

Woningmarkt- onderzoek

regio
Midden-Limburg

2018-2030

Gemeente
Roerdalen



Woningmarkt- onderzoek

regio Midden- Limburg

2018-2030

Gemeente Roerdalen

Etil research group

Heerlen, 14 oktober 2018

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
Voorwoord	7
Samenvatting	9
1 Inleiding	13
1.1 Plan van Aanpak	13
1.2 Onderzoeksresultaten	14
1.3 Leeswijzer	14
2 Doelgroepen	15
2.1 De sociale doelgroep	15
2.2 Overige doelgroepen	17
3 Woningvoorraad	21
3.1 Huidige woningvoorraad	21
3.2 Leegstand	22
3.3 Sociale voorraad	23
4 Kwantitatieve woningbehoefte 2018-2030	25
4.1 Woningbehoefte Roerdalen 2018-2030	25
4.2 Huishoudensprognose sociale doelgroep	26
4.3 Verhoudingsfactor sociale doelgroep – sociale voorraad	28
4.4 Scheefwonen	29
4.5 Woningbehoefte sociale doelgroep	30
4.6 Woningbehoefte jongere huishoudens (tot 30 jaar)	31
4.7 Woningbehoefte huishoudens middengroep (30-65 jaar)	31
4.8 Woningbehoefte oudere huishoudens (65 jaar e.o.)	32
4.9 Woningbehoefte eenpersoonshuishoudens	33
5 Woonwensen	35
5.1 Het algemene beeld	35
5.2 Sociale doelgroep	41
5.3 Jongere huishoudens (tot 30 jaar)	45
5.4 Huishoudens middengroep (30-65 jaar)	51
5.5 Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)	54
5.6 Starters	59
5.7 Eenpersoonshuishoudens	60
6 Discrepantie-analyse	65
6.1 Structuurvisie 2014 – stand 2018	65
6.2 Discrepantie-analyse: Onderdeel huidige kwalitatieve mismatch	66
6.3 Discrepantie-analyse: Onderdeel toekomstige kwalitatieve behoefte	66
6.4 Discrepantie-analyse: Totaal	67
6.5 Discrepantie-analyse per doelgroep	68
Bijlagen	71
Bijlage 1: Afbakeningen & definities sociale doelgroep en sociale voorraad	72
Bijlage 2: De primaire voorraad - passend toewijzen	74

Bijlage 3: Aannames bouwplannen en prijsontwikkelingen	75
Bijlage 4: Sociale doelgroep: Uitgangspunten en methodiek	76
Bijlage 5: Woonmilieus	77
Bijlage 6: Woonbeelden	78
Bijlage 7: Woonbeelden koop/huur 1e keus	83
Bijlage 8: Woonconcepten	84
Bijlage 9: Discrepantie-analyse: Huidige kwalitatieve mismatch	85
Bijlage 10: Discrepantie-analyse: Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte 2018-2030	86
Bijlage 11: Discrepantie-analyse: Sociale doelgroep	87
Bijlage 12: Discrepantie-analyse: Jongere huishoudens (< 30 jaar)	88
Bijlage 13: Discrepantie-analyse: Huishoudens middengroep (30-65 jaar)	89
Bijlage 14: Discrepantie-analyse: Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)	90
Bijlage 15: Discrepantie-analyse: Eenpersoonshuishoudens	91

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 Roerdalen 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 Roerdalen een samenvatting gegeven van de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek¹.

Algemeen beeld

De huidige woningvoorraad in Roerdalen bestaat uit 9.450 woningen, waarbij 25% een huurwoning en 75% een koopwoning is. Daarbij wordt circa 70% van de huurwoningen aangeboden door corporaties. De huidige woningvoorraad bestaat voor een relatief groot deel (24%) 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. Ondanks de toename blijft het aandeel appartementen in de woningvoorraad beperkt (6%). Begin 2017 staat 3,2% van de woningen in Roerdalen 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 Roerdalen nog 290 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 ruim 160 is toegenomen, is de woningvoorraad namelijk met circa 60 toegenomen. Dit verschil van circa 100 woningen uit zich in de leegstandsontwikkeling die van 3,5% begin 2014 is afgenomen tot 3,2% begin 2017, hetgeen duidt op een krappere woningmarkt in 2017 dan in 2014.

Het aantal huishoudens zal tot 2022 (huishoudenstop) nog toenemen. Daarna zal het aantal huishoudens in Roerdalen gaan dalen. In de periode 2018-2030 zal het aantal huishoudens per saldo afnemen met circa 190 huishoudens, hetgeen gelijk is aan een krimp van 2,1%. 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 2.210 huishoudens in Roerdalen willen verhuizen; dit is gelijk aan 24% van het totaal aantal huishoudens. Daarvan geeft de helft aan reeds concrete stappen te hebben gezet. Twee derde van de verhuisgeneigde huishoudens wil in de gemeente Roerdalen blijven wonen. Het favoriete woonmilieu is dorps. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost.

In Roerdalen 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 320 huurwoningen en een overschot van 320 koopwoningen. Aangezien het aantal huishoudens in de gemeente na 2022 zal gaan dalen, zullen per saldo in 2030 ruim 190 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 450 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 (tekort) zal zijn van circa 580 huurwoningen (en een overschot van bijna 770 koopwoningen).

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

- Appartementen met lift huur € 417 - € 900
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 597
- Appartementen met lift koop € 150.000 - € 275.000
- Grondgebonden seniorenwoningen koop € 150.000 - € 375.000

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

- 2^{de} kapwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Vrijstaande woningen koop > € 275.000
- Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 597
- Rij-/hoekwoningen koop € 150.000 - € 200.000

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 Roerdalen bedraagt circa 4.140 huishoudens. Daarmee behoort 45% van het aantal huishoudens in de regio tot deze doelgroep.

- Het grootste deel van de sociale doelgroep in Roerdalen betreft de zogenaamde primaire doelgroep (67%). 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 is alleenstaand (52%) en is ouder dan 65 jaar (48%). De doelgroep is dan ook redelijk vergrijsd. Het aandeel 65+ers in de totale huishoudenspopulatie bedraagt namelijk 36%.
- De sociale voorraad omvat in Roerdalen 35% van de woningvoorraad. Deze sociale voorraad bestaat uit zowel huurwoningen van woningcorporaties (61%), particuliere verhuurders (3%) alsook koopwoningen (36%). Qua bouwjaar bestaat de sociale voorraad voor een groot deel uit woningen die in de zestiger jaren zijn gebouwd (26%). Vanaf de jaren tachtig neemt het aandeel van appartementen in de sociale voorraad continu toe. Zo ligt sinds 2000 het aandeel appartementen in de sociale nieuwbouw tussen 75-80%.
- De omvang van de sociale doelgroep in Roerdalen zal van 2018 tot 2030 afnemen met 120 huishoudens (-2,8%). Deze krimp komt met name door de afname van de primaire doelgroep; de secundaire doelgroep zal tot 2024 zelfs nog licht stijgen, terwijl de primaire doelgroep al vanaf 2018 afneemt.
- Rekening houdende met de huidige kwalitatieve mismatch ligt de woningbehoefte van de sociale doelgroep in Roerdalen echter beduidend hoger. Uit het woonwensenonderzoek blijkt namelijk 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 circa 250 huishoudens uit de sociale doelgroep aan goedkoper te willen wonen. Daarnaast neemt het aantal huishoudens van de sociale doelgroep in Roerdalen tot 2030 af met ruim 100 huishoudens. Rekening houdende met de verhoudingsfactor en scheefwonen betekent dit een negatieve woningbehoefte van 60 sociale woningen. Er bestaat zodoende tot 2030 nog een behoefte van (-60 + 250) circa 190 extra sociale woningen (kwantitatieve behoefte tot 2030 + huidige mismatch).

- Indien specifiek gekeken wordt naar de verschillende woningsegmenten dan blijkt dat bij de sociale doelgroep in Roerdalen de grootste tekorten zullen ontstaan aan:
 - Appartementen met lift huur < € 710
 - Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 640
- 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:
 - Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 597
 - Vrijstaande woningen koop > € 150.000
 - 2¹ kapwoningen koop € 150.000 - € 200.000

Jongere huishoudens (tot 30 jaar)

Er wonen in Roerdalen begin 2017 circa 440 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 70 huishoudens (-16%).

- Een groot deel van de jongere huishoudens in Roerdalen (44%) woont in een 2¹ kapwoning. Van de jongere huishoudens woonden circa 80 (17% van de doelgroep) korter dan 2 jaar geleden nog op kamers of in een andere woning, met name inwonend bij familie. Het overgrote deel kwam uit een andere gemeente, hetgeen opmerkelijk is. Het grootste deel is verhuisd vanwege de rustige woonomgeving en de aanwezigheid van groen/natuur. Persoonlijke motieven waren minder belangrijk. De belangrijkste reden voor de groep jongeren van buiten de regio om in de gemeente te komen wonen, was dat zij een ruimere woning zochten. Doordat de meeste van de ondervraagde jongeren van buiten de gemeente kwamen, kan geconcludeerd worden dat de gemeente door deze vestigingsplaatsfactoren ook voor jongeren buiten de gemeente interessant is die zelfstandig willen wonen.
- Circa 100 jongere huishoudens in Roerdalen zijn verhuisgeneigd (24%). De redenen om te willen verhuizen, hebben vooral te maken met de huidige woning. Het grootste deel geeft aan dat de huidige woning te krap is.
- Het meest gewenst zijn vrijstaande koopwoningen in de prijsklasse € 150.000 - € 375.000 en rij-/hoekwoningen in de huurprijsklasse €597 - €640. Daarnaast zijn ook 2¹ kapwoningen tussen € 150.000 en € 275.000 gewild. In de sociale voorraad zijn rij- en hoekwoningen populair onder jongere huishoudens in Roerdalen, zowel als huur- als koopwoning. Ten aanzien van het gewenste woonmilieu verhuizen jongeren het liefst naar een dorps woonmilieu, hetgeen aansluit bij de verhuismotieven van jongeren, waarbij een ruime woning en de aanwezigheid van een (grotere) tuin bij de woning een grote rol speelt.
- Het aantal startende huishoudens (starters < 30 jaar) in Roerdalen bedroeg in 2016 circa 120 huishoudens. Met name in de kernen Vlodrop en Herkenbosch waren in 2016 relatief veel startende huishoudens te vinden. Het betrof met name eenpersoonshuishoudens. Het aantal startende gezinnen was beperkt. Circa 18% van de starters zijn 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 (41%). 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, maar overigens wel groter dan gemiddeld in de regio. Door de aangescherpte hypotheekisen, in combinatie met de stijgende huizenprijzen is de koopwoningmarkt momenteel moeilijk toegankelijk voor starters.

Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

Er wonen in Roerdalen begin 2017 circa 5.410 huishoudens die in de middengroep vallen. Hierbij is de hoofdbewoner tussen de 30 en 65 jaar. Dit komt neer op 59% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Het aantal huishoudens in de middengroep zal in de periode 2018-2030 in Roerdalen naar verwachting afnemen met ongeveer 960 huishoudens (-18%).

- Een groot deel van de huishoudens in de middengroep woont in een vrijstaande woning (40%), gevolgd door 2^e kapwoningen (39%).
- Circa 1.220 huishoudens in de middengroep zijn in Roerdalen verhuisgeneigd (22%). Een groot deel zoekt een koopwoning (56%). Met name vrijstaande koopwoningen in de duurdere prijsklassen zijn gewild. Daarnaast geeft 28% aan te willen verhuizen naar een huurwoning. Daarbij is men met name op zoek naar appartementen met lift of grondgebonden seniorenwoningen in de sociale prijsklassen.
- Ten aanzien van het gewenste woonmilieu verhuizen huishoudens in de middengroep het liefst naar een dorps omgeving. 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 Roerdalen is 36% van het totaal aantal huishoudens dat zelfstandig woont 65 jaar en ouder; hetgeen begin 2017 gelijk is aan circa 3.300 huishoudens. Het aantal oudere huishoudens zal in de periode 2018-2030 in de gemeente toenemen met 840 huishoudens (+25%). De groei in deze doelgroep zal plaatsvinden bij zelfstandig wonende 75+ers; met maar liefst 840 huishoudens (+56%).

