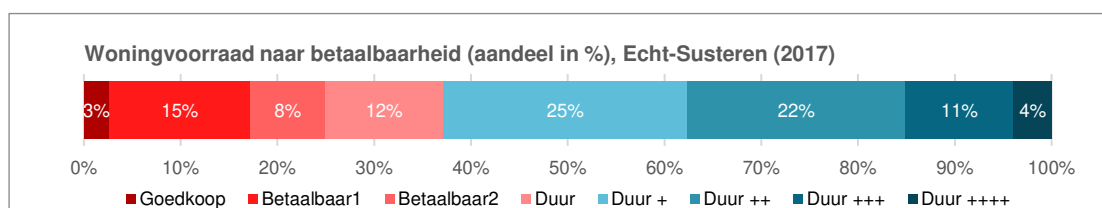
In dit hoofdstuk wordt de woningvoorraad in de gemeente Echt-Susteren in beeld gebracht, waarbij extra wordt ingezoomd op de samenstelling van de sociale woningvoorraad³. Deze sociale voorraad wordt uitgesplitst naar sociale huur, particuliere huur en koop. Ook wordt stilgestaan bij de leegstand. In de bijlagen 2 en 3 wordt vervolgens nog kort ingegaan op de primaire doelgroep in het bijzonder en de aannames ten aanzien van bouwplannen en prijsontwikkelingen.

3.1 Huidige woningvoorraad

Op basis van het Centraal Vastgoedregister Limburg (CVR) kan de lokale woningmarkt gedetailleerd in beeld worden gebracht. De totale woningvoorraad in Echt-Susteren bestaat uit circa 14.240 woningen, waarvan 4.140 huurwoningen (29%) en 10.100 koopwoningen (71%). De huurvoorraad bestaat zowel uit corporatiewoningen alsook huurwoningen van commerciële/particuliere verhuurders. Van de totale woningvoorraad bestaat 19% uit corporatiewoningen, en 10% uit overige huurwoningen. Dit betekent dat de woningcorporaties in Echt-Susteren circa twee derde van de huurwoningen aanbieden.

Woningvoorraad naar betaalbaarheid en aanbieder, Echt-Susteren (2017)

| | Woning-corporaties | Overige verhuurders | Koop | Onbekend | Totaal |
|------------------------------|--------------------|---------------------|---------------|----------|---------------|
| Goedkoop | 220 | 91 | 62 | 0 | 373 |
| Betaalbaar 1 | 1.774 | 149 | 152 | 0 | 2.075 |
| Betaalbaar 2 | 354 | 54 | 691 | 0 | 1.099 |
| Duur | 285 | 117 | 1.325 | 0 | 1.727 |
| Sociale voorraad | 2.633 | 411 | 2.230 | 0 | 5.275 |
| Duur + | 68 | 528 | 3.000 | 0 | 3.595 |
| Duur ++ | 44 | 263 | 2.889 | 0 | 3.196 |
| Duur +++ | 5 | 121 | 1.469 | 0 | 1.595 |
| Duur ++++ | 6 | 53 | 498 | 0 | 557 |
| Overige voorraad | 123 | 965 | 7.856 | 0 | 8.943 |
| Onbekend | 0 | 5 | 13 | 1 | 19 |
| Totale woningvoorraad | 2.756 | 1.381 | 10.099 | 1 | 14.237 |



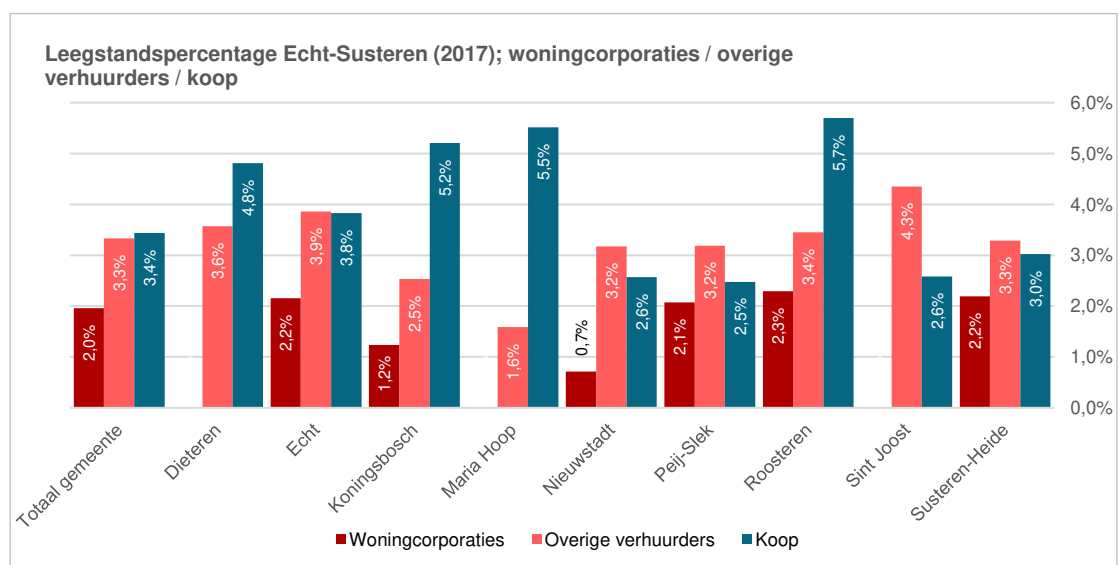
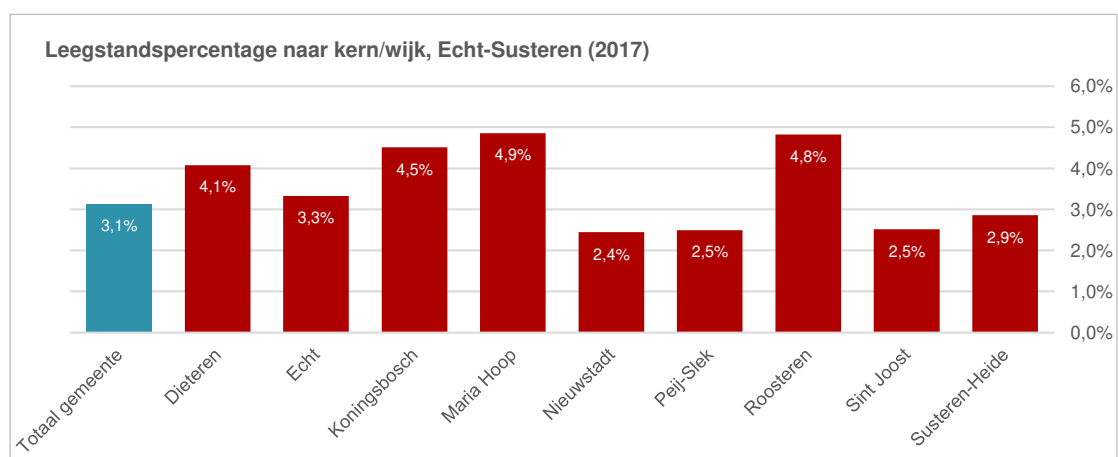
| | Huur: | Prijsklassen: | Koop: | Prijsklassen: |
|------------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------------|
| Sociale voorraad | Goedkoop | < € 414 | Goedkoop | < € 75.000 |
| | Betaalbaar1 | € 414 - € 593 | Betaalbaar1 | € 75.000 - € 100.000 |
| | Betaalbaar2 | € 593 - € 635 | Betaalbaar2 | € 100.000 - € 125.000 |
| | Duur | € 635 - € 711 | Duur | € 125.000 - € 150.000 |
| Overige voorraad | Duur + | € 711 - € 800 | Duur + | € 150.000 - € 200.000 |
| | Duur ++ | € 800 - € 900 | Duur ++ | € 200.000 - € 275.000 |
| | Duur +++ | € 900 - € 1.000 | Duur +++ | € 275.000 - € 375.000 |
| | Duur ++++ | € 1.000 en meer | Duur ++++ | € 375.000 en meer |

³ De sociale voorraad bestaat uit alle zelfstandige huur-/koopwoningen in de goedkopere prijsklassen. Bij de sociale huurvoorraad wordt uitgegaan van een huurprijs tot € 710,69 (liberalisatiegrens 2017). Voor de sociale koopvoorraad wordt een maximum van € 150.000 gehanteerd.

Een groot deel van de woningvoorraad in de gemeente betreft vrijstaande woningen en 2¹ kapwoningen. Tezamen betreft het bijna twee derde van de woningvoorraad. Het aandeel appartementen is met 13% beperkt van omvang. Dit is vergelijkbaar met de regio Midden-Limburg (18%), maar beduidend geringer dan de verstedelijkte gemeenten Weert en Roermond (respectievelijk 24% en 32%). Binnen de gemeente zijn enkele verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad te zien. In de meer verstedelijkte kern Echt is het aandeel appartementen (22% van de totale woningvoorraad) en tussenwoningen (15%) hoger dan in de overige kernen. Hetzelfde geldt in iets mindere mate voor Peij-Slek en Susteren-Heide. Daartegenover staat het beperkte aandeel appartementen in de kernen Sint Joost en Dieteren (respectievelijk 0% en 1%), terwijl het aandeel appartementen in de andere landelijke kernen tussen 3-5% ligt. Qua bouwjaar bestaat de huidige woningvoorraad voor een groot deel (22%) uit woningen die in de zeventiger jaren zijn gebouwd. Tot 2010 bestond de bouwproductie in Echt-Susteren grotendeels uit vrijstaande woningen. In de laatste 10 jaren worden er in toenemende mate appartementen gebouwd.

3.2 Leegstand

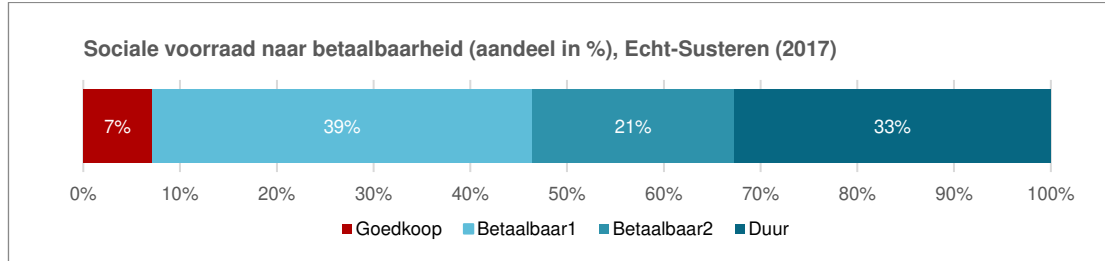
Begin 2017 stonden in de gemeente ongeveer 450 woningen leeg. Dit is gelijk aan een leegstandspercentage van 3,1%. In de periode 2014-2017 is de leegstand in Echt-Susteren gestaag gedaald; begin 2014 was het leegstandspercentage nog 3,6%. Dit betekent dat de druk op de woningmarkt in Echt-Susteren de afgelopen jaren is toegenomen. Het leegstandspercentage van appartementen is met 4% relatief hoog, hetgeen niet uitzonderlijk is gezien de grotere doorloopsnelheid bij dit woningtype. De leegstand bij woningcorporaties is met 2,0% laag, terwijl het leegstandspercentage bij overige verhuurders met 3,3% en koopwoningen met 3,4% wat hoger ligt. In Nieuwstadt is het leegstandspercentage met 2,4% het laagst, terwijl het in Maria Hoop met 4,9% het hoogst is.



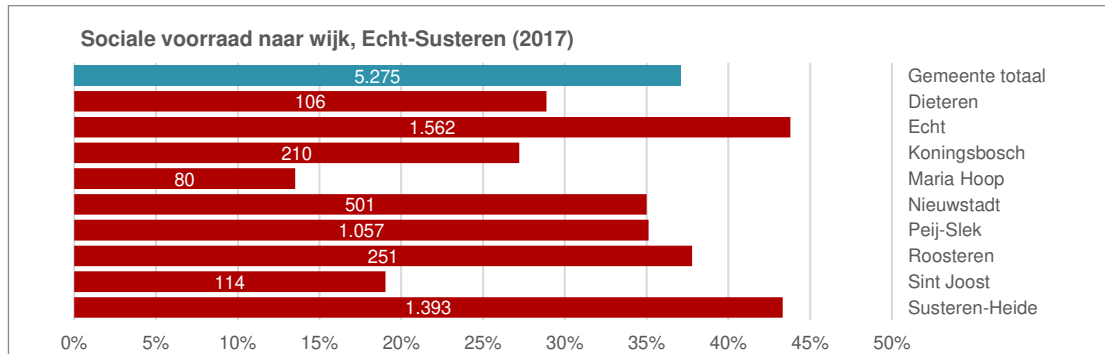
3.3 Sociale voorraad

De sociale voorraad omvat in Echt-Susteren 37% van de woningvoorraad, hetgeen gelijk is aan circa 5.280 woningen. Deze sociale voorraad bestaat uit zowel huurwoningen van woningcorporaties, particuliere / commerciële verhuurders alsook koopwoningen. Daarbij worden de volgende prijsgrenzen gehanteerd:

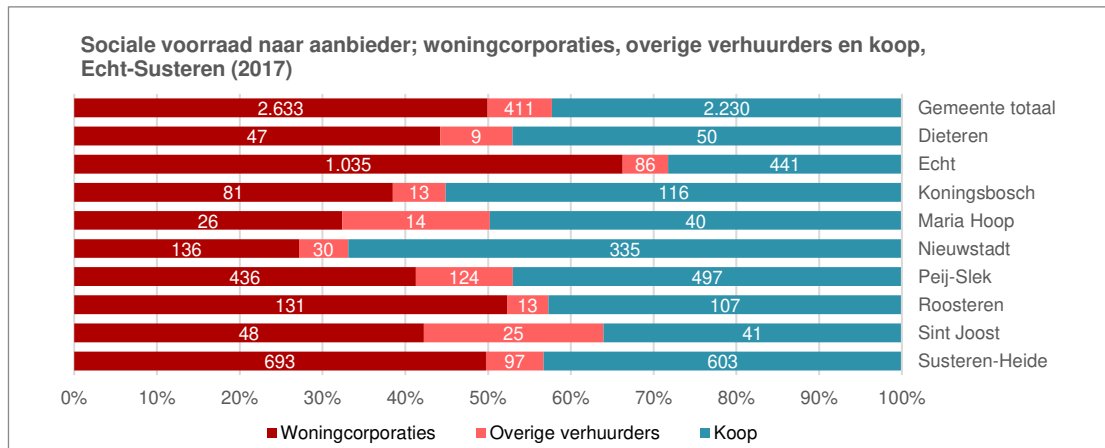
- Huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens: < €711 (2017)
- Koopwoningen: < € 150.000;



Circa 30% van de sociale voorraad is te vinden in de kern Echt, iets meer dan een kwart in Susteren-Heide en een vijfde in Peij-Slek. Wat verder opvalt, is dat de helft van de sociale voorraad in Echt-Susteren bestaat uit corporatiewoningen. Ongeveer 42% bestaat uit koopwoningen en de overige 8% betreft commerciële/particuliere verhuur.



In de kern Echt bedraagt het corporatieaandeel 66%, aangevuld door 6% overige verhuurders en 28% sociale koopwoningen. In Nieuwstadt betreft het aandeel van corporaties daarentegen 27%. Twee derde van de sociale voorraad betreft daar koopwoningen en 6% wordt verhuurd door commerciële/particuliere partijen. Qua bouwjaar bestaat de sociale voorraad voor een groot deel uit woningen die in de periode 1945-1990 zijn gebouwd; 72% van de huidige voorraad is in deze periode gebouwd. Vanaf de negentiger jaren is het aandeel van appartementen in de sociale voorraad flink gestegen; tot in de tachtiger jaren bestond de sociale voorraad in Echt-Susteren uit relatief veel hoek- en tussenwoningen.

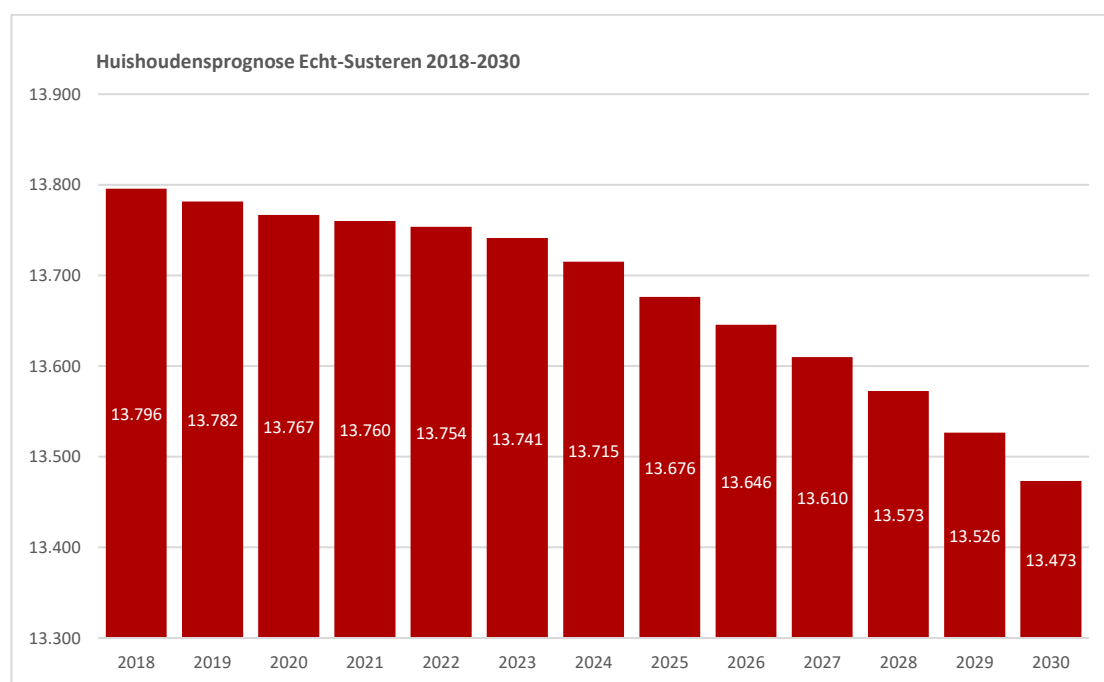


4 Kwantitatieve woningbehoefte 2018-2030

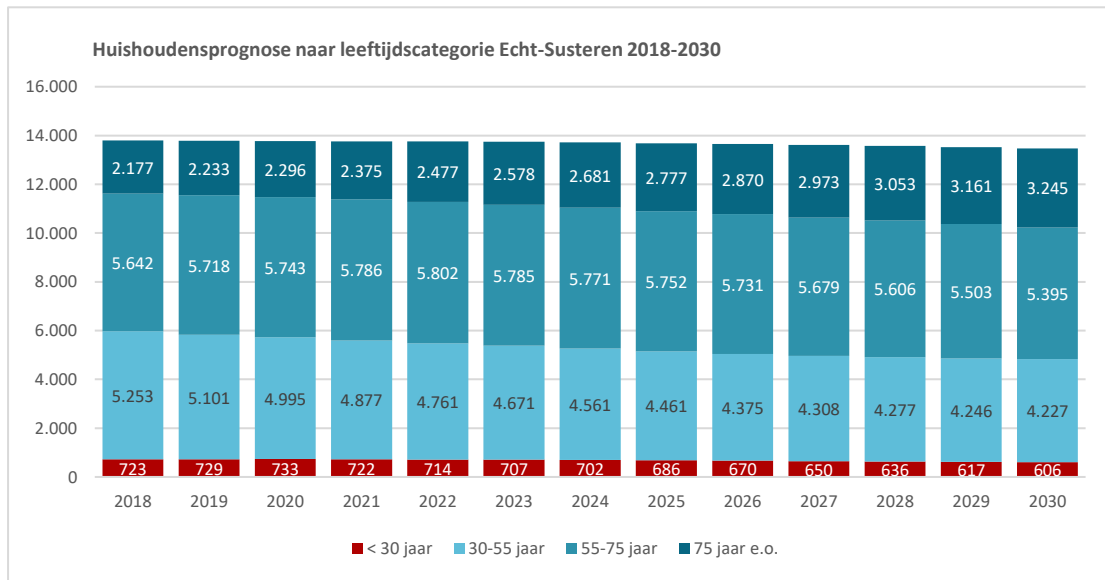
In dit hoofdstuk wordt de toekomstige huishoudensontwikkeling en de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Echt-Susteren in beeld gebracht voor de periode 2018-2030. Er wordt ten eerste ingegaan op de totale woningbehoefte in de gemeente. Vervolgens wordt de verhouding bepaald tussen de omvang van de huidige sociale doelgroep ten opzichte van de huidige sociale voorraad. Daarbij wordt ook kort stilgestaan bij het aspect 'scheefwonen'. Daarna wordt de woningbehoefte voor de sociale doelgroep in beeld gebracht, waarna ook ingegaan wordt op de behoefte van enkele andere doelgroepen. In bijlage 4 zijn de aannames ten aanzien van de sociale doelgroep (uitgangspunten en de gehanteerde methodiek) nader gespecificeerd. Verder is op te merken dat vanwege afrondingsverschillen cijfers enigszins kunnen afwijken.

4.1 Woningbehoefte Echt-Susteren 2018-2030

De woningbehoefte wordt aan de hand van de huishoudensprognose (Etil – Progneff 2017) berekend⁴. Op basis van de huishoudensprognose zullen in Echt-Susteren in 2030 ongeveer 320 woningen minder nodig zijn (-2,3%). De groei van het aantal huishoudens zal naar verwachting in 2018 uitkomen op maximaal 13.800 huishoudens (huishoudenstop) en daarna geleidelijk afnemen. Er is dus als gevolg van de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2030 een overschot aan woningen in Echt-Susteren.



⁴ Het betreft een prognose van zelfstandig wonende huishoudens. Huishoudens in niet-zelfstandige wooneenheden worden hierin buiten beschouwing gelaten.



Niet in alle leeftijdscategorieën zal sprake zijn van een afname van het aantal huishoudens. De krimp zal met name bestaan uit de ontwikkeling van het aantal jongere huishoudens (< 55 jaar). Daartegenover zal het aantal oudere huishoudens (> 75 jaar) in Echt-Susteren toenemen.

Er bestaan echter wel verschillen tussen de kernen binnen de gemeente. In Peij-Slek zal het aantal huishoudens naar verwachting nog toenemen met 70 huishoudens in de periode 2018-2030. In de overige wijken en kernen in de gemeente bestaat echter een negatieve behoefte; naar verwachting zal het aantal huishoudens in Maria Hoop het sterkst dalen (-8,6% oftewel -50 woningen) tot 2030, terwijl Susteren-Heide het minst sterk zal dalen (-2,6% oftewel -80 woningen) tot 2030.

Woningbehoefte Echt-Susteren 2018-2024-2030

| | 2018 | 2024 | 2030 | 2018-2030 | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|-------------|--------------|
| | | | | Abs. | In % |
| Dieteren | 351 | 340 | 331 | -20 | -5,7% |
| Echt | 3.456 | 3.421 | 3.353 | -103 | -3,0% |
| Koningsbosch | 741 | 737 | 720 | -21 | -2,8% |
| Maria Hoop | 566 | 547 | 517 | -48 | -8,6% |
| Nieuwstadt | 1.397 | 1.379 | 1.342 | -55 | -3,9% |
| Peij-Slek | 2.948 | 3.009 | 3.017 | 69 | 2,3% |
| Roosteren | 631 | 620 | 607 | -24 | -3,7% |
| Sint Joost | 579 | 565 | 540 | -40 | -6,8% |
| Susteren-Heide | 3.126 | 3.097 | 3.046 | -81 | -2,6% |
| Totaal | 13.796 | 13.715 | 13.473 | -322 | -2,3% |

4.2 Huishoudensprognose sociale doelgroep

De toekomstige ontwikkeling van de doelgroep wordt door twee factoren bepaald: demografische ontwikkelingen en inkomensontwikkelingen.

Demografische ontwikkelingen

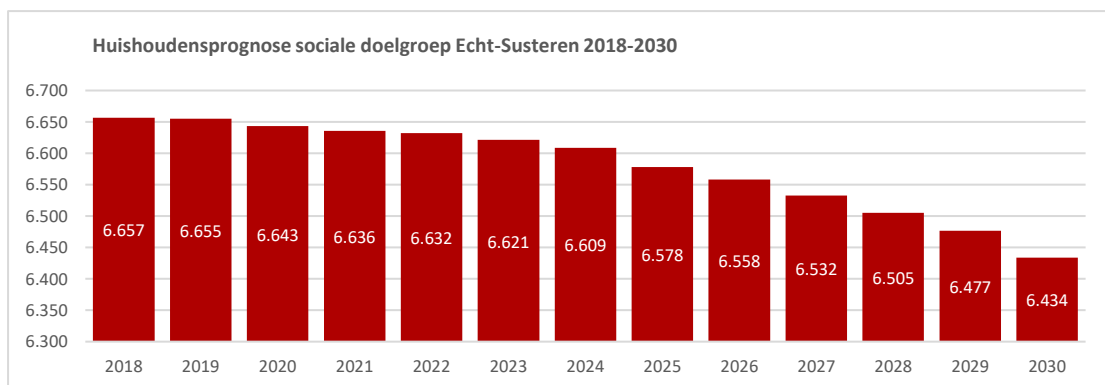
Om de omvang van het aantal huishoudens in de sociale doelgroep te prognosticeren, wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van de doelgroep en de samenstelling van het aantal huishoudens naar leeftijd en naar grootte. Bij dit demografisch scenario hebben de volgende ontwikkelingen invloed op de omvang van de sociale doelgroep:

- Het groeiende aandeel ouderen (65+). Als gevolg van de grote geboortecohorten van personen die in de periode na de Tweede Wereldoorlog zijn geboren en de vergrijzing neemt het aantal en het aandeel 65-plussers de komende jaren toe. Statistisch gezien zullen ouderen nu relatief vaak tot de sociale doelgroep behoren. Op basis van een demografisch scenario zal met een toenemend aantal ouderen ook de vraag naar sociale huurwoningen de komende jaren toenemen.
- Het huishoudensverdunningsproces zorgt voor een groei van de sociale doelgroep. Door de vergrijzing en individualisering van de Nederlandse samenleving neemt het aantal eenpersoonshuishoudens relatief sterk toe ten opzichte van de meerpersoonshuishoudens. Net zoals ouderen behoren ook eenpersoonshuishoudens relatief vaak tot de sociale doelgroep. Daarnaast zal door de vergrijzing het aantal ouderen in eenpersoonshuishoudens ook in omvang gaan toenemen. De relatief sterke stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens leidt ertoe dat, onder het demografisch scenario, de omvang van de sociale doelgroep ook relatief sterk toeneemt.

Inkomensontwikkelingen

De omvang van de economische groei, en daarmee samenhangend de koopkrachtontwikkeling, bepalen in hoeverre huishoudens volledig op eigen kracht hun woonlasten kunnen opbrengen. Binnen het prognosemodel is daarom, naast het demografisch scenario, ook met de verwachte koopkrachtontwikkeling gedurende de periode 2018-2030 gerekend. Hierbij is ook rekening gehouden met de koopkrachtontwikkeling naar leeftijdsgroep. De verwachting is namelijk dat vooral de koopkrachtontwikkeling van de 65-plussers de komende jaren iets zal achterblijven ten opzichte van overige leeftijdsgroepen.

Het totaal aantal huishoudens in de gemeente zal naar verwachting tot 2030 met circa 320 huishoudens afnemen. Dit is gelijk aan een krimp van 2,3%. De sociale doelgroep neemt in Echt-Susteren in deze periode ook af; met -3,3% in nog sterkere mate. De sociale doelgroep zal tussen 2018 en 2030 nog met bijna 220 huishoudens afnemen tot 6.430 huishoudens in 2030⁵. Dit is niet alleen het gevolg van de demografische ontwikkelingen, maar ook van de te verwachten positieve inkomensontwikkelingen in de komende jaren.



Alhoewel de sociale doelgroep als totaal tot 2030 naar verwachting met 220 huishoudens zal afnemen, zal het aantal huishoudens binnen de secundaire doelgroep in Echt-Susteren in deze periode met 18 huishoudens afnemen. Tot 2024 zal de secundaire doelgroep zelfs nog licht stijgen met 12 huishoudens. De krimp in de periode 2018-2030 wordt zodoende met name bepaald door de primaire doelgroep. Deze primaire doelgroep zal tot 2030 met 205 huishoudens afnemen.

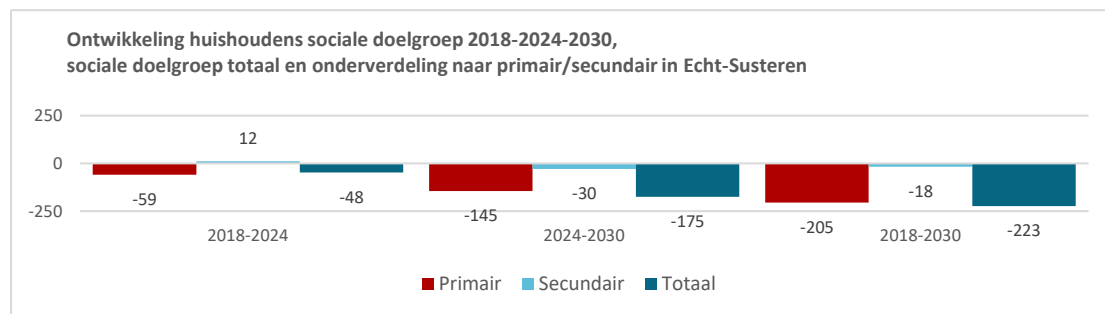
⁵ De prognoses zijn berekend op basis van CBS-gegevens 2015 over alle huishoudens in de regio met een belastbaar inkomen, dus ook huishoudens die niet in een zelfstandige woning wonen (kamerbewoning). Voor de berekening van de woningbehoefte en de vraag-aanbod-vergelijking zijn de gegevens omgerekend naar huishoudens woonachtig in zelfstandige woningen.

Huishoudensprognose
Echt-Susteren: totaal aantal huishoudens

| | | Abs. | In % |
|------------------|--------|-------------|--------------|
| 2018 | 13.796 | | |
| 2024 | 13.715 | -80 | -0,6% |
| 2030 | 13.473 | -242 | -1,8% |
| 2018-2030 | | -322 | -2,3% |

Huishoudensprognose
Echt-Susteren: sociale doelgroep

| | | Abs. | In % |
|------------------|-------|-------------|--------------|
| 2018 | 6.657 | | |
| 2024 | 6.609 | -48 | -0,7% |
| 2030 | 6.434 | -175 | -2,6% |
| 2018-2030 | | -223 | -3,3% |



4.3 Verhoudingsfactor sociale doelgroep – sociale voorraad

In deze paragraaf wordt ingegaan op de huidige verhouding tussen de sociale doelgroep en sociale voorraad. Op basis van deze verhouding, in combinatie met de huishoudensprognoses, wordt namelijk de woningbehoefte van de sociale doelgroep berekend. Begin 2017 bestond de sociale voorraad (corporatiewoningen, particuliere huur en koop) in Echt-Susteren uit 5.280 woningen en de sociale doelgroep uit 6.650 huishoudens. Dit betekent dat er minder woningen in de sociale voorraad aanwezig zijn dan huishoudens in de sociale doelgroep. De verhouding daartussen bedraagt in Echt-Susteren 0,79 (sociale voorraad / sociale doelgroep). Deze verhouding is gelijk aan de verhoudingsfactor voor de regio Midden-Limburg. Indien gekeken wordt binnen de sociale doelgroep naar de primaire doelgroep (doelgroep passendheidsnorm c.q. onder de aftoppingsgrenzen) is een vergelijkbaar verhoudingsgetal te zien (0,80). In Susteren-Heide is de sociale doelgroep bijna gelijk aan de beschikbare sociale voorraad (verhoudingsfactor = 0,91). Dit komt door het grote aandeel woningen in het goedkopere segment, zoals appartementen en tussenwoningen in de meer stedelijke woonmilieus. In Maria Hoop (0,34), gevolgd door Sint Joost (0,52) en Koningsbosch (0,58), is het verschil tussen de doelgroep en de sociale voorraad namelijk groter.

Verhoudingsfactor - sociale voorraad / sociale doelgroep, Echt-Susteren (2017)

| | Sociale voorraad | Sociale doelgroep | Vershil | Verhoudingsfactor |
|----------------|------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| Dieteren | 106 | 154 | -48 | 0,69 |
| Echt | 1.562 | 1.823 | -261 | 0,86 |
| Koningsbosch | 210 | 366 | -155 | 0,58 |
| Maria Hoop | 80 | 238 | -157 | 0,34 |
| Nieuwstadt | 501 | 579 | -78 | 0,87 |
| Peij-Slek | 1.057 | 1.443 | -386 | 0,73 |
| Roosteren | 251 | 300 | -50 | 0,83 |
| Sint Joost | 114 | 217 | -103 | 0,52 |
| Susteren-Heide | 1.393 | 1.528 | -135 | 0,91 |
| Totaal | 5.275 | 6.648 | -1.374 | 0,79 |

Indien op basis van VNG-gegevens uit de 'Lokale Monitor Wonen' de verhoudingsfactor van de gemeente (0,79) wordt vergeleken met het landelijke beeld (0,85) blijkt dat er in de gemeente in de huursector relatief

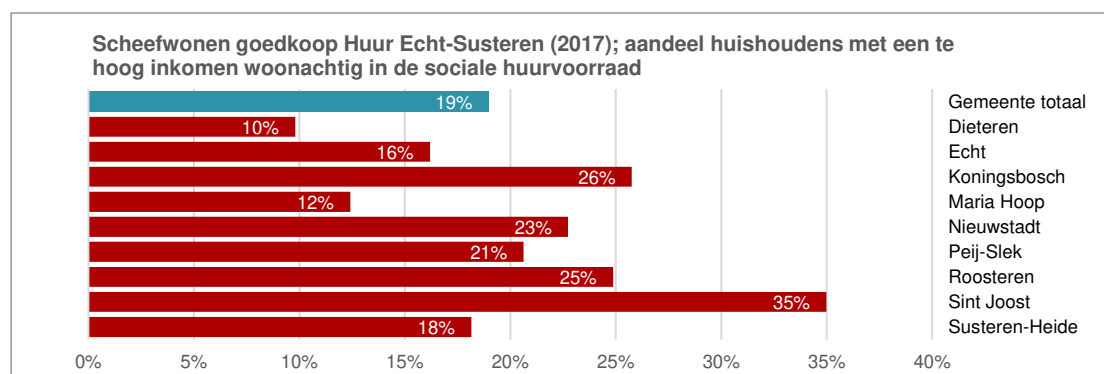
weinig sociale huurwoningen zijn voor de sociale doelgroep. Dit duidt er op dat de krapte in de huursector ten aanzien van de sociale doelgroep in de gemeente groter is dan gemiddeld in Nederland⁶.

4.4 Scheefwonen

Een deel van de sociale doelgroep woont niet in de sociale voorraad. Daarnaast wordt de sociale voorraad niet alleen bewoond door huishoudens uit de sociale doelgroep. Omdat scheefwonen in de huursector verschilt van die in de koopsector en beide sectoren ook een eigen dynamiek kennen, worden beide segmenten apart behandeld.

Scheefwonen huursector

Op basis van gegevens uit het regionale woonwensenonderzoek dat in het voorjaar van 2018 in het kader van het voorliggende onderzoek is uitgevoerd, blijkt dat in Echt-Susteren circa 81% van de sociale huurwoningvoorraad (corporaties en particuliere/commerciële huurwoningvoorraad) bewoond wordt door een huishouden uit de sociale doelgroep. Dit betekent dat 19% van de sociale voorraad bewoond wordt door een huishouden met een te hoog huishoudinkomen ('goedkoop' scheefwonen). Met name in Sint Joost is dit aandeel met 35% relatief hoog. In Dieteren daarentegen komt het 'goedkoop' scheefwonen weinig voor (10%). Op te merken is dat het scheefwonen als gevolg van de invoering van de 'passend toewijzen' (Woningwet 2015) de afgelopen jaren geleidelijk afneemt.

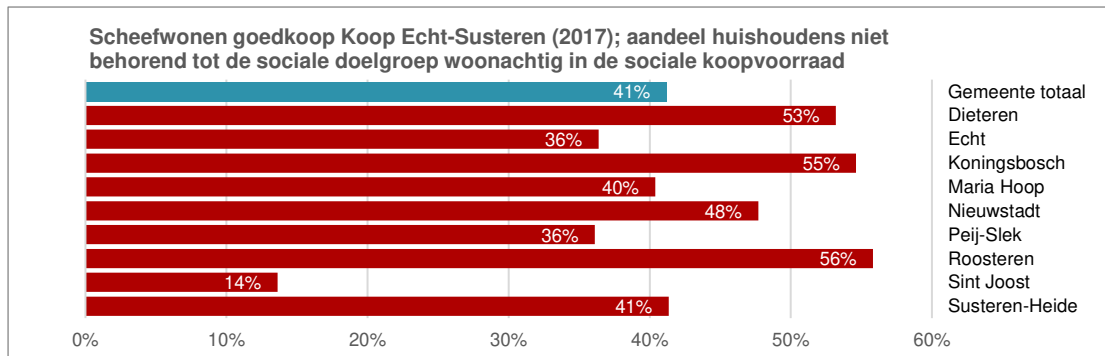


Verder blijkt dat 47% van de overige 'duurdere' huurwoningvoorraad bewoond wordt door huishoudens uit de sociale doelgroep ('duur scheefwonen'). Dat is hoger dan gemiddeld in Midden-Limburg (36%). In vergelijking met andere regiogemeenten wonen in Echt-Susteren met andere woorden relatief veel huishoudens uit de sociale doelgroep in (te) dure huurwoningen. Op te merken is dat het aandeel scheefwonen hier op basis van inkomen is berekend, waarbij geen rekening is gehouden met het eventuele vermogen van huishoudens.

Scheefwonen koopsector

De sociale koopvoorraad laat een iets ander beeld zien. Circa 59% van de sociale koopvoorraad in Echt-Susteren wordt bewoond door huishoudens uit de sociale doelgroep. Dit betekent dat 41% wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven € 36.165.

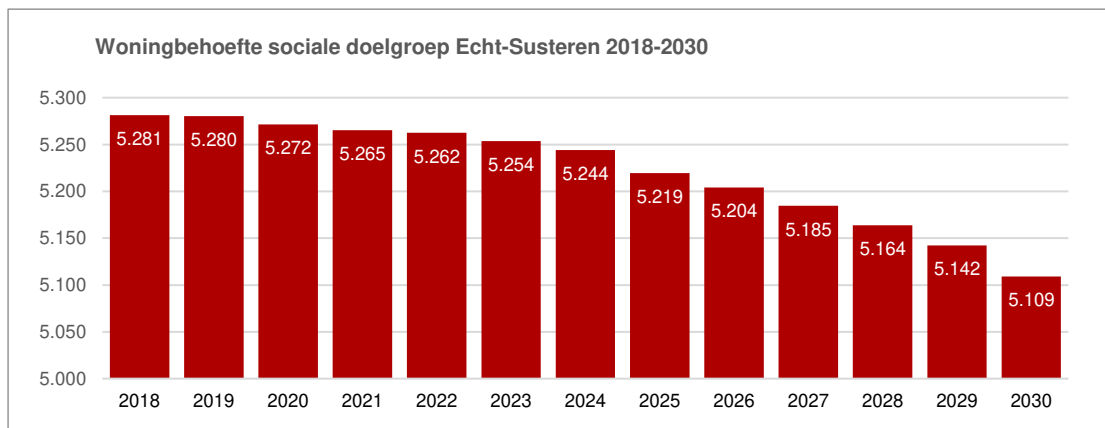
⁶ De vergelijking is uitgevoerd op basis van gegevens uit de lokale monitor Wonen van de VNG. Op te merken is dat de vergelijking is gemaakt voor de huursector, waarbij de sociale doelgroep woonachtig in een huurwoning (huishoudinkomen < € 39.874) is vergeleken van de sociale huurwoningvoorraad van corporaties (corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens). Op te merken is dat de gegevens uit de 'Lokale Monitor Wonen' niet te vergelijken zijn met de in de voorliggende rapportage berekende verhoudingsfactor(en), welke rekening houdt met de totale sociale doelgroep, de sociale koopsector, en een lagere inkomensgrens (€ 36.165) hanteert voor de afbakening van de sociale doelgroep.



Daarnaast blijkt dat 29% van de overige 'duurdere' koopwoningvoorraad in Echt-Susteren bewoond wordt door huishoudens uit de sociale doelgroep ('duur scheefwonen'). Dit is vergelijkbaar met het 'duur scheefwonen' in de regio (27%). Op te merken is dat, evenals bij de huursector, het aandeel scheefwonen hier op basis van inkomen is berekend, waarbij geen rekening is gehouden met het eventuele vermogen van huishoudens. De verschillen tussen de kernen zijn over het algemeen klein. Alleen Koningsbosch betreft een uitschieter in de gemeente met 37%. Bij de andere kernen varieert het 'duur scheefwonen' tussen 24% en 31%.

4.5 Woningbehoefte sociale doelgroep

Op basis van de huishoudensprognose van de sociale doelgroep, de verhoudingsfactor (de huidige verhouding tussen de sociale doelgroep en sociale voorraad) en de aannames ten aanzien van de prijsontwikkelingen, is de behoefte naar de omvang van de sociale voorraad berekend voor de periode 2018-2030. Op basis hiervan zal in Echt-Susteren de vraag naar sociale voorraad de komende jaren per saldo met 170 afnemen tot 5.110 woningen (-3,3%) in 2030. Binnen de gemeente zijn relatief grote verschillen te zien. Zo is de behoefte in de kern Peij-Slek nog positief met +1,2% (13 woningen). De grootste relatieve daling van de woningbehoefte betreft Maria Hoop (-9,7%; 8 woningen). Absoluut gezien zal de woningbehoefte in de kern Echt het meest dalen met 63 woningen (-4,1%).

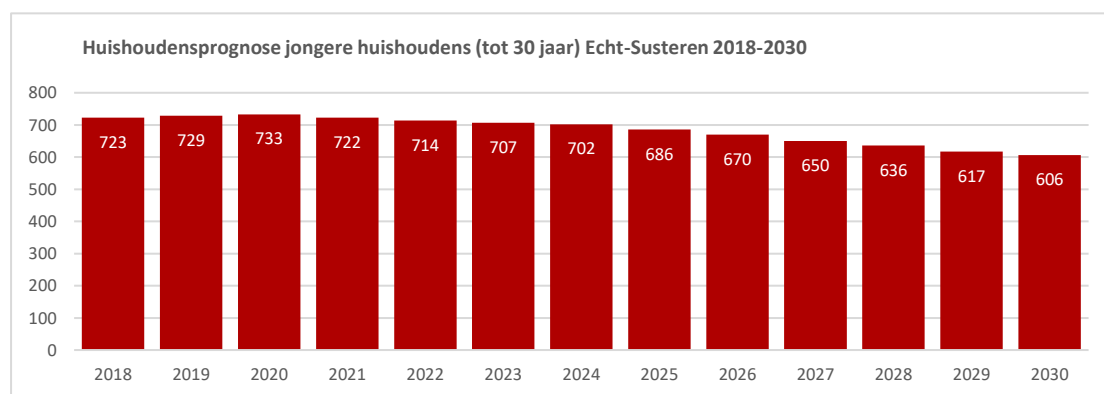


Woningbehoefte Echt-Susteren – sociale doelgroep 2018-2024-2030

| | 2018 | 2024 | 2030 | 2018-2030 | |
|----------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| | | | | Abs. | In % |
| Dieteren | 106 | 102 | 98 | -7 | -6,9% |
| Echt | 1.563 | 1.544 | 1.500 | -63 | -4,1% |
| Koningsbosch | 211 | 209 | 202 | -8 | -4,0% |
| Maria Hoop | 80 | 77 | 72 | -8 | -9,7% |
| Nieuwstadt | 501 | 493 | 475 | -26 | -5,2% |
| Peij-Slek | 1.063 | 1.083 | 1.076 | 13 | 1,2% |
| Roosteren | 251 | 246 | 239 | -12 | -4,8% |
| Sint Joost | 113 | 110 | 104 | -9 | -8,0% |
| Susteren-Heide | 1.394 | 1.379 | 1.343 | -51 | -3,7% |
| Totaal | 5.281 | 5.244 | 5.109 | -172 | -3,3% |

4.6 Woningbehoefte jongere huishoudens (tot 30 jaar)

Het aantal jongere huishoudens zal de komende jaren in Echt-Susteren afnemen tot circa 610 in 2030; een afname van 120 huishoudens (oftewel -16%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep af. De afname van het aantal jongere huishoudens zal in de gemeente naar verwachting het grootst zijn in de kern Echt (-26%) en het geringst in Roosteren (-3%).

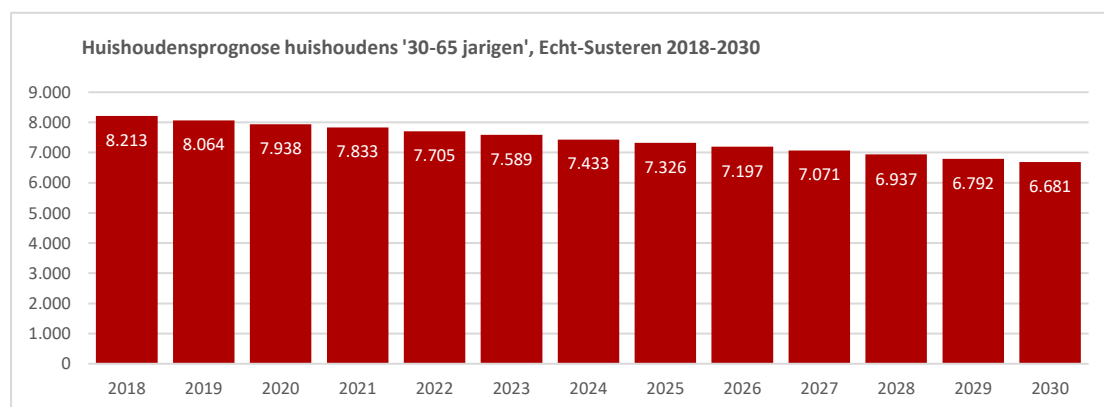


Woningbehoefte Echt-Susteren – jongere huishoudens (tot 30 jaar) 2018-2024-2030

| | 2018 | 2024 | 2030 | 2018-2030 | |
|----------------|------------|------------|------------|-------------|---------------|
| | | | | Abs. | In % |
| Dieteren | 13 | 14 | 10 | -3 | -20,3% |
| Echt | 238 | 220 | 177 | -61 | -25,6% |
| Koningsbosch | 32 | 31 | 30 | -3 | -8,4% |
| Maria Hoop | 14 | 12 | 12 | -2 | -10,9% |
| Nieuwstadt | 46 | 48 | 41 | -5 | -10,1% |
| Peij-Slek | 182 | 174 | 149 | -34 | -18,5% |
| Roosteren | 26 | 28 | 26 | -1 | -3,0% |
| Sint Joost | 25 | 27 | 21 | -3 | -14,0% |
| Susteren-Heide | 147 | 147 | 140 | -6 | -4,3% |
| Totaal | 723 | 702 | 606 | -117 | -16,1% |

4.7 Woningbehoefte huishoudens middengroep (30-65 jaar)

Het aantal huishoudens waarbij de hoofdbewoner in de leeftijdscategorie '30-65 jarigen' valt, zal de komende jaren in Echt-Susteren afnemen tot 6.680 in 2030; een afname van 1.530 huishoudens (-19%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep af. De afname van het aantal huishoudens in de categorie '30-65 jarigen' zal naar verwachting het grootst zijn in Dieteren en Maria Hoop (-27%) en het geringst in Peij-Slek (-10%).

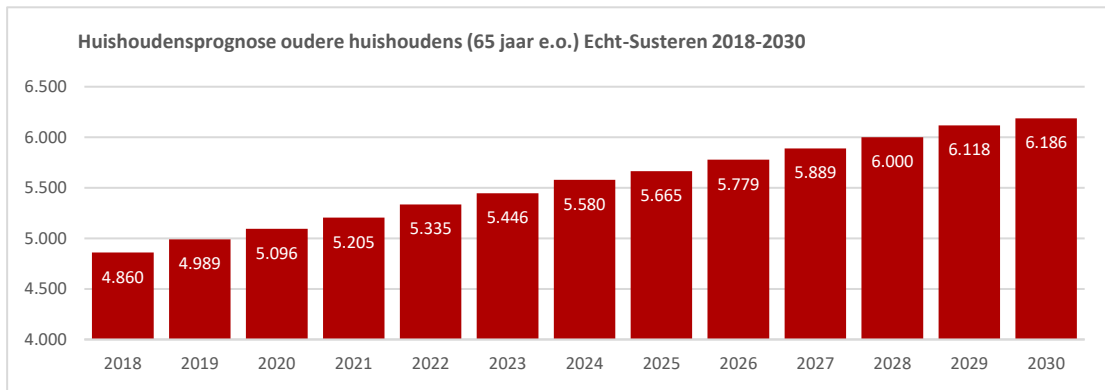


Woningbehoefte Echt-Susteren – huishoudens '30-65 jarigen' (middengroep) 2018-2024-2030

| | 2018 | 2024 | 2030 | 2018-2030 | |
|----------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | | | | Abs. | In % |
| Dieteren | 215 | 189 | 157 | -58 | -27,0% |
| Echt | 2.039 | 1.851 | 1.676 | -363 | -17,8% |
| Koningsbosch | 435 | 395 | 355 | -80 | -18,5% |
| Maria Hoop | 351 | 298 | 256 | -94 | -26,9% |
| Nieuwstadt | 867 | 778 | 708 | -159 | -18,3% |
| Peij-Slek | 1.740 | 1.656 | 1.559 | -181 | -10,4% |
| Roosteren | 372 | 328 | 278 | -94 | -25,3% |
| Sint Joost | 344 | 290 | 255 | -89 | -25,9% |
| Susteren-Heide | 1.850 | 1.649 | 1.436 | -413 | -22,4% |
| Totaal | 8.213 | 7.433 | 6.681 | -1.532 | -18,7% |

4.8 Woningbehoefte oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

Het aantal oudere huishoudens zal de komende jaren in Echt-Susteren sterk toenemen tot 6.190 in 2030; een groei van 1.330 huishoudens (oftewel +27%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe. Met name het aantal zelfstandig wonende 75+ers zal in de gemeente sterk toenemen; met maar liefst +49% (+1.070 huishoudens). De toename van het aantal oudere huishoudens zal naar verwachting het grootst zijn in Dieteren (+33%), Roosteren (+31%) en Susteren-Heide (+30%) en het geringst in Nieuwstadt (+22%) en Koningsbosch (+23%).

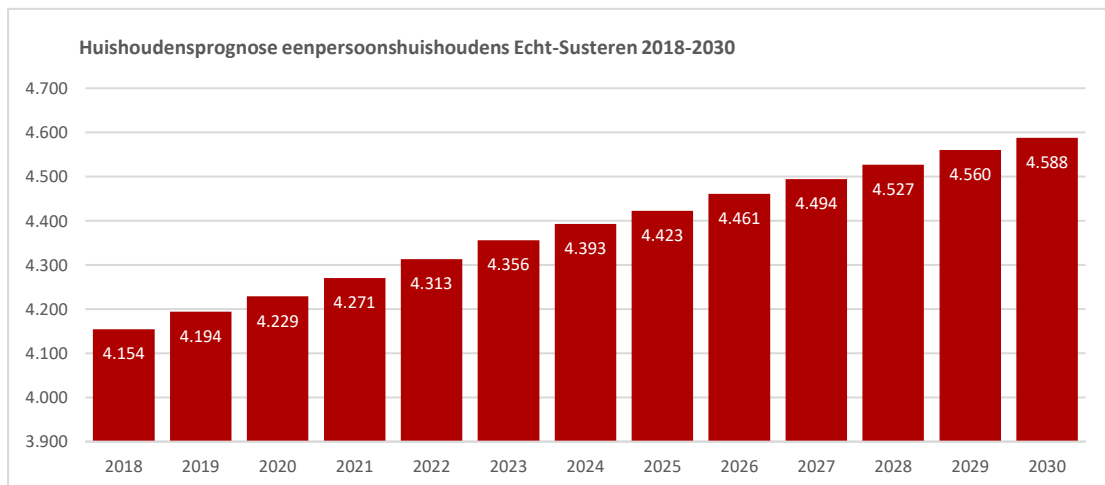


Woningbehoefte Echt-Susteren – oudere huishoudens (65 jaar e.o.) 2018-2024-2030

| | 2018 | 2024 | 2030 | 2018-2030 | |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | | | Abs. | In % |
| Dieteren | 123 | 137 | 164 | 41 | 33,1% |
| Echt | 1.179 | 1.350 | 1.500 | 321 | 27,2% |
| Koningsbosch | 273 | 312 | 335 | 62 | 22,8% |
| Maria Hoop | 201 | 237 | 249 | 47 | 23,5% |
| Nieuwstadt | 485 | 552 | 593 | 108 | 22,4% |
| Peij-Slek | 1.026 | 1.179 | 1.309 | 284 | 27,7% |
| Roosteren | 232 | 264 | 303 | 71 | 30,7% |
| Sint Joost | 211 | 248 | 264 | 53 | 25,1% |
| Susteren-Heide | 1.130 | 1.301 | 1.469 | 339 | 30,0% |
| Totaal | 4.860 | 5.580 | 6.186 | 1.326 | 27,3% |

4.9 Woningbehoefte eenpersoonshuishoudens

Het aantal eenpersoonshuishoudens zal de komende jaren in Echt-Susteren toenemen tot 4.590 in 2030; een groei van 430 huishoudens (oftewel +10%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe. De toename van het aantal eenpersoonshuishoudens zal naar verwachting het grootst zijn in Peij-Slek (+16%) en het geringst in Maria Hoop (+4%).



Woningbehoefte Echt-Susteren – eenpersoonshuishoudens 2018-2024-2030

| | 2018 | 2024 | 2030 | 2018-2030 | |
|----------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| | | | | Abs. | In % |
| Dieteren | 107 | 111 | 115 | 7 | 6,7% |
| Echt | 1.254 | 1.313 | 1.360 | 105 | 8,4% |
| Koningsbosch | 196 | 208 | 216 | 21 | 10,7% |
| Maria Hoop | 142 | 146 | 147 | 6 | 4,2% |
| Nieuwstadt | 334 | 353 | 368 | 33 | 10,0% |
| Peij-Slek | 876 | 952 | 1.015 | 139 | 15,9% |
| Roosteren | 162 | 170 | 178 | 16 | 9,6% |
| Sint Joost | 133 | 139 | 142 | 9 | 7,0% |
| Susteren-Heide | 950 | 1.002 | 1.047 | 97 | 10,2% |
| Totaal | 4.154 | 4.393 | 4.588 | 433 | 10,4% |

5 Woonwensen

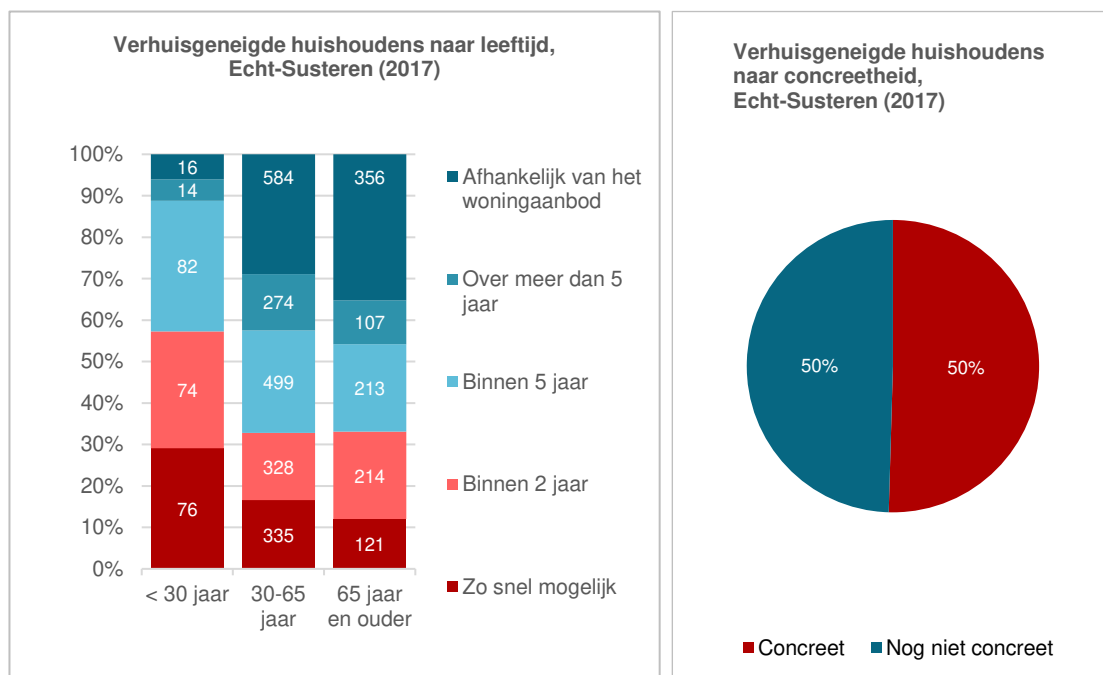
Dit hoofdstuk behandelt de kwalitatieve vraag naar woningen. Er wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en specifieke voorkeuren van de verschillende doelgroepen met betrekking tot de woning en de woonomgeving. Het door Companen in het voorjaar van 2018 uitgevoerde woonwensenonderzoek vormt de basis voor dit hoofdstuk. Daarbij zijn bijna alle huishoudens in de gemeente benaderd en is een responspercentage van 25% behaald. Op te merken is dat door deze verschuivingen in de huishoudenssamenstelling tot 2030 met name de wensen van ouderen en eenpersoonshuishoudens, zoals deze in het woonwensenonderzoek naar voren zijn gekomen, sterker zullen wegen. De genoemde aantallen in dit hoofdstuk betreffen gewogen cijfers. In de bijlagen 5 en 6 zijn de woonmilieus en woonbeelden opgenomen die in het woonwensenonderzoek zijn onderscheiden.

5.1 Het algemene beeld

In deze paragraaf wordt ingegaan op het algemene beeld van de verhuisgeneigdheid en de woonwensen in de gemeente Echt-Susteren. Daarbij komen ook aspecten als duurzaamheid, levensloopbestendigheid, particulier opdrachtgeverschap en nieuwe woonconcepten aan bod.

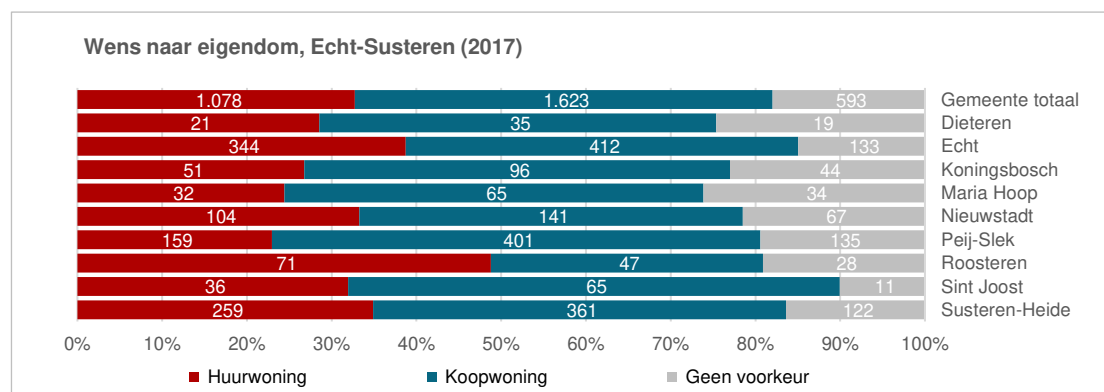
Verhuisgeneigdheid

Ruim 3.290 huishoudens in Echt-Susteren hebben aangegeven te willen verhuizen. Dit is gelijk aan 24% van het totaal aantal huishoudens. Dat wil zeggen dat deze huishoudens plannen hebben om te verhuizen. Daarbij geven circa 1.940 huishoudens aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren (59% van alle verhuisgeneigde huishoudens). Met name jongere huishoudens willen op korte termijn verhuizen. 12%, circa 400 huishoudens, geeft aan op langere termijn te willen verhuizen. Daarnaast wil een deel van de huishoudens waarschijnlijk wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om bijna 960 huishoudens in Echt-Susteren; 29% van het aantal huishoudens die verhuisgeneigd zijn. Dit zijn met name de huishoudens in de categorie 30-65 jaar en de oudere huishoudens. Ruim de helft van de verhuisgeneigde huishoudens heeft overigens al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren.



Wensen woning

Bijna de helft van het aantal verhuiscapabele huishoudens in Echt-Susteren heeft de wens om naar een koopwoning te verhuizen. Een derde geeft aan te willen verhuizen naar een huurwoning. Een deel van de ondervraagden (18%) heeft geen voorkeur. Dit is vergelijkbaar met het regionale beeld. In bijna iedere kern is de wens naar koopwoningen groter dan naar huurwoningen. Alleen in Roosteren is dit andersom: daar wil bijna de helft van de verhuiscapabele huishoudens een huurwoning, terwijl 32% liever een koopwoning heeft. De kernen met de grootste vraag naar koopwoningen zijn Peij-Slek en Sint Joost. Behalve in Roosteren is in de kern Echt de wens voor een huurwoning met 39% relatief groot.



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is in de gemeente Echt-Susteren. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en kooprijksklassen. Hierdoor wijken de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen huishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuiscapabele huishoudens, Echt-Susteren (2017)

| Huurwoningen | Tot € 417 | € 417 - € 597 | € 597 - € 640 | € 640 - € 710 | € 710 - € 900 | € 900 e.m. | Totaal |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|--------------|
| Appartement met lift | 0,3% | 6,5% | 3,3% | 3,0% | 2,2% | 0,6% | 16,0% |
| Appartement zonder lift | 0,6% | 2,6% | 0,8% | 0,6% | 0,0% | 0,0% | 4,5% |
| Rij-/hoekwoning | 0,6% | 2,9% | 1,5% | 0,6% | 0,0% | 0,0% | 5,7% |
| 2 ¹ kap / geschakelde woning | 0,1% | 0,2% | 0,0% | 0,9% | 0,0% | 0,0% | 1,1% |
| Vrijstaande woning | 0,1% | 1,3% | 0,1% | 0,4% | 0,7% | 0,2% | 2,8% |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0,6% | 5,7% | 1,6% | 1,6% | 1,1% | 0,2% | 10,9% |
| Anders | 0,0% | 0,6% | 0,6% | 0,1% | 0,1% | 0,4% | 2,0% |
| Totaal huur | 2,3% | 19,8% | 8,0% | 7,3% | 4,1% | 1,4% | 42,9% |

| |
|--|
| 1-2 x bovengemiddelde verhuiscapabele huishoudens |
| 2-3 x bovengemiddelde verhuiscapabele huishoudens |
| 3-4 x bovengemiddelde verhuiscapabele huishoudens |
| 4 x e.m. bovengemiddelde verhuiscapabele huishoudens |

Een relatief groot deel van de verhuiscapabele huishoudens vraagt naar een vrijstaande koopwoning in de prijsklasse vanaf € 200.000. Tevens zijn 2¹ kapwoningen en grondgebonden seniorenwoningen in de koopsector tussen € 150.000 en € 275.000 gewild. Ook naar appartementen en grondgebonden seniorenwoningen in de huursector tussen € 417 en € 710 bestaat een duidelijke vraag, evenals rij- en hoekwoningen (met name in de categorie € 417 - € 597).

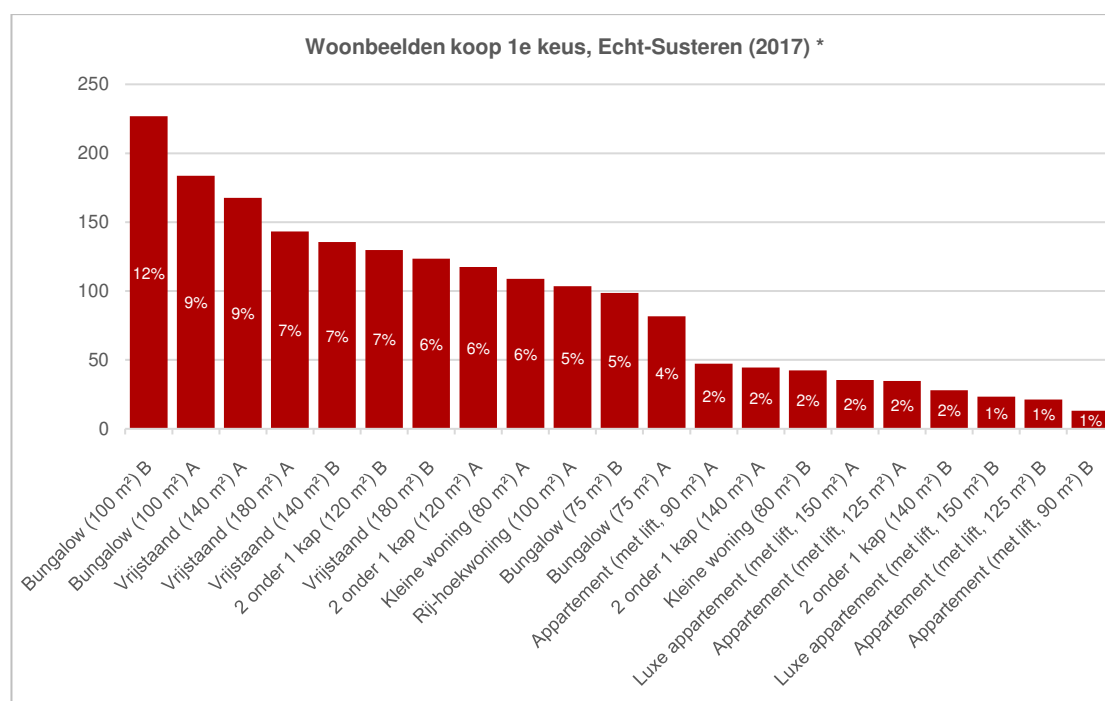
Woonwensen huishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

| Koopwoningen | Tot € 125.000 | € 125.000 - € 150.000 | € 150.000 - € 200.000 | € 200.000 - € 275.000 | € 275.000 - € 375.000 | € 375.000 e.m. | Totaal |
|------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|--------------|
| Appartement met lift | 0,7% | 1,0% | 2,1% | 2,5% | 1,3% | 0,7% | 8,3% |
| Appartement zonder lift | 0,0% | 0,3% | 0,4% | 0,3% | 0,0% | 0,0% | 1,0% |
| Rij-/hoekwoning | 0,4% | 1,3% | 0,1% | 0,3% | 0,0% | 0,0% | 2,1% |
| 2^1 kap / geschakelde woning | 0,3% | 1,4% | 3,7% | 3,1% | 0,3% | 0,1% | 8,9% |
| Vrijstaande woning | 0,9% | 0,3% | 3,8% | 7,6% | 7,6% | 5,5% | 25,7% |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0,0% | 0,7% | 2,5% | 3,7% | 1,0% | 0,1% | 7,9% |
| Anders | 0,0% | 0,2% | 0,6% | 1,5% | 0,6% | 0,1% | 3,2% |
| Totaal koop | 2,3% | 5,1% | 13,4% | 18,9% | 10,8% | 6,6% | 57,1% |

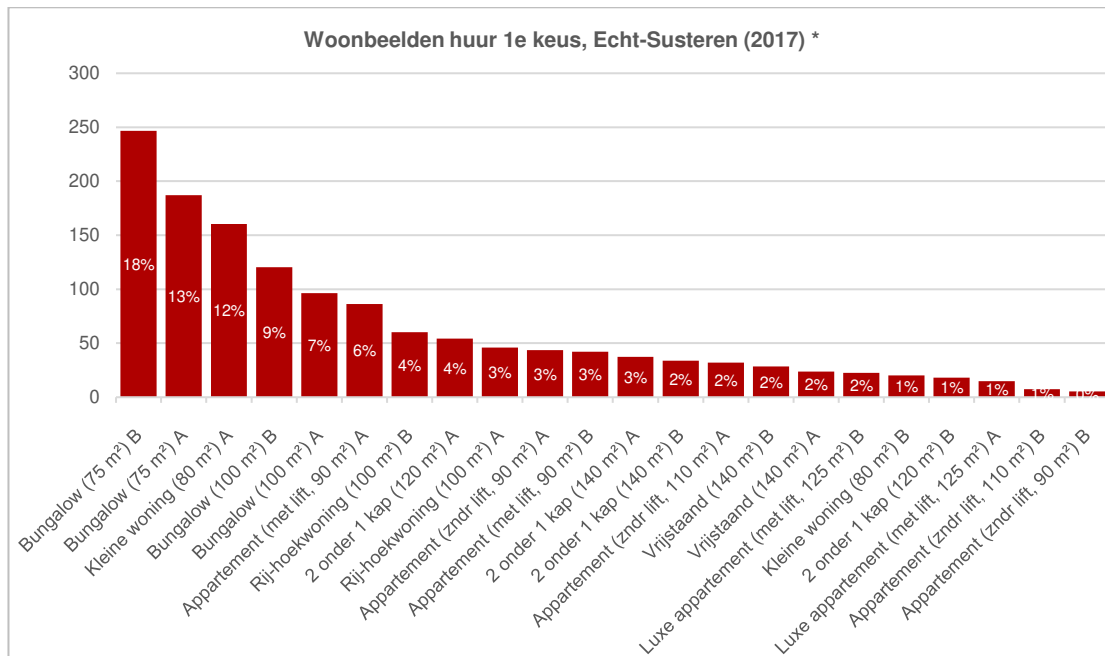
| |
|--|
| 1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigheid |
| 2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigheid |
| 3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigheid |
| 4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigheid |

Woonbeelden

De verhuisgeneigde huishoudens zijn ook gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. Hieruit blijkt dat in de koopsector bungalows van 100 m², met een kaveloppervlakte van 250 m² en een prijs rond de € 225.000 het populairst zijn: 21% heeft dit woonbeeld als eerste keus (12% prefereert woonbeeld A en 9% woonbeeld B – zie bijlage 6 voor de bijbehorende beschrijving en foto). Ook de vrijstaande koopwoningen zijn populair, met name die van 140 m², met een kaveloppervlakte van 350-450 m² en een prijs tussen de € 250.000 en € 300.000. 16% van de verhuisgeneigde huishoudens heeft dit woonbeeld als eerste keus.