- Circa twee derde 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.
- Circa 27% van de ouderen is verhuisgeneigd. Daarmee zijn de ouderen in de gemeente relatief meer verhuisgeneigd dan gemiddeld in de regio (22%). Een groot deel (36%) van de ouderen die niet willen verhuizen, heeft reeds kleinere aanpassingen in hun woning doorgevoerd en een kleiner deel (10%) 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 17% van de oudere huishoudens in Roerdalen aan op niemand te kunnen rekenen.
- Meer dan de helft van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in de gemeente wenst een huurwoning. Daarbij zijn met name huurappartementen met lift (tot € 710) en grondgebonden seniorenwoningen in de prijsklasse € 417 tot € 597 populair. Daarnaast wenst 22% 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

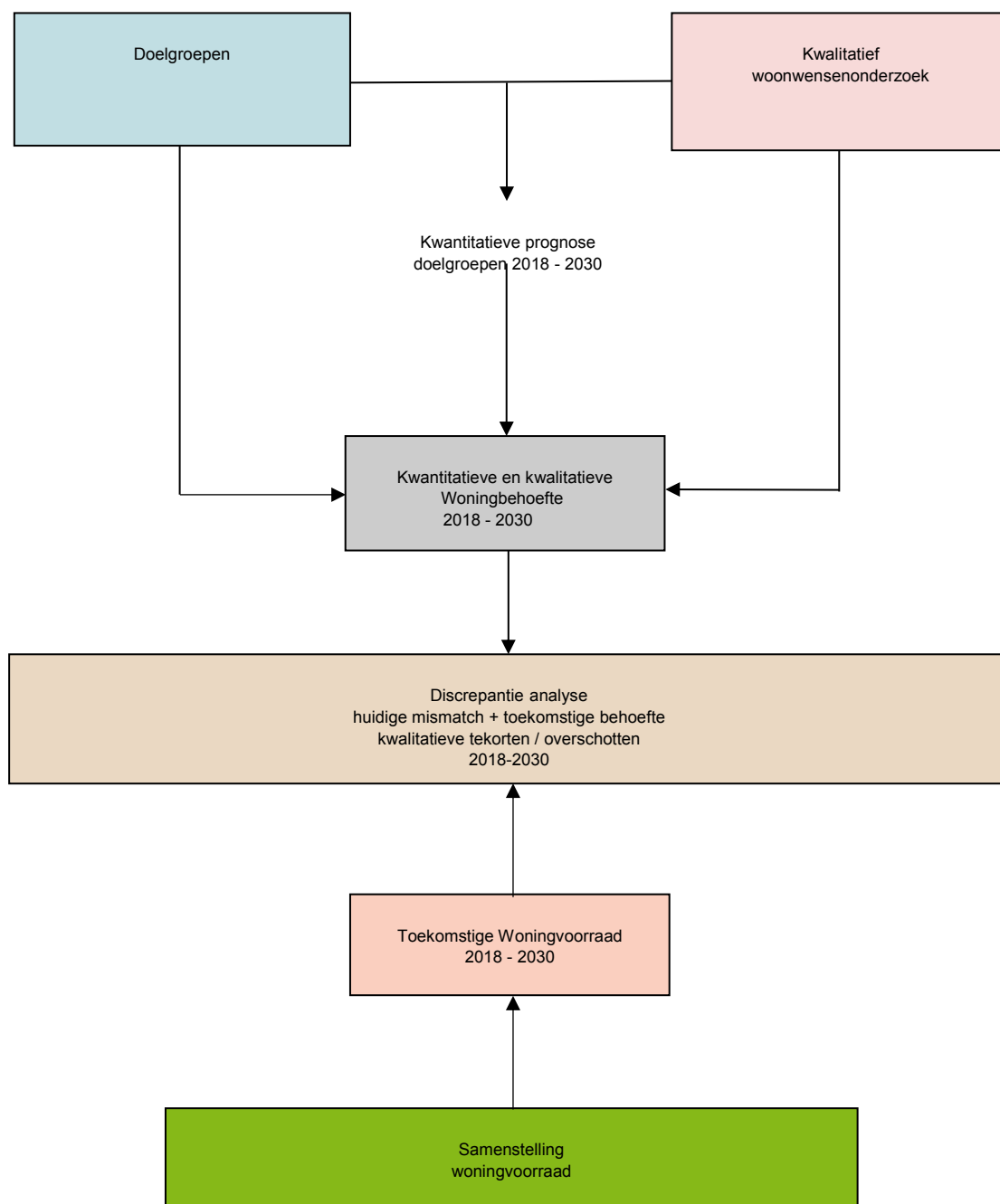
Het aantal eenpersoonshuishoudens in Roerdalen omvat begin 2017 circa 2.630 zelfstandig wonende huishoudens. Dit komt neer op 29% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal in de periode 2018-2030 toenemen met ruim 360 huishoudens (+13%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe.

- Een groot deel van de eenpersoonshuishoudens woont in een vrijstaande woning (30%), gevolgd door 2^e kapwoningen (24%) en vrijstaande woningen (23%).
- Circa 620 eenpersoonshuishoudens in Roerdalen zijn verhuisgeneigd (25%). Appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen tussen € 417 en € 597 zijn bij de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens het meest gewild.
- Bijna de helft van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens in Roerdalen 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 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 Roerdalen 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 verhuis-geneigdheid 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 Roerdalen 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

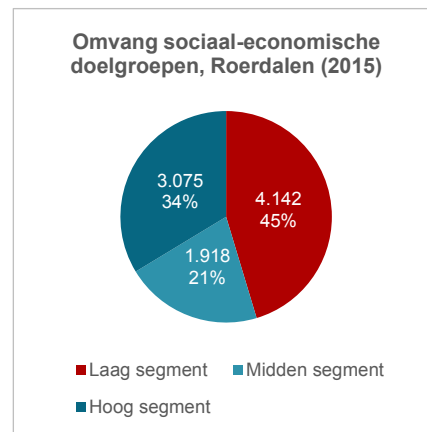
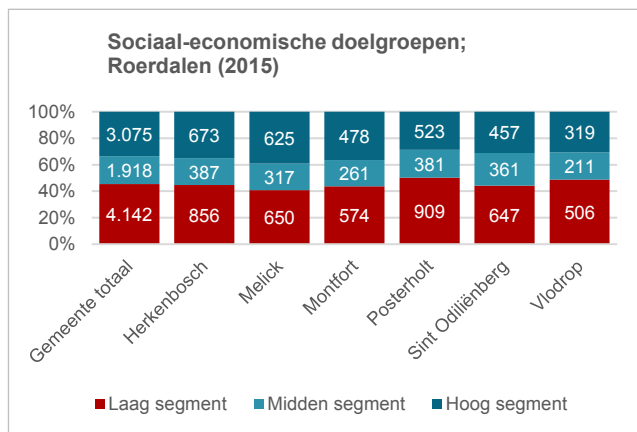
De sociale doelgroep (laag segment) in Roerdalen omvat in 2015 ruim 4.140 huishoudens. Dit komt neer op 45% van het aantal huishoudens in de gemeente. Dit betekent dat een groot deel van de huishoudens tot de primaire en secundaire doelgroep van corporaties behoort; dat wil zeggen dat een groot deel van de huishoudens in de gemeente een inkomen heeft tot € 36.165. Het aandeel van de sociale doelgroep ligt in Roerdalen overigens onder het regionale gemiddelde (48%).

Segmentering sociaal-economische doelgroepen, Roerdalen (2015)

				Aantal huishoudens	In %
Laag segment	Primair	EP	Minder dan 22.200 euro	2.014	22%
		MP	22.200 - 30.150 euro	755	8%
	Totaal Primair			2.769	30%
	Secundair	EP	22.200 - 30.150 euro	518	6%
		EP/MP	30.150 - 36.165	854	9%
	Totaal Secundair			1.372	15%
Totaal Sociale doelgroep			4.141	45%	
Midden segment	Tertiair	EP/MP	36.165 - 40.349	571	6%
	Quartair	EP/MP	40.349 - 52.000	1.347	15%
	Totaal Midden segment			1.918	21%
Hoog segment	Quartair	EP/MP	Meer dan 52.000 euro	3.075	34%
	Totaal Hoog segment			3.075	34%
Eindtotaal				9.134	100%

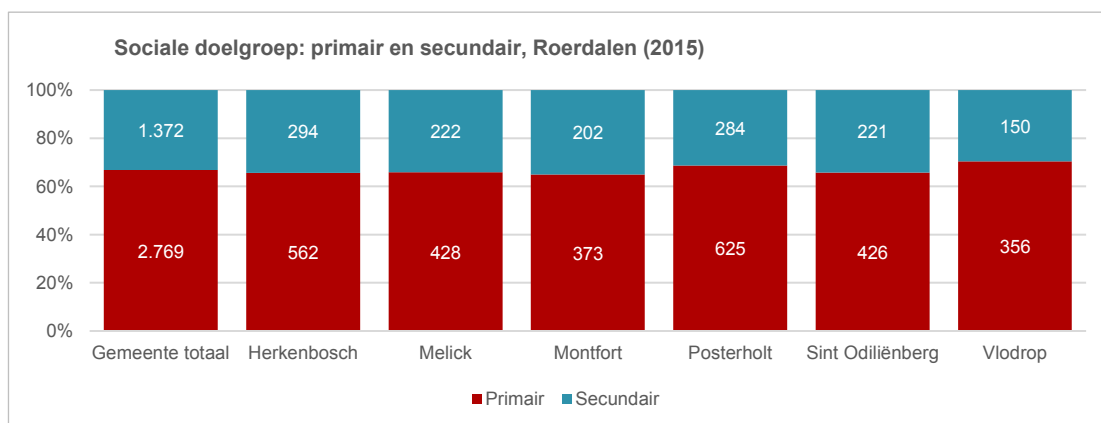
EP = eenpersoonshuishouden; MP = meerpersoonshuishouden

In Roerdalen is het aandeel van de sociale doelgroep het grootst in de kern Posterholt (50%), en in Melick het kleinst (41%). Ook absoluut gezien is de doelgroep met bijna 910 huishoudens het grootst in Posterholt. Het aandeel middeninkomens ligt in alle kernen tussen 20-25%, waarbij dit aandeel alleen in de kern Sint Odiliënberg duidelijk boven het gemeentelijk gemiddelde ligt. Het aandeel van het hoge segment ligt in de kernen tussen 29% (Posterholt) en 39% (Melick); de verschillen tussen de kernen in dit segment zijn dus groter.



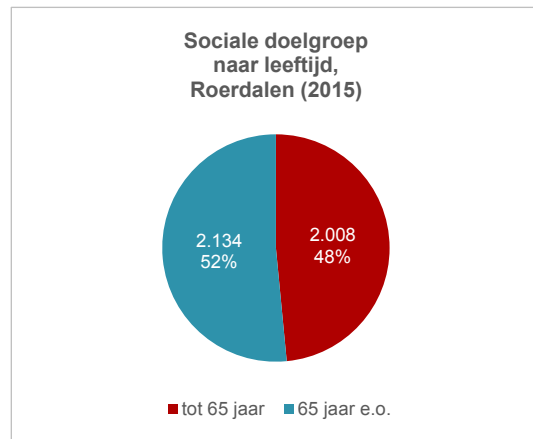
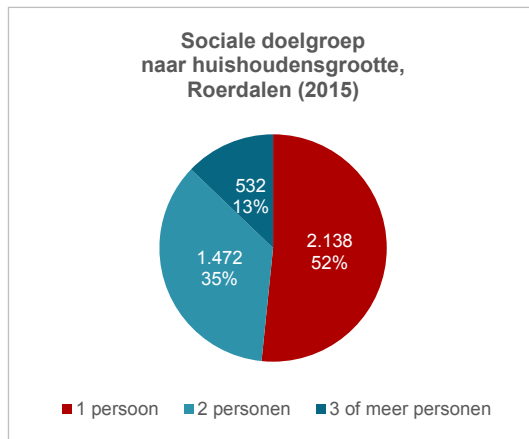
Samenstelling sociale doelgroep

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 30% tot de primaire doelgroep (en 15% tot de secundaire doelgroep). Het grootste deel van de sociale doelgroep behoort zodoende tot de primaire doelgroep (67%). De verschillen tussen de kernen variëren daarbij van 65% in Montfort tot 70% in Vlodrop.



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 Roerdalen betreft dit 570 huishoudens, hetgeen gelijk is aan 6% van het totaal aantal huishoudens.

De sociale doelgroep in Roerdalen bestaat grotendeels (52%) uit eenpersoonshuishoudens. Het aandeel tweepersoonshuishoudens en gezinnen (huishoudens met 3 of meer personen) is binnen de sociale doelgroep met respectievelijk 35% 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 Melick met 54% het grootst, gevolgd door Vlodrop en Herkenbosch (53%). In Montfort (49%) en in Posterholt en Sint Odiliënberg is het aandeel van deze groep het laagst (50%). In deze kernen is het aandeel tweepersoonshuishoudens relatief groot.



Verdeeld naar leeftijdscategorieën, waarbij gekeken wordt naar de leeftijd van de hoofdbewoner, bestaat de sociale doelgroep in Roerdalen voor 52% uit de groep van 65 jaar en ouder. Binnen de totale huishoudenssamenstelling is dit aandeel 'slechts' 36%. Daarmee bestaat de sociale doelgroep relatief meer uit oudere huishoudens en is dus redelijk vergrijsd. Met name in Sint Odiliënberg is het aandeel 'ouderen' met 61% relatief groot, terwijl in de kernen Vlodrop en Melick dit aandeel met 47-48% het laagst is in de gemeente.

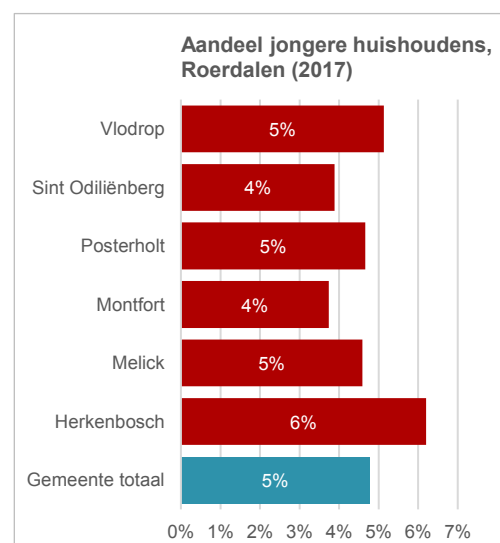
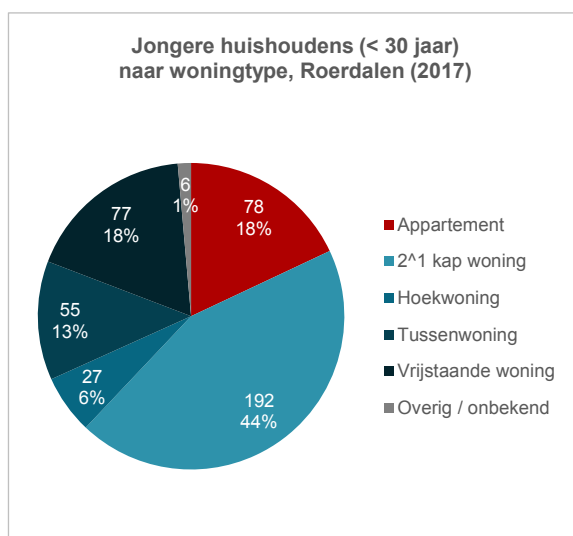
2.2 Overige doelgroepen

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

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 Roerdalen bijna 440 zelfstandig wonende jongere huishoudens. Dit komt neer op 5% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente.

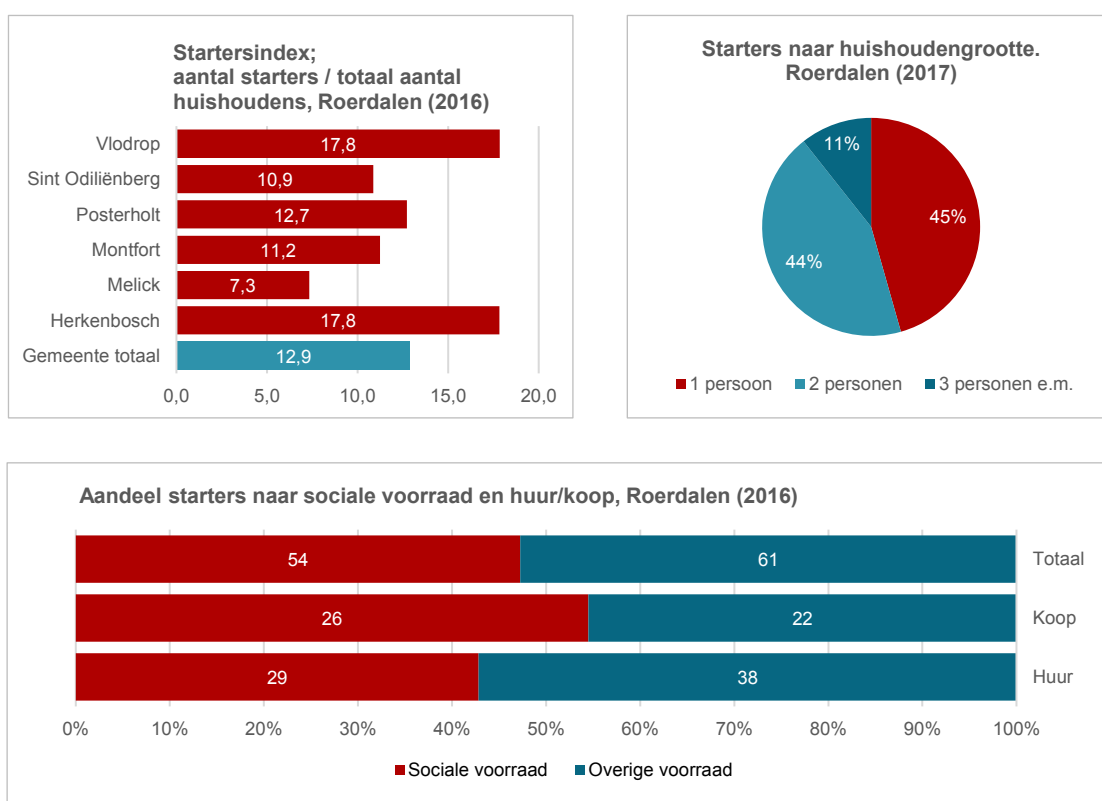


Een groot deel (44%) van de jongere huishoudens onder 30 jaar in Roerdalen woont in een 2^{de} kapwoning. Het aandeel jongeren woonachtig in een appartement is daarentegen met 18% relatief laag. Dit is opvallend, omdat in de regio als geheel 47% van de jongeren in een appartement woont. Dit heeft te maken met het feit dat in de gemeente nauwelijks (betaalbare) appartementen te vinden zijn. Zo bedraagt het aandeel appartementen in de gemeente 6% tegenover 19% in de regio.

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 bijna 120 huishoudens. Dit is gelijk aan een startersindex van 12,9², hetgeen lager is dan gemiddeld in de regio (19,3). Dit kan er op duiden dat, zoals eerder reeds opgemerkt, starters in de gemeente moeilijk een geschikte woning kunnen vinden. Met name in de kernen Vlodrop en Herkenbosch (17,8) waren in 2016 relatief veel startende huishoudens te vinden. In de kern Melick was dit beduidend minder (7,3).

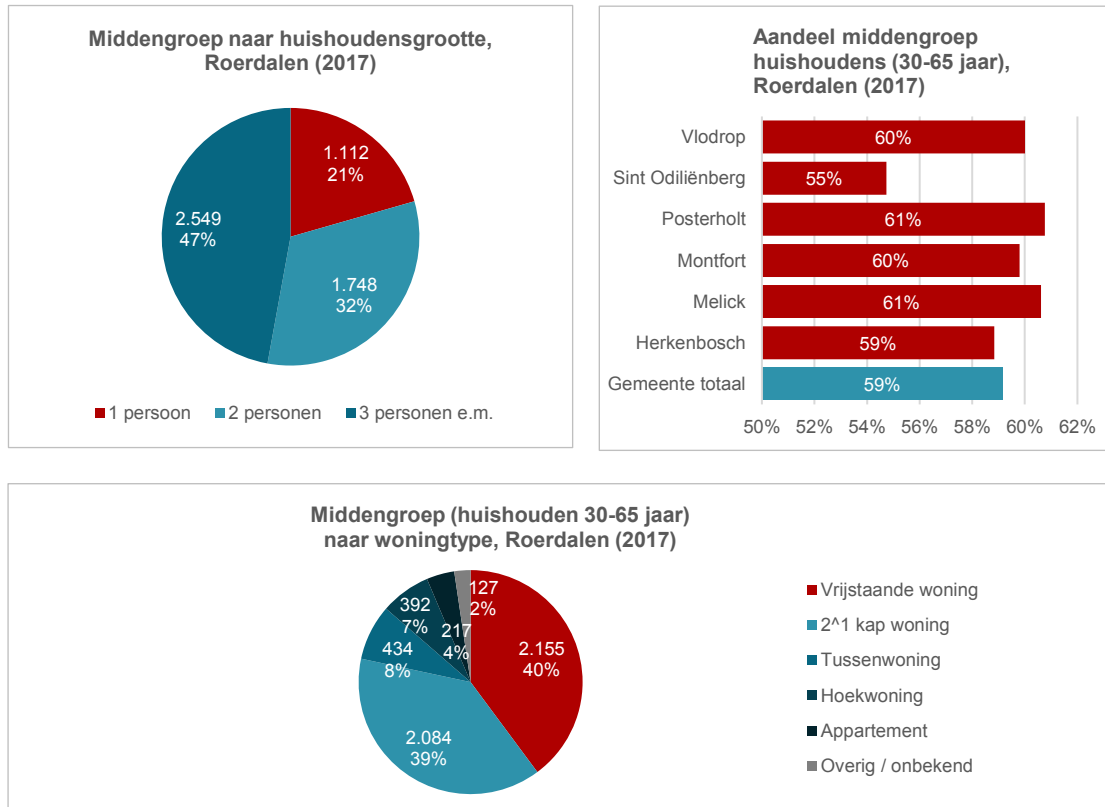
Het betrof met name eenpersoonshuishoudens; 45% van het aantal starters in Roerdalen betrof in 2016 eenpersoonshuishoudens. Het aantal startende gezinnen was met een aandeel van 11% beperkt. Circa 18% van de starters in Roerdalen is gestart in een woning van een woningcorporatie. Wat opvalt is het relatief grote aandeel particuliere/commerciële huur (41%), terwijl het aandeel commerciële huur in de totale woningvoorraad in de gemeente 'slechts' 8% bedraagt. Dit hangt waarschijnlijk samen met de snellere beschikbaarheid. Voor woningen van corporaties dient men zich namelijk in te schrijven (opbouw inschrijfduur). Ook het aandeel koopwoningen bij de starters is in vergelijking met het regionale beeld relatief groot (41% ten opzichte van 29%). Het aandeel is echter lager dan het aandeel in de totale voorraad (75%). Door de aangescherpte hypotheekisen, in combinatie met de stijgende huizenprijzen is de koopwoningmarkt momenteel moeilijk toegankelijk voor starters.



² Startersindex = aantal startende huishoudens per 1.000 huishoudens.

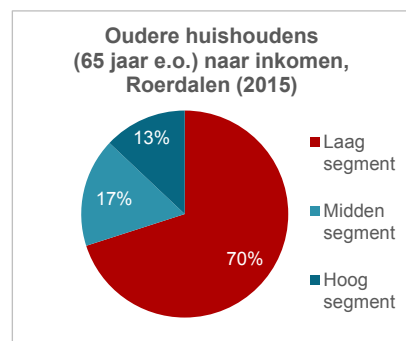
Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

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 Roerdalen circa 5.410 huishoudens. Dit komt neer op 59% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Een groot deel, namelijk 47% van de huishoudens in de middengroep, bestaat uit gezinnen. Daarnaast woont een groot deel van de middengroep in vrijstaande woningen (40%) en 2¹ kapwoningen (39%). Dit verschilt wel per kern; zo is in de kernen Montfort en Sint Odiliënberg het aandeel vrijstaande woningen en 2¹ kapwoningen in totaal met 85% een stuk hoger dan in Posterholt en Vlodrop (73-75%).



Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

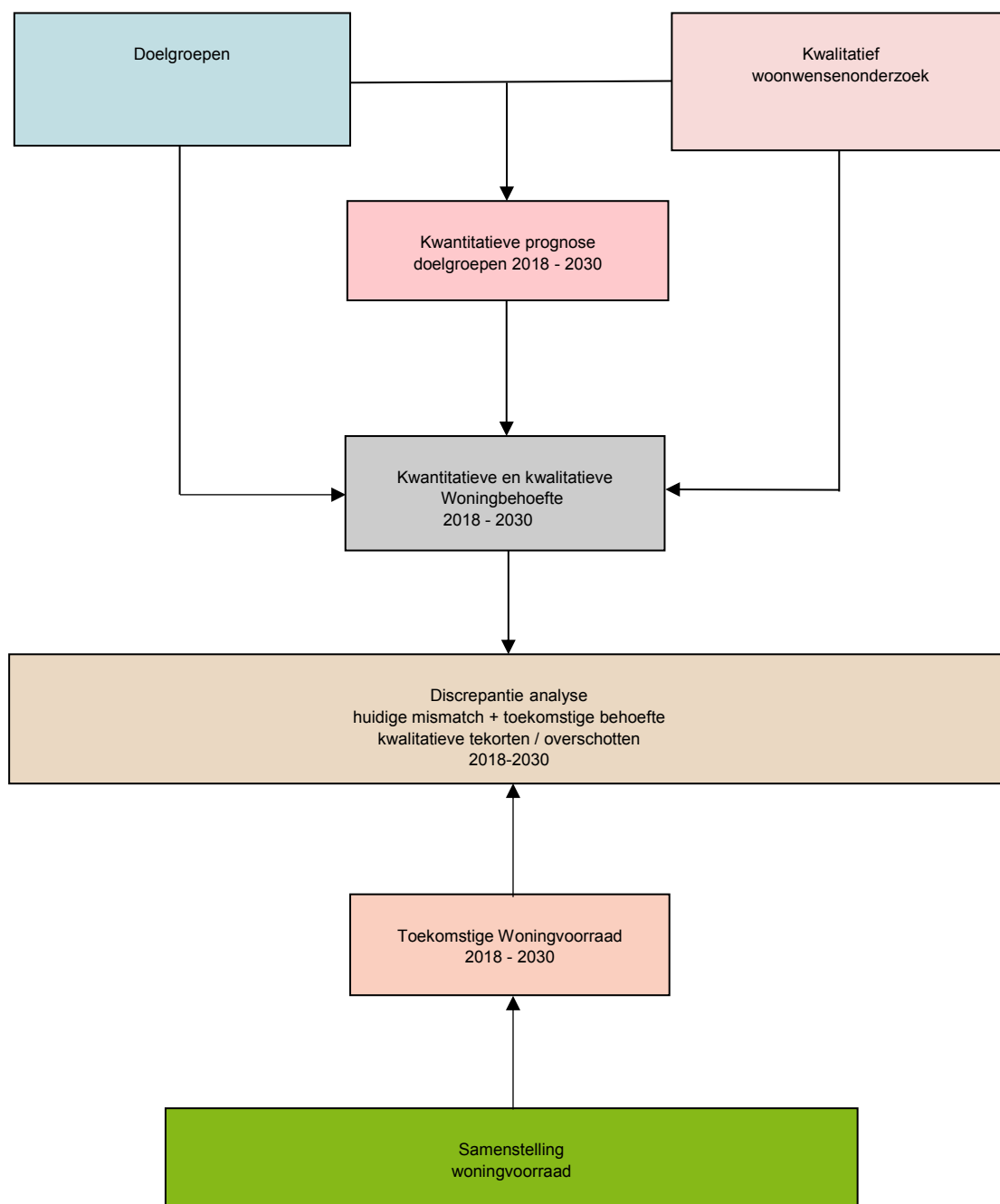
Oudere huishoudens zijn in het voorliggende onderzoek afgebakend als huishoudens, waarbij de hoofdbewoner 65 jaar en ouder is. De doelgroep omvat begin 2017 in de gemeente circa 3.300 zelfstandig wonende oudere huishoudens. Dit komt neer op 36% van het totaal aantal huishoudens in Roerdalen. Twee derde 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 43% in vrijstaande woningen woont. Ouderen wonen in Roerdalen verhoudingsgewijs meer in vrijstaande woningen. Daarentegen is het aandeel ouderen in appartementen met 8% beduidend lager dan in de regio gemiddeld (21%). 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. Ongeveer 790 huishoudens betreffen zelfstandig wonende 80+ers. Bij deze doelgroep woont 15% in een appartement en 35% 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.