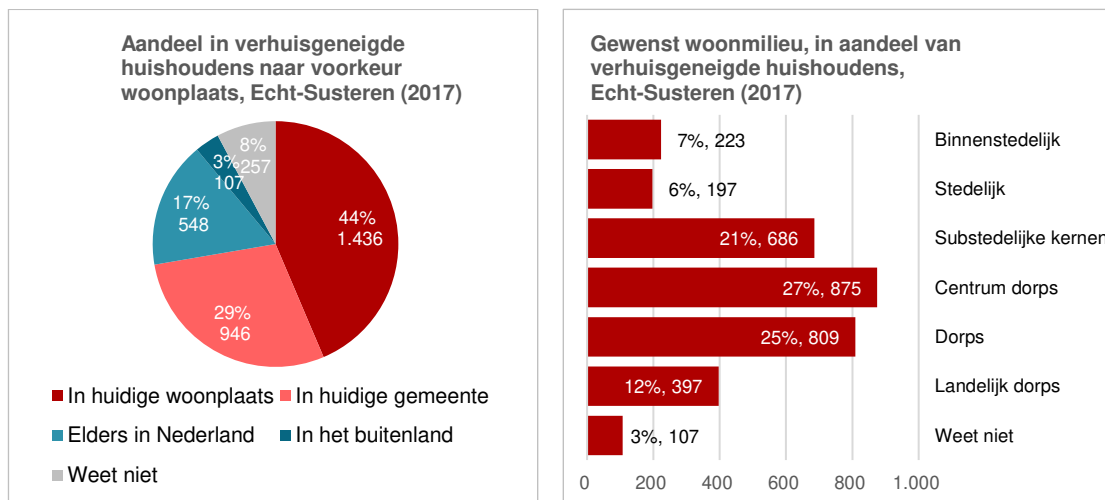
Bij huurwoningen zijn bungalows van 75 m² en een prijs van € 500 - € 600 per maand het vaakst genoemd als eerste keus (31%). Ook kleine woningen van 80 m² en een prijs van € 500 zijn populair.



* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

44% van de verhuisgeneigde huishoudens in Echt-Susteren wil in dezelfde woonplaats blijven wonen waar men nu ook al woont. Bijna een derde wil in Echt-Susteren blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats. Daarnaast wil 17% verhuizen naar een andere gemeente.

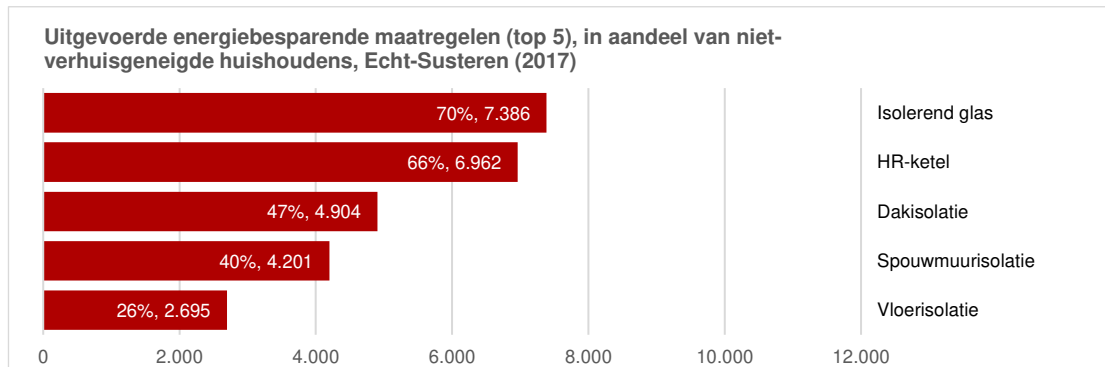


Het favoriete woonmilieu⁷ van de verhuisgeneigde huishoudens in Echt-Susteren is centrum dorps. Men kan er dorps wonen in een gebied met een centrumfunctie voor omliggende dorpen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. 27% van de verhuisgeneigde huishoudens wil graag in zo'n omgeving wonen; ongeveer 880 huishoudens. Dorps staat op nummer twee; 25% ofwel circa 810 verhuisgeneigde huishoudens wenst een woonomgeving met een dorps karakter. De dorpsgemeenschap staat er voorop. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost.

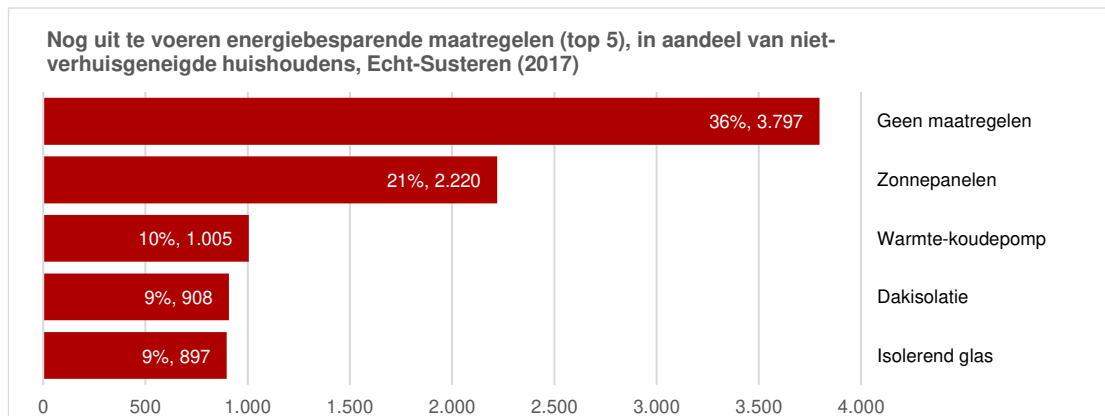
⁷ Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

Duurzaamheid / energiebesparende maatregelen

In het woonwensenonderzoek is ook een aantal vragen opgenomen over duurzaamheid, waarbij enerzijds is ingegaan op reeds uitgevoerde maatregelen en anderzijds op maatregelen die men overweegt uit te voeren. Bij de uitgevoerde maatregelen staan in Echt-Susteren 'isolierend glas' en 'HR-ketel' bovenaan. Dit zijn veelal makkelijk en relatief goedkoop uitvoerbare maatregelen die een directe kostenbesparing opleveren. Dakisolatie en spouwmuurisolatie volgen op de derde en vierde plek.

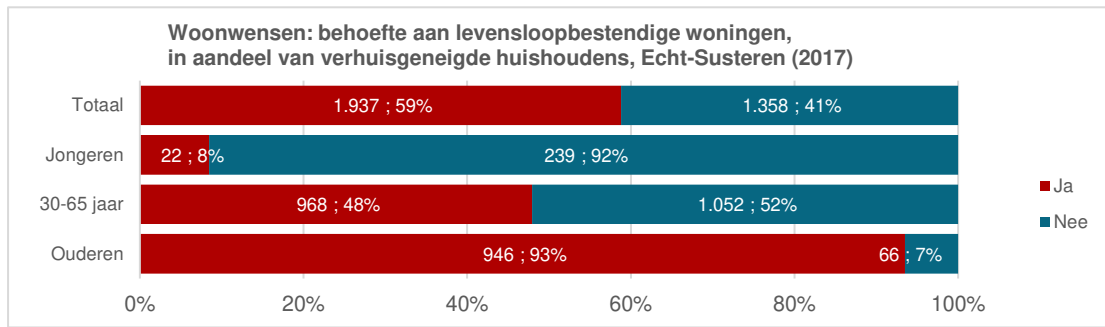


Het grootste deel van de huishoudens die geen nieuwe energiebesparende maatregelen overwegen hebben dit in het verleden wel al uitgevoerd. Er zijn 100 huishoudens in Echt-Susteren die aangeven helemaal geen energiebesparende maatregelen te hebben uitgevoerd en dit ook niet van plan zijn. Het betreft daarbij met name huishoudens in de laagste inkomensgroep. Hieruit blijkt dat voor deze groep de financiële haalbaarheid nog te beperkt of te weinig inzichtelijk is. Een deel van de bevraagde huishoudens zijn overigens huurders. Circa 47% van de huishoudens die geen maatregelen hebben uitgevoerd en dit ook niet van plan zijn woont in een huurwoning (waarbij meer dan de helft in een corporatiewoning woont). Daarbij kan het een rol spelen dat men het als taak van de verhuurder ziet deze maatregelen te nemen. Bij de maatregelen zelf staan 'zonnepanelen' duidelijk op de eerste plek. 20% van de huishoudens die zonnepanelen overwegen, gaven ook aan dit te willen combineren met een warmte-koudepomp.



Levensloopbestendigheid

In het woonwensenonderzoek is ook een aantal vragen opgenomen over de wens naar levensloopbestendige woningen. Daarbij zijn huishoudens enerzijds gevraagd naar de behoefte aan woningen die zonder trap zijn te bereiken en anderzijds naar de behoefte aan woningen waar de woonfuncties gelijkvloers liggen. Hieruit blijkt dat het grootste deel van de verhuisgeneigde huishoudens in Echt-Susteren een levensloopbestendige woning wenst (59%). Hierbij liggen de diverse woonfuncties (woonkamer, keuken, toilet, bad- en slaapkamer) gelijkvloers en is de woning zonder trap te bereiken.



Van de huishoudens die hebben aangegeven een huurwoning te wensen heeft 72% aangegeven een levensloopbestendige woning te willen (780 huishoudens), waarbij een groot deel van deze huishoudens (70%) een maximale huurprijs wil betalen van € 640 per maand. In de koopsector is het percentage dat een levensloopbestendige woning wenst met 44% een stuk geringer (710 huishoudens), waarbij een groot deel van deze huishoudens (66%) een koopprijs wil betalen tot € 275.000. Een groot deel van de vraag naar levensloopbestendige woningen bestaat uit grondgebonden seniorenwoningen (26%) en appartementen met lift (22%). Daarnaast bestaat de vraag ook voor een gedeelte uit vrijstaande woningen (14%) en zelfstandige woningen bij een woonzorgcomplex (11%).

Mate van invloed op de nieuwbouwwoning (particulier opdrachtgeverschap)

Van de huishoudens in Echt-Susteren die hebben aangegeven verhuiscapabel te zijn en daarbij (eventueel) een koopwoning te wensen, wenst 23% een nieuwbouwwoning (550 huishoudens) en 25% (590 huishoudens) een bestaande woning (53% heeft geen voorkeur). Het overgrote merendeel (77%) van de huishoudens in de gemeente met een voorkeur voor een nieuwbouw koopwoning wil op een of andere wijze invloed uitoefenen op het ontwerp. Daarbij zegt 29% een bouwkaai te willen (160 huishoudens).

Mate van gewenste invloed op de nieuwbouw koopwoning, Echt-Susteren (2017)

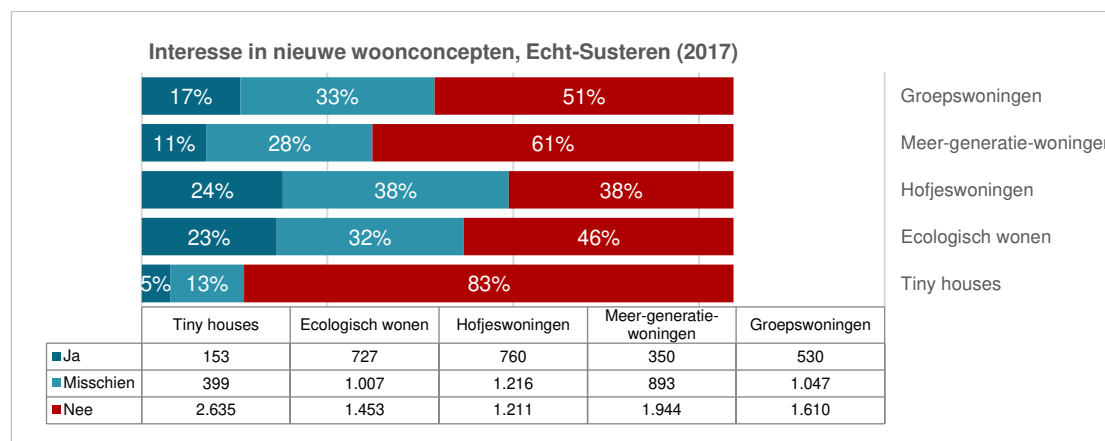
| | Aantal | In % |
|---|------------|-------------|
| Ik wil een eigen bouwkaai waar ik naar eigen wens een woning kan ontwikkelen | 160 | 29% |
| Ik wil invloed uitoefenen op het ontwerp | 73 | 13% |
| In Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (C.P.O.), waarin ik samen met een groep mensen mijn eigen woning laat bouwen | 22 | 4% |
| Projectwoning van een ontwikkelaar, waarbij ik zelf nog zaken als keuken en badkamer moet (laten) aanbrengen | 170 | 31% |
| Projectwoning van een ontwikkelaar, waaraan ik zelf niets meer hoef te verbouwen of aan te brengen | 107 | 19% |
| Weet niet / geen antwoord | 20 | 4% |
| Eindtotaal | 553 | 100% |

Nieuwe woonconcepten

In het kader van het onderzoek zijn ook vragen opgenomen naar de interesse van mensen naar nieuwe woonconcepten:

- Groepswoningen
- Meer-generatie-woningen
- Hofjeswoningen
- Ecologisch wonen
- Tiny houses

Omschrijvingen van deze woonconcepten zijn opgenomen in bijlage 8. Lokaal bestaat er interesse in nieuwe woonconcepten. Met name ten aanzien van 'hofjeswoningen' en 'ecologisch wonen' bestaat interesse. De interesse voor 'tiny houses' is beperkter. Op te merken is dat verhuisgeneigde respondenten in het woonwensenonderzoek van ieder woonconcept hun interesse kenbaar konden maken; men kon dus meerdere concepten interessant vinden.

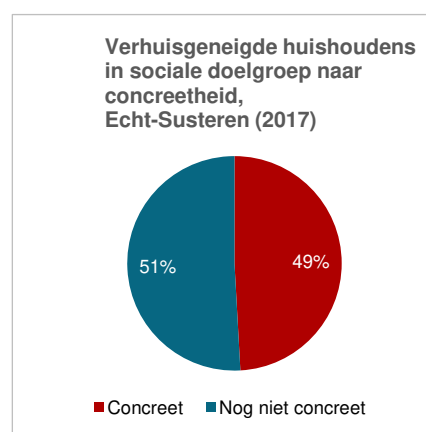
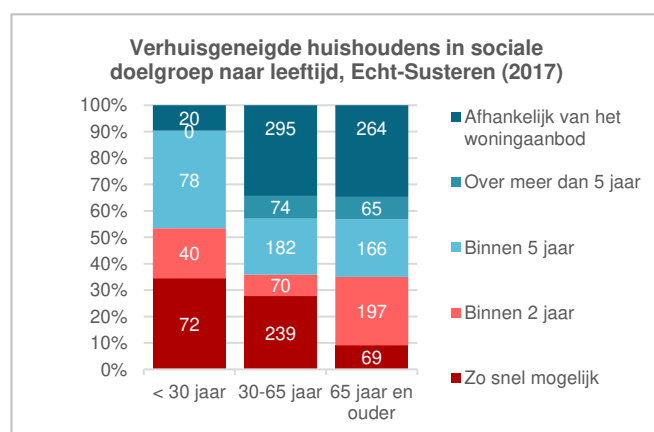


5.2 Sociale doelgroep

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en de woonwensen van de sociale doelgroep in de gemeente Echt-Susteren.

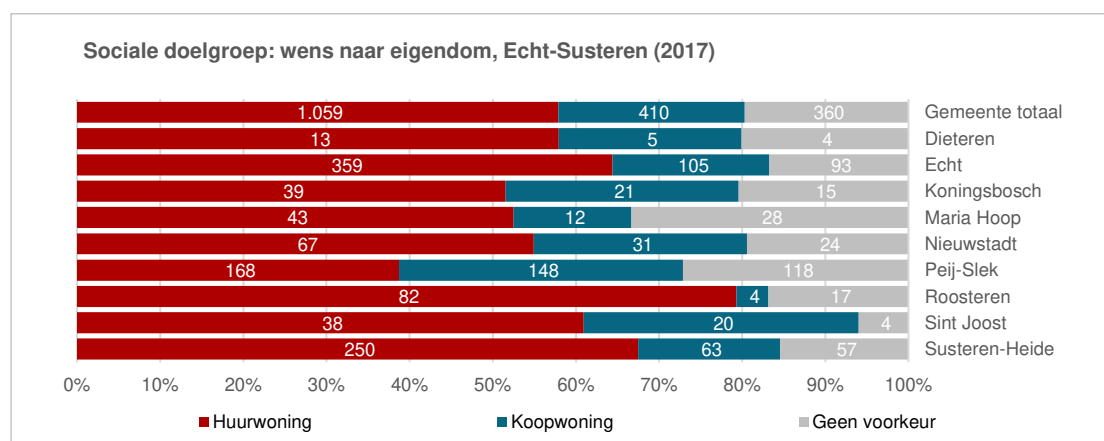
Verhuisgeneigdheid

Ongeveer 1.830 huishoudens in Echt-Susteren die tot de sociale doelgroep behoren zijn verhuisgeneigd (27%). Daarbij geven 1.110 huishoudens aan binnen 5 jaar te willen verhuizen (circa 61% van de verhuisgeneigde huishoudens uit de sociale doelgroep). Bijna 8% (140 huishoudens) geeft aan op langere termijn te willen verhuizen. Daarnaast wil een deel van de verhuisgeneigde sociale doelgroep waarschijnlijk wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om circa 580 huishoudens (32%). Daarbij is de verdeling naar leeftijd in de sociale doelgroep vergelijkbaar met het algemene beeld: jongere huishoudens willen relatief snel verhuizen, terwijl huishoudens waarbij de hoofdbewoner 30 jaar of ouder is de verhuizing relatief vaker laten afhangen van het woningaanbod. 49% van de verhuisgeneigde huishoudens in de sociale doelgroep heeft overigens al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren.



In Echt-Susteren heeft meer dan de helft van de verhuisgeneigde huishoudens uit de sociale doelgroep de wens om naar een huurwoning te verhuizen (58%). 22% wenst een koopwoning en een vijfde heeft geen voorkeur. In iedere kern is de wens naar huurwoningen groter dan naar koopwoningen, met name

in Roosteren (79% wil een huurwoning), Susteren-Heide (67%) en de kern Echt (64%). Dit is dus tegenovergesteld aan het algemene beeld, waar het merendeel van de huishoudens aangeeft een koopwoning te wensen. De kernen met de grootste vraag naar koopwoningen zijn overigens Peij-Slek (34%) en Sint Joost (33%).



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste wens naar is in de sociale doelgroep. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en kooprijksklassen. Hierdoor wijken de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen huishoudens in de sociale doelgroep met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

| Huurwoningen | Tot € 417 | € 417 - € 597 | € 597 - € 640 | € 640 - € 710 | € 710 - € 900 | € 900 e.m. | Totaal |
|------------------------------|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|--------------|
| Appartement met lift | 0,6% | 13,3% | 6,6% | 2,9% | 0,5% | 0,0% | 23,8% |
| Appartement zonder lift | 1,2% | 5,9% | 1,2% | 0,9% | 0,0% | 0,0% | 9,1% |
| Rij-/hoekwoning | 1,6% | 5,5% | 4,2% | 0,7% | 0,0% | 0,0% | 12,1% |
| 2^1 kap / geschakelde woning | 0,0% | 0,3% | 0,0% | 1,1% | 0,0% | 0,0% | 1,4% |
| Vrijstaande woning | 0,0% | 2,1% | 0,1% | 0,2% | 0,0% | 0,3% | 2,7% |
| Grondgebonden seniorenwoning | 1,5% | 12,2% | 1,7% | 2,2% | 0,2% | 0,0% | 17,8% |
| Anders | 0,0% | 1,6% | 1,8% | 0,2% | 0,0% | 0,0% | 3,6% |
| Totaal huur | 4,9% | 40,8% | 15,7% | 8,1% | 0,7% | 0,3% | 70,5% |

- 1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
- 2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
- 3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
- 4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde huishoudens uit de sociale doelgroep in Echt-Susteren vraagt naar goedkopere huurwoningen. Het betreft met name huurappartementen in de prijsklasse tussen € 417 en € 640, liefst met lift. Ook grondgebonden seniorenwoningen en in mindere mate rijwoningen in deze huurprijsklasse zijn gewild.

In de koopsector bestaat bij de sociale doelgroep in Echt-Susteren daarnaast naar rij-/hoekwoningen (€ 125.000 - € 150.000), vrijstaande woningen (€ 150.000 - € 275.000) en in iets mindere mate appartementen met lift (€ 150.000 - € 200.000) een duidelijke vraag. In de koopsector ligt de vraag overigens voor een deel in de vrije koopsector, boven € 150.000. Dit duidt er op dat een deel van de huishoudens uit de sociale doelgroep wil doorstromen.

Woonwensen huishoudens in de sociale doelgroep met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuigeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

| Koopwoningen | Tot € 125.000 | € 125.000 - € 150.000 | € 150.000 - € 200.000 | € 200.000 - € 275.000 | € 275.000 - € 375.000 | € 375.000 e.m. | Totaal |
|------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|--------------|
| Appartement met lift | 1,1% | 1,1% | 2,5% | 0,5% | 0,2% | 0,0% | 5,4% |
| Appartement zonder lift | 0,0% | 0,5% | 0,5% | 0,1% | 0,0% | 0,0% | 1,1% |
| Rij-/hoekwoning | 1,3% | 3,2% | 0,2% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 4,7% |
| 2^1 kap / geschakelde woning | 0,3% | 2,0% | 1,8% | 1,0% | 0,0% | 0,0% | 5,2% |
| Vrijstaande woning | 1,8% | 0,2% | 3,0% | 2,9% | 0,3% | 0,9% | 9,0% |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0,0% | 1,0% | 1,4% | 1,3% | 0,0% | 0,0% | 3,7% |
| Anders | 0,0% | 0,0% | 0,4% | 0,1% | 0,0% | 0,0% | 0,5% |
| Totaal koop | 4,5% | 8,0% | 9,8% | 5,9% | 0,5% | 0,9% | 29,5% |

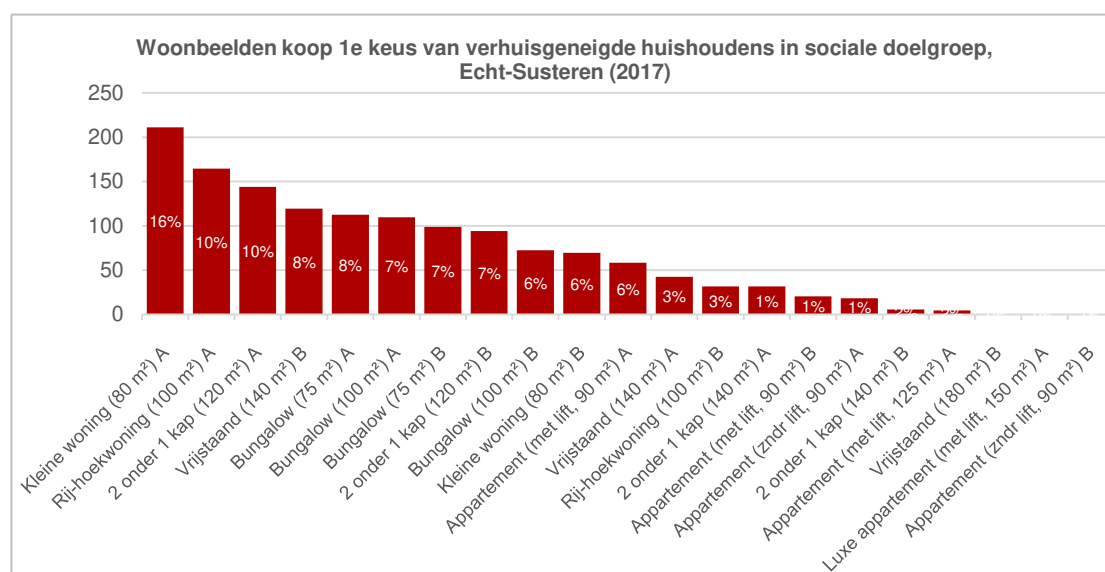
| |
|---|
| 1-2 x bovengemiddelde verhuigeneigheid |
| 2-3 x bovengemiddelde verhuigeneigheid |
| 3-4 x bovengemiddelde verhuigeneigheid |
| 4 x e.m. bovengemiddelde verhuigeneigheid |

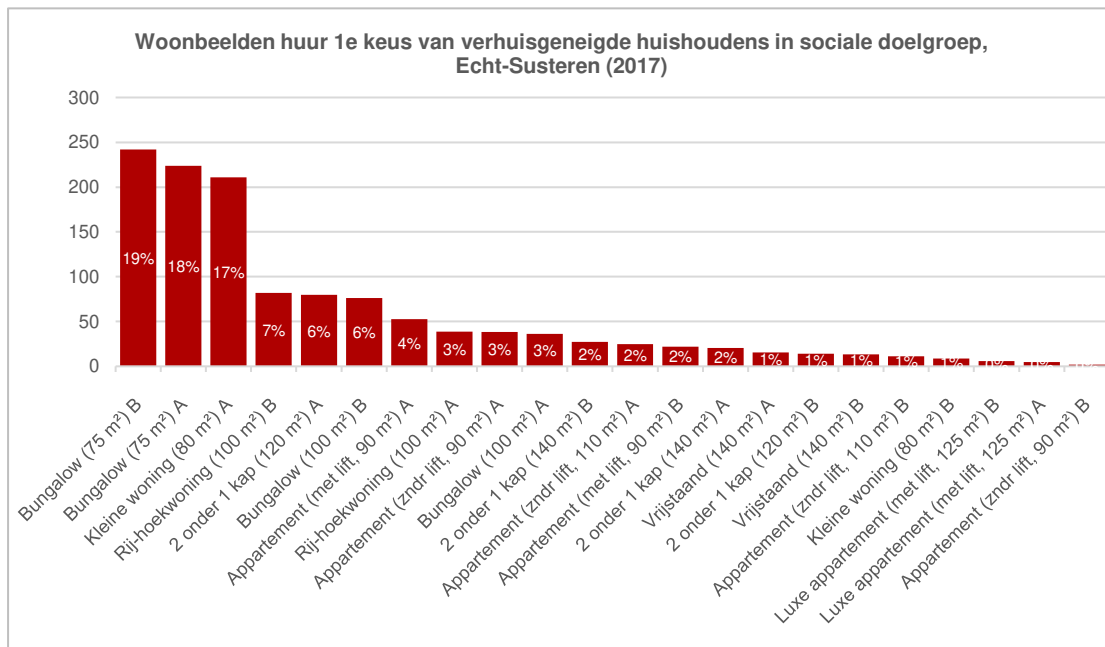
Woonbeelden

Verhuigeneigde huishoudens in de sociale doelgroep zijn in het woonwensenonderzoek gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. Hieruit blijkt dat in Echt-Susteren in de koopsector onder de huishoudens in de sociale doelgroep een kleine woning van 80 m² en een prijs tussen € 125.000 en € 150.000 het populairst is. Een ander populair woonbeeld onder de sociale doelgroep is een rij-/hoekwoning van 100 m² tussen € 150.000 en € 200.000.

Ten aanzien van huurwoningen is bij de verhuigeneigde huishoudens in de sociale doelgroep in de gemeente een bungalow van 75 m² tussen € 500 en € 600 eerste keus. Ook een rij-/hoekwoning van 100 m² en een huurprijs tussen € 550 en € 650 per maand doet het goed bij de sociale doelgroep.

Opvallend is dat in de top-5 woonbeelden van huurwoningen geen appartement staat, terwijl dit wel het populairste huurwoningtype was bij deze doelgroep. Dit komt deels doordat er voor appartementen relatief veel woonbeelden waren om uit te kiezen waardoor de antwoorden enigszins versplinterd zijn. Als alle woonbeelden per woningtype worden opgeteld zouden huurappartementen in Echt-Susteren op de 3^e plaats staan (12%), na bungalow (46%) en kleine woning (18%).

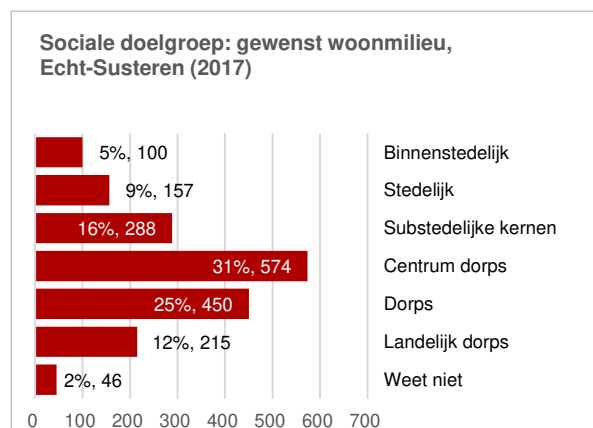
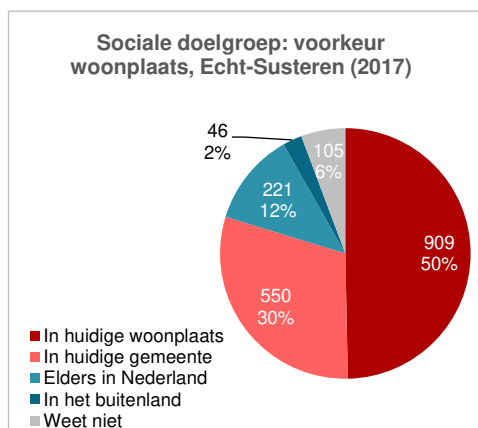




* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

Ruim de helft van de verhuiscapaciteit huishoudens in de sociale doelgroep in Echt-Susteren wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil 30% in Echt-Susteren blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen de gemeente. 12% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen. Het favoriete woonmilieu⁸ van de verhuiscapaciteit huishoudens in de sociale doelgroep in Echt-Susteren is centrum dorps (31%). Men kan er dorps wonen in een gebied met een centrumfunctie voor omliggende dorpen en een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Op de 2^e plaats staat dorps (25%). De dorpsgemeenschap staat er voorop. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost.



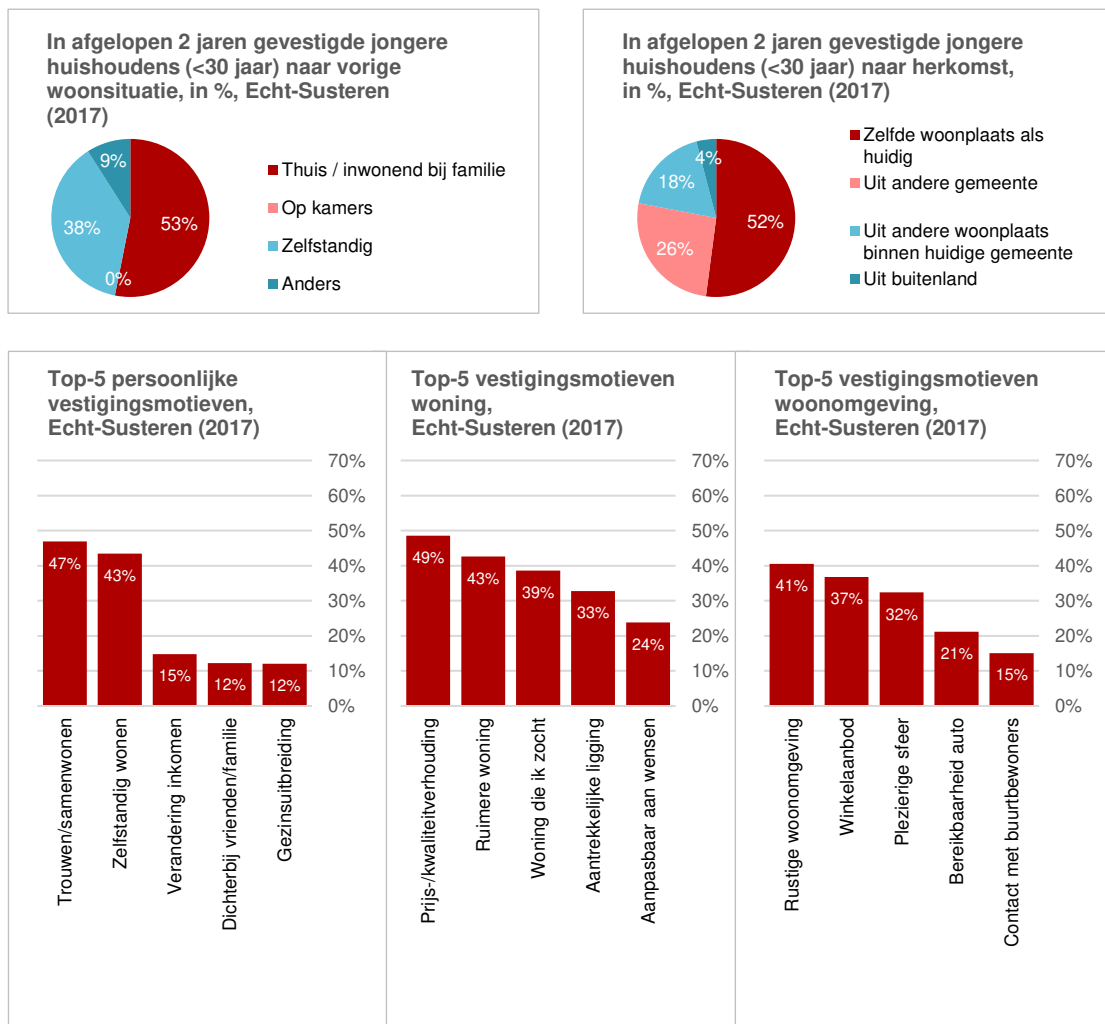
⁸ Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

5.3 Jongere huishoudens (tot 30 jaar)

In deze paragraaf wordt ingegaan op de vestigingsmotieven, verhuisgeneigdheid en de woonwensen van huishoudens waarbij de hoofdbewoner jonger is dan 30 jaar in de gemeente Echt-Susteren.