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.



3 Woningvoorraad

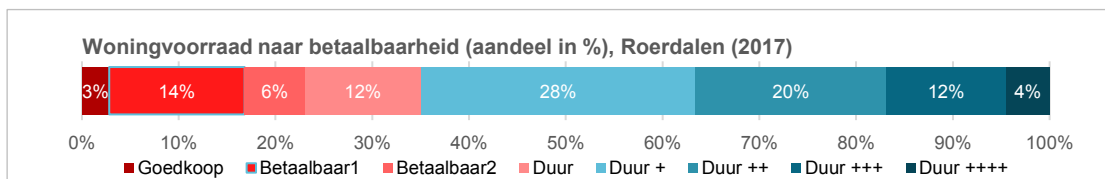
In dit hoofdstuk wordt de woningvoorraad in de gemeente Roerdalen in beeld gebracht, waarbij extra wordt ingezoomd op de samenstelling van de sociale woningvoorraad³. Deze sociale voorraad wordt uitgesplitst naar sociale huur, particuliere huur en koop. Ook wordt stilgestaan bij de leegstand. In de bijlagen 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 Roerdalen bestaat uit 9.450 woningen, waarvan 2.370 huurwoningen (25%) en 7.060 koopwoningen (75%). De huurvoorraad bestaat zowel uit corporatiewoningen alsook huurwoningen van commerciële/particuliere verhuurders. Van de totale woningvoorraad bestaat 17% uit corporatiewoningen, en 8% uit overige huurwoningen. Dit betekent dat de woningcorporaties in Roerdalen 70% van de huurwoningen aanbieden.

Woningvoorraad naar betaalbaarheid en aanbieder, Roerdalen (2017)

	Woning- corporaties	Overige verhuurders	Koop	Onbekend	Totaal
Goedkoop	150	30	85	0	265
Betaalbaar 1	1.238	37	41	0	1.316
Betaalbaar 2	135	34	421	0	590
Duur	99	84	939	0	1.122
Sociale voorraad	1.622	185	1.486	0	3.293
Duur +	5	322	2.351	0	2.677
Duur ++	7	118	1.726	0	1.851
Duur +++	7	69	1.090	0	1.166
Duur ++++	1	27	397	0	425
Overige voorraad	20	536	5.564	0	6.119
Onbekend	0	10	7	21	38
Totale woningvoorraad	1.642	731	7.057	21	9.450



	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

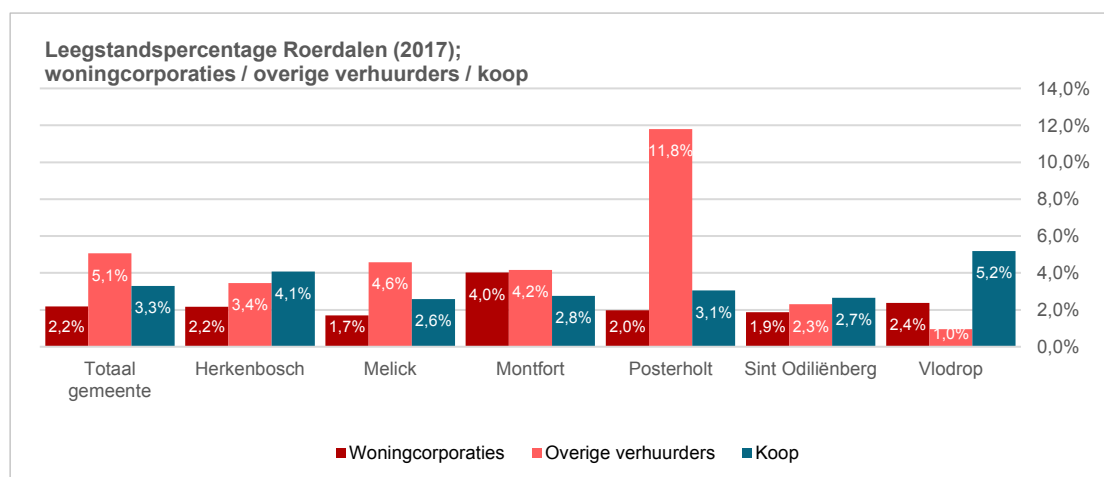
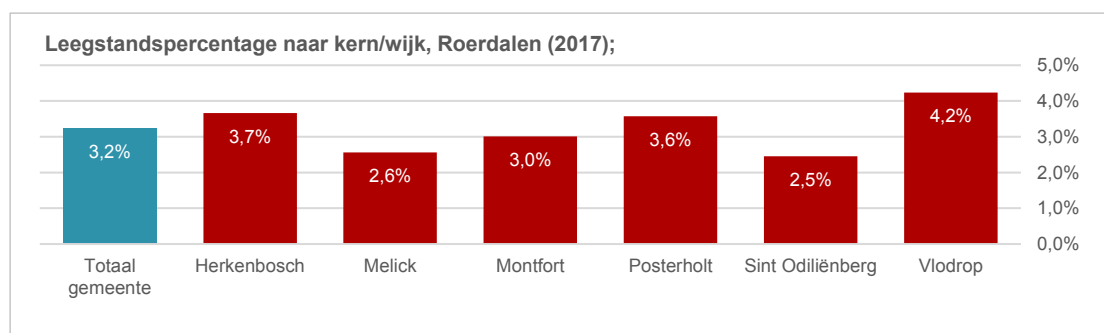
³ De sociale voorraad bestaat uit alle zelfstandige huur-/koopwoningen in de goedkopere prijsklassen. Bij de sociale huurvoorraad wordt uitgegaan van een huurprijs tot € 710,69 (liberalisatiegrens 2017). Voor de sociale koopvoorraad wordt een maximum van € 150.000 gehanteerd.

Een groot deel van de woningvoorraad in de gemeente betreft vrijstaande woningen en 2¹ kapwoningen. Tezamen betreft het 77% van de woningvoorraad. Het aandeel appartementen is met 6% beperkt van omvang. Dit is in vergelijking met het regionale gemiddelde (18%) beduidend geringer, zeker in vergelijking met 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 Sint Odiliënberg en Melick is het aandeel appartementen met 8-9% iets hoger dan in de overige kernen. Daartegenover staat het beperkte aandeel appartementen in de kernen Posterholt en Montfort (4%). Wat verder opvalt is het relatief grote aandeel vrijstaande woningen in de kern Montfort (52%). Qua bouwjaar bestaat de huidige woningvoorraad voor een groot deel (24%) uit woningen die in de zeventiger jaren zijn gebouwd. Sinds de jaren negentig worden er in toenemende mate appartementen gebouwd. Zo werden er in de jaren zeventig nauwelijks appartementen gebouwd, terwijl sinds 2010 het aandeel appartementen ten opzichte van het totaal aantal nieuwbouwwoningen circa 28% bedraagt. Ondanks de toename blijft het aandeel appartementen in de woningvoorraad beperkt (6%).

3.2 Leegstand

Begin 2017 stonden in de gemeente ongeveer 310 woningen leeg. Dit is gelijk aan een leegstandspercentage van 3,2%. In de periode 2014-2017 is de leegstand in Roerdalen gestaag gedaald; begin 2014 was het leegstandspercentage nog 3,6%. Dit betekent dat de druk op de woningmarkt in Roerdalen de afgelopen jaren is toegenomen. Het leegstandspercentage bij appartementen is met 4,4% relatief hoog, hetgeen niet uitzonderlijk is gezien de grotere doorloopsnelheid bij dit woningtype. De leegstand bij woningcorporaties is met 2,2% laag, terwijl het leegstandspercentage bij overige verhuurders met 5,1% duidelijk hoger ligt.

Het leegstandspercentage bij koopwoningen ligt op 3,3%. In Sint Odiliënberg en Melick is het leegstandspercentage met 2,5-2,6% het laagst, terwijl het in Vlodrop met 4,2% het hoogst is. Het relatief hoge leegstandspercentage in Vlodrop wordt veroorzaakt doordat er relatief veel koopwoningen leeg staan. Opvallend tenslotte is het hoge leegstandspercentage in Posterholt bij particuliere verhuurders. Hier betreft het absoluut gezien echter om een beperkt aantal woningen (19).

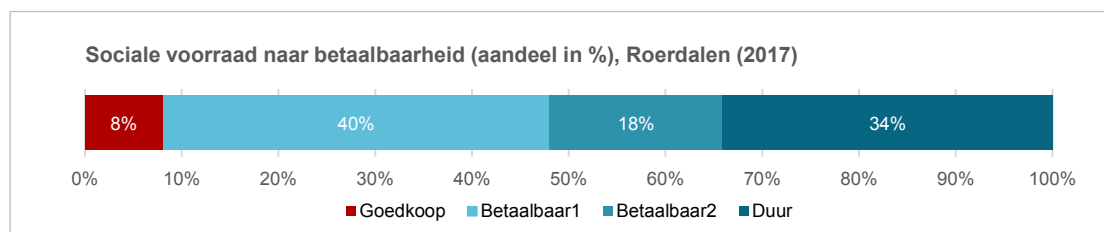


3.3 Sociale voorraad

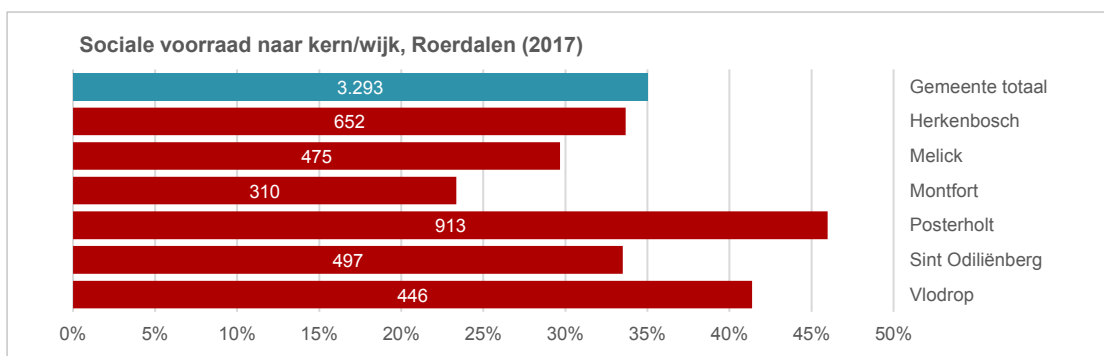
De sociale voorraad omvat in Roerdalen 35% van de woningvoorraad, hetgeen gelijk is aan circa 3.290 woningen. Deze sociale voorraad bestaat uit zowel huurwoningen van woningcorporaties, particuliere / commerciële verhuurders alsook koopwoningen.

Daarbij worden de volgende prijsgrenzen gehanteerd:

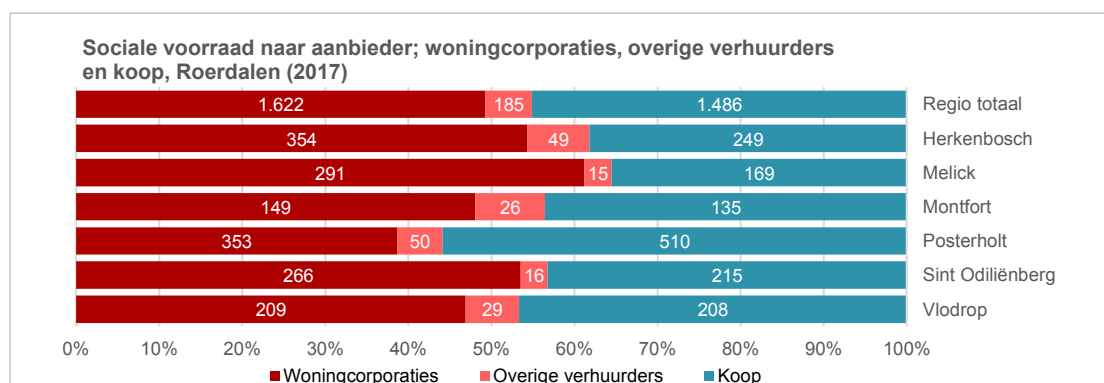
- Huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens: < €711 (2017)
- Koopwoningen: < € 150.000;



In de gemeente Roerdalen behoort 35% van de woningvoorraad toe aan de sociale voorraad; 28% hiervan is te vinden in de kern Posterholt en 20% in Herkenbosch. Wat verder opvalt, is dat bijna de helft van de sociale voorraad in Roerdalen bestaat uit corporatiewoningen. 45% bestaat uit koopwoningen en de overige 6% betreft commerciële/particuliere verhuur.



In de kern Melick bedraagt het corporatieaandeel 61%, aangevuld door 3% overige verhuurders en 36% sociale koopwoningen. In Posterholt betreft het aandeel van corporaties daarentegen slechts 39%. Meer dan de helft van de sociale voorraad (56%) betreft daar koopwoningen. Qua bouwjaar bestaat de sociale voorraad voor een groot deel uit woningen die in de jaren zestig zijn gebouwd; 27% van de huidige voorraad is in deze periode gebouwd. Sinds de jaren tachtig neemt het aandeel van appartementen in de sociale voorraad continu toe; zo ligt sinds 2000 het aandeel appartementen in de sociale nieuwbouw tussen 75-80%. Tot in de tachtiger jaren bestond de sociale nieuwbouw daarentegen grotendeels uit grondgebonden woningen.



4 Kwantitatieve woningbehoefte 2018-2030

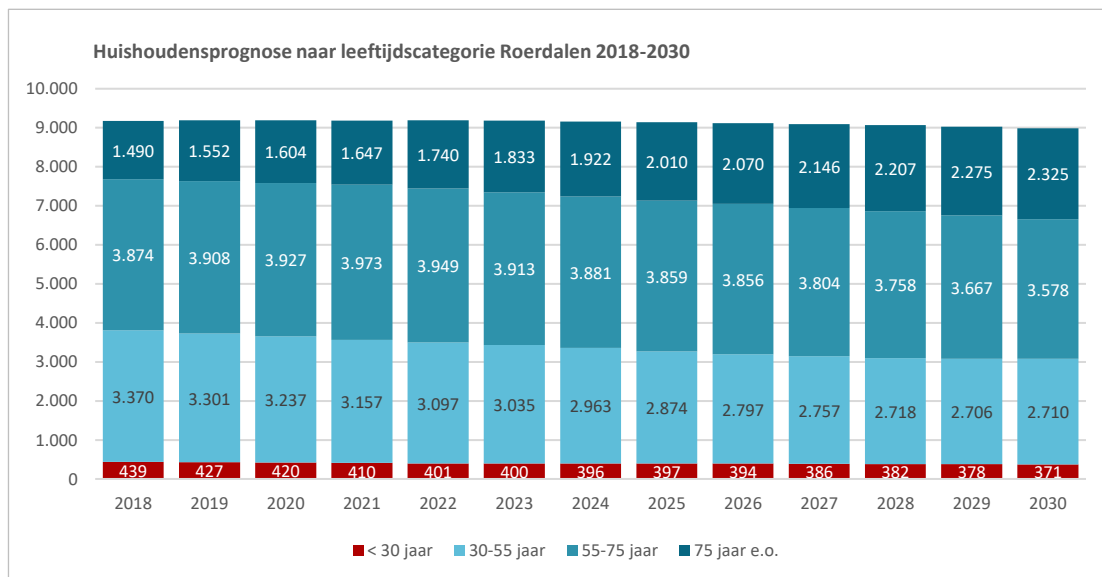
In dit hoofdstuk wordt de toekomstige huishoudensontwikkeling en de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Roerdalen in beeld gebracht voor de periode 2018-2030. Er wordt ten eerste ingegaan op de totale woningbehoefte in de gemeente. Vervolgens wordt de verhouding bepaald tussen de omvang van de 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 Roerdalen 2018-2030

De woningbehoefte wordt aan de hand van de huishoudensprognose (Etil – Progneff 2017) berekend⁴. Op basis van de huishoudensprognose zullen in Roerdalen in 2030 ongeveer 190 woningen minder nodig zijn (-2,1%). De groei van het aantal huishoudens zal naar verwachting in 2022 uitkomen op maximaal 9.190 huishoudens (huishoudenstop) en daarna geleidelijk afnemen. Er is dus als gevolg van de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2030 een overschot aan woningen in Roerdalen.



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 huishoudens < 75 jaar (-1030 huishoudens). Daartegenover zal het aantal oudere huishoudens > 75 jaar in Roerdalen tot 2030 met ruim 840 huishoudens toenemen (+56%).

Er bestaan echter wel verschillen tussen de kernen binnen de gemeente. In Herkenbosch zal het aantal huishoudens naar verwachting nog toenemen met 80 huishoudens in de periode 2018-2030. Naar verwachting zal het aantal huishoudens in Sint Odiliënberg (-7,8% oftewel -120 woningen) en Vlodrop (-7,5% oftewel -80 woningen) het sterkst dalen.

Woningbehoefte Roerdalen 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Herkenbosch	1.887	1.947	1.963	76	4,0%
Melick	1.568	1.584	1.574	6	0,4%
Montfort	1.292	1.285	1.263	-29	-2,3%
Posterholt	1.924	1.916	1.875	-49	-2,6%
Sint Odiliënberg	1.466	1.424	1.351	-115	-7,8%
Vlodrop	1.037	1.007	959	-78	-7,5%
Totaal	9.174	9.162	8.985	-189	-2,1%

4.2 Huishoudensprognose sociale doelgroep

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

Demografische ontwikkelingen

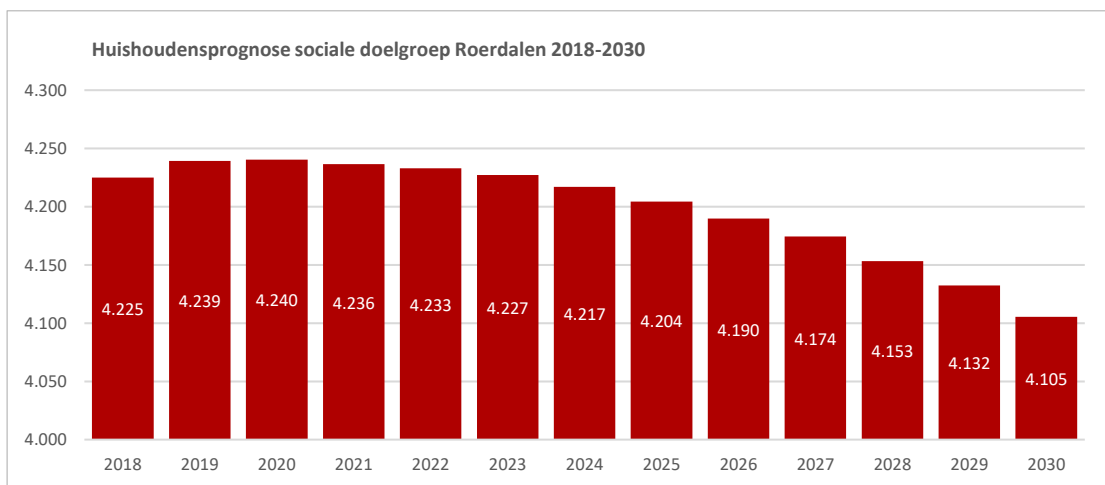
Om de omvang van het aantal huishoudens in de sociale doelgroep te prognosticeren, wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van de doelgroep en de samenstelling van het aantal huishoudens naar leeftijd en naar grootte. Bij dit demografisch scenario hebben de volgende ontwikkelingen invloed op de omvang 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 alleenstaande ouderen 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, zoals eerder aangegeven, naar verwachting tot 2030 met circa 190 huishoudens afnemen. Dit is gelijk aan een krimp van 2,1%. De sociale doelgroep neemt in Roerdalen in deze periode ook af; zij het met -2,8% in iets sterkere mate. De sociale doelgroep zal tussen 2018 en 2030 met bijna 120 huishoudens afnemen tot 4.110 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 120 huishoudens zal afnemen, zal het aantal huishoudens binnen de secundaire doelgroep in Roerdalen tot 2030 nog met bijna 10 huishoudens beperkt toenemen. Op te merken is dat de secundaire doelgroep nog tot 2024 toeneemt, waarna ook hier een daling inzet. De krimp in de periode 2018-2030 wordt echter met name bepaald door de primaire doelgroep. Deze primaire doelgroep zal tot 2030 met 130 huishoudens afnemen.

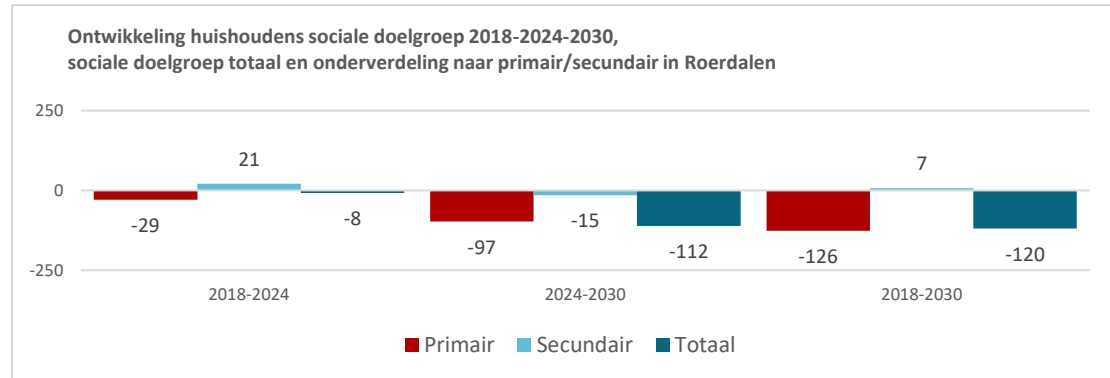
⁵ De prognoses zijn berekend op basis van CBS-gegevens 2015 over alle huishoudens in de regio met een belastbaar inkomen, dus ook huishoudens die niet in een zelfstandige woning wonen (kamerbewoning). Voor de berekening van de woningbehoefte en de vraag-aanbod-vergelijking zijn de gegevens omgerekend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

Huishoudensprognose Roerdalen Totaal

		Abs.	In %
2018	9.174		
2024	9.162	-12	-0,1%
2030	8.985	-178	-1,9%
2018-2030		-189	-2,1%

Huishoudensprognose Roerdalen: sociale doelgroep

		Abs.	In %
2018	4.225		
2024	4.217	-8	-0,2%
2030	4.105	-112	-2,6%
2018-2030		-120	-2,8%



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 Roerdalen uit 3.290 woningen en de sociale doelgroep uit 4.200 huishoudens. Dit betekent dat er minder woningen in de sociale voorraad aanwezig zijn dan huishoudens in de sociale doelgroep. De verhouding daartussen bedraagt in Roerdalen 0,78 (sociale voorraad / sociale doelgroep). Deze verhouding is gelijk ongeveer 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 (0,78). In Posterholt is de sociale doelgroep bijna gelijk aan de beschikbare sociale voorraad (verhoudingsfactor = 0,94). Dit komt door het grote aandeel woningen in het goedkopere segment, zoals appartementen en tussenwoningen in de meer stedelijke woonmilieus. In Montfort daarentegen is het verschil het grootst; in deze kern bedraagt de verhoudingsfactor namelijk 'slechts' 0,54.