Vestigingsmotieven onlangs verhuisde jongeren

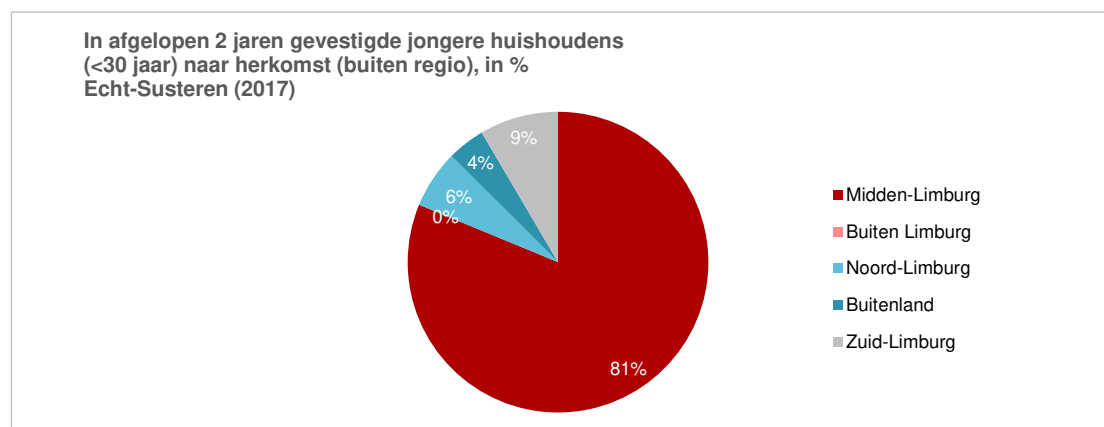
Circa 200 van de jongere huishoudens in Echt-Susteren woonden korter dan 2 jaar geleden nog in een andere woning. Dit is 28% van de doelgroep jongere huishoudens. Het grootste deel hiervan woonde toen nog thuis of was inwonend bij familie (53%). Van de jongere huishoudens die de afgelopen 2 jaar zijn verhuisd komt 52% uit dezelfde woonplaats. Ruim een kwart van deze groep woonde in de afgelopen 2 jaar nog in een andere gemeente; 18% is afkomstig uit een andere woonplaats van Echt-Susteren en 4% is korter dan 2 jaar geleden vanuit het buitenland naar Echt-Susteren gekomen.



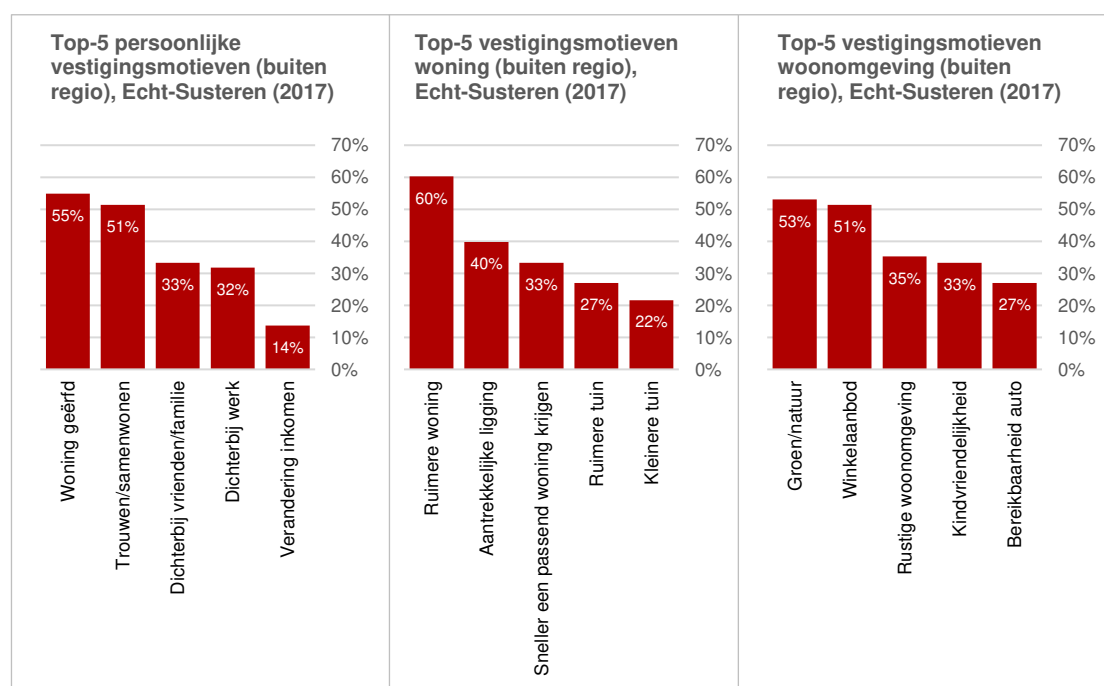
De jongere huishoudens zijn in de afgelopen twee jaar om verschillende redenen verhuisd. Bijna de helft van deze groep gaf in ieder geval aan te zijn verhuisd omdat zij een betere prijs-/kwaliteitverhouding wensten. 47% gaf aan dat trouwen/samenwonen een reden is geweest om te verhuizen naar de huidige woning. Voor 41% was de rustige woonomgeving van de huidige woning een belangrijke reden om te verhuizen.

Vestigingsmotieven onlangs verhuiste jongeren – afkomstig buiten de regio

Van de jongeren die zich in de afgelopen twee jaar in Echt-Susteren hebben gevestigd, was 19% afkomstig vanuit buiten de regio Midden-Limburg (38 huishoudens). Daarvan is het merendeel afkomstig uit de rest van Limburg (78%). 22% van de jongere huishoudens die vanuit een andere regio in Echt-Susteren zijn komen wonen is afkomstig uit het buitenland. Op te merken is dat het slechts om een beperkt aantal respondenten gaat. De aantallen hierbij zijn zo klein dat het onwaarschijnlijk is dat dit een goede representatie is van alle jongeren (afkomstig vanuit een andere regio) die zich in de afgelopen 2 jaar hebben gevestigd in Echt-Susteren.



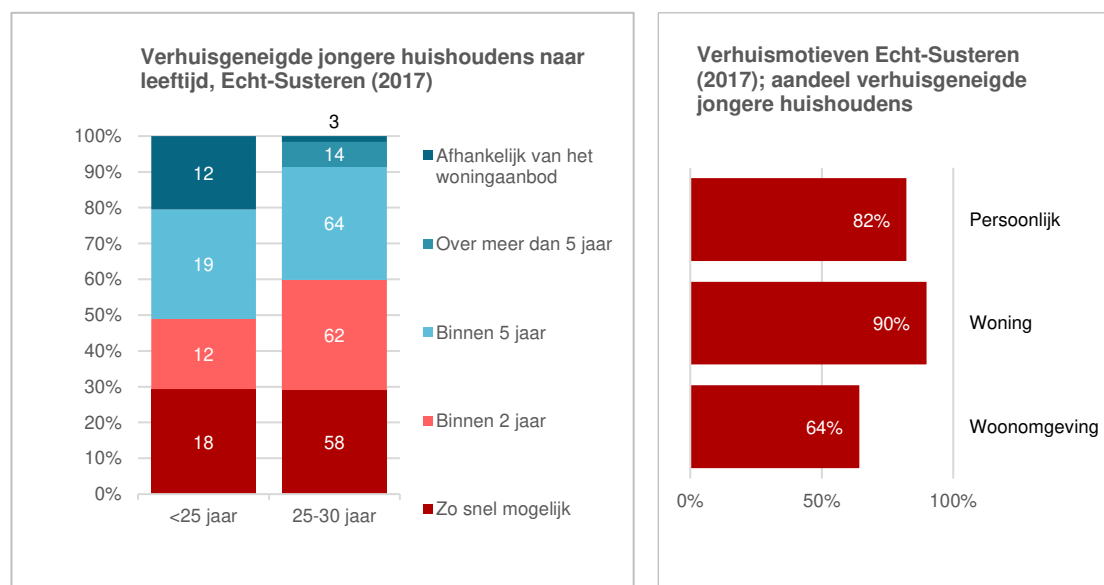
Uit de samenstelling van de top-5 vestigingsmotieven van de groep jongere huishoudens die van buiten Midden-Limburg naar Echt-Susteren zijn gekomen blijkt dat de belangrijkste reden hiervoor was dat zij een ruimere woning zochten. Andere belangrijke redenen waren dat ze een woning hadden geërfd, dat ze op zoek waren naar groen en natuur in hun woonomgeving, het winkelaanbod in de gemeente en om te trouwen of samenwonen.



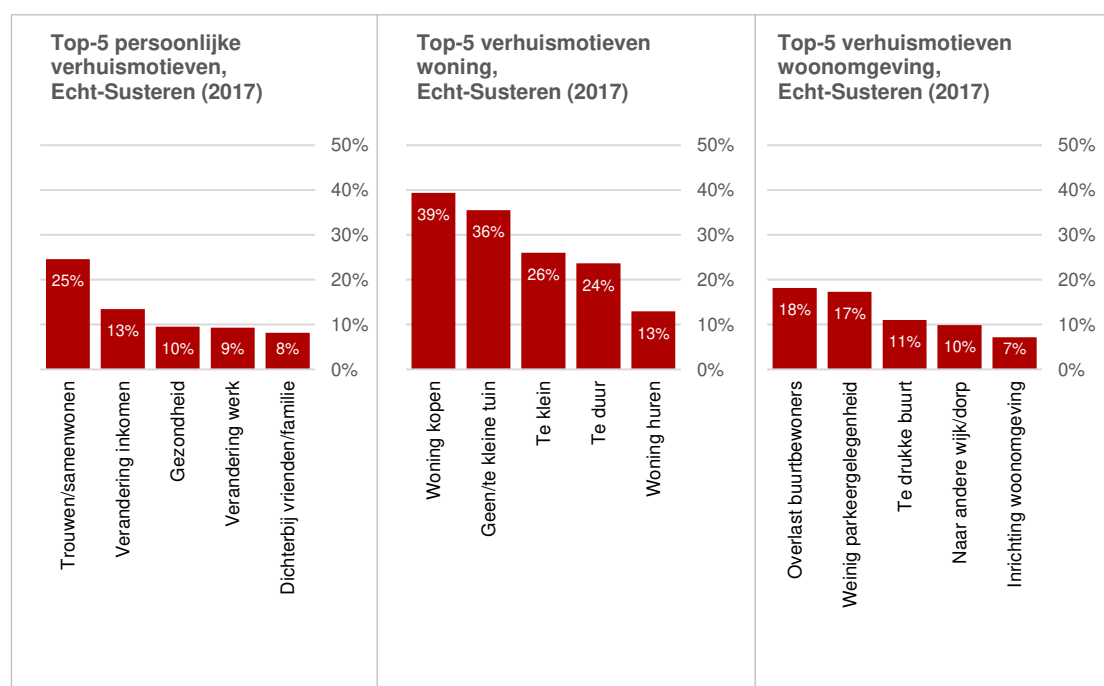
Verhuisgeneigdheid

Circa 260 jongere huishoudens in Echt-Susteren zijn verhuisgeneigd (36%). Van alle doelgroepen zijn jongeren het meest verhuisgeneigd. Ruim 29% van deze doelgroep wil zo snel mogelijk verhuizen. Daarnaast heeft 28% van de jongeren plannen om binnen een termijn van 2 jaar te verhuizen. Bijna 37%

heeft echter een ruimere periode voor ogen (2 jaar of langer). Circa 6% geeft aan dat verhuizing afhankelijk is van het woningaanbod. De motieven van de verhuiscandidate jongere huishoudens om te verhuizen zijn uiteenlopend. Voor 82% van de jongere huishoudens ligt er in ieder geval een persoonlijk motief aan ten grondslag. Bij 90% van de van de jongeren, die plannen hebben om te verhuizen, is de huidige woning (ook) een reden om een nieuwe woning te willen betrekken. De woonomgeving wordt het minst vaak aangemerkt als motief (64%).

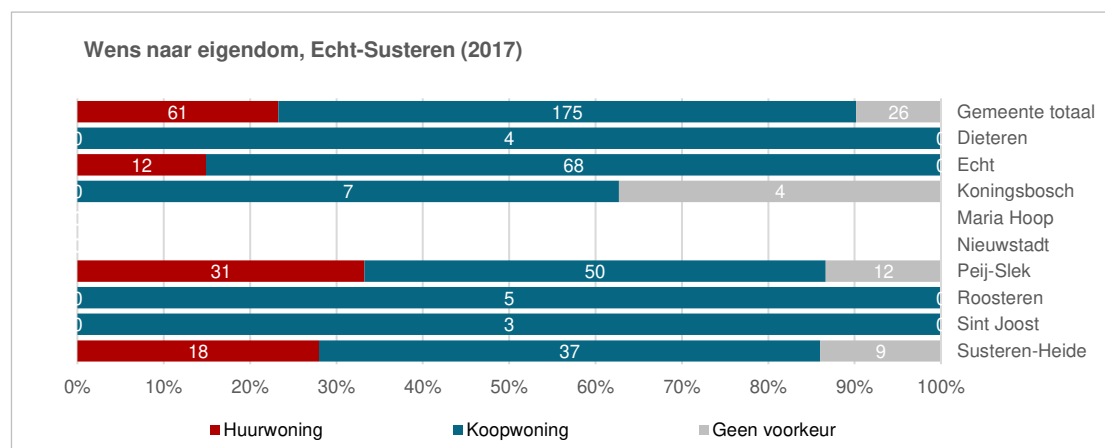


Van de verhuiscandidate jongere huishoudens in Echt-Susteren gaf 39% aan dat ze willen verhuizen omdat ze graag een woning willen kopen in plaats van huren. 36% heeft momenteel geen of een (te) kleine tuin, en 26% vindt de huidige woning te klein. De meest genoemde persoonlijke reden is dat men gaat trouwen of samenwonen. In de woonomgeving wordt met name overlast van huidige buurtbewoners en weinig parkeergelegenheid genoemd als reden om te willen verhuizen.



Wensen woning

De verhuisgeneigde jongere huishoudens in Echt-Susteren hebben hoofdzakelijk de wens om een woning te kopen: twee derde van deze doelgroep wil naar een koopwoning verhuizen. Nog geen kwart (23%) geeft aan te willen verhuizen naar een huurwoning. Voor 10% van de jongeren met verhuiscwensen is zowel huur als koop een optie. Dit is vergelijkbaar met het regionale beeld. In elke kern wordt door jongere huishoudens een koopwoning meer gewenst dan een huurwoning. In Peij-Slek is in de voorkeur voor een huurwoning met 33% nog het grootst.



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is onder jongere huishoudens. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en kooprijsklassen. Hierdoor wijken de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen jongere huishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

| Huurwoningen | Tot € 417 | € 417 - € 597 | € 597 - € 640 | € 640 - € 710 | € 710 - € 900 | € 900 e.m. | Totaal |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|--------------|
| Appartement met lift | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 4,3% | 0,0% | 4,3% |
| Appartement zonder lift | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Rij-/hoekwoning | 0,0% | 6,1% | 16,4% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 22,5% |
| 2 [^] 1 kap / geschakelde woning | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Vrijstaande woning | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Anders | 0,0% | 0,0% | 4,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 4,3% |
| Totaal huur | 0,0% | 6,1% | 20,8% | 0,0% | 4,3% | 0,0% | 31,1% |

| |
|---|
| 1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |
| 2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |
| 3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |
| 4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |

De verhuisgeneigde jongere huishoudens in Echt-Susteren hebben vooral de wens voor een vrijstaande koopwoning (in de categorie € 150.000 - € 375.000) en een 2[^]1 kapwoning tussen € 150.000 en € 275.000. Ook rij-/hoekwoningen tot € 150.000 zijn gewild. Bij huurwoningen is er binnen de doelgroep in Echt-Susteren vooral de wens voor een woning in de lagere prijsklassen €417 - € 640. Met name rij- en hoekwoningen zijn hierbij populair.

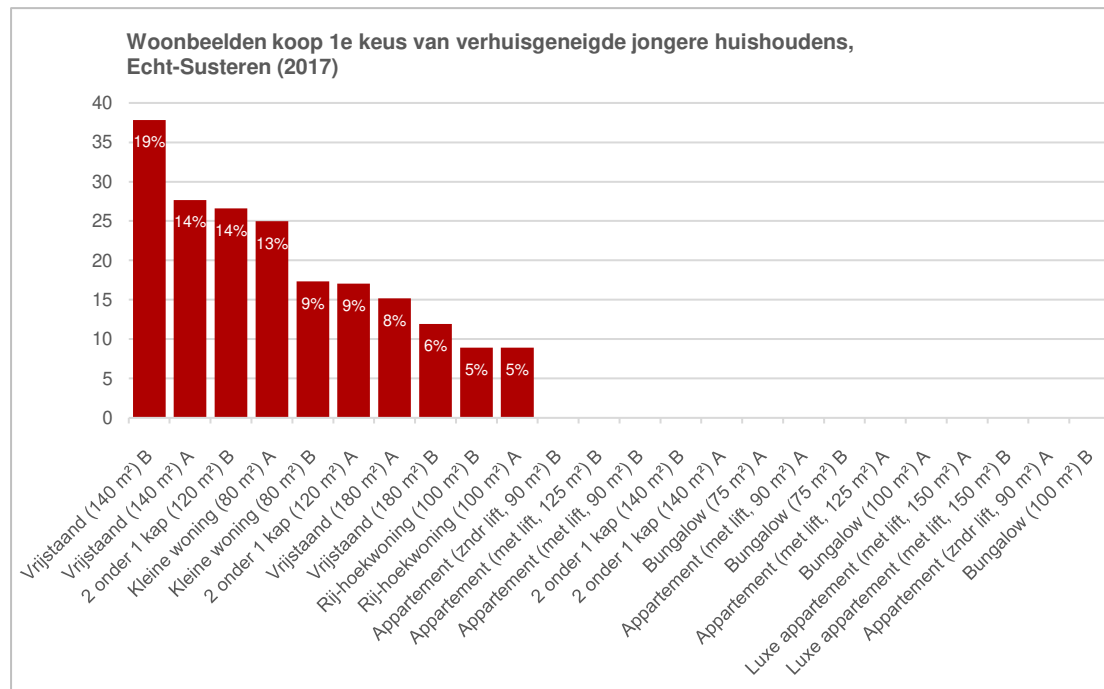
Woonwensen jongere huishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuiscapabele huishoudens, Echt-Susteren (2017)

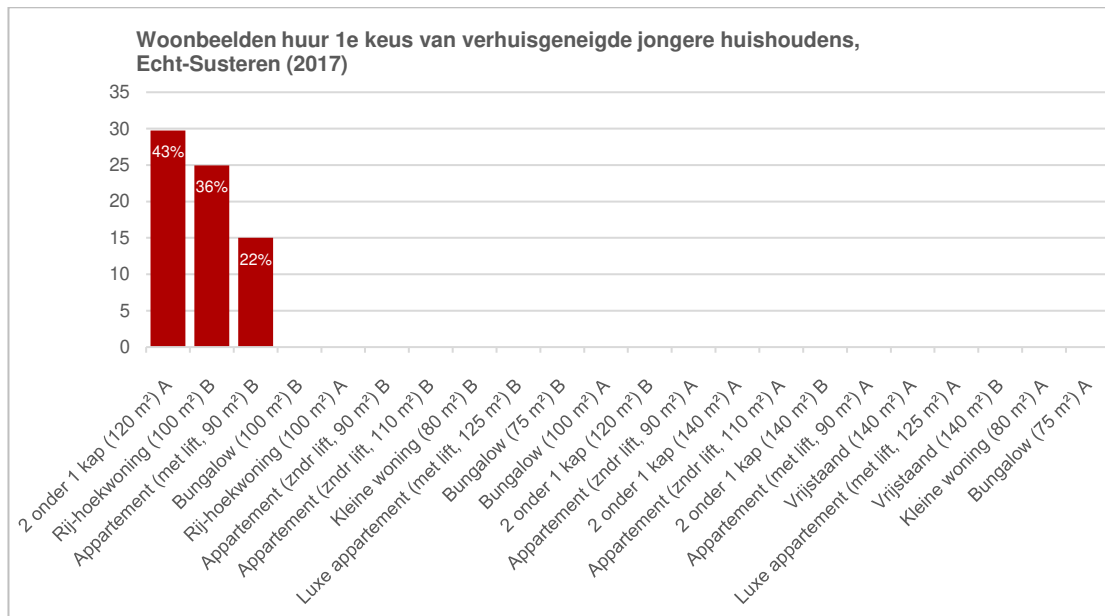
| Koopwoningen | Tot € 125.000 | € 125.000 - € 150.000 | € 150.000 - € 200.000 | € 200.000 - € 275.000 | € 275.000 - € 375.000 | € 375.000 e.m. | Totaal |
|---|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|--------------|
| Appartement met lift | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Appartement zonder lift | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Rij-/hoekwoning | 6,1% | 6,1% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 12,1% |
| 2 [^] 1 kap / geschakelde woning | 0,0% | 0,0% | 8,0% | 12,9% | 0,0% | 0,0% | 20,8% |
| Vrijstaande woning | 0,0% | 0,0% | 5,8% | 13,7% | 13,1% | 0,0% | 32,6% |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Anders | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 3,3% | 0,0% | 0,0% | 3,3% |
| Totaal koop | 6,1% | 6,1% | 13,7% | 29,9% | 13,1% | 0,0% | 68,9% |

| |
|--|
| 1-2 x bovengemiddelde verhuiscapabele |
| 2-3 x bovengemiddelde verhuiscapabele |
| 3-4 x bovengemiddelde verhuiscapabele |
| 4 x e.m. bovengemiddelde verhuiscapabele |

Woonbeelden

Ten aanzien van woonbeelden heeft een vrijstaande woning van 140 m² met een prijs tussen € 250.000 en € 300.000 de eerste voorkeur bij een derde van de verhuiscapabele jongere huishoudens in Echt-Susteren die een koopwoning wensen. Daarnaast zijn ook de 2[^]1 kapwoningen van 120 m² tussen € 200.000 en € 250.000 populair. Ook bij huurwoningen is het woonbeeld van een 2[^]1 kapwoning van 120 m², met een huurprijs van € 650 - € 710, het vaakst genoemd als eerste keus.

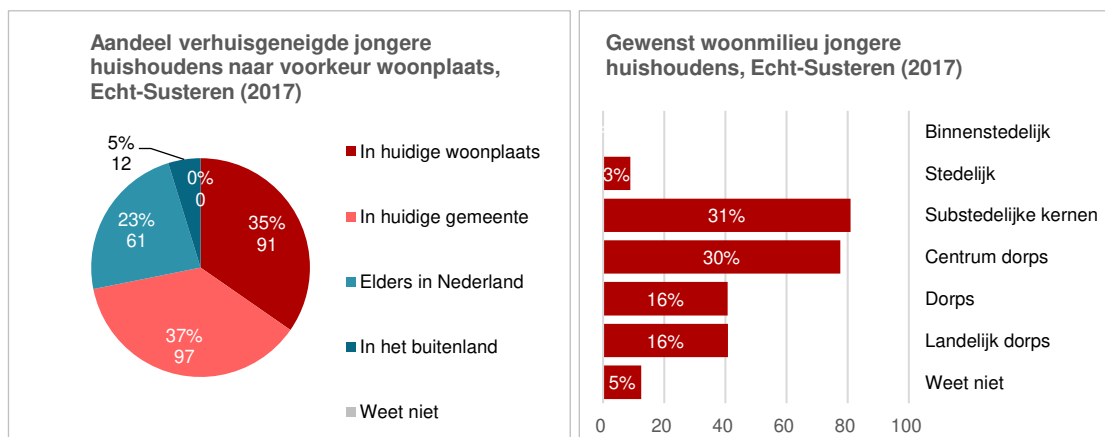




* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

Bijna driekwart van de verhuisgeneigde jongere huishoudens wil in Echt-Susteren blijven wonen (72%). Daarbij heeft 35% zelfs de voorkeur voor de huidige woonplaats. 23% van de doelgroep heeft de voorkeur voor een woning buiten Echt-Susteren. De jongere huishoudens verhuizen het liefst naar een woonmilieu⁹ met de eigenschappen van substedelijke wijken/kernen. Bij dit woonmilieu is er sprake van overloop vanuit het stedelijk gebied. Nieuwbouw, rustig wonen, groen en een ruim opzet zijn kenmerken die behoren tot deze woonomgeving. Opvallend is dat in Echt-Susteren geen huishoudens waarbij de hoofdbewoner jonger is dan 30 jaar de voorkeur voor een binnenstedelijk woonmilieu heeft aangegeven (een gebied dat gekenmerkt wordt door een hoge woningdichtheid, stedelijke voorzieningen en een mix tussen wonen, werken en recreatie).



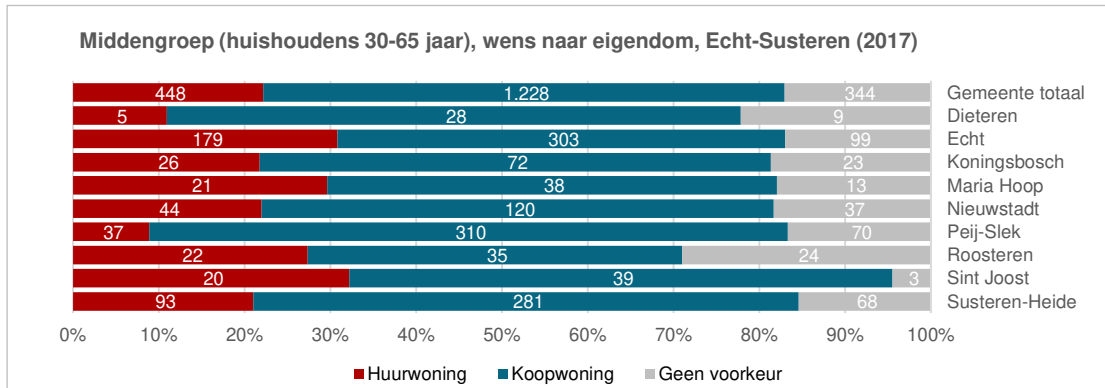
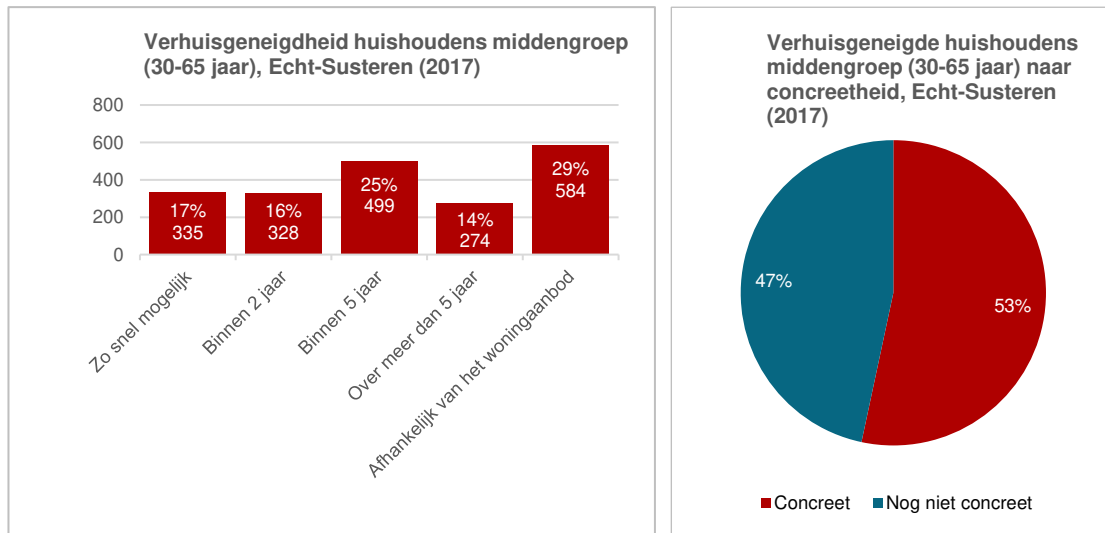
⁹ Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

5.4 Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuiscapaciteit en de woonwensen van de middengroep (huishoudens 30-65 jaar) in Echt-Susteren.

Verhuiscapaciteit

In Echt-Susteren zijn 2.020 huishoudens, waarbij de hoofdbewoner 30 tot 65 jaar is, geneigd om te gaan verhuizen (24%). Daarbij geeft 58% (circa 1.060 huishoudens) aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren. Ongeveer 270 huishoudens (14%) geven aan op langere termijn te willen verhuizen. Daarnaast wil een deel van de doelgroep waarschijnlijk wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om ruim 580 huishoudens, bijna een derde van de verhuiscapaciteit in de middengroep. Het merendeel van de verhuiscapaciteit (53%) heeft al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren.



Wensen woning

Circa 63% van de verhuiscapaciteit in de middengroep woont momenteel in een koopwoning. 28% huurt van een woningcorporatie en 8% betreft particuliere huur. Van deze huishoudens heeft 22% de wens om naar een huurwoning te verhuizen. Circa 61% wenst een koopwoning en 17% heeft geen voorkeur. In iedere kern is de wens naar koopwoningen groter dan naar huurwoningen. In Peij-Slek en Dieteren wensen met respectievelijk 74% en 67% de meeste huishoudens een koopwoning. De wens naar koopwoningen in Roosteren is relatief gezien met 44% beperkter. In deze kern is de wens naar huurwoningen met 27% dan ook groter dan gemiddeld in de gemeente. Daarnaast wonen de huishoudens in de middengroep die een huurwoning wensen met name in Sint Joost (waar 32% van de huishoudens voorkeur heeft voor een huurwoning), Echt (31%) en Maria Hoop (30%).

In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is huishoudens van de middengroep. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en kooprijksklassen. Hierdoor wijken de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen middengroep (huishoudens 30-65 jaar) met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

| Huurwoningen | Tot € 417 | € 417 - € 597 | € 597 - € 640 | € 640 - € 710 | € 710 - € 900 | € 900 e.m. | Totaal |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|--------------|
| Appartement met lift | 0,6% | 2,3% | 2,3% | 0,8% | 1,1% | 0,1% | 7,3% |
| Appartement zonder lift | 0,3% | 2,9% | 1,0% | 0,4% | 0,0% | 0,0% | 4,5% |
| Rij-/hoekwoning | 0,7% | 3,8% | 0,4% | 1,1% | 0,0% | 0,0% | 6,0% |
| 2 ¹ kap / geschakelde woning | 0,0% | 0,1% | 0,0% | 1,5% | 0,0% | 0,0% | 1,6% |
| Vrijstaande woning | 0,2% | 1,9% | 0,2% | 0,7% | 1,0% | 0,3% | 4,3% |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0,4% | 2,5% | 1,5% | 0,8% | 0,6% | 0,2% | 5,9% |
| Anders | 0,0% | 0,6% | 0,4% | 0,2% | 0,0% | 0,7% | 2,0% |
| Totaal huur | 2,1% | 14,1% | 5,7% | 5,6% | 2,7% | 1,4% | 31,6% |

| |
|---|
| 1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |
| 2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |
| 3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |
| 4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |

Woonwensen middengroep (huishoudens 30-65 jaar) met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

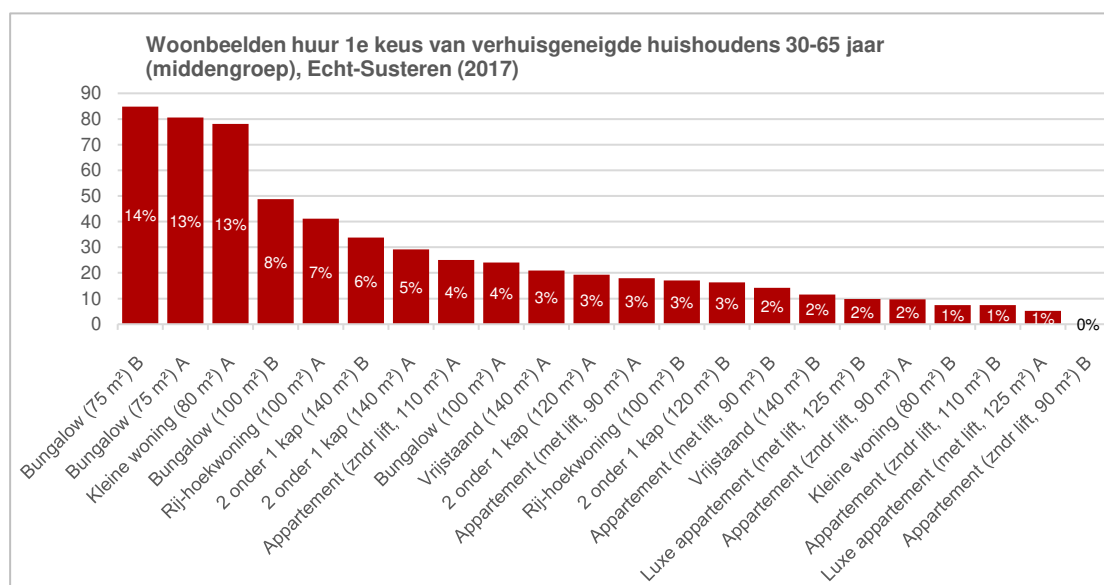
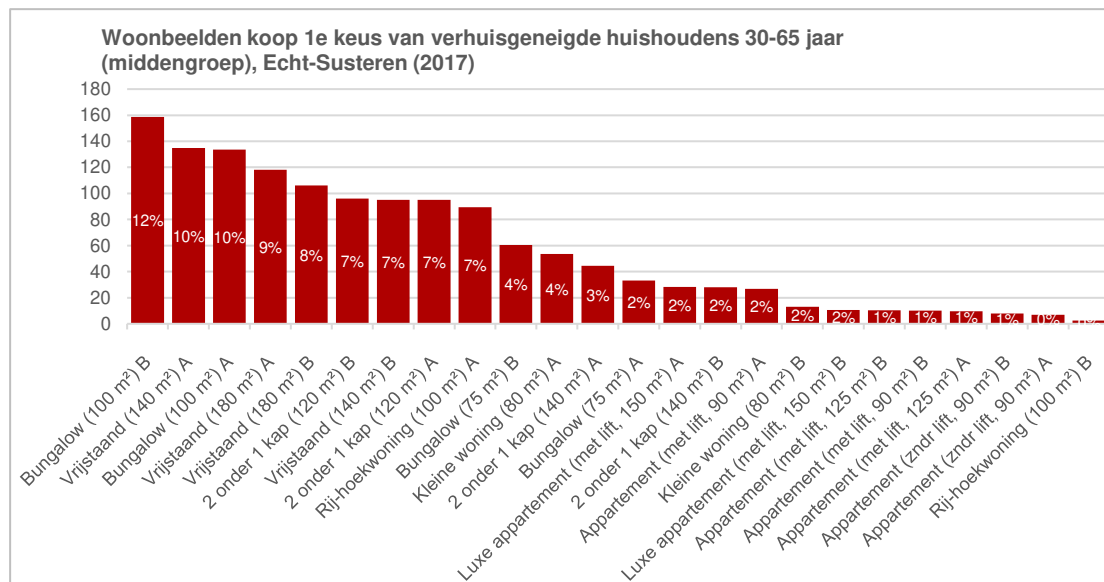
| Koopwoningen | Tot € 125.000 | € 125.000 - € 150.000 | € 150.000 - € 200.000 | € 200.000 - € 275.000 | € 275.000 - € 375.000 | € 375.000 e.m. | Totaal |
|---|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|--------------|
| Appartement met lift | 0,9% | 0,9% | 1,4% | 1,8% | 1,2% | 0,6% | 6,8% |
| Appartement zonder lift | 0,0% | 0,1% | 0,4% | 0,3% | 0,0% | 0,0% | 0,8% |
| Rij-/hoekwoning | 0,0% | 1,4% | 0,2% | 0,5% | 0,0% | 0,0% | 2,1% |
| 2 ¹ kap / geschakelde woning | 0,4% | 2,3% | 4,9% | 2,9% | 0,5% | 0,2% | 11,2% |
| Vrijstaande woning | 1,4% | 0,3% | 5,0% | 9,7% | 10,4% | 8,6% | 35,4% |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0,0% | 0,5% | 2,4% | 3,7% | 1,2% | 0,0% | 7,7% |
| Anders | 0,0% | 0,4% | 0,7% | 1,9% | 0,9% | 0,2% | 4,1% |
| Totaal koop | 2,7% | 6,0% | 15,0% | 20,9% | 14,1% | 9,6% | 68,4% |

| |
|---|
| 1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |
| 2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |
| 3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |
| 4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |

Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde huishoudens in de middengroep in Echt-Susteren vraagt naar vrijstaande koopwoningen in de duurdere prijsklassen; met name vanaf € 200.000. Ook 2¹ kapwoningen in de koopsector (€ 150.000 - € 275.000) en rij-/hoekwoningen in de huursector (€ 417 - € 597) zijn gewild.