Verhoudingsfactor - sociale voorraad / sociale doelgroep, Roerdalen (2017)

	Sociale voorraad	Sociale doelgroep	Verschil	Verhoudingsfactor
Herkenbosch	652	845	-192	0,77
Melick	475	646	-170	0,74
Montfort	310	571	-261	0,54
Posterholt	913	972	-59	0,94
Sint Odiliënberg	497	656	-159	0,76
Vlodrop	446	513	-67	0,87
Totaal	3.293	4.203	-909	0,78

Indien op basis van VNG-gegevens uit de 'Lokale Monitor Wonen' de verhoudingsfactor van de gemeente Roerdalen (0,78) 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

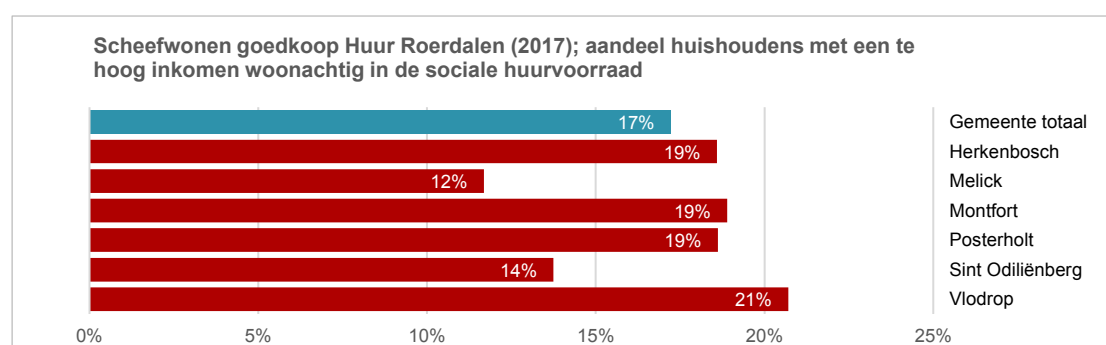
krapte in de huursector ten aanzien van de sociale doelgroep in de gemeente groter is dan gemiddeld in Nederland⁶.

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 Roerdalen circa 83% van de sociale huurwoningvoorraad (corporaties en particuliere/commerciële huurwoningvoorraad) bewoond wordt door een huishouden uit de sociale doelgroep. Dit betekent dat 17% van de sociale voorraad bewoond wordt door een huishouden met een te hoog huishoudinkomen ('goedkoop' scheefwonen). Van alle kernen in de gemeente is het dit aandeel in Vlodrop met 21% het hoogst. In Melick en Sint Odiliënberg komt het 'goedkoop' scheefwonen relatief weinig voor (12-14%). Op te merken is dat het scheefwonen als gevolg van de invoering van de 'passend toewijzen' (Woningwet 2015) de afgelopen jaren geleidelijk afneemt.

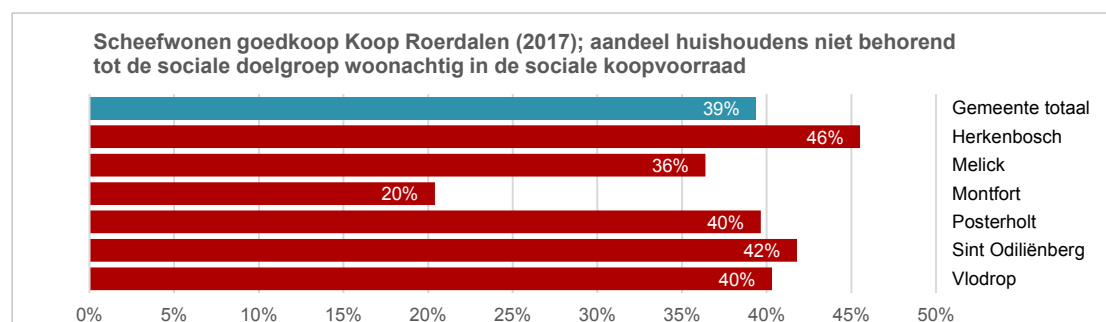


Verder blijkt dat 36% van de overige 'duurdere' huurwoningvoorraad bewoond wordt door huishoudens uit de sociale doelgroep ('duur scheefwonen'). Dat is vergelijkbaar met het gemiddelde beeld in Midden-Limburg (36%). Op te merken is dat het aandeel scheefwonen hier op basis van inkomen is berekend, waarbij geen rekening is gehouden met het eventuele vermogen van huishoudens.

Scheefwonen koopsector

De sociale koopvoorraad laat een iets ander beeld zien. Circa 61% van de sociale koopvoorraad in Roerdalen wordt bewoond door huishoudens uit de sociale doelgroep. Dit betekent dat 39% wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven € 36.165.

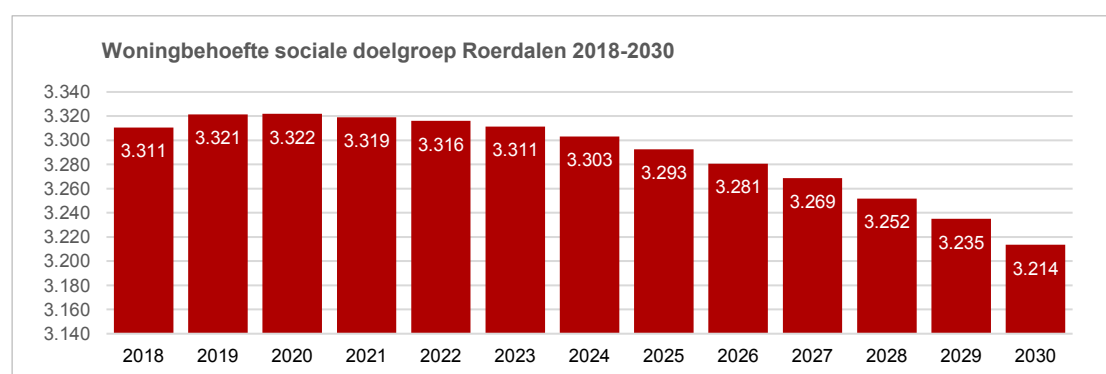
⁶ De vergelijking is uitgevoerd op basis van gegevens uit de lokale monitor Wonen van de VNG. Op te merken is dat de vergelijking is gemaakt voor de huursector, waarbij de sociale doelgroep woonachtig in een huurwoning (huishoudinkomen < € 39.874) is vergeleken van de sociale huurwoningvoorraad van corporaties (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 27% van de overige 'duurdere' koopwoningvoorraad in Roerdalen bewoond wordt door huishoudens uit de sociale doelgroep ('duur scheefwonen'). Dit is gelijk aan 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. Zo kan het gaan om oudere huishoudens, die altijd al een koopwoning (> € 150.000) hebben bewoond, maar vanwege hun pensioen minder inkomen krijgen en daardoor behoren tot de sociale doelgroep. De verschillen tussen de kernen variëren van 21% in Melick tot 31% in Posterholt.

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 Roerdalen de vraag naar sociale voorraad de komende jaren per saldo met 100 afnemen tot 3.210 woningen (-2,9%) in 2030. Binnen de gemeente zijn relatief grote verschillen te zien. Zo is de behoefte in de kern Melick tot 2030 stabiel. De grootste relatieve daling van de woningbehoefte betreft Sint Odiliënberg (-8,5%; -40 woningen) en Vlodrop (-8,2%; -40 woningen). Daarentegen is er tot 2030 een positieve behoefte in de kern Herkenbosch; 20 woningen (+3,3%).

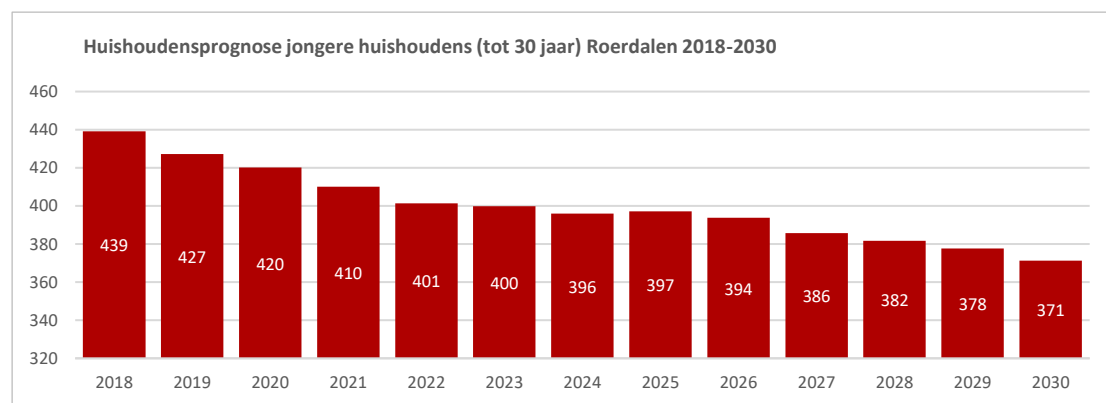


Woningbehoefte Roerdalen – sociale doelgroep 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Herkenbosch	661	681	683	22	3,3%
Melick	478	484	477	-1	-0,3%
Montfort	311	310	302	-9	-2,9%
Posterholt	917	913	887	-30	-3,3%
Sint Odiliënberg	497	483	455	-42	-8,5%
Vlodrop	446	432	409	-36	-8,2%
Totaal	3.311	3.303	3.214	-97	-2,9%

4.6 Woningbehoefte jongere huishoudens (tot 30 jaar)

Het aantal (zelfstandig wonende) jongere huishoudens zal de komende jaren in Roerdalen afnemen tot circa 370 in 2030; een afname van 70 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 kernen Posterholt en Vlodrop (-22 tot -23%), terwijl alleen in Montfort geen sprake zal zijn van een afname (maar op een gelijk niveau zal blijven).

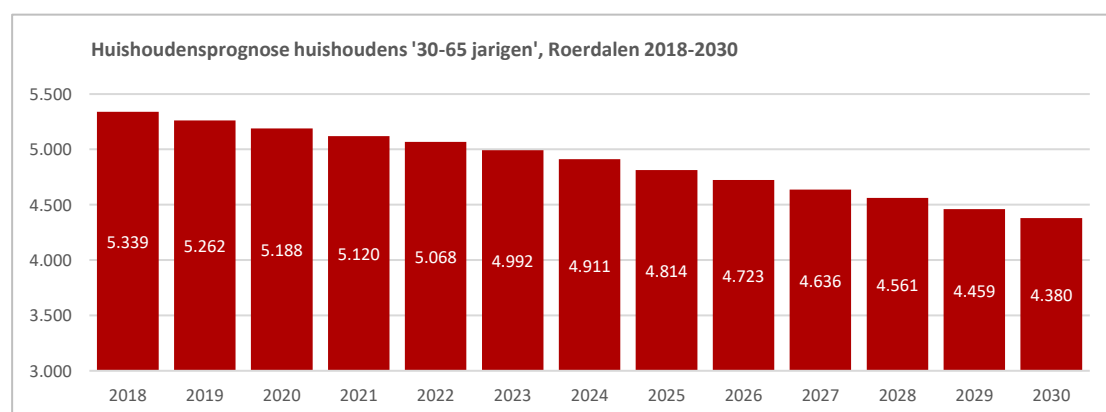


Woningbehoefte Roerdalen – jongere huishoudens (tot 30 jaar) 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Herkenbosch	120	108	104	-15	-12,9%
Melick	73	65	62	-11	-14,7%
Montfort	47	42	48	1	1,2%
Posterholt	90	76	69	-20	-22,9%
Sint Odiliënberg	58	53	48	-10	-17,7%
Vlodrop	52	52	40	-12	-22,4%
Totaal	439	396	371	-68	-15,5%

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 Roerdalen afnemen tot 4.380 in 2030; een afname van 960 huishoudens (-18%). 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 Sint Odiliënberg en Vlodrop (-24 tot -26%) en het geringst in Herkenbosch en Melick (-10 tot -11%).

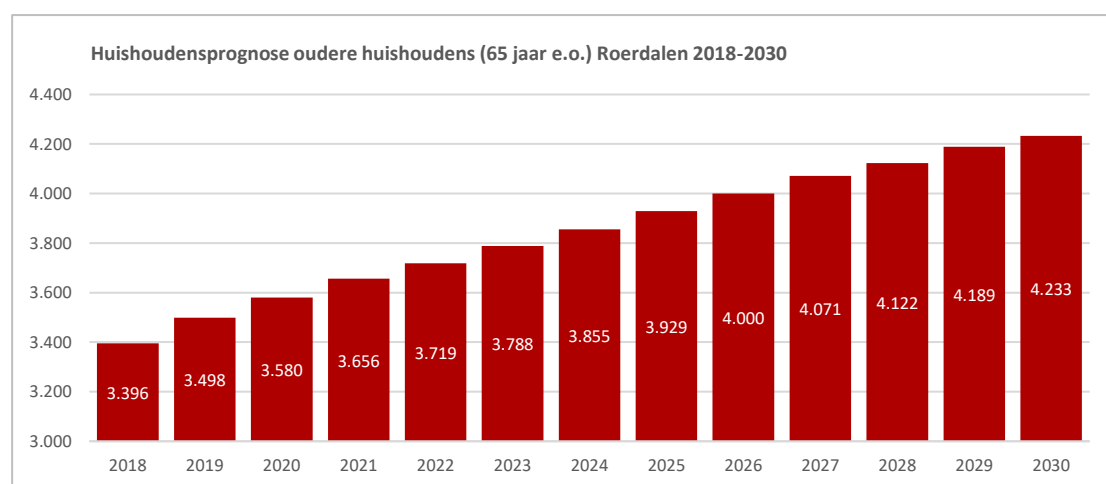


Woningbehoefte Roerdalen – huishoudens '30-65 jarigen' (middengroep) 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Herkenbosch	1.095	1.063	983	-112	-10,3%
Melick	938	891	833	-105	-11,2%
Montfort	758	682	611	-147	-19,3%
Posterholt	1.150	1.050	905	-245	-21,3%
Sint Odiliënberg	786	691	583	-204	-25,9%
Vlodrop	611	534	465	-146	-23,9%
Totaal	5.339	4.911	4.380	-958	-18,0%

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

Het aantal oudere huishoudens zal de komende jaren in Roerdalen sterk toenemen tot 4.230 in 2030; een groei van 840 huishoudens (oftewel +25%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe. Deze toename is het gevolg van de toename van het aantal zelfstandig wonende 75+ers; met maar liefst +56% (+840 huishoudens). Dit betekent dat het aantal 65-75-jarigen tot 2030 redelijk stabiel blijft; met een toename tot 2021 (+100 huishoudens) waarna het aantal huishoudens gaat afnemen tot het niveau van 2018. De toename van het aantal oudere huishoudens (65 jaar en ouder) zal naar verwachting overigens het grootst zijn in Posterholt en Herkenbosch (+30 tot +32%) en het geringst in Sint Odiliënberg (+16%).