Woonbeelden

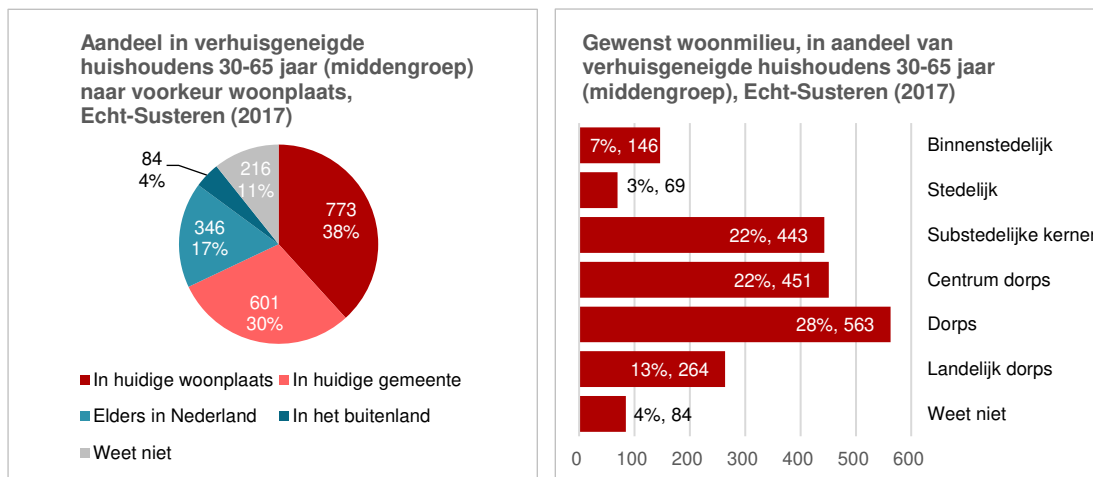
De verhuisgeneigde huishoudens zijn in het onderzoek gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. In de koopsector zijn in Echt-Susteren bij de middengroep bungalows (van 100 m² met een prijs van circa € 225.000) en vrijstaande woningen (vanaf 140 m² met een prijs vanaf € 250.000) het populairst. Bij huurwoningen zijn bungalows (75 m² met een prijs van circa € 500 - € 600) en vrijstaande woningen vanaf 140 m² met een prijs van € 710 of meer de eerste keus.



* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

38% van de verhuisgeneigde huishoudens tussen 30 en 65 jaar wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil bijna een derde in Echt-Susteren blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen de gemeente. Circa 17% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen.



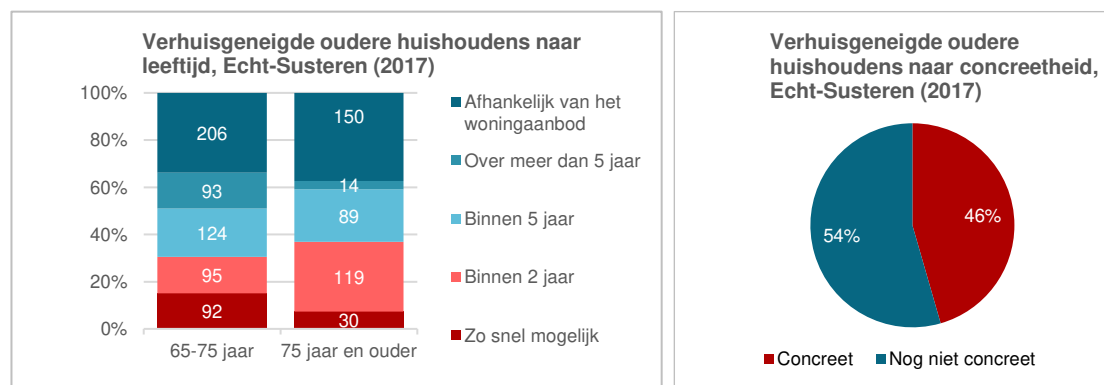
Het favoriete woonmilieu van de verhuisgeneigde huishoudens in de middengroep in Echt-Susteren is dorps; 28% ofwel circa 560 huishoudens wenst een woonomgeving met een dorps karakter. De dorps-gemeenschap staat hier centraal. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost. Andere populaire woonomgevingen is centrum dorps en substedelijke gebieden (beide 22%). Centrum dorps betreft dorps wonen in een kern met een centrumfunctie voor omliggende dorpen. Er is sprake een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Substedelijke wijken/kernen zijn overloopgebieden vanuit stedelijk gebied. Er is vooral nieuwbouw, men kan er rustig wonen en het is er groen en ruim opgezet).

5.5 Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en de woonwensen van de oudere huishoudens (leeftijd hoofdbewoner 65 jaar en ouder) in de gemeente Echt-Susteren.

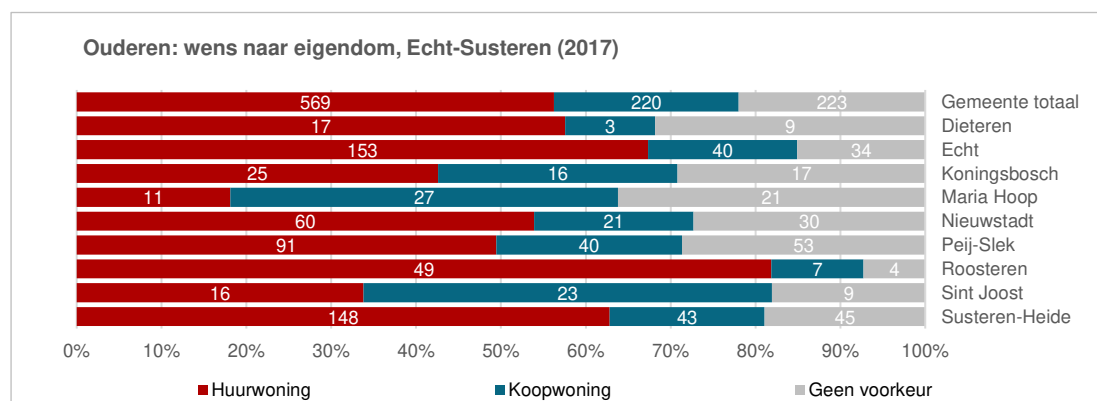
Verhuisgeneigdheid

Ruim 1.010 huishoudens in Echt-Susteren, waarbij de hoofdbewoner ouder is dan 65 jaar, zijn geneigd om te gaan verhuizen (21%). Ouderen zijn minder verhuisgeneigd dan andere leeftijdsgroepen. Van de huishoudens die wel willen verhuizen geeft 54% (550 huishoudens) aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren. Ongeveer 110 oudere huishoudens (11%) geeft aan op langere termijn te willen verhuizen. Daarnaast wil een deel van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in Echt-Susteren waarschijnlijk wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om bijna 360 huishoudens; ruim een derde van de verhuisgeneigde oudere huishoudens. 46% van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in Echt-Susteren heeft al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren. Zoals reeds aangegeven verhuizen ouderen relatief weinig. Ze geven het wel aan, maar wachten meestal lang.



Wensen woning

Circa 60% van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in Echt-Susteren woont momenteel in een koopwoning. Een kwart huurt van een woningcorporatie en 14% betreft particuliere huur. In de gemeente heeft meer dan de helft van de verhuisgeneigde oudere huishoudens de wens om naar een huurwoning te verhuizen. 22% wenst een koopwoning en 22% heeft geen voorkeur. In bijna iedere kern is bij oudere huishoudens de wens naar huurwoningen groter dan aan koopwoningen. Uitzonderingen daarop betreffen Maria Hoop (46% wenst daar een koopwoning t.o.v. 18% een huurwoning), en Sint Joost (48% koop en 34% huur).



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is onder oudere huishoudens. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en kooprijksklassen. Hierdoor wijken de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen oudere huishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

| Huurwoningen | Tot € 417 | € 417 - € 597 | € 597 - € 640 | € 640 - € 710 | € 710 - € 900 | € 900 e.m. | Totaal |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|--------------|
| Appartement met lift | 0,0% | 15,6% | 5,8% | 7,5% | 3,8% | 1,6% | 34,4% |
| Appartement zonder lift | 1,2% | 2,5% | 0,7% | 1,1% | 0,0% | 0,0% | 5,4% |
| Rij-/hoekwoning | 0,5% | 0,6% | 0,5% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 1,6% |
| 2 ¹ kap / geschakelde woning | 0,2% | 0,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,5% |
| Vrijstaande woning | 0,0% | 0,5% | 0,0% | 0,0% | 0,2% | 0,0% | 0,7% |
| Grondgebonden seniorenwoning | 1,1% | 12,9% | 2,1% | 3,5% | 2,3% | 0,3% | 22,2% |
| Anders | 0,0% | 0,8% | 0,3% | 0,0% | 0,2% | 0,0% | 1,3% |
| Totaal huur | 3,0% | 33,1% | 9,4% | 12,1% | 6,6% | 1,9% | 66,1% |

| |
|---|
| 1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |
| 2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |
| 3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |
| 4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |

Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in Echt-Susteren vraagt naar huurappartementen met lift, met name in de prijsklasse € 417 tot € 597. Ook grondgebonden seniorenwoningen tussen € 417 en € 597 zijn gewild. In de koopsector bestaat een duidelijke vraag naar koopappartementen met lift (€ 150.000 - € 275.000) en grondgebonden seniorenwoningen. Dit duidt er op dat een deel van de senioren hun vermogen willen gebruiken ten behoeve van een dure c.q. kwalitatief zeer goede woning.

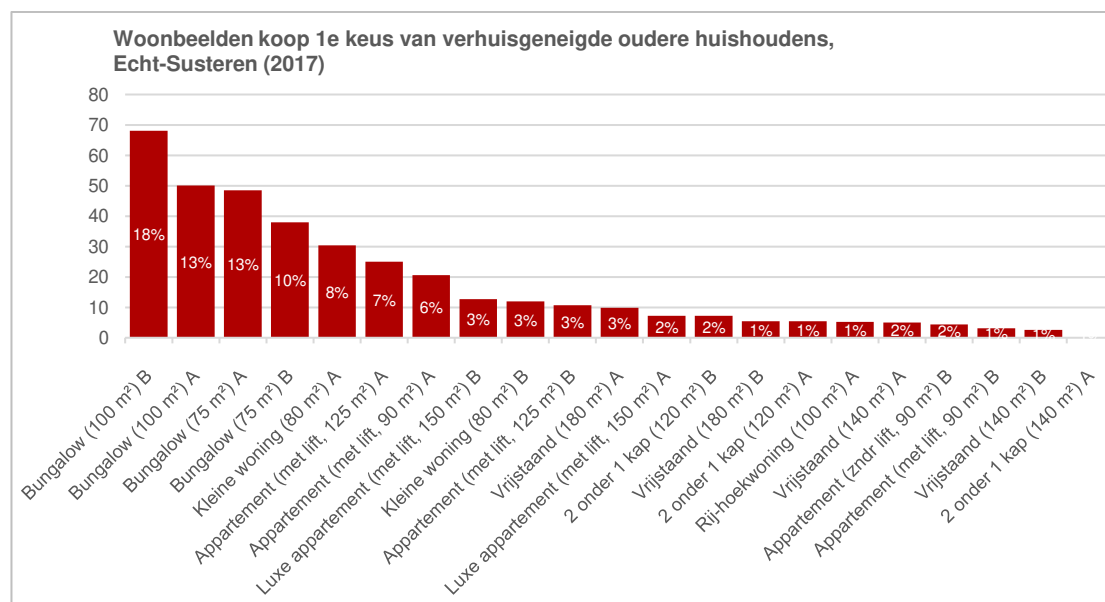
Woonwensen oudere huishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

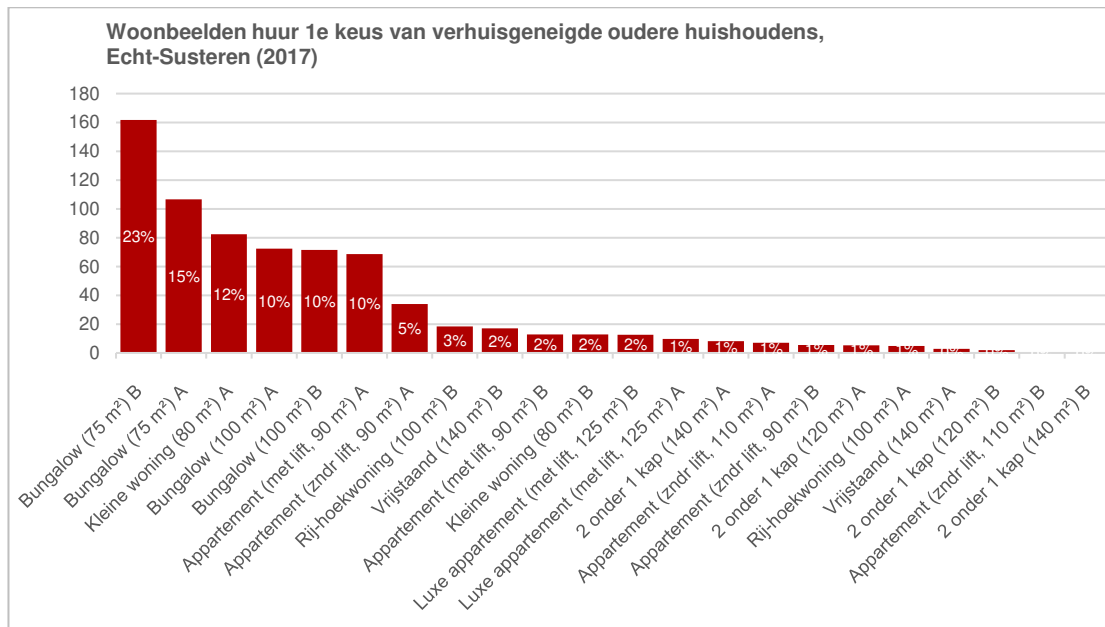
| Koopwoningen | Tot € 125.000 | € 125.000 - € 150.000 | € 150.000 - € 200.000 | € 200.000 - € 275.000 | € 275.000 - € 375.000 | € 375.000 e.m. | Totaal |
|---|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|--------------|
| Appartement met lift | 0,5% | 1,3% | 3,9% | 4,2% | 1,8% | 1,1% | 12,9% |
| Appartement zonder lift | 0,0% | 0,6% | 0,6% | 0,3% | 0,0% | 0,0% | 1,5% |
| Rij-/hoekwoning | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 2 [^] 1 kap / geschakelde woning | 0,0% | 0,0% | 0,7% | 1,3% | 0,0% | 0,0% | 2,0% |
| Vrijstaande woning | 0,3% | 0,2% | 1,3% | 2,3% | 1,3% | 1,0% | 6,4% |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0,0% | 1,1% | 3,3% | 4,4% | 0,8% | 0,2% | 9,8% |
| Anders | 0,0% | 0,0% | 0,6% | 0,5% | 0,2% | 0,0% | 1,3% |
| Totaal koop | 0,8% | 3,2% | 10,4% | 13,1% | 4,1% | 2,4% | 33,9% |

| |
|---|
| 1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |
| 2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |
| 3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |
| 4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |

Woonbeelden

De verhuisgeneigde huishoudens in Echt-Susteren zijn in het onderzoek gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. De woonbeelden van bungalows van 75 tot 100 m², met een koopprijs van € 150.000 tot € 225.000 zijn het populairst. Andere aantrekkelijke woonbeelden voor deze doelgroep zijn bungalows van 75-100 m² met een huurprijs van > € 500 en kleine huurwoningen van 80 m² (€ 500 per maand).

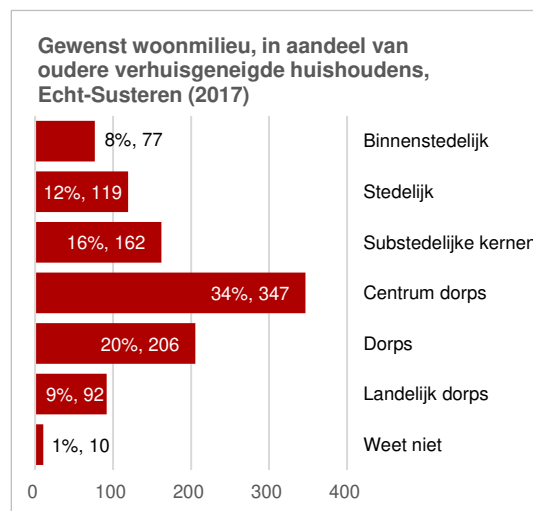
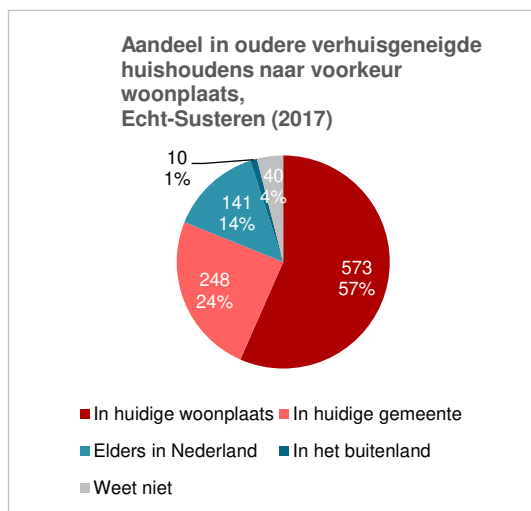




* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

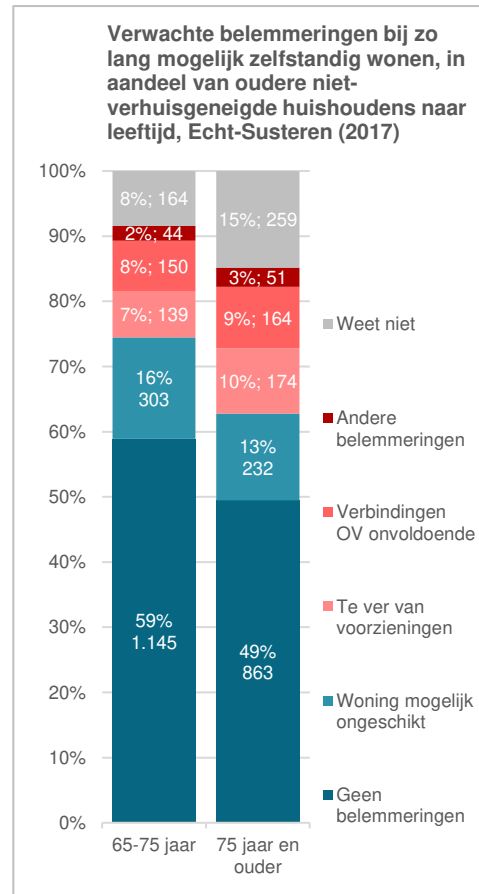
Circa 57% van de oudere verhuisgeneigde huishoudens wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil 24% in Echt-Susteren blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen de gemeente. Circa 14% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen.



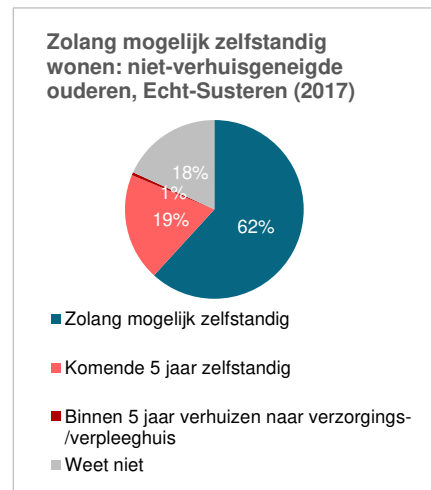
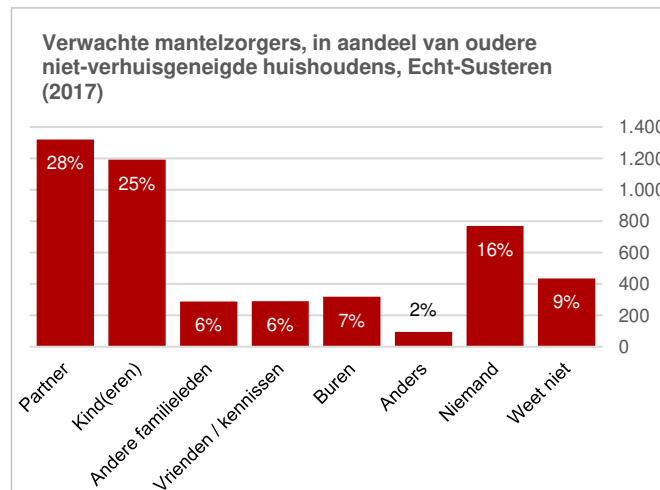
Het favoriete woonmilieu van de oudere verhuisgeneigde huishoudens in Echt-Susteren is centrum dorps. Het betreft daarbij wonen in een dorp met een centrumfunctie voor omliggende dorpen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Circa 34% van de oudere verhuisgeneigde huishoudens wil graag in zo'n omgeving wonen; bijna 350 huishoudens. 'Dorps' staat op plek twee; 20% ofwel circa 210 oudere huishoudens wenst een woonomgeving met een dorps karakter. De dorpsgemeenschap staat hier centraal. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost.

Zelfstandig blijven wonen

De oudere huishoudens die hebben aangegeven niet te willen verhuizen of dit nog niet te weten zijn gevraagd over mogelijke aanpassingen van hun woning, diensten die zij mogelijk afnemen en zorg die zij ontvangen. Circa 36% van de oudere huishoudens in Echt-Susteren die niet willen verhuizen hebben reeds kleinere aanpassingen in hun woning doorgevoerd, zoals het plaatsen van handgrepen, verlagen van drempels, of het plaatsen van een verhoogd toilet. Het gaat daarbij om bijna 1.360 huishoudens. Daarnaast heeft een kleiner deel, zo'n 12% oftewel circa 460 oudere huishoudens, zelfs grotere aanpassingen doorgevoerd in hun woning. Het betreft aanpassingen zoals het aanbouwen van een slaapkamer op de begane grond, het plaatsen van een traplift of het verbouwen van een badkamer. Circa 16% krijgt minimaal één keer per maand huishoudelijke hulp. Uiteraard zal een deel van de niet-verhuiscapable ouderen in Echt-Susteren juist niet willen verhuizen omdat zij al verhuisd zijn (bijvoorbeeld naar een seniorenwoning). Hierbij kan men gebruik maken van zorgverlening vanuit een nabijgelegen of aanpalend zorgcentrum (220 huishoudens oftewel 6%). Nog eens circa 6% van de oudere huishoudens die niet willen verhuizen krijgen ook al daadwerkelijk minimaal één keer per week zorgverlening aan huis. 5% maakt gebruik van extra dienstverlening aan huis zoals boodschappenbezorging, maaltijdservice, onderhoudsservice en/of tuinonderhoud.



Van de niet-verhuiscapable oudere huishoudens in Echt-Susteren verwacht bijna de helft belemmeringen hierbij, waarbij het met name gaat om zaken als dat de woning mogelijk niet geschikt is om te wonen met een fysieke beperking, dat de woning te ver van voorzieningen ligt en/of dat de openbaar vervoersverbindingen niet voldoen. 54% verwacht daarentegen geen belemmeringen. Circa 62% van de niet-verhuiscapable oudere huishoudens in Echt-Susteren wil dan ook zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Daarnaast wil 19% de komende 5 jaar sowieso nog zelfstandig blijven wonen. 1% van de oudere huishoudens in Echt-Susteren wil binnen 5 jaar verhuizen naar een verzorgings-/verpleeghuis. De rest weet het nog niet. Voor het geval het later minder goed mocht gaan met ouderen in het huishouden, verwacht 28% dat ze op hun partner kunnen terugvallen voor hulp en ondersteuning. Een kwart zal (ook) op één of meerdere kinderen kunnen rekenen. Circa 16% verwacht dat ze niet van mantelzorg gebruik kunnen maken mocht dat nodig zijn. 9% van de doelgroep weet het nog niet.

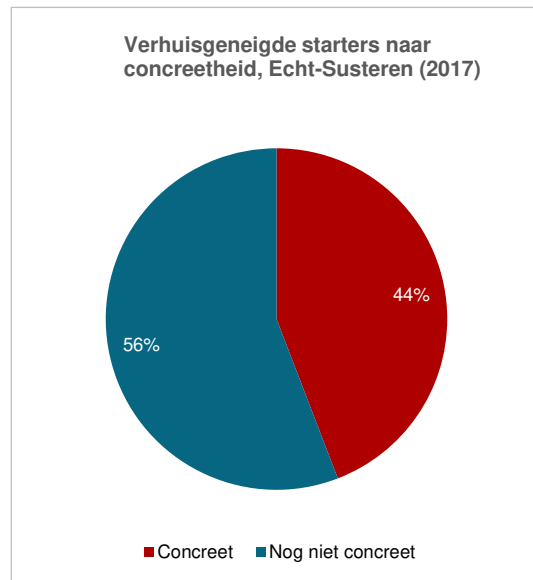
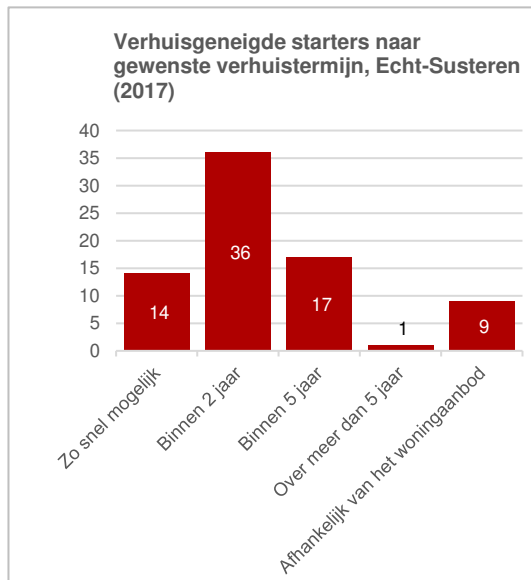


5.6 Starters

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuiscapaciteit en de woonwensen van thuiswonende jongeren met een leeftijd van 30 jaar of jonger in de gemeente Echt-Susteren. Doordat het aantal thuiswonende jongeren niet bekend is, is de respons van het woonwensenonderzoek ten aanzien van starters ongewogen. De onderstaande aantallen zijn dus gelijk aan de respons van het woonwensenonderzoek ten aanzien van starters. Op te merken is dat slechts een beperkt aantal respondenten heeft aangegeven een starter te zijn. Hoewel dit dus de aantallen zijn die uit het woonwensenonderzoek komen, zijn de aantallen hierbij zo klein dat het onwaarschijnlijk is dat dit een goede representatie is van alle (verhuiscapaciteits) starters. Er dient dan ook voorzichtig met deze cijfers te worden omgegaan; men kan er geen harde conclusies voor deze doelgroep uit trekken.

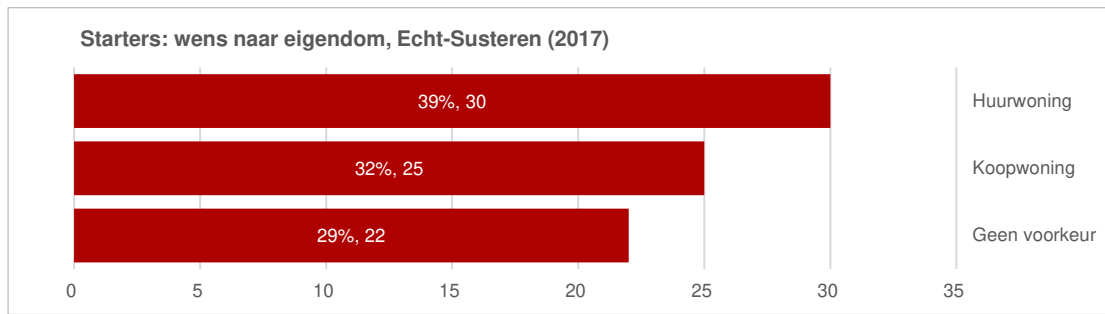
Verhuiscapaciteit

Ongeveer 80 thuiswonende jongeren van 30 jaar of jonger in Echt-Susteren die aan het woonwensenonderzoek hebben meegedaan zijn verhuiscapaciteits. Dat is 60% van alle thuiswonende jongeren die hebben gerespondeerd. Daarbij geven 50 starters aan dit zo snel mogelijk, maar in ieder geval binnen 2 jaar te willen realiseren (circa 65% van de verhuiscapaciteits thuiswonende jongeren). Ruim 23% (20 starters) geeft aan op langere termijn te willen verhuizen, waarbij het merendeel wel binnen 5 jaar wil starten. Daarnaast wil een deel van de verhuiscapaciteits thuiswonende jongeren wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Dit betreft bijna 10 respondenten, oftewel 12% van de thuiswonende jongeren. Daarbij dient gezegd te worden dat 44% al concrete stappen heeft gezet om hun woonwens te realiseren.



Wensen woning

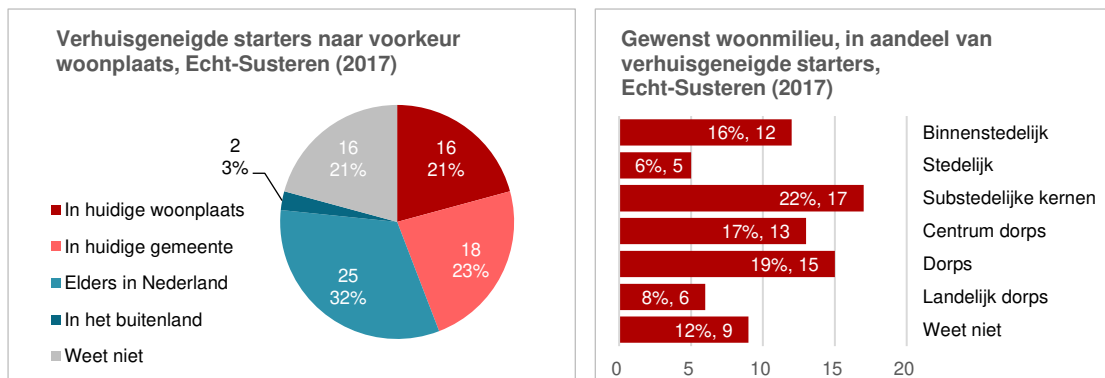
In Echt-Susteren heeft 39% van de verhuiscapaciteits thuiswonende jongeren de wens om naar een huurwoning te verhuizen. Bijna een derde wenst een koopwoning. 29% heeft geen voorkeur. De meesten kiezen voor een vrijstaande koopwoning (13%). 44% van de starters, die willen kopen, zoeken een woning met een koopprijs lager dan € 150.000. In de huursector zijn woningen onder de € 597 het meest gewild onder starters (79%).



Wensen woonomgeving

Ruim een vijfde van de verhuisgeneigde starters in Echt-Susteren wil weliswaar graag verhuizen, maar wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil 23% in de huidige gemeente blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen die gemeente. 32% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen.

Het favoriete woonmilieu¹⁰ van de verhuisgeneigde thuiswonende jongeren van 30 jaar of jonger in Echt-Susteren betreft substedelijke kernen/wijken. 22% geeft dit woonmilieu aan als favoriete omgeving. Hier is sprake van overloop vanuit stedelijk gebied, met vooral nieuwbouwwoningen waar men rustig kan wonen in een groene en ruim opgezette omgeving. 19% van de verhuisgeneigde starters kiezen voor een dorps omgeving. De dorpsgemeenschap staat er voorop. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost.



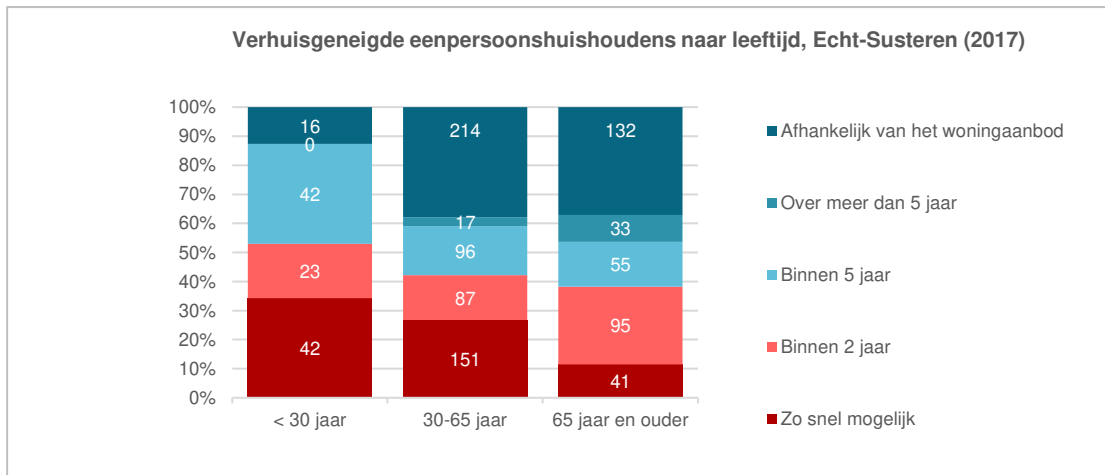
5.7 Eenpersoonshuishoudens

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en de woonwensen van de eenpersoonshuishoudens in de gemeente Echt-Susteren.

Verhuisgeneigdheid

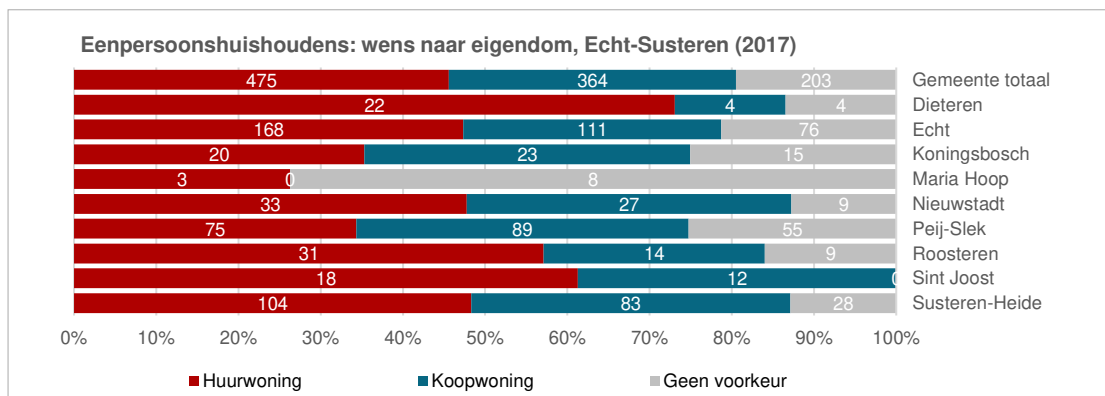
Ruim 1.040 eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren zijn verhuisgeneigd (26%). Van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens wil 42% binnen 2 jaar verhuizen, waarvan 22% zo snel mogelijk. 18% wil tussen 2 en 5 jaar verhuizen en 35% zegt dat verhuizing afhankelijk is van een specifiek woningaanbod. Daarbij is de verdeling naar leeftijd bij eenpersoonshuishoudens vergelijkbaar met het algemene beeld: jongere huishoudens willen relatief snel verhuizen, terwijl huishoudens waarbij de hoofdbewoner 30 jaar of ouder is de verhuizing relatief vaker laten afhangen van het woningaanbod.

¹⁰ Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus



Wensen woning

Bijna de helft van de verhuiscandidate eenpersoonshuishoudens in de gemeente is op zoek naar een huurwoning. De wens voor een huurwoning is daarbij het grootst bij eenpersoonshuishoudens woonachtig in Dieteren (73%). Van de doelgroep richt 35% zich op een koopwoning. Daarnaast heeft bijna 20% geen voorkeur voor een huur- of koopwoning.



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is onder oudere huishoudens. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en kooprijksklassen. Hierdoor wijken de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen eenpersoonshuishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuiscandidate huishoudens, Echt-Susteren (2017)

| Huurwoningen | Tot € 417 | € 417 - € 597 | € 597 - € 640 | € 640 - € 710 | € 710 - € 900 | € 900 e.m. | Totaal |
|------------------------------|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|--------------|
| Appartement met lift | 0,0% | 9,5% | 8,7% | 1,4% | 2,7% | 0,0% | 22,3% |
| Appartement zonder lift | 1,2% | 5,2% | 1,2% | 1,2% | 0,0% | 0,0% | 8,9% |
| Rij-/hoekwoning | 0,7% | 2,8% | 1,7% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 5,3% |
| 2^1 kap / geschakelde woning | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 1,1% | 0,0% | 0,0% | 1,1% |
| Vrijstaande woning | 0,6% | 4,7% | 0,0% | 0,5% | 0,0% | 0,9% | 6,6% |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0,0% | 12,8% | 1,3% | 0,0% | 0,4% | 0,0% | 14,6% |
| Anders | 0,0% | 0,0% | 0,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,3% |
| Totaal huur | 2,5% | 35,1% | 13,3% | 4,1% | 3,1% | 0,9% | 59,1% |

Woonwensen eenpersoonshuishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)

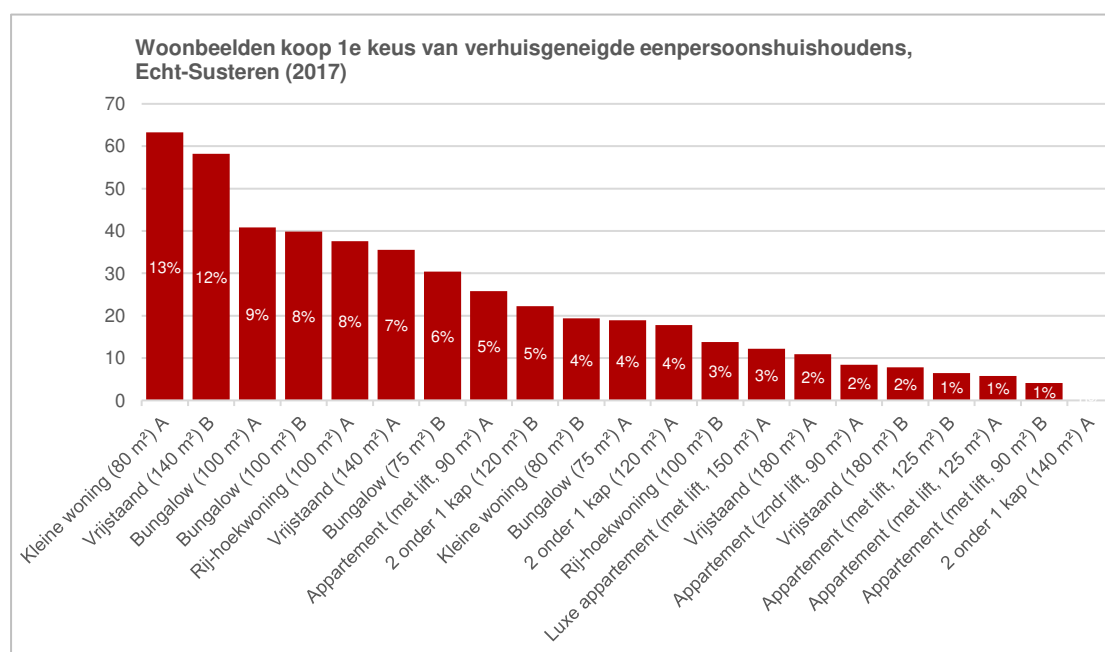
| Koopwoningen | Tot € 125.000 | € 125.000 - € 150.000 | € 150.000 - € 200.000 | € 200.000 - € 275.000 | € 275.000 - € 375.000 | € 375.000 e.m. | Totaal |
|---|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|--------------|
| Appartement met lift | 2,2% | 0,3% | 2,4% | 0,9% | 1,0% | 0,6% | 7,5% |
| Appartement zonder lift | 0,0% | 0,3% | 0,3% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,7% |
| Rij-/hoekwoning | 0,0% | 1,0% | 0,6% | 0,9% | 0,0% | 0,0% | 2,5% |
| 2 [^] 1 kap / geschakelde woning | 1,1% | 0,6% | 5,0% | 3,9% | 0,0% | 0,0% | 10,6% |
| Vrijstaande woning | 1,0% | 0,0% | 3,6% | 5,4% | 1,5% | 1,5% | 12,9% |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0,0% | 0,8% | 0,4% | 3,0% | 0,0% | 0,0% | 4,1% |
| Anders | 0,0% | 1,0% | 0,9% | 0,7% | 0,0% | 0,0% | 2,7% |
| Totaal koop | 4,3% | 4,0% | 13,2% | 14,8% | 2,5% | 2,1% | 40,9% |

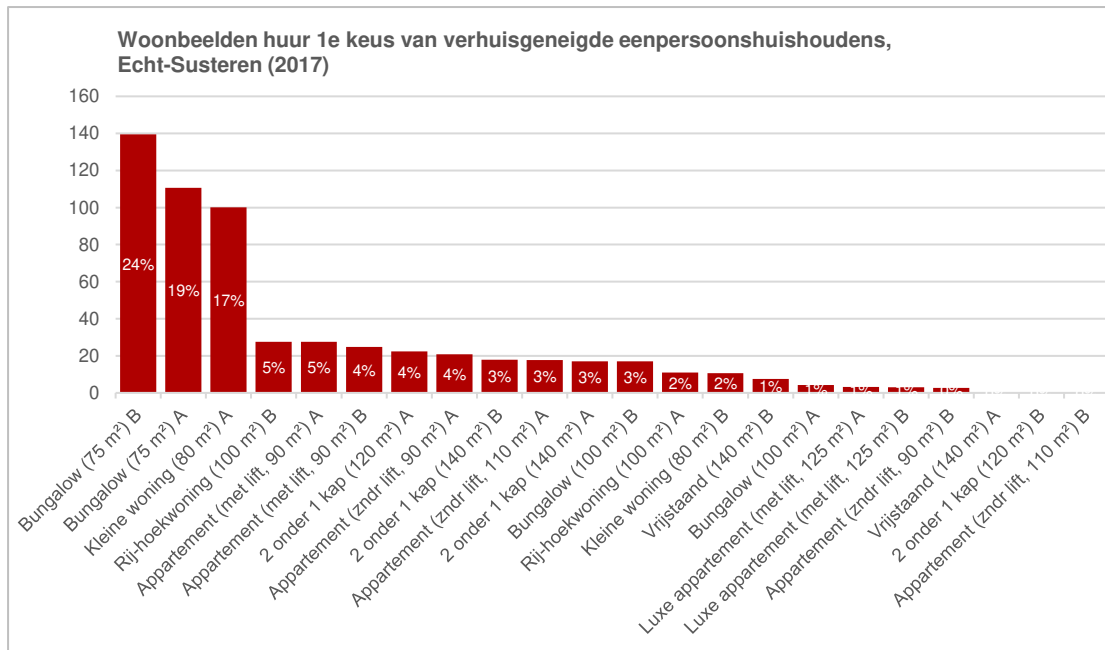
| |
|---|
| 1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |
| 2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |
| 3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |
| 4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid |

Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren vraagt naar huurwoningen, en dan met name naar grondgebonden seniorenwoningen tussen € 417 en € 597. Ook appartementen tussen € 417 en € 640 zijn gewild. Eenpersoonshuishoudens die naar een koopwoning willen verhuizen, wensen voornamelijk een vrijstaande woning tussen € 200.000 en € 275.000 of een 2[^]1 kapwoning tussen de € 150.000 en € 200.000.

Woonbeelden

Ten aanzien van de woonbeelden van koopwoningen valt de voorkeur van verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren op kleine woningen van 80 m² en € 150.000 en € 200.000 (13%). Daarnaast is het ook het woonbeeld van een vrijstaande koopwoning van 140 m² en € 250.000 tot € 300.000 populair. Bij huurwoningen komen juist bungalows naar voren van 75 m² en € 500 tot € 600. 43% van de eenpersoonshuishoudens die willen verhuizen geven aan dat, in geval van een huurwoning, een bungalow de voorkeur heeft. Een kleine woning met een oppervlakte van 80 m² en een huurprijs van ongeveer € 500 is daarnaast ook populair als woonbeeld (17%).

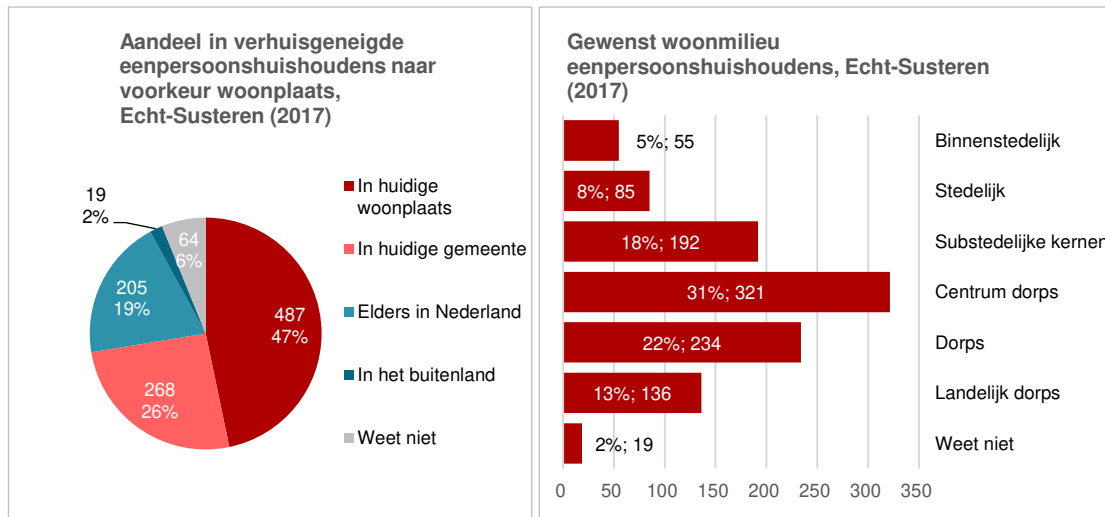




* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

Bijna de helft van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren wenst te verhuizen naar een woning binnen de huidige woonplaats. Daarnaast oriënteert 26% zich op een woning binnen Echt-Susteren, waarbij geen voorkeur voor een specifieke woonplaats binnen de gemeente is. Zo'n 19% geeft aan te willen verhuizen naar een woning elders in Nederland. 2% wilt verhuizen naar het buitenland.



Eenpersoonshuishoudens in Echt-Susteren die willen verhuizen willen voornamelijk in een centrum dorps milieu¹¹ wonen (31%). Men kan er dorps wonen in een gebied met een centrumfunctie voor omliggende dorpen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Ook woningen in een dorps omgeving en substedelijke wijken/kernen zijn relatief gewild met respectievelijk 22% en 18%.

¹¹ Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

6 Discrepantie-analyse

In dit hoofdstuk worden de in 2014 gemaakte afspraken in het kader van de structuurvisie vergeleken met de ontwikkelingen in de laatste jaren. Vervolgens wordt in dit hoofdstuk een discrepantie-analyse gemaakt van enerzijds de huidige kwalitatieve mismatch en anderzijds de woningbehoefte voor de komende jaren op basis van de meest actuele prognoses. Dit resulteert tenslotte in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, waarbij rekening wordt gehouden met woningtype, prijsklasse en huur/koop. De discrepantie-analyse geeft zodoende antwoord op de vraag waar aan welke soort woningen een tekort / overschot bestaat c.q. zal bestaan.

6.1 Structuurvisie 2014 – stand 2018

In de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving' uit 2014 hebben de gemeenten in de regio Midden-Limburg afspraken gemaakt omtrent het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. In deze structuurvisie werd uitgegaan van een maximale regionale behoefte van circa 7.070 woningen (waarvan in Echt-Susteren: 590 woningen) tot de huishoudenstop. In de structuurvisie uit 2014 werd uitgegaan dat er regionaal nog sprake is van groei tot 2028, waarna voor sommige gemeenten de groei stagneert of het aantal huishoudens gaat afnemen.

Structuurvisie 2014 – stand 1-1-2018

| | Prognose 2013 2014 - HH-top (afpraak 2014) | | Ontwikkeling 2014 t/m 2017 | | | Afspraak 2014 Restant 1-1-2018 | Prognose 2017 2014 - HH-top | |
|---------------|--|--------------------|-------------------------------|--------------|-------------------|---|--------------------------------|--------------------|
| | Groei tot HH-top | Jaar HH- top | HH- ontw. | WV- Ontw. | Verschil WV-HH | Groei tot HH-top | Groei tot HH-top | Jaar HH- top |
| Echt-Susteren | 590 | 2023 | 226 | 132 | -94 | 458 | 226 | 2018 |
| Leudal | 640 | 2027 | 208 | 183 | -25 | 457 | 352 | 2024 |
| Maasgouw | 430 | 2020 | 171 | 76 | -95 | 354 | 313 | 2025 |
| Nederweert | 520 | 2031 | 237 | 236 | -1 | 349 | 585 | 2030 |
| Roerdalen | 380 | 2018 | 161 | 88 | -73 | 292 | 175 | 2019 |
| Roermond | 3.610 | 2040 | 1.036 | 769 | -267 | 2.841 | 3.412 | 2039 |
| Weert | 900 | 2027 | 888 | 415 | -473 | 1.360 | 1.775 | 2030 |
| Totaal | 7.070 | 2028 | 2.927 | 1.899 | -1.028 | 6.111 | 6.838 | 2029 |

HH = Huishoudens

HH-ontw. = Huishoudensontwikkeling

WV-ontw. = Woningvoorraadontwikkeling

Opmerking: De huishoudensontwikkeling in 2017 is nog niet bekend, deze is zodoende ingeschat op basis van de huishoudensprognoses die in het voorliggende onderzoek worden gehanteerd (Etil, Progneff 2017).

Als wordt uitgegaan van de afspraken in de structuurvisie uit 2014 zouden er, rekening houdende met de woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen jaren, in Echt-Susteren nog circa 460 woningen toegevoegd kunnen worden tot de huishoudenstop. Indien daarbij gekeken wordt naar de ontwikkelingen in de periode 2014 t/m 2017 blijkt dat de woningvoorraadontwikkeling is achtergebleven bij de huishoudensontwikkeling. Terwijl het aantal huishoudens met bijna 230 is toegenomen, is de woningvoorraad namelijk met bijna 130 toegenomen. Dit verschil van circa 90 woningen uit zich in de leegstandsontwikkeling die van 3,6% begin 2013 is afgenomen tot 3,1% begin 2017, hetgeen duidt op een krappere woningmarkt in 2017 dan in 2014.

Het aantal huishoudens in Echt-Susteren zal niet verder toenemen (huishoudenstop: 2018). In de volgende paragraaf wordt op basis van het in het voorjaar van 2018 uitgevoerde woonwensenonderzoek en de Prognoseprognoses 2017 ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de periode 2018-2024-2030. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de huidige mismatch en de toekomstige kwalitatieve behoefte (woningtype, prijsklassen, huur/koop).

6.2 Discrepantie-analyse: Onderdeel huidige kwalitatieve mismatch

Om de discrepantie op de woningmarkt in Echt-Susteren in beeld te brengen en inzichtelijk te maken aan welke soort woningen nu en de komende jaren behoefte bestaat, is ten eerste de huidige kwalitatieve mismatch berekend. Daarbij is op basis van de uitkomsten uit het woonwensenonderzoek bepaald aan welke woningen behoefte bestaat en welke woningen 'achter' worden gelaten. Het verschil tussen beiden is de huidige kwalitatieve mismatch (tekort/overschot). Als gekeken wordt naar de kwalitatieve behoefte van huishoudens die willen verhuizen c.q. op zoek zijn naar een andere woning blijkt dat er in de gemeente een tekort is aan circa 90 huurwoningen (woningbehoefte > achterlatende woningen) en een overschot aan bijna 90 koopwoningen (woningbehoefte < achterlatende woningen).

De verschillen tussen de woningtypes zijn behoorlijk groot. Zo blijkt dat in de huursector de mismatch groot is bij grondgebonden seniorenwoningen met een huurprijs van € 417 tot € 640. Ook bij huurappartementen met lift tot € 710 bestaat een redelijk groot tekort. Daarentegen is in de huursector een groot (kwalitatief) overschot aan rij-/hoekwoningen tussen € 417 en € 710. In de koopsector bestaat met name bij grondgebonden seniorenwoningen (€ 150.000 - € 275.000) en koopappartementen met lift (€ 150.000 - € 275.000) een tekort. Daarentegen bestaat in de koopsector een potentieel overschot aan 2¹ kapwoningen en rij-/hoekwoningen tussen € 150.000 en € 275.000.

In bijlage 9 is de kwalitatieve mismatch naar huur/koop, woningtype en prijsklasse in een matrix cijfermatig weergegeven (discrepantie-matrix huidige kwalitatieve mismatch).

6.3 Discrepantie-analyse: Onderdeel toekomstige kwalitatieve behoefte

De huishoudenstop in Echt-Susteren wordt reeds in 2018 bereikt. Dat wil zeggen dat daarna het aantal huishoudens zal afnemen. Per saldo zal derhalve tot 2030 een overschot zijn van ruim 320 woningen. Op basis van de kwantitatieve behoefte in combinatie met de woonwensen uit het woonwensenonderzoek kan de toekomstige kwalitatieve behoefte bepaald worden. Dit resulteert in 2030 in een aanvullende behoefte van 260 huurwoningen en een overschot van ruim 570 koopwoningen. Qua woningtype bestaat de vraag vooral uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen. Daarentegen ontstaat er, als gevolg van de toekomstige te verwachte ontwikkelingen, een overschot aan 2¹ kapwoningen, vrijstaande woningen en rij-/hoekwoningen, met name in de koopsector.

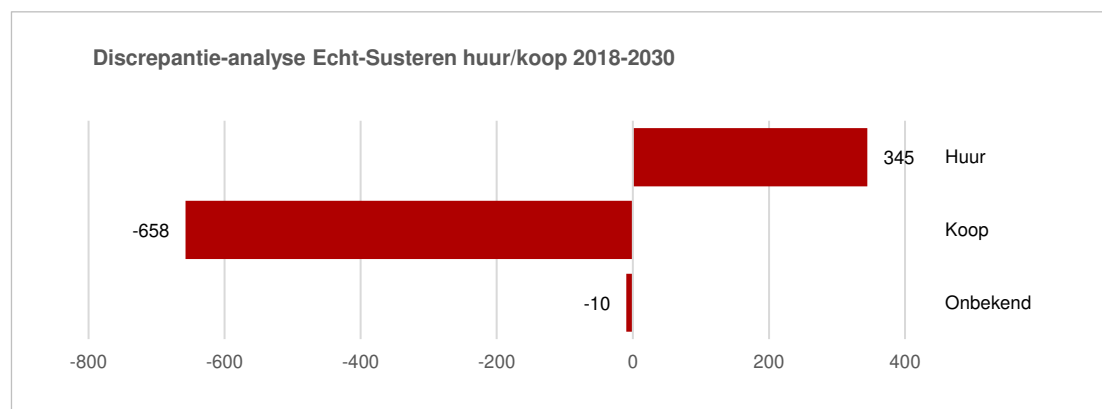
Deze discrepanties, als gevolg van de huishoudensprognose, worden met name bepaald door de oudere doelgroep (> 65 jaar), waarvan 67% een huurwoning wenst (en 66% nu nog in een koopwoning woont). Er komen dus relatief veel koopwoningen op de markt beschikbaar. Daarbij zal deze doelgroep als enige doelgroep tot 2030 nog toenemen (+1.330). Het aantal jongeren (huishoudens < 30 jaar) en de middengroep (30-65 jaar) zal daarentegen afnemen. Dit zorgt er voor dat, alhoewel uit het woonwensenonderzoek blijkt dat per saldo de wens in Echt-Susteren naar koopwoningen groter is dan huurwoningen, op basis van de prognoses de behoefte aan extra huurwoningen tot 2030 groter zal zijn dan aan koopwoningen. Op te merken is wel dat ouderen vaak uit voorzorg aangeven te willen verhuizen, maar een echte verhuizing lang uitstellen.

In bijlage 10 is de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte naar huur/koop, woningtype en prijsklasse in een matrix cijfermatig weergegeven (discrepantie-matrix toekomstige behoefte).

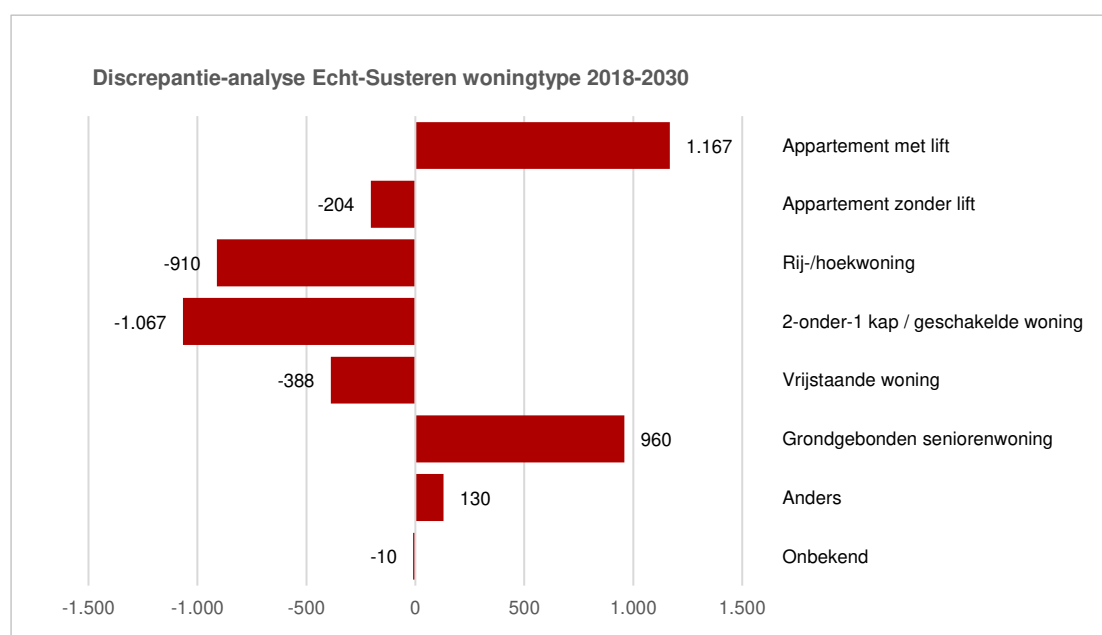
6.4 Discrepantie-analyse: Totaal

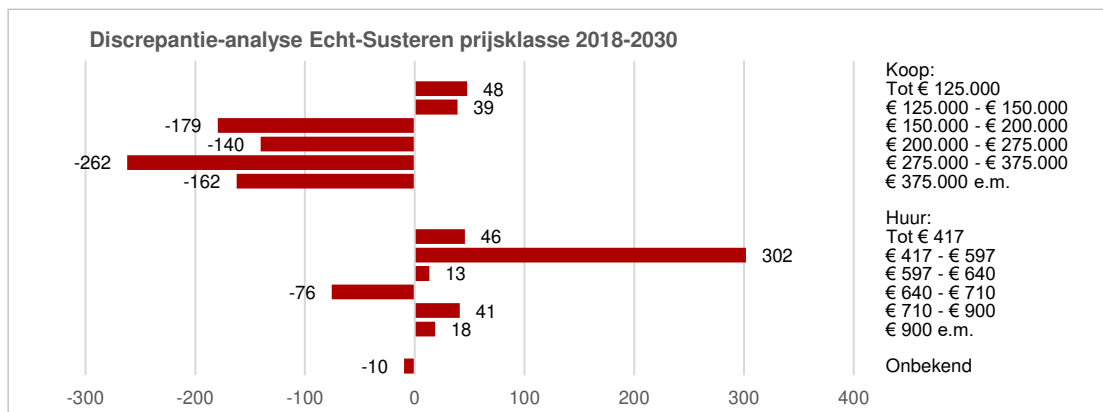
De huidige kwalitatieve mismatch en de toekomstige kwalitatieve behoefte resulteert in een potentiële ruimte voor de periode 2018-2030, waarbij rekening wordt gehouden met woningtype, prijsklasse en huur/koop. Deze discrepantie-analyse geeft zodoende antwoord op de vraag in welke woningsegmenten potentiële ruimte (tekort) c.q. overschot bestaat.

Hieruit blijkt dat de totale behoefte in Echt-Susteren tot 2030 bestaat uit huurwoningen, waarbij een potentieel overschot ontstaat aan koopwoningen. Er ontstaat zodoende een tekort aan huurwoningen. Dit komt met name door de behoefte van ouderen die voor een groot deel huurwoningen wensen en koopwoningen achterlaten. Het is ook de doelgroep die tot 2030 nog sterk zal toenemen. De jongere huishoudens (< 30 jaar en 30-65 jarigen) laten tot 2030 daarentegen een afname zien. De discrepantie-analyse c.q. de toekomstige behoefte wordt zodoende sterk beïnvloed door ouderen.



Indien gekeken wordt naar welke soort woningen in Echt-Susteren tot 2030 een tekort zal ontstaan, blijkt dat dit vooral appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen zijn. Ook hier bepalen ouderen c.q. de vergrijzing het beeld. Daarentegen ontstaat een potentieel overschot van met name 2[^]1 kapwoningen en rij-/hoekwoningen. In Echt-Susteren zal in de koopsector tot 2030 een klein tekort ontstaan in de prijsklasse tot € 150.000 en in de huursector met name tot € 597. Het potentiële overschot ontstaat met name in de koopsector in de prijsklasse vanaf € 150.000 en in de huursector met name in de prijsklasse € 640 - € 710.





Indien specifiek gekeken wordt naar de verschillende woningsegmenten dan blijkt dat het grootste tekort in Echt-Susteren zal bestaan uit:

- Appartementen met lift huur € 417 - € 710
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 710
- Appartementen met lift koop € 150.000 - € 275.000
- Grondgebonden seniorenwoningen koop € 150.000 - € 275.000

Niet in alle woningsegmenten bestaat een even grote behoefte. In een aantal segmenten zal in de gemeente een overschot ontstaan. Dit is met name het geval voor:

- 2[^]1 kapwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Vrijstaande woningen koop > € 200.000
- Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 710
- Rij-/hoekwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Appartementen zonder lift huur € 417 - € 710

Discrepantie-analyse Echt-Susteren - huurwoningen tot 2030

| | Tot € 417 | € 417 - € 597 | € 597 - € 640 | € 640 - € 710 | € 710 - € 900 | € 900 e.m. | Totaal |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|-------------|
| Appartement met lift | -4 | 346 | 164 | 159 | 63 | 26 | 754 |
| Appartement zonder lift | 34 | -57 | -45 | -143 | 0 | 0 | -211 |
| Rij-/hoekwoning | -5 | -230 | -128 | -135 | -36 | -17 | -552 |
| 2 [^] 1 kap / geschakelde woning | 4 | -144 | -70 | -20 | -40 | 0 | -270 |
| Vrijstaande woning | 5 | 25 | 3 | -21 | 10 | -14 | 7 |
| Grondgebonden seniorenwoning | 11 | 339 | 80 | 80 | 63 | 9 | 583 |
| Anders | 0 | 24 | 10 | 5 | -18 | 14 | 35 |
| Totaal | 46 | 302 | 13 | -76 | 41 | 18 | 345 |

Discrepantie-analyse Echt-Susteren - koopwoningen tot 2030

| Prijsklassen x € 1.000 | Tot € 125 | € 125 - € 150 | € 150 - € 200 | € 200 - € 275 | € 275 - € 375 | € 375 e.m. | Totaal |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|-------------|
| Appartement met lift | 29 | 41 | 113 | 129 | 66 | 35 | 413 |
| Appartement zonder lift | -23 | 15 | 8 | 7 | 0 | 0 | 7 |
| Rij-/hoekwoning | -2 | -58 | -203 | -69 | -12 | -15 | -358 |
| 2 [^] 1 kap / geschakelde woning | 8 | -8 | -324 | -384 | -79 | -10 | -796 |
| Vrijstaande woning | 35 | 5 | 82 | -49 | -296 | -172 | -395 |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0 | 35 | 123 | 174 | 39 | 5 | 377 |
| Anders | 0 | 9 | 21 | 52 | 19 | -6 | 95 |
| Totaal | 48 | 39 | -179 | -140 | -262 | -162 | -658 |

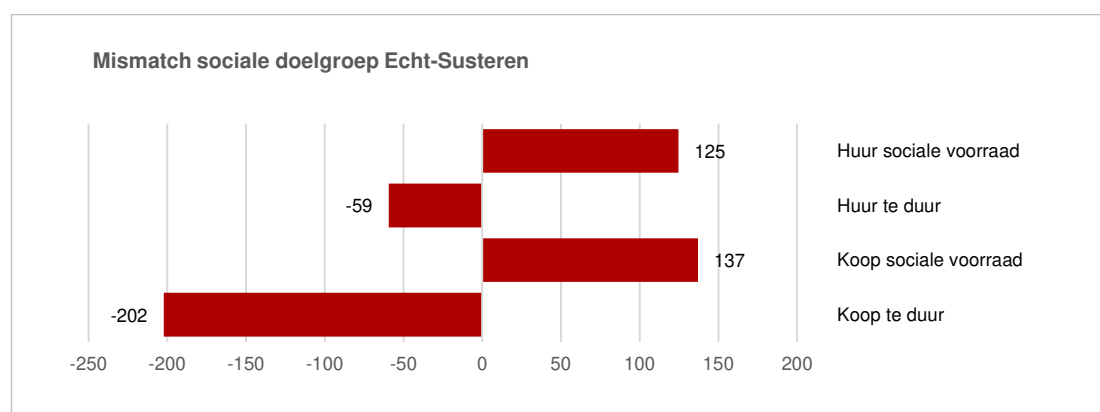
6.5 Discrepantie-analyse per doelgroep

De overzichten in de vorige paragraaf betreffen de kwalitatieve tekorten / overschotten in Echt-Susteren tot 2030, ongeacht doelgroep. Indien nader wordt ingezoomd op de verschillende doelgroepen is te zien dat de afzonderlijke doelgroepen een verschillend beeld laten zien.