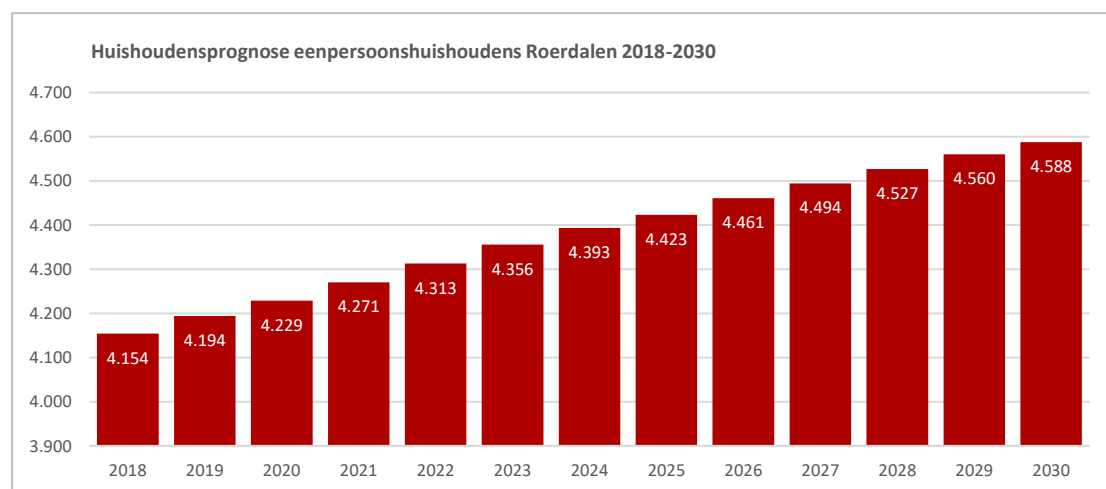


Woningbehoefte Roerdalen – oudere huishoudens (65 jaar e.o.) 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Herkenbosch	672	776	875	203	30,3%
Melick	557	628	678	122	21,9%
Montfort	487	560	604	117	23,9%
Posterholt	684	789	900	216	31,6%
Sint Odiliënberg	622	680	721	99	15,9%
Vlodrop	375	421	455	80	21,3%
Totaal	3.396	3.855	4.233	837	24,7%

4.9 Woningbehoefte eenpersoonshuishoudens

Het aantal eenpersoonshuishoudens zal de komende jaren in Roerdalen toenemen tot 3.040 in 2030; een groei van 360 huishoudens (oftewel +13%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe. De toename van het aantal eenpersoonshuishoudens zal naar verwachting het grootst zijn in Herkenbosch (+21%) en het geringst in Vlodrop en Sint Odiliënberg (+7%).



Woningbehoefte Roerdalen – eenpersoonshuishoudens 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Herkenbosch	553	616	667	113	20,5%
Melick	459	500	534	75	16,4%
Montfort	344	371	393	48	14,1%
Posterholt	570	612	643	73	12,8%
Sint Odiliënberg	425	445	454	29	6,7%
Vlodrop	328	342	349	21	6,5%
Totaal	2.679	2.886	3.039	360	13,4%

5 Woonwensen

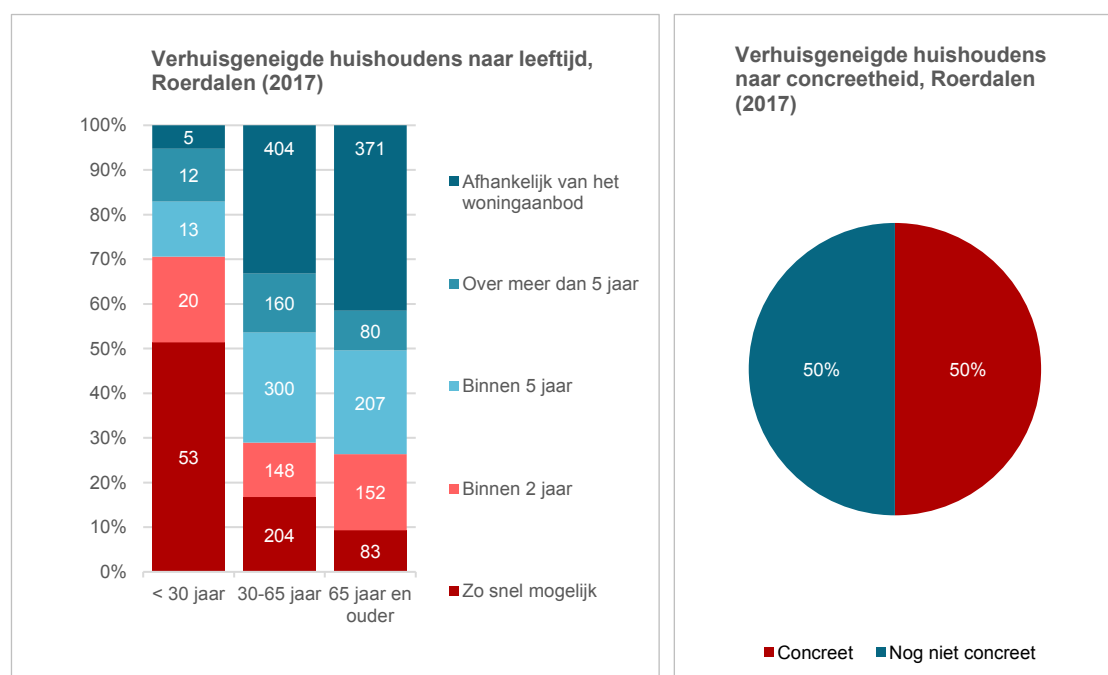
Dit hoofdstuk behandelt de kwalitatieve vraag naar woningen. Er wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en specifieke voorkeuren van de verschillende doelgroepen met betrekking tot de woning en de woonomgeving. Het door Companen in het voorjaar van 2018 uitgevoerde woonwensenonderzoek vormt de basis voor dit hoofdstuk. Daarbij zijn bijna alle huishoudens in de gemeente benaderd en is een responspercentage van 24% behaald. Op te merken is dat door 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 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 Roerdalen. Daarbij komen ook aspecten als duurzaamheid, levensloopbestendigheid, particulier opdrachtgeverschap en nieuwe woonconcepten aan bod.

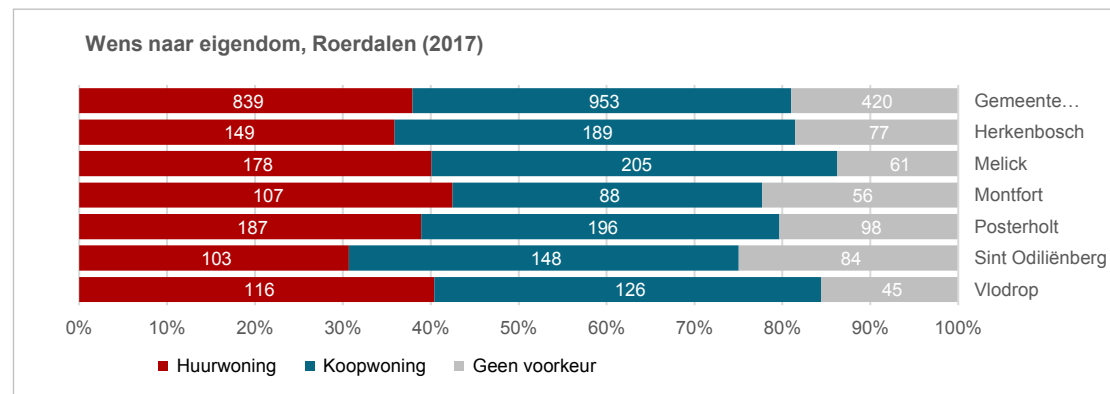
Verhuisgeneigdheid

Ruim 2.210 huishoudens in Roerdalen 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 1.180 huishoudens aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren (53% van alle verhuisgeneigde huishoudens). Circa 11%, 250 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 780 huishoudens in Roerdalen; 35% van het aantal huishoudens die verhuisgeneigd zijn. Dit zijn met name de huishoudens in de categorie 30-65 jaar en de oudere huishoudens. De helft van de verhuisgeneigde huishoudens heeft overigens al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren.



Wensen woning

Circa 43% van het aantal verhuiscapaciteit huishoudens in Roerdalen heeft de wens om naar een koopwoning te verhuizen. Daarnaast geeft 38% aan te willen verhuizen naar een huurwoning. Een deel van de ondervraagden (19%) heeft geen voorkeur. Daarmee geven in verhouding iets meer huishoudens aan een huurwoning te willen in vergelijking met het regionale beeld (49%-34%-17%). In bijna iedere kern is de wens naar koopwoningen groter dan naar huurwoningen. Alleen in Montfort is dit andersom: daar wil 42% van de verhuiscapaciteit huishoudens een huurwoning, terwijl 35% liever een koopwoning heeft. De kernen met de grootste vraag naar koopwoningen zijn Herkenbosch en Melick (46%).



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is in de gemeente Roerdalen. 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 verhuiscapaciteit huishoudens, Roerdalen (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	1,4%	5,4%	4,0%	3,8%	2,8%	2,3%	19,8%
Appartement zonder lift	0,1%	1,6%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	2,1%
Rij-/hoekwoning	0,0%	1,8%	1,2%	0,5%	0,1%	0,0%	3,6%
2 ¹ kap / geschakelde woning	0,1%	1,1%	1,4%	1,1%	0,0%	0,1%	3,9%
Vrijstaande woning	0,2%	0,5%	0,9%	0,6%	0,3%	0,0%	2,4%
Grondgebonden seniorenwoning	1,7%	6,9%	2,3%	1,5%	1,3%	0,2%	13,9%
Anders	0,0%	0,2%	0,4%	0,3%	0,3%	0,0%	1,3%
Totaal huur	3,7%	17,6%	10,7%	7,8%	4,7%	2,6%	47,1%

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

Een relatief groot deel van de verhuiscapaciteit huishoudens vraagt naar grondgebonden seniorenwoningen (tussen € 417 en € 597) en huurappartementen met lift (tussen € 417 en € 710) in de huursector. Daarnaast bestaat een duidelijke vraag naar vrijstaande koopwoningen in de prijsklasse vanaf € 200.000. In de koopsector bestaat er daarnaast, zij het in iets mindere mate, ook vraag naar appartementen met lift in de prijsklasse € 150.000 - € 275.000 en 2¹ kapwoningen in de prijsklasse € 150.000 - € 200.000. Ook grondgebonden seniorenwoningen tussen € 150.000 en € 275.000 zijn gewild.