Sociale doelgroep

De woningbehoefte van de sociale doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 36.165) in Echt-Susteren zal in de periode 2018-2030 met ruim 170 woningen afnemen.

Uit het woonwensenonderzoek komt een negatieve behoefte naar voren bij de duurdere prijsklassen in zowel de huur- alsook de koopsector (> € 640 huur en > € 150.000 koop). Dit betekent dat een deel van de doelgroep momenteel in een te dure woning woont en goedkoper wenst te wonen (huidige mismatch sociale doelgroep). Een deel van de oudere huishoudens in de sociale doelgroep wil hun 'dure' koopwoning inwisselen tegen een goedkopere huurwoning. Zo geven in totaal ruim 260 huishoudens (60 huishoudens met een huurwoning en 200 huishoudens in een koopwoning) uit de sociale doelgroep aan goedkoper te willen wonen. Het betreffen daarbij grotendeels huishoudens uit de sociale doelgroep die momenteel in een te dure koopwoning wonen. In de koopsector zoeken dus 200 huishoudens (woonachting in een koopwoning > € 150.000) een goedkopere woning (huidige kwalitatieve mismatch).



Aangezien de woningbehoefte van de sociale doelgroep in Echt-Susteren tot 2030 met ruim 170 huishoudens afneemt, wordt gekeken naar de negatieve behoefte (welke woning wordt achtergelaten door verhuisgeneigde huishoudens) om te bepalen welke woningen onttrokken dienen te worden om deze daling op te vangen. Daaruit blijkt dat voor die huishoudens bijna 120 huurwoningen en ongeveer 60 koopwoningen niet meer nodig zijn, waarvan 120 sociale woningen. Rekening houdende met de huidige kwalitatieve mismatch resulteert de totale discrepantie (huur en koop) tot 2030 zodoende in (-120 + 140 + 130) circa 150 sociale woningen.

Rekening houdende met de liberalisatiegrens (sociale voorraad) zal het tekort in Echt-Susteren tot 2030 vooral bestaan uit de volgende woningsegmenten:

- Appartementen met lift huur € 417 - € 640
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 597

In het onderstaande overzicht zijn de woningsegmenten weergegeven met het grootste potentieel overschot in Echt-Susteren tot 2030:

- 2^1 kapwoningen huur € 417 - € 597
- Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 597
- Appartementen zonder lift huur € 640 - € 710
- 2^1 kapwoningen koop > € 150.000
- Vrijstaande woningen koop > € 200.000

In bijlage 11 is de discrepantie-analyse in een matrix cijfermatig weergegeven (discrepantie-matrix sociale doelgroep).

Overige doelgroepen

De discrepantie-analyse is ook uitgevoerd voor een aantal andere doelgroepen:

- Jongere huishoudens (tot 30 jaar)
- Middengroep huishoudens (30-65 jaar)
- Oudere huishoudens (65 jaar en ouder)
- Eenpersoonshuishoudens

In bijlagen 12 tot en met 15 zijn de discrepantie-analyses per doelgroep in een matrix cijfermatig weergegeven (discrepantie-matrix sociale doelgroep).

Bijlagen

Bijlage 1: Afbakeningen & definities sociale doelgroep en sociale voorraad

Bij de sociale doelgroep wordt rekening gehouden met de landelijk gehanteerde afbakeningen ten aanzien van de sociale huursector, maar ook met een algemene afbakening tussen het lage-midden-hoger segment. Deze afbakeningen vinden plaats op basis van het huishoudeninkomen.

| Doelgroepen | Inkomensgrenzen |
|---|---------------------|
| <u>Lage segment / Primaire doelgroep</u> | |
| Eenpersoonshuishoudens | ≤ € 22.200 |
| Meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd | ≤ € 30.150 |
| Meerpersoonshuishoudens > AOW-leeftijd | ≤ € 30.175 |
| <u>Lage segment / Secundaire doelgroep</u> | |
| Eenpersoonshuishoudens | € 22.200 - € 36.165 |
| Meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd | € 30.150 - € 36.165 |
| Meerpersoonshuishoudens > AOW-leeftijd | € 30.175 - € 36.165 |
| <u>Midden segment / Tertiaire doelgroep</u> | |
| Midden segment 1a | € 36.165 - € 40.349 |
| <u>Midden segment / Quartaire doelgroep</u> | |
| Midden segment 1b | € 40.349 - € 52.000 |
| <u>Hogere inkomensdoelgroep</u> | |
| Hoog segment (quartaire doelgroep) | ≥ € 52.000 |

Primaire doelgroep

De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De afbakening van de doelgroep is afhankelijk van het aantal personen dat een huishouden telt en het al dan niet bereikt hebben van de AOW-leeftijd. De grenzen worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK en gepubliceerd in de zogenaamd MG-circulaire.

Secundaire doelgroep

Naast aandacht voor de (primaire) doelgroep is er steeds meer aandacht voor de groep die hier qua inkomen net boven zit. Voor deze zogenaamde secundaire doelgroep is het namelijk steeds moeilijker om adequate huisvesting te vinden. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en maximaal € 36.165. Gezien hun inkomen kunnen zij zich in de praktijk geen koopwoning veroorloven. Aan de andere kant kunnen zij wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid voor woningcorporaties.

Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 592,55 (laag), 635,05 (hoog)). De woningcorporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties. Deze passendheidsnorm is onderdeel van de Woningwet die

op 1 juli 2015 inging. De regels gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot en met 710,68 euro (liberalisatiegrens 2017).

Tertiaire/quartaire doelgroep

Een klein deel van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. De groep huishoudens met een inkomen van € 36.165 tot € 40.349 is namelijk de groep die tussen wal en schip kan vallen vanwege de aangescherpte hypotheekvereisten en het feit dat zij niet of nauwelijks in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (tertiaire doelgroep). Als zij wel al in een sociale huurwoning wonen, wordt daarbij onderscheid gemaakt betreffende de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zo is per 1 juli 2017 de maximaal toegestane huurverhoging voor een zelfstandige woning voor huishoudens met een inkomen lager dan € 40.349 maximaal 2,8 procent. Voor huishoudens die in een sociale huurwoning wonen met een inkomen hoger dan 40.349 euro kan de corporatie per 1 juli een (hogere) huurverhoging van maximaal 4,3 procent vragen.

Hogere inkomensgroep

Deze doelgroep vormt in het woonbeleid veelal een restcategorie. Speerpunt van beleid voor gemeenten en woningcorporaties zijn namelijk de zwakkere sociaal-economische doelgroepen. Marktpartijen richten zich dan ook veelal op deze (economisch interessante) doelgroepen. Etil is echter van mening dat inzage in deze doelgroep relevant is voor een integraal regionaal/gemeentelijk woonbeleid. De landelijke inkomensnorm voor het hogere segment ligt bij € 52.000. In de voorliggende onderzoeksrapportage wordt deze grens gehanteerd als grens tussen het middensegment en het hogere segment.

| Vraag | | Aanbod | |
|---|---------------------|---|-----------------------|
| Doelgroepen | Inkomensgrenzen | Huurprijsgrenzen sociale huurvoorraad | |
| Lage segment / Primaire doelgroep | | | |
| Aleenstaanden | ≤ € 22.200 | Kwaliteitsklasse 1 (laag) | |
| Meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd | ≤ € 30.150 | Goedkoop | ≤ € 114,02 |
| Meerpersoonshuishoudens > AOW-leeftijd | ≤ € 30.175 | Afoprijsgrenzen | |
| Lage segment / Secundaire doelgroep | | | |
| Aleenstaanden | € 22.200 - € 36.165 | Betaalbaar 1 (laag) | € 414,09 - € 692,69 |
| Meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd | € 30.150 - € 36.165 | Betaalbaar 2 (hoog) | € 482,06 - € 635,05 |
| Meerpersoonshuishoudens > AOW-leeftijd | € 30.175 - € 36.165 | Daar (for liberalisatiegrens) | € 635,08 - € 710,89 |
| Midden segment / Tertiaire doelgroep | | | |
| Midden segment 1a | € 36.165 - € 40.349 | Huurprijsgrenzen geïncalificeerde voorraad | |
| | | Middensegment | € 710,68 - € 900,00 |
| | | Daar | > € 900,00 |
| Midden segment / Quartaire doelgroep | | | |
| Midden segment 1b | € 40.349 - € 52.000 | Kooprijsgrenzen | |
| Hogere inkomensdoelgroep | | | |
| Hog segment (quartaire doelgroep) | ≥ € 52.000 | Goedkoop | < € 150.000 |
| | | Middelkoop | € 150.000 - € 275.000 |
| | | Duur | ≥ € 275.000 |

Woonplaatsen

Indien er in de rapportage wordt gesproken over woonplaatsen, worden de officiële woonplaatsen bedoeld.

Bijlage 2: De primaire voorraad - passend toewijzen

Woningcorporaties moeten extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens die recht hebben op huurtoeslag. Deze moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die per 2017 voor hen geldt. Daarom staat sinds 2016 in de Woningwet een norm over geschiktheid. Iedere woningcorporatie moet aan tenminste 95% van de huishoudens, die recht hebben op huurtoeslag, een passende woning toewijzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 593 (lage aftoppingsgrens). Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 635 (hoge aftoppingsgrens).

Sociale huurvoorraad: woningcorporaties

De zogenoemde 'goedkope' en 'betaalbare' woningvoorraad (primaire voorraad) bij woningcorporaties omvat in Echt-Susteren 2.350 woningen. Daarmee valt het grootste deel van de in totaal 2.760 corporatiewoningen, circa 85% van het corporatiebezit, onder € 635 (de hoge aftoppingsgrens).

In Roosteren valt 73% van de corporatiewoningen onder deze huurgrens, terwijl in andere kernen zoals Koningsbosch (99%) en Sint Joost (98%), dit percentage hoger is. Een relatief groot deel van de corporatiewoningen zit in Roosteren in de duurste sociale prijsklasse tot de liberalisatiegrens (27%). In andere kernen is dat percentage tussen 0% en 12%. Met name in de kernen waar de sociale voorraad beperkt is, is een duidelijk verschil zichtbaar. Een klein deel (4%) van het corporatiebezit in de gemeente valt boven de liberalisatiegrens (€ 711).

Sociale huurvoorraad: particulier/commerciële verhuurders

De huurwoningvoorraad in bezit van particuliere en commerciële verhuurders is voor de grotere aanbieders middels internet research in beeld gebracht, en deels ingeschat op basis van WOZ-waarde, woningtype en locatie (woonmilieu). Er bestaat namelijk geen centrale huurprijsregistratie betreffende commerciële huurwoningaanbieders. Middels deze werkwijze is op regioniveau de huurprijs voor circa 30% van de totale huurwoningvoorraad ingeschat. Basis voor deze inschatting was de marktwaarde van corporatiewoningen (67% van de huurwoningvoorraad), waardoor een redelijk betrouwbaar beeld gegeven kan worden. Op te merken is dat bij de bepaling van de particuliere/commerciële verhuur rekening is gehouden met het verschil in eigenaar en gebruiker van de woning. Om die reden kan het zijn dat een deel hiervan ook bedrijfswoningen betreft, waarbij het mogelijk is dat het eigendom van de woning, al dan niet om belastingtechnische redenen, op naam van iemand staat anders dan de hoofdbewoner.

Slechts een beperkt deel behoort toe tot de sociale (huur)woningvoorraad, welke in bezit is van particulieren en beleggers; 410 huurwoningen (30%) vallen in de sociale voorraad. Circa 21% van de huurvoorraad in particulier bezit valt in de goedkope en betaalbare prijs categorie. De huurprijzen van de meeste huurwoningen in bezit van particulieren of commerciële beleggers liggen dan ook boven een huurprijs van € 635.

Sociale koopvoorraad

In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van de WOZ-waarde om de betaalbaarheid van koopwoningen in beeld te brengen. De WOZ-waarde is echter niet altijd gelijk aan de marktwaarde van de woningen. Zo kampen corporaties met het fenomeen dat zij huurwoningen verkopen voor een prijs lager dan de WOZ-waarde. Desalniettemin wordt hier toch de WOZ-waarde gehanteerd, omdat dit de enige objectieve graadmeter is voor het bepalen van woningwaardes.

Van de in totaal bijna 10.100 koopwoningen in Echt-Susteren hebben circa 2.230 woningen een WOZ-waarde van minder dan € 150.000. Deze 23% van de koopvoorraad vormt de sociale koopvoorraad. Slechts een klein aandeel van de koopvoorraad valt in de goedkope (< € 75.000) en betaalbare kooprijscategorieën (€ 75.000 – € 125.000). Dit betreft 9% (primaire koopvoorraad). Met name in Peij-Slek, Susteren-Heide (beide 11%) en Nieuwstadt (10%) vallen relatief veel koopwoningen in de primaire koopvoorraad. In Sint Joost (1%) en Maria Hoop (2%) is de primaire koopvoorraad relatief beperkt.

Bijlage 3: Aannames bouwplannen en prijsontwikkelingen

Woningbouwplannen

Geplande nieuwbouw of sloop kan de omvang van de sociale voorraad beïnvloeden. Bij de opzet van het onderzoek is besloten om de toekomstige woningbouwplannen niet mee te nemen. De inzichten van dit onderzoek vormen namelijk een belangrijk onderdeel bij het bepalen van de toekomstige toevoegingen of onttrekkingen en de gevolgen hiervan voor de omvang van de sociale voorraad. Het meenemen van de huidige plannen zou een vertekend beeld op kunnen leveren, omdat de toekomstige vraag-aanbod-vergelijking dan niet meer beleidsneutraal is.

Prijsontwikkelingen

De toekomstige omvang van de sociale voorraad is mede afhankelijk van de verwachte ontwikkeling van de woningprijzen. Een toename of afname van huur- of koopwoningprijzen heeft tot gevolg dat er minder of meer woningen zijn die betaalbaar zijn voor de sociale doelgroep. In het voorliggende onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen de ontwikkelingen ten aanzien van huurprijzen en koopwoningprijzen. Er wordt daarbij uitgegaan van gemiddelde groeicijfers voor de komende 13 jaar (2017-2030). Door uit te gaan van deze periode wordt rekening gehouden met enerzijds een periode van toenemende prijzen en anderzijds een periode van afnemende prijzen. Er wordt dus uitgegaan dat er in de periode sprake is van een conjunctuurgolf, en niet van alsmaar stijgende woningprijzen. Daarbij worden verschillende aannames gehanteerd in een situatie waarbij de huidige sociale voorraad niet zal wijzigen c.q. zal meegroeien met de prijsontwikkelingen. De volgende overige aannames worden gehanteerd.

Huursector: De huurprijsgrenzen (waaronder de liberalisatiegrens) voor de sociale huursector worden door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties jaarlijks vastgesteld en geïndexeerd. Deze prijsgrenzen groeien zo mee met de prijsontwikkelingen op de woningmarkt en de koopkrachtontwikkelingen. Zo is de liberalisatiegrens in de afgelopen 10 jaar gemiddeld jaarlijks met 1,6% geïndexeerd. Op te merken is dat deze grens al een aantal jaren is bevroren. Vooralsnog zal de huurtoeslaggrens pas in 2019 weer worden bijgesteld. Etil verwacht dat ook voor de komende jaren een indexering, vergelijkbaar met de afgelopen 10 jaar. Dit betekent dat de omvang van de sociale huurvoorraad nauwelijks wordt beïnvloed door prijsontwikkelingen.

Koopsector en particuliere /commerciële verhuur: In de sociale doelgroepenprognose wordt uitgegaan van een koopkrachtontwikkeling van gemiddeld 1% per jaar. Dit sluit aan op de gemiddelde jaarlijkse kooprijzontwikkeling van woningen in de afgelopen 10 jaar, zoals deze in de prognoses ook zijn meegenomen. In het voorliggende onderzoek wordt uitgegaan dat deze gemiddelde groei ook voor de periode 2017-2030 zal plaatsvinden. Dit betekent dat de prijsontwikkelingen op de koopwoningmarkt nauwelijks gevolgen zal hebben voor de omvang van de sociale koopsector.

Bijlage 4: Sociale doelgroep: Uitgangspunten en methodiek

Om de behoefte aan sociale woningen goed te kunnen interpreteren, is hieronder een nadere toelichting gegeven over de gehanteerde aannames en methodiek. Iedere regio heeft haar eigen woningmarkt, waardoor geen landelijke richtlijnen zijn voor de optimale verhouding tussen de sociale voorraad en de sociale doelgroep. De behoefte aan sociale huurwoningen in een gemeente, wordt bepaald door de volgende aspecten:

- De omvang van de corporatiedoelgroep. Als de corporatiedoelgroep in omvang toeneemt, neemt in principe ook de behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen voor deze groep huishoudens toe. Als de corporatiedoelgroep afneemt, zijn in kwantitatieve zin minder corporatiewoningen nodig.
- Het aantal corporatiewoningen dat wordt bewoond door een huishouden dat niet tot de corporatiedoelgroep behoort. Goedkope scheefheid is een verschijnsel dat hoort bij de corporatiesector. Een deel van de mensen die in een sociale huurwoning komen wonen, maakt een inkomensontwikkeling door en behoort op een gegeven moment niet meer tot de doelgroep. Niet elk huishouden waarvoor dit geldt, verhuist door naar een duurdere huurwoning of een koopwoning. Daarom is moeilijk te voorkomen dat een deel van de kernvoorraad wordt bewoond door huishoudens die daar op grond van hun inkomen niet thuishoren.
- Het aantal huishoudens in de corporatiedoelgroep dat geen aanspraak maakt op een corporatiewoning. Niet ieder huishouden met een laag inkomen maakt aanspraak op een sociale huurwoning. Een deel van de corporatiedoelgroep woont in een huurwoning van een particuliere verhuurder of in een koopwoning (denk bijvoorbeeld aan oudere huishoudens die bij hun pensionering in inkomen achteruit zijn gegaan, maar die in een (vrijwel) afbetaalde koopwoning wonen en dus lage woonlasten hebben, oudere huishoudens met een laag inkomen die hun koopwoning hebben verkocht en nu in een duurdere huurwoning wonen en interen op hun vermogen).

Door de toekomstige omvang van de corporatiedoelgroep te prognosticeren (als basis hiervoor worden de huishoudensprognoses van Etil gehanteerd; Progneff 2017), kan berekend worden hoe groot de omvang van de kernvoorraad in de toekomst moet zijn. Dan moeten aannames worden gedaan over de omvang van de goedkope scheefheid en de omvang van de groep huishoudens die tot de doelgroep behoren maar niet in een sociale huurwoning wonen.

In dit onderzoek is ervoor gekozen om de huidige verhouding tussen de sociale voorraad en de sociale doelgroep in 2017 als uitgangspunt voor de toekomst te nemen. Met andere woorden; er wordt vanuit gegaan dat de goedkope scheefheid en de omvang van de doelgroep die niet in een sociale huurwoningen woont, naar verhouding gelijk blijven. Zodoende wordt een beleidsneutrale weergave geboden, die afhankelijk van de meer kwalitatieve interpretatie van de huidige verhouding (wenselijke situatie of te ruim/te krap) door beleidsmakers beïnvloed en geoptimaliseerd kan worden. Dit wil zeggen dat bijvoorbeeld geen rekening wordt gehouden met eventueel beleid om de zogenaamde woningscheefheid tegen te gaan. Het huidige onderzoek heeft dan ook niet als doel de druk op de woningmarkt in kaart te brengen, maar is een berekening van de woningbehoefte, waarop beleid gebaseerd kan worden, uitgaande van de huidige discrepanties. Dat wil niet zeggen dat geen sprake is van druk op de sociale voorraad en dat zich geen discrepanties voordoen, maar dat in de berekening van de toekomstige vraag naar sociale huurwoningen wordt uitgegaan van een constante druk op de markt. Door de nieuwe eisen van passend toewijzen zal het aandeel scheefwonen in de toekomst waarschijnlijk wel geleidelijk afnemen.

Bijlage 5: Woonmilieus

Binnenstedelijk

Hoge woningdichtheid, veel stedelijke voorzieningen, mix van wonen, werken en recreatie



Stedelijk

Hoge woningdichtheid, vooral wonen, buiten het centrum



Substedelijke kernen

Overloop vanuit stedelijk gebied, vooral nieuwbouw, rustig wonen, groen en ruim opgezet



Centrum dorps

Dorps wonen met centrumfunctie voor omliggende dorpen, mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen



Dorps

Dorpsgemeenschap voorop, vooral wonen, basisvoorzieningen voor plaatselijke behoefte zoals supermarkt, basisschool en soms huisartsenpost













Landelijk dorps

Dorpen of buurtschappen met een zeer beperkt of zonder basisvoorzieningenniveau













Bijlage 6: Woonbeelden




Woonbeelden koop

| Omschrijving | Type | Oppervlakte | Kavelopp. | Prijsstelling | Woonbeeld |
|---|----------------------------|--------------------|------------------------|---------------------|---|
| Kleine woning (80 m²) A | Grondgebonden | 80 m ² | 150 m ² | € 125.000 - 150.000 |  |
| Kleine woning (80 m²) B | Grondgebonden | 80 m ² | 150 m ² | € 125.000 - 150.000 |  |
| Rij-hoekwoning (100 m²) A | Rij-/ hoekwoning | 100 m ² | 150 m ² | € 150.000 - 200.000 |  |
| Rij-hoekwoning (100 m²) B | Rij-/ hoekwoning | 100 m ² | 150 m ² | € 150.000 - 200.000 |  |
| 2 onder 1 kap (120 m²) A | 2 [^] 1 kapwoning | 120 m ² | 250-300 m ² | € 200.000 - 250.000 |  |
| 2 onder 1 kap (120 m²) B | 2 [^] 1 kapwoning | 120 m ² | 250-300 m ² | € 200.000 - 250.000 |  |
| 2 onder 1 kap (140 m²) A | 2 [^] 1 kapwoning | 140 m ² | 300-350 m ² | € 275.000 - 325.000 |  |
| 2 onder 1 kap (140 m²) B | 2 [^] 1 kapwoning | 140 m ² | 300-350 m ² | € 275.000 - 325.000 |  |
| Vrijstaand (140 m²) A | Vrijstaand | 140 m ² | 350-450 m ² | € 250.000 - 300.000 |  |
| Vrijstaand (140 m²) B | Vrijstaand | 140 m ² | 350-450 m ² | € 250.000 - 300.000 |  |






Woonbeelden koop - vervolg

| Omschrijving | Type | Oppervlakte | Kavelopp. | Prijsstelling | Woonbeeld |
|--|--------------------------------|----------------------|--------------------|---------------------|---|
| Vrijstaand (180 m²) A | Vrijstaand | 180 m ² | 500 m ² | € 350.000 - 400.000 |  |
| Vrijstaand (180 m²) B | Vrijstaand | 180 m ² | 500 m ² | € 350.000 - 400.000 |  |
| Bungalow (75 m²) A | Grondgebonden/ gelijkvloers | 75 m ² | 150 m ² | ca. € 150.000 |  |
| Bungalow (75 m²) B | Grondgebonden/ gelijkvloers | 75 m ² | 150 m ² | ca. € 150.000 |  |
| Bungalow (100 m²) A | Grondgebonden/ gelijkvloers | 100 m ² | 250 m ² | ca. € 225.000 |  |
| Bungalow (100 m²) B | Grondgebonden/ gelijkvloers | 100 m ² | 250 m ² | ca. € 225.000 |  |
| Appartement (zonder lift, 90 m²) A | Appartement | 80-90 m ² | n.v.t. | € 150.000 |  |
| Appartement (zonder lift, 90 m²) B | Appartement | 80-90 m ² | n.v.t. | € 150.000 |  |
| Appartement (met lift, 90 m²) A | Appartement | 80-90 m ² | n.v.t. | € 150.000 |  |
| Appartement (met lift, 90 m²) B | Appartement | 80-90 m ² | n.v.t. | € 150.000 |  |









Woonbeelden koop - vervolg

| Omschrijving | Type | Oppervlakte | Kavelopp. | Prijsstelling | Woonbeeld |
|---|-------------|------------------------|-----------|---------------------|---|
| Appartement (met lift, 125 m²) A | Appartement | 100-125 m ² | n.v.t. | € 200.000 - 250.000 |  |
| Appartement (met lift, 125 m²) B | Appartement | 100-125 m ² | n.v.t. | € 200.000 - 250.000 |  |
| Luxe appartement (met lift, 150 m²) A | Appartement | 150+ m ² | n.v.t. | Vanaf € 350.000 |  |
| Luxe appartement (met lift, 150 m²) B | Appartement | 150+ m ² | n.v.t. | Vanaf € 350.000 |  |








Woonbeelden huur

| Omschrijving | Type | Oppervlakte | Kavelopp. | Prijsstelling | Woonbeeld |
|---|------------------|--------------------|------------------------|---------------|---|
| Kleine woning (80 m²) A | Grondgebonden | 80 m ² | 150 m ² | € 500 |  |
| Kleine woning (80 m²) B | Grondgebonden | 80 m ² | 150 m ² | € 500 |  |
| Rij-hoekwoning (100 m²) A | Rij-/ hoekwoning | 100 m ² | 150 m ² | € 550 - 650 |  |
| Rij-hoekwoning (100 m²) B | Rij-/ hoekwoning | 100 m ² | 150 m ² | € 550 - 650 |  |
| 2 onder 1 kap (120 m²) A | 2^1 kapwoning | 120 m ² | 250-300 m ² | € 650 - 710 |  |

Woonbeelden huur - vervolg

| Omschrijving | Type | Oppervlakte | Kavelopp. | Prijsstelling | Woonbeeld |
|--|--------------------------------|----------------------|------------------------|---------------|---|
| 2 onder 1 kap (120 m²) B | 2 [^] 1 kapwoning | 120 m ² | 250-300 m ² | € 650 - 710 |  |
| 2 onder 1 kap (140 m²) A | 2 [^] 1 kapwoning | 140 m ² | 300-350 m ² | > € 710 |  |
| 2 onder 1 kap (140 m²) B | 2 [^] 1 kapwoning | 140 m ² | 300-350 m ² | > € 710 |  |
| Vrijstaand (140 m²) A | Vrijstaand | 140 m ² | 350-450 m ² | > € 710 |  |
| Vrijstaand (140 m²) B | Vrijstaand | 140 m ² | 350-450 m ² | > € 710 |  |
| Bungalow (75 m²) A | Grondgebonden/ gelijkvloers | 75 m ² | 150 m ² | € 500 - 600 |  |
| Bungalow (75 m²) B | Grondgebonden/ gelijkvloers | 75 m ² | 150 m ² | € 500 - 600 |  |
| Bungalow (100 m²) A | Grondgebonden/ gelijkvloers | 100 m ² | 250 m ² | > € 710 |  |
| Bungalow (100 m²) B | Grondgebonden/ gelijkvloers | 100 m ² | 250 m ² | > € 710 |  |
| Appartement (zonder lift, 90 m²) A | Appartement | 80-90 m ² | n.v.t. | € 550 - 600 |  |

Woonbeelden huur - vervolg

| Omschrijving | Type | Oppervlakte | Kavelopp. | Prijsstelling | Woonbeeld |
|---|-------------|-----------------------|-----------|---------------|---|
| Appartement (zonder lift, 90 m²) B | Appartement | 80-90 m ² | n.v.t. | € 550 - 600 |  |
| Appartement (zonder lift, 110 m²) A | Appartement | 90-110 m ² | n.v.t. | € 635 - 710 |  |
| Appartement (zonder lift, 110 m²) B | Appartement | 90-110 m ² | n.v.t. | € 635 - 710 |  |
| Appartement (met lift, 90 m²) A | Appartement | 80-90 m ² | n.v.t. | € 710 - 900 |  |
| Appartement (met lift, 90 m²) B | Appartement | 80-90 m ² | n.v.t. | € 710 - 900 |  |
| Luxe appartement (met lift, 125 m²) A | Appartement | 125 m ² | n.v.t. | > € 900 |  |
| Luxe appartement (met lift, 125 m²) B | Appartement | 125 m ² | n.v.t. | > € 900 |  |

Bijlage 7: Woonbeelden koop/huur 1^e keus

Woonbeelden koop 1e keus, Echt-Susteren (2017)

| | Totaal | Jongeren | Middengroep | Ouderen | Sociale doelgroep | Eenpersoons- huishoudens |
|--|--------------|------------|--------------|------------|-------------------|-----------------------------|
| Bungalow (100 m ²) B | 227 | 0 | 159 | 68 | 41 | 40 |
| Bungalow (100 m ²) A | 184 | 0 | 134 | 50 | 44 | 41 |
| Vrijstaand (140 m ²) A | 168 | 28 | 135 | 5 | 19 | 36 |
| Vrijstaand (180 m ²) A | 143 | 15 | 118 | 10 | 0 | 11 |
| Vrijstaand (140 m ²) B | 136 | 38 | 95 | 3 | 48 | 58 |
| 2 onder 1 kap (120 m ²) B | 130 | 27 | 96 | 7 | 43 | 22 |
| Vrijstaand (180 m ²) B | 123 | 12 | 106 | 5 | 2 | 8 |
| 2 onder 1 kap (120 m ²) A | 118 | 17 | 95 | 5 | 61 | 18 |
| Kleine woning (80 m ²) A | 109 | 25 | 54 | 30 | 99 | 63 |
| Rij-hoekwoning (100 m ²) A | 104 | 9 | 89 | 5 | 62 | 38 |
| Bungalow (75 m ²) B | 99 | 0 | 61 | 38 | 43 | 30 |
| Bungalow (75 m ²) A | 82 | 0 | 33 | 48 | 48 | 19 |
| Appartement (met lift, 90 m ²) A | 47 | 0 | 27 | 21 | 37 | 26 |
| 2 onder 1 kap (140 m ²) A | 45 | 0 | 45 | 0 | 6 | 0 |
| Kleine woning (80 m ²) B | 42 | 17 | 13 | 12 | 39 | 19 |
| Luxe appartement (met lift, 150 m ²) A | 35 | 0 | 28 | 7 | 0 | 12 |
| Appartement (met lift, 125 m ²) A | 35 | 0 | 10 | 25 | 2 | 6 |
| 2 onder 1 kap (140 m ²) B | 28 | 0 | 28 | 0 | 2 | 0 |
| Luxe appartement (met lift, 150 m ²) B | 23 | 0 | 11 | 13 | 0 | 0 |
| Appartement (met lift, 125 m ²) B | 21 | 0 | 10 | 11 | 0 | 6 |
| Appartement (met lift, 90 m ²) B | 13 | 0 | 10 | 3 | 5 | 4 |
| Appartement (zndr lift, 90 m ²) B | 12 | 0 | 8 | 4 | 0 | 0 |
| Rij-hoekwoning (100 m ²) B | 12 | 9 | 3 | 0 | 16 | 14 |
| Appartement (zndr lift, 90 m ²) A | 7 | 0 | 7 | 0 | 5 | 8 |
| Totaal | 1.941 | 196 | 1.373 | 371 | 623 | 479 |

Woonbeelden huur 1e keus, Echt-Susteren (2017)

| | Totaal | Jongeren | Middengroep | Ouderen | Sociale doelgroep | Eenpersoons- huishoudens |
|--|--------------|-----------|-------------|------------|-------------------|-----------------------------|
| Bungalow (75 m ²) B | 247 | 0 | 85 | 162 | 242 | 139 |
| Bungalow (75 m ²) A | 187 | 0 | 81 | 106 | 224 | 111 |
| Kleine woning (80 m ²) A | 160 | 0 | 78 | 82 | 211 | 100 |
| Bungalow (100 m ²) B | 120 | 0 | 49 | 72 | 76 | 17 |
| Bungalow (100 m ²) A | 96 | 0 | 24 | 72 | 36 | 4 |
| Appartement (met lift, 90 m ²) A | 86 | 0 | 18 | 69 | 53 | 28 |
| Rij-hoekwoning (100 m ²) B | 60 | 25 | 17 | 18 | 82 | 28 |
| 2 onder 1 kap (120 m ²) A | 54 | 30 | 19 | 5 | 80 | 22 |
| Rij-hoekwoning (100 m ²) A | 46 | 0 | 41 | 5 | 39 | 11 |
| Appartement (zndr lift, 90 m ²) A | 44 | 0 | 10 | 34 | 38 | 21 |
| Appartement (met lift, 90 m ²) B | 42 | 15 | 14 | 13 | 22 | 25 |
| 2 onder 1 kap (140 m ²) A | 37 | 0 | 29 | 8 | 21 | 17 |
| 2 onder 1 kap (140 m ²) B | 34 | 0 | 34 | 0 | 27 | 18 |
| Appartement (zndr lift, 110 m ²) A | 32 | 0 | 25 | 7 | 25 | 18 |
| Vrijstaand (140 m ²) B | 29 | 0 | 12 | 17 | 13 | 8 |
| Vrijstaand (140 m ²) A | 24 | 0 | 21 | 3 | 15 | 0 |
| Luxe appartement (met lift, 125 m ²) B | 22 | 0 | 10 | 13 | 6 | 3 |
| Kleine woning (80 m ²) B | 20 | 0 | 8 | 13 | 9 | 11 |
| 2 onder 1 kap (120 m ²) B | 18 | 0 | 16 | 2 | 14 | 0 |
| Luxe appartement (met lift, 125 m ²) A | 15 | 0 | 5 | 10 | 5 | 3 |
| Appartement (zndr lift, 110 m ²) B | 7 | 0 | 7 | 0 | 11 | 0 |
| Appartement (zndr lift, 90 m ²) B | 5 | 0 | 0 | 5 | 2 | 3 |
| Totaal | 1.388 | 70 | 602 | 716 | 1.250 | 586 |

Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd.

Bijlage 8: Woonconcepten

Tiny houses

Een 'tiny house' is een volledig uitgeruste woning, met een oppervlakte van circa 25 tot 45 m². Een tiny house is op duurzame wijze gebouwd en is bedoeld om het hele jaar door bewoond te worden. Door het kleine woonoppervlak en het gebruik van duurzame materialen verkleint leven in een tiny house de ecologische voetafdruk.

Het kan zowel om tijdelijke als permanente bewoning gaan.



Groepswoonings

Deze woonsituatie combineert privacy met gemeenschappelijke ruimte en indien daar behoefte aan is ondersteunende zorg. Het kleinschalig groepswoon concept is ideaal voor (alleenstaande) ouderen die privacy willen combineren met community of mensen die zorg nodig hebben.



Meer-generatie-woningen / mantelzorgwoning

Apart en toch samen. 'Generatiewonen' (ook wel kangoeroewoningen) betekent dat twee of drie generaties samenwonen in hetzelfde huis, maar toch apart. Elke generatie heeft een eigen privéwoning maar wel gezamenlijk gedaan kan worden wordt gezamenlijk opgepakt.

Een van de uitgangspunten van een meer-generatie-woningen is gemeenschapszin waarbij mantelzorg en ondersteuning van ouderen, mensen met een beperking en kinderen meer door mensen in de wijk zelf plaatsvinden.



Hofjeswoningen

Moderne vorm van de eloude hofjes. Wonen rond een beschutte binnenplaats waarbij nieuwe vormen van nabuurschap mogelijk zijn.

Door de gemeenschappelijke binnenplaats is er mogelijkheid voor ontmoeting. Het is beslist geen woongroep, want niets moet gezamenlijk, maar het kan wel.



Ecologisch wonen

Dit betekent wonen in een woning en omgeving die duurzaam is ingericht. De woningdichtheid van het gebied is laag en er is veel ruimte voor groen en natuurontwikkeling. Bij dit type woonconcepten worden vaak een aantal gezamenlijke voorzieningen gerealiseerd als natuurtuinen (privaat of gezamenlijk), een biokas, gezamenlijke scheiding van regenwater, etc. Ook wordt er gebruik gemaakt van energiebronnen als zonnepanelen en windenergie. Kortom, groen en milieubewust wonen.



Bijlage 9: Discrepantie-analyse: Totaal - Huidige kwalitatieve mismatch

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Huidige kwalitatieve mismatch

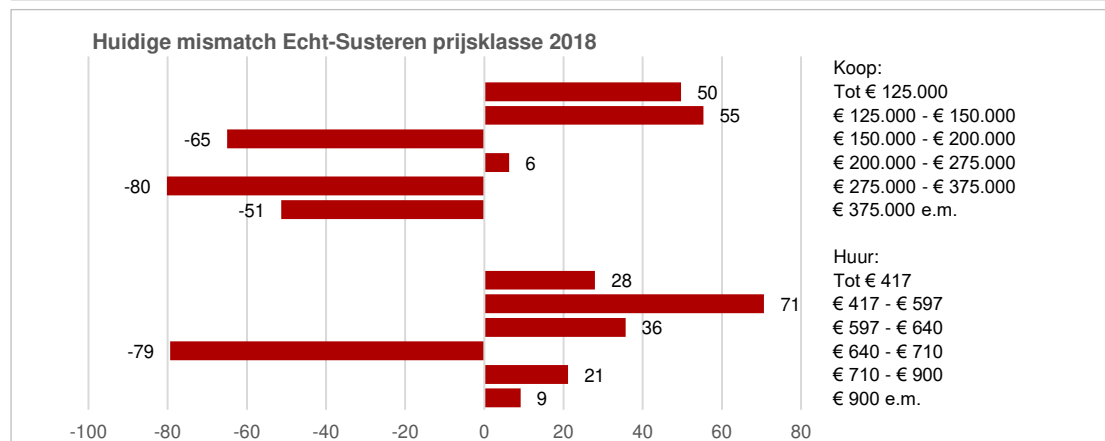
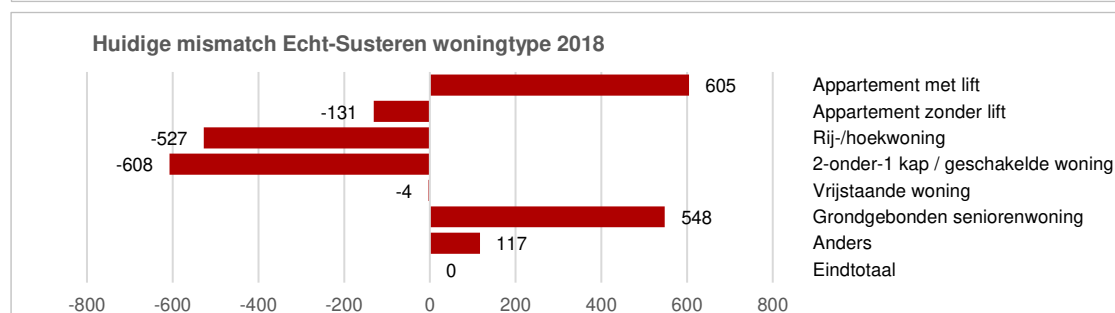
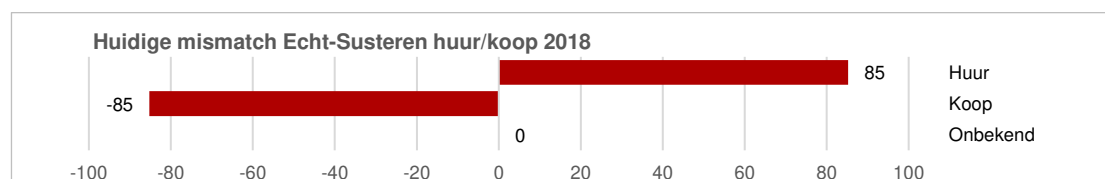
| | Tot € 417 | € 417 - € 597 | € 597 - € 640 | € 640 - € 710 | € 710 - € 900 | € 900 e.m. | Totaal |
|------------------------------|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|-----------|
| Appartement met lift | 4 | 157 | 95 | 59 | 31 | 9 | 355 |
| Appartement zonder lift | 18 | -23 | -24 | -102 | 0 | 0 | -132 |
| Rij-/hoekwoning | -6 | -148 | -66 | -68 | -19 | -12 | -320 |
| 2^1 kap / geschakelde woning | 2 | -119 | -37 | -3 | -24 | 0 | -181 |
| Vrijstaande woning | 5 | 28 | 3 | -5 | 12 | -8 | 36 |
| Grondgebonden seniorenwoning | 6 | 164 | 52 | 34 | 35 | 6 | 296 |
| Anders | 0 | 12 | 14 | 5 | -14 | 14 | 31 |
| Eindtotaal | 28 | 71 | 36 | -79 | 21 | 9 | 85 |

Matrix Discrepantie-analyse Koop - Huidige kwalitatieve mismatch

| Prijsklasse x € 1.000 | Tot € 125 | € 125 - € 150 | € 150 - € 200 | € 200 - € 275 | € 270 - € 375 | € 375 e.m. | Totaal |
|------------------------------|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|------------|
| Appartement met lift | 22 | 25 | 62 | 75 | 42 | 23 | 249 |
| Appartement zonder lift | -18 | 9 | 5 | 6 | 0 | 0 | 2 |
| Rij-/hoekwoning | 4 | -25 | -128 | -41 | -9 | -9 | -207 |
| 2^1 kap / geschakelde woning | 8 | 11 | -180 | -217 | -45 | -4 | -427 |
| Vrijstaande woning | 33 | 5 | 82 | 20 | -119 | -61 | -39 |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0 | 21 | 80 | 117 | 32 | 2 | 252 |
| Anders | 0 | 9 | 14 | 47 | 18 | -3 | 85 |
| Eindtotaal | 50 | 55 | -65 | 6 | -80 | -51 | -85 |

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken



Bijlage 10: Discrepantie-analyse: Totaal - Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte 2018-2030

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte 2018-2030

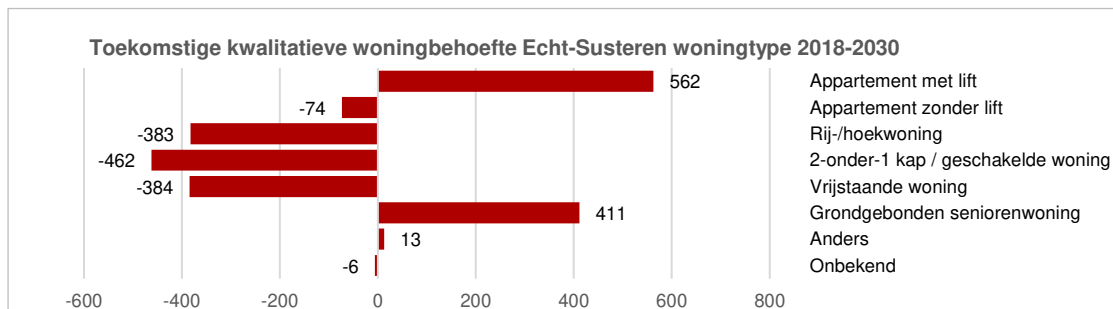
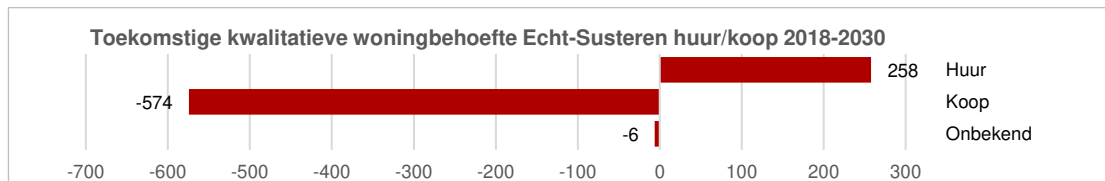
| | Tot € 417 | € 417 - € 597 | € 597 - € 640 | € 640 - € 710 | € 710 - € 900 | € 900 e.m. | Totaal |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|------------|
| Appartement met lift | -7 | 189 | 69 | 99 | 32 | 16 | 399 |
| Appartement zonder lift | 16 | -34 | -21 | -41 | 0 | 0 | -79 |
| Rij-/hoekwoning | 1 | -82 | -62 | -67 | -18 | -5 | -232 |
| 2 ^o 1 kap / geschakelde woning | 2 | -25 | -35 | -18 | -16 | 0 | -92 |
| Vrijstaande woning | 0 | -4 | 0 | -16 | -2 | -6 | -28 |
| Grondgebonden seniorenwoning | 6 | 175 | 29 | 46 | 27 | 4 | 287 |
| Anders | 0 | 11 | -4 | 0 | -4 | 0 | 3 |
| Eindtotaal | 18 | 231 | -24 | 4 | 20 | 9 | 258 |

Matrix Discrepantie-analyse Koop - Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte 2018-2030

| Prijsklasse x € 1.000 | Tot € 125 | € 125 - € 150 | € 150 - € 200 | € 200 - € 275 | € 270 - € 375 | € 375 e.m. | Totaal |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|-------------|
| Appartement met lift | 6 | 16 | 51 | 55 | 24 | 12 | 164 |
| Appartement zonder lift | -5 | 7 | 3 | 1 | 0 | 0 | 6 |
| Rij-/hoekwoning | -6 | -34 | -75 | -28 | -3 | -6 | -151 |
| 2 ^o 1 kap / geschakelde woning | 0 | -19 | -145 | -167 | -34 | -5 | -371 |
| Vrijstaande woning | 2 | -1 | 0 | -69 | -178 | -111 | -356 |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0 | 15 | 43 | 56 | 8 | 3 | 124 |
| Anders | 0 | 0 | 6 | 6 | 1 | -4 | 10 |
| Eindtotaal | -2 | -16 | -116 | -147 | -182 | -111 | -574 |

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken



Bijlage 11: Discrepantie-analyse: Sociale doelgroep

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Sociale doelgroep

| | Tot € 417 | € 417 - € 597 | € 597 - € 640 | € 640 - € 710 | € 710 - € 900 | € 900 e.m. | Totaal |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|------------|
| Appartement met lift | 11 | 194 | 107 | 16 | 3 | 0 | 331 |
| Appartement zonder lift | 23 | -20 | -17 | -138 | 0 | 0 | -152 |
| Rij-/hoekwoning | 15 | -162 | -29 | -35 | -9 | -20 | -240 |
| 2 [^] 1 kap / geschakelde woning | 0 | -164 | -63 | -6 | -8 | 0 | -240 |
| Vrijstaande woning | 0 | 15 | 2 | -28 | -14 | 1 | -24 |
| Grondgebonden seniorenwoning | 7 | 194 | 31 | 9 | 4 | 0 | 244 |
| Anders | 0 | 23 | 22 | 4 | -20 | 0 | 29 |
| Eindtotaal | 56 | 79 | 54 | -177 | -44 | -19 | -51 |

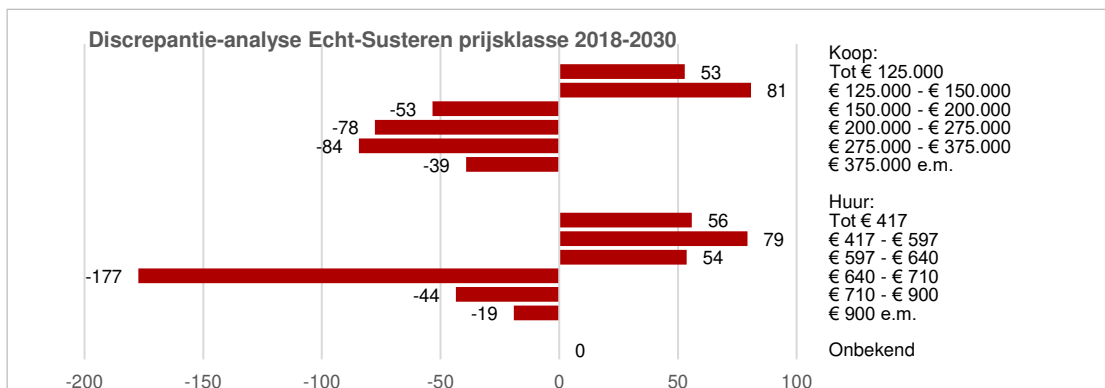
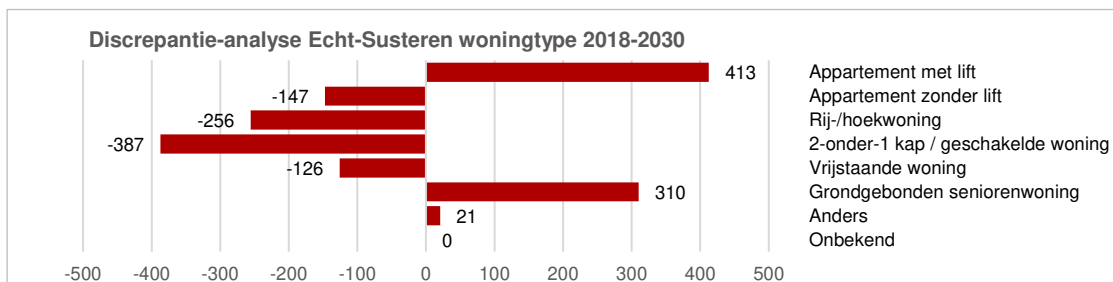
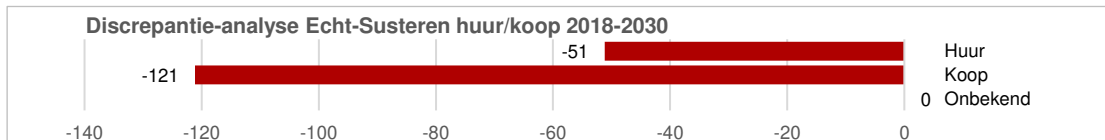
Matrix Discrepantie-analyse Koop - Sociale doelgroep

| Prijsklasse x € 1.000 | Tot € 125 | € 125 - € 150 | € 150 - € 200 | € 200 - € 275 | € 270 - € 375 | € 375 e.m. | Totaal |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|-------------|
| Appartement met lift | 19 | 19 | 37 | 3 | 4 | 0 | 81 |
| Appartement zonder lift | -15 | 9 | 9 | 2 | 0 | 0 | 5 |
| Rij-/hoekwoning | 10 | 33 | -27 | -25 | -4 | -3 | -16 |
| 2 [^] 1 kap / geschakelde woning | 6 | -2 | -116 | -32 | -4 | 0 | -147 |
| Vrijstaande woning | 33 | 4 | 20 | -43 | -80 | -36 | -102 |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0 | 17 | 26 | 23 | 0 | 0 | 66 |
| Anders | 0 | 0 | -2 | -6 | 0 | 0 | -8 |
| Eindtotaal | 53 | 81 | -53 | -78 | -84 | -39 | -121 |

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken

Het relevante deel van de voorraad in de discrepantie-analyse voor de sociale doelgroep betreft de sociale voorraad (huur: < € 710, koop: < € 150.000). Op te merken is dat een deel van de sociale doelgroep wil doorgroeien naar een duurder voorraad (zie ook paragraaf 6.5). Wordt hiermee rekening gehouden (groene arcering) bedraagt de behoefte aan sociale woningen in Echt-Susteren per saldo 150 extra woningen tot 2030 (in plaats van -170 woningen).



Bijlage 12: Discrepantie-analyse: Jongere huishoudens (< 30 jaar)

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Jongere huishoudens (< 30 jaar)

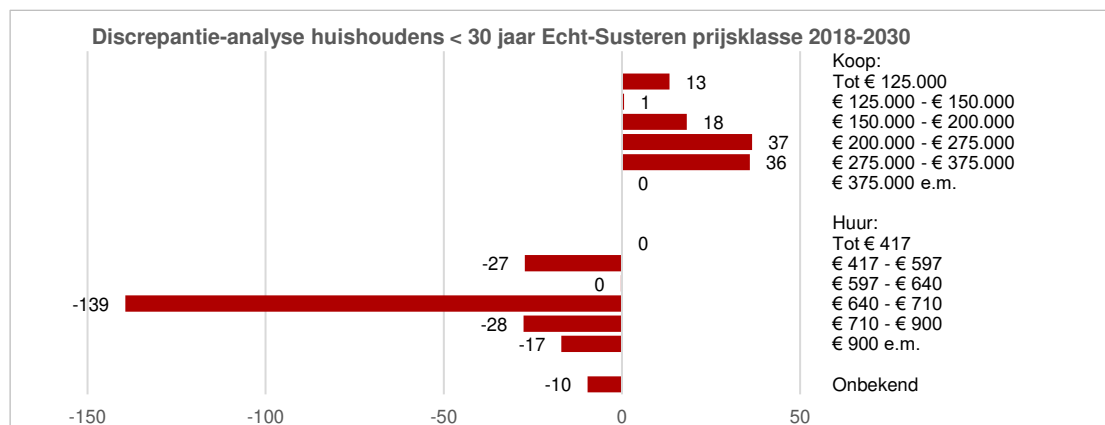
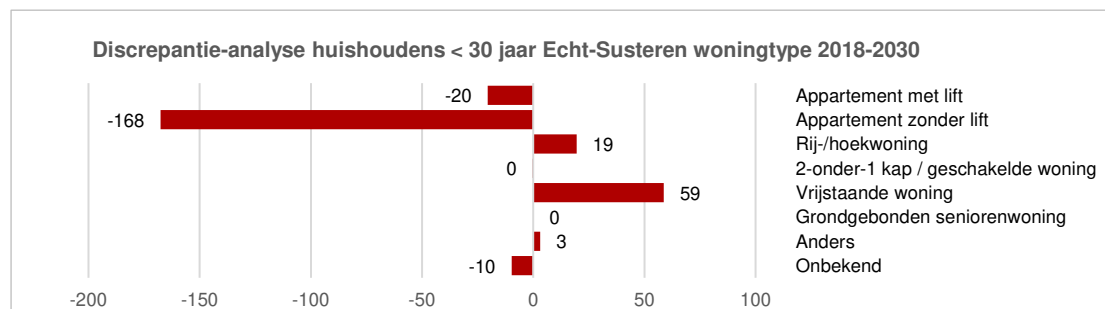
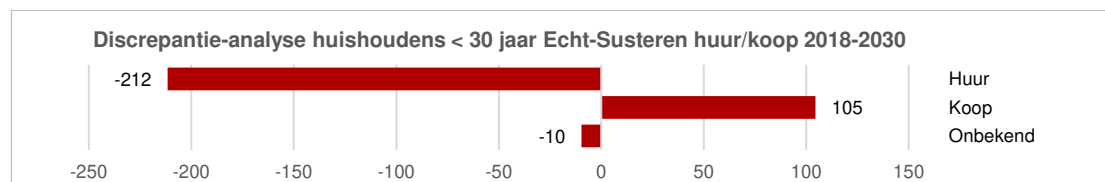
| | Tot € 417 | € 417 - € 597 | € 597 - € 640 | € 640 - € 710 | € 710 - € 900 | € 900 e.m. | Totaal |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|-------------|
| Appartement met lift | 0 | -10 | 0 | 0 | -11 | 0 | -20 |
| Appartement zonder lift | 0 | -31 | -38 | -99 | 0 | 0 | -168 |
| Rij-/hoekwoning | 0 | 13 | 27 | -10 | 0 | -17 | 14 |
| 2 [^] 1 kap / geschakelde woning | 0 | 0 | 0 | -10 | 0 | 0 | -10 |
| Vrijstaande woning | 0 | 0 | 0 | -21 | 0 | 0 | -21 |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anders | 0 | 0 | 10 | 0 | -17 | 0 | -7 |
| Eindtotaal | 0 | -27 | 0 | -139 | -28 | -17 | -212 |

Matrix Discrepantie-analyse Koop - Jongere huishoudens (< 30 jaar)

| Prijsklasse x € 1.000 | Tot € 125 | € 125 - € 150 | € 150 - € 200 | € 200 - € 275 | € 270 - € 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 | 13 | 1 | -8 | 0 | 0 | 0 | 6 |
| 2 [^] 1 kap / geschakelde woning | 0 | 0 | 9 | 0 | 0 | 0 | 10 |
| Vrijstaande woning | 0 | 0 | 17 | 27 | 36 | 0 | 80 |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anders | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 10 |
| Totaal | 13 | 1 | 18 | 37 | 36 | 0 | 105 |

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken



Bijlage 13: Discrepantie-analyse: Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

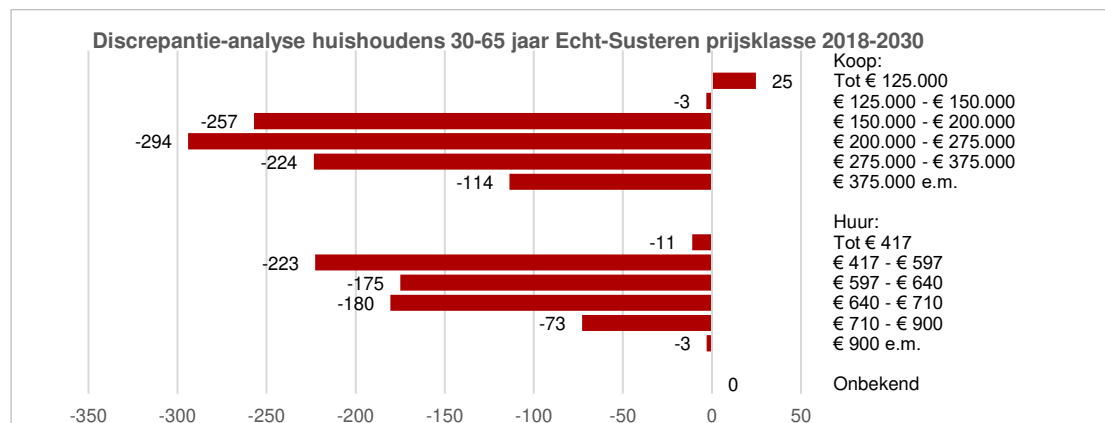
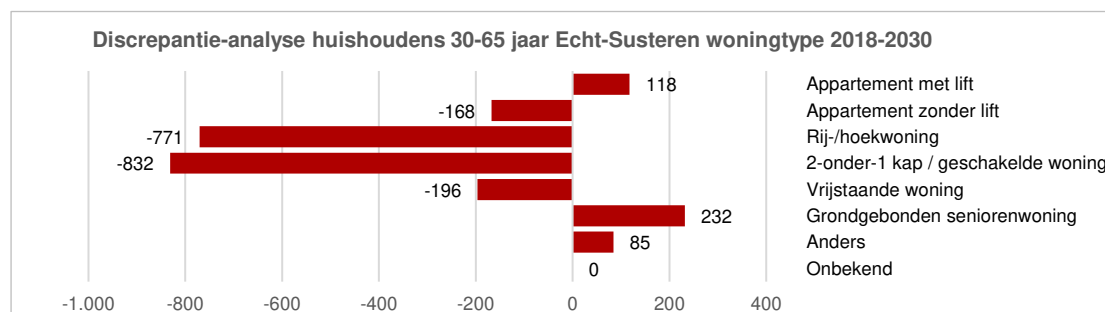
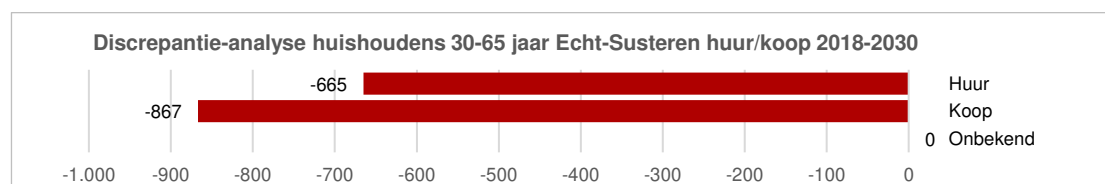
| | Tot € 417 | € 417 - € 597 | € 597 - € 640 | € 640 - € 710 | € 710 - € 900 | € 900 e.m. | Totaal |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|-------------|
| Appartement met lift | -4 | -9 | 32 | -1 | -12 | -11 | -5 |
| Appartement zonder lift | 6 | -68 | -23 | -68 | 0 | 0 | -154 |
| Rij-/hoekwoning | -4 | -137 | -154 | -121 | -36 | 0 | -453 |
| 2 ¹ kap / geschakelde woning | 0 | -70 | -57 | -11 | -36 | 0 | -173 |
| Vrijstaande woning | 5 | 19 | 3 | 0 | 7 | -9 | 24 |
| Grondgebonden seniorenwoning | -14 | 30 | 30 | 16 | 12 | 3 | 77 |
| Anders | 0 | 13 | -6 | 5 | -7 | 14 | 18 |
| Eindtotaal | -11 | -223 | -175 | -180 | -73 | -3 | -665 |

Matrix Discrepantie-analyse Koop - Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

| Prijsklasse x € 1.000 | Tot € 125 | € 125 - € 150 | € 150 - € 200 | € 200 - € 275 | € 270 - € 375 | € 375 e.m. | Totaal |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|-------------|
| Appartement met lift | 17 | 8 | 28 | 32 | 24 | 12 | 122 |
| Appartement zonder lift | -16 | 3 | -2 | 2 | 0 | 0 | -14 |
| Rij-/hoekwoning | -15 | -46 | -175 | -60 | -7 | -15 | -318 |
| 2 ¹ kap / geschakelde woning | 8 | 12 | -235 | -362 | -72 | -10 | -659 |
| Vrijstaande woning | 30 | 1 | 66 | -14 | -206 | -98 | -220 |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0 | 10 | 48 | 73 | 24 | 0 | 155 |
| Anders | 0 | 9 | 14 | 34 | 13 | -3 | 66 |
| Totaal | 25 | -3 | -257 | -294 | -224 | -114 | -867 |

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken



Bijlage 14: Discrepantie-analyse: Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

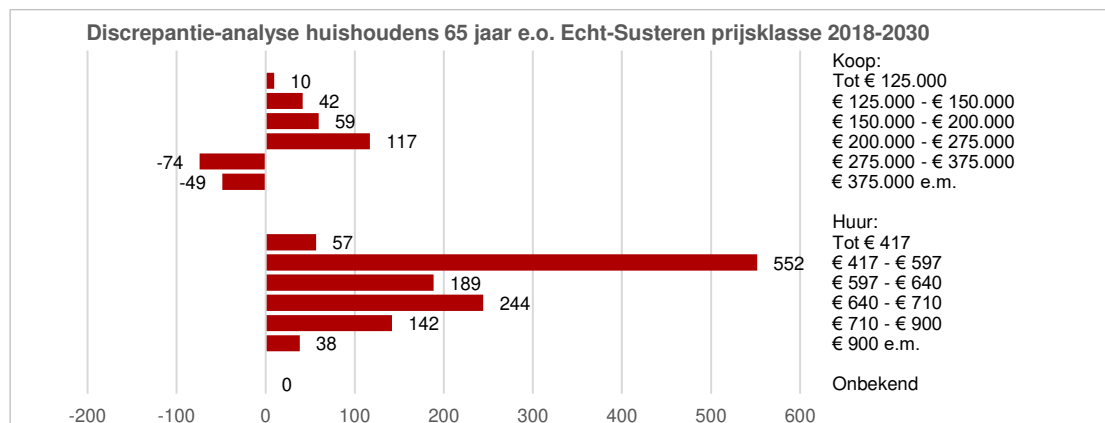
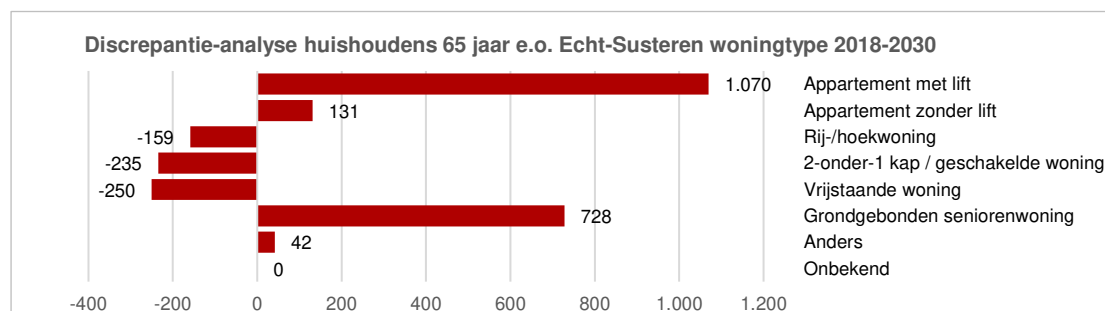
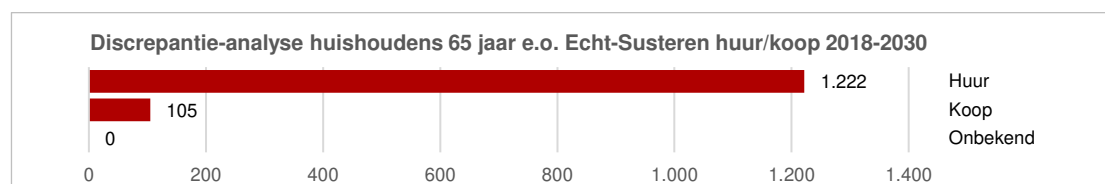
| | Tot € 417 | € 417 - € 597 | € 597 - € 640 | € 640 - € 710 | € 710 - € 900 | € 900 e.m. | Totaal |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|--------------|
| Appartement met lift | 0 | 365 | 131 | 160 | 86 | 37 | 779 |
| Appartement zonder lift | 28 | 42 | 16 | 24 | 0 | 0 | 110 |
| Rij-/hoekwoning | -1 | -107 | -1 | -4 | 0 | 0 | -113 |
| 2 ^o 1 kap / geschakelde woning | 4 | -74 | -13 | 0 | -5 | 0 | -88 |
| Vrijstaande woning | 0 | 5 | 0 | 0 | 4 | -5 | 4 |
| Grondgebonden seniorenwoning | 25 | 309 | 50 | 64 | 51 | 6 | 506 |
| Anders | 0 | 11 | 6 | 0 | 6 | 0 | 23 |
| Totaal | 57 | 552 | 189 | 244 | 142 | 38 | 1.222 |

Matrix Discrepantie-analyse Koop - Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

| Prijsklasse x € 1.000 | Tot € 125 | € 125 - € 150 | € 150 - € 200 | € 200 - € 275 | € 270 - € 375 | € 375 e.m. | Totaal |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|------------|
| Appartement met lift | 12 | 32 | 85 | 97 | 42 | 23 | 291 |
| Appartement zonder lift | -7 | 13 | 10 | 5 | 0 | 0 | 21 |
| Rij-/hoekwoning | 0 | -13 | -19 | -9 | -4 | 0 | -46 |
| 2 ^o 1 kap / geschakelde woning | 0 | -19 | -98 | -22 | -7 | 0 | -147 |
| Vrijstaande woning | 5 | 4 | -1 | -62 | -127 | -74 | -255 |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0 | 25 | 76 | 100 | 16 | 5 | 222 |
| Anders | 0 | 0 | 7 | 9 | 6 | -3 | 19 |
| Totaal | 10 | 42 | 59 | 117 | -74 | -49 | 105 |

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken



Bijlage 15: Discrepantie-analyse: Eenpersoonshuishoudens

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Eenpersoonshuishoudens

| | Tot € 417 | € 417 - € 597 | € 597 - € 640 | € 640 - € 710 | € 710 - € 900 | € 900 e.m. | Totaal |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|------------|
| Appartement met lift | -10 | 120 | 110 | 10 | 32 | 0 | 261 |
| Appartement zonder lift | 17 | -21 | -22 | -83 | 0 | 0 | -109 |
| Rij-/hoekwoning | 1 | -44 | -16 | -18 | 0 | 0 | -77 |
| 2 ¹ kap / geschakelde woning | 0 | -83 | -24 | 18 | 0 | 0 | -89 |
| Vrijstaande woning | 8 | 45 | 0 | -16 | 0 | 14 | 50 |
| Grondgebonden seniorenwoning | -6 | 165 | 20 | -9 | 6 | 0 | 176 |
| Anders | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| Totaal | 9 | 181 | 72 | -98 | 38 | 14 | 216 |

Matrix Discrepantie-analyse Koop - Eenpersoonshuishoudens

| Prijsklasse x € 1.000 | Tot € 125 | € 125 – € 150 | € 150 – € 200 | € 200 – € 275 | € 270 – € 375 | € 375 e.m. | Totaal |
|---|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|------------|
| Appartement met lift | 34 | 0 | 32 | 11 | 15 | 11 | 103 |
| Appartement zonder lift | -19 | 6 | -3 | 0 | 0 | 0 | -16 |
| Rij-/hoekwoning | 0 | -8 | -29 | 4 | -3 | -5 | -42 |
| 2 ¹ kap / geschakelde woning | 18 | -4 | -25 | 46 | -3 | 0 | 32 |
| Vrijstaande woning | 14 | 0 | 49 | 34 | -32 | -7 | 57 |
| Grondgebonden seniorenwoning | 0 | 13 | 6 | 43 | 0 | 0 | 62 |
| Anders | 0 | 14 | 6 | 2 | 0 | 0 | 22 |
| Totaal | 47 | 20 | 37 | 139 | -23 | -2 | 217 |

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken