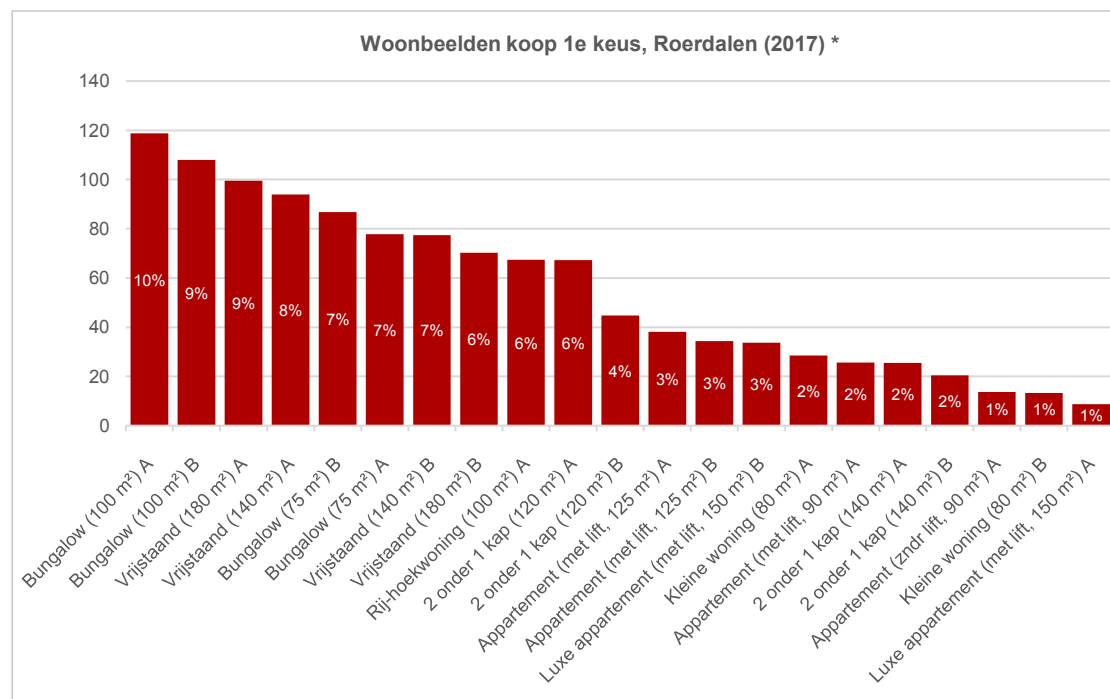
Woonwensen huishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Roerdalen (2017)

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%	0,6%	4,1%	3,5%	2,1%	0,5%	10,8%
Appartement zonder lift	0,0%	0,6%	0,1%	0,3%	0,1%	0,0%	1,1%
Rij-/hoekwoning	0,0%	1,1%	0,4%	0,4%	0,2%	0,0%	2,1%
2 ^{de} kap / geschakelde woning	0,0%	0,4%	3,4%	1,5%	1,7%	0,0%	7,0%
Vrijstaande woning	0,0%	0,6%	2,1%	6,8%	6,9%	5,4%	21,8%
Grondgebonden seniorenwoning	0,1%	0,6%	2,7%	3,3%	2,0%	0,1%	8,8%
Anders	0,3%	0,0%	0,1%	0,9%	0,0%	0,0%	1,3%
Totaal koop	0,4%	3,8%	12,9%	16,8%	13,0%	6,0%	52,9%

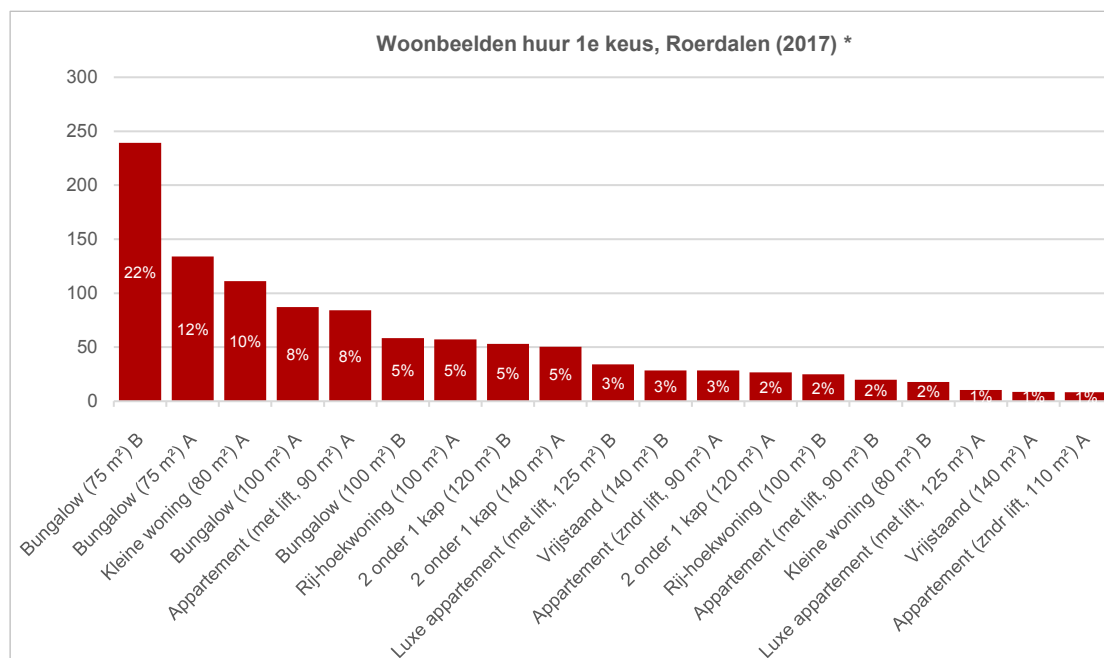
1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Woonbeelden

De verhuisgeneigde huishoudens in Midden-Limburg 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: 19% heeft dit woonbeeld als eerste keus (10% prefereert woonbeeld A en 9% woonbeeld B – zie bijlage 6 voor de bijbehorende beschrijving en foto). Ook de vrijstaande koopwoningen zijn populair, zowel van 180 alsook 140 m².



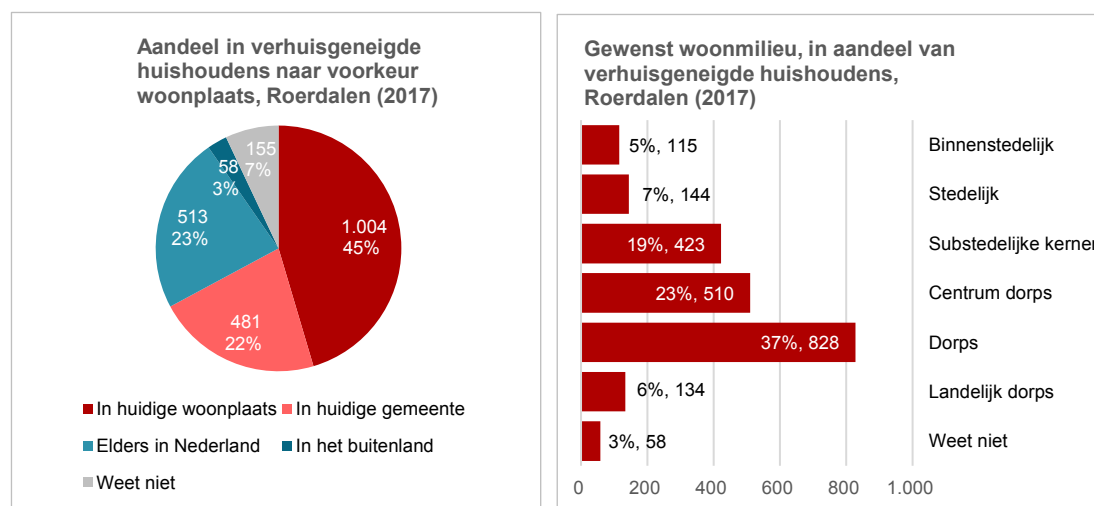
Bij huurwoningen zijn bungalows van 75 m² en een prijs van € 500 - € 600 per maand het vaakst genoemd als eerste keus (34%). Ook kleine woningen van 80 m² en een prijs van € 500 zijn populair.



* 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

Circa 45% van de verhuiscapabele huishoudens in Roerdalen wil in dezelfde woonplaats blijven wonen waar men nu ook al woont. Daarnaast wil 22% in de gemeente Roerdalen blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats. Tenslotte wil 23% verhuizen naar een andere gemeente binnen Nederland en 3% naar het buitenland (7% weet het niet).

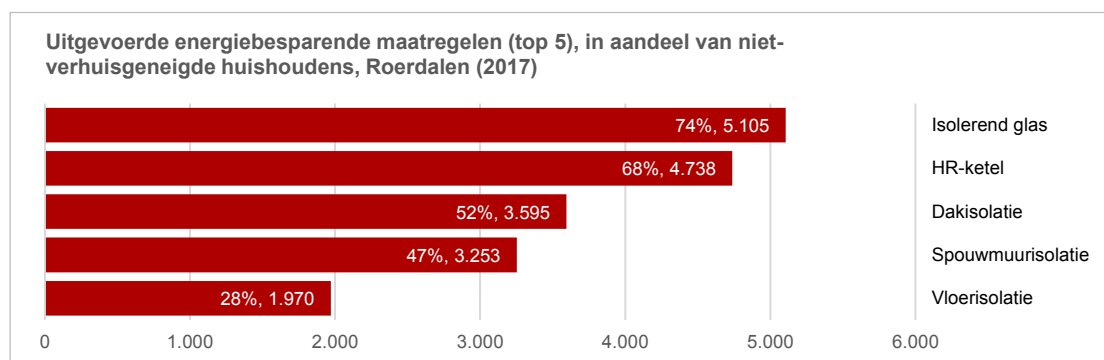


Het favoriete woonmilieu⁷ van de verhuiscapabele huishoudens in Roerdalen is dorps; 37% van de verhuiscapablen kiest dit woonmilieu als favoriet. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost. Centrum dorps staat met 23% op nummer twee. Men kan er dorps wonen in een gebied met een centrumfunctie voor omliggende dorpen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen.

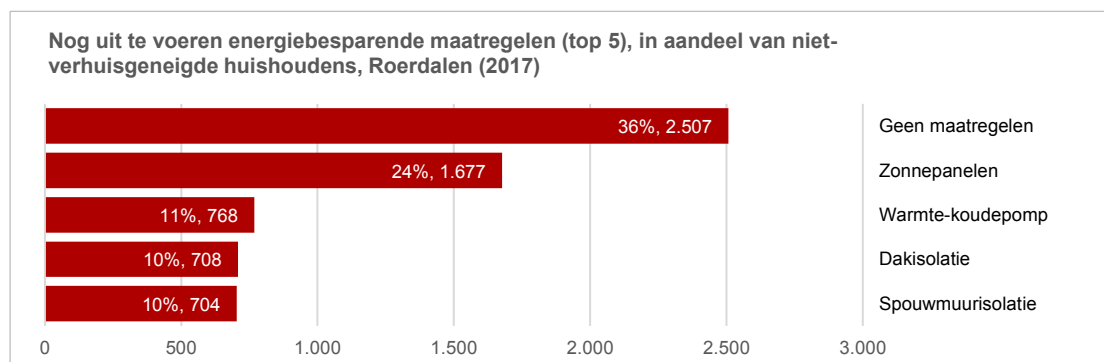
⁷ Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

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 Roerdalen '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.

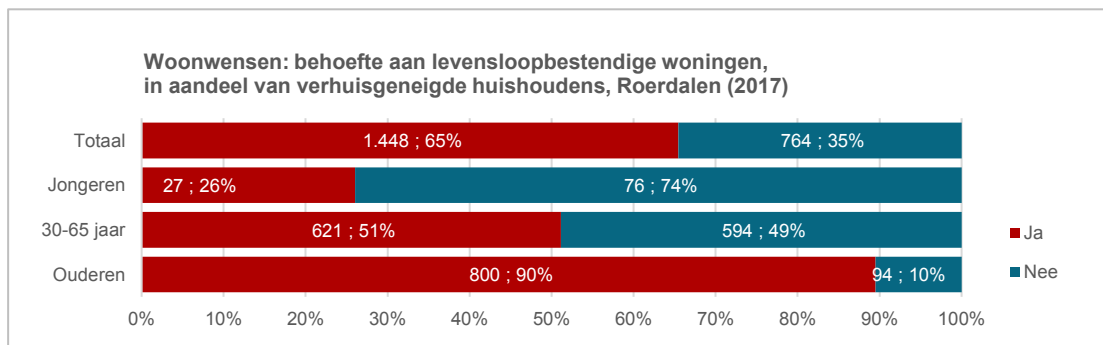


Het grootste deel van de huishoudens die geen nieuwe energiebesparende maatregelen overwegen, hebben dit in het verleden wel al uitgevoerd. Er zijn ruim 100 huishoudens in Roerdalen die aangeven helemaal geen energiebesparende maatregelen te hebben uitgevoerd en dit ook niet van plan zijn. Het betreft 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 57% van de huishoudens die geen maatregelen hebben uitgevoerd en dit ook niet van plan zijn woont in een huurwoning (waarbij ruim tweederde 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. 24% 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 Roerdalen een levensloopbestendige woning wenst (65%). 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 78% aangegeven een levensloopbestendige woning te willen (650 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 50% een stuk geringer (480 huishoudens), waarbij een groot deel van deze huishoudens (65%) een koopprijs wil betalen tussen € 200.000 tot € 275.000. Daarnaast bestaat een groot deel van de vraag naar levensloopbestendige woningen uit grondgebonden seniorenwoningen (31%) en appartementen met lift (24%). Daarnaast bestaat de vraag ook voor een gedeelte uit vrijstaande woningen (14%) en zelfstandige woningen bij een woonzorgcomplex (13%).

Mate van invloed op de nieuwbouwwoning (particulier opdrachtgeverschap)

Van de huishoudens in Roerdalen die hebben aangegeven verhuisgeneigd te zijn en daarbij (eventueel) een koopwoning te wensen, wenst 27% een nieuwbouwwoning (ruim 370 huishoudens) en 21% (300 huishoudens) een bestaande woning (49% heeft geen voorkeur). Het overgrote merendeel (84%) 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 19% een bouwkael te willen (70 huishoudens).

Mate van gewenste invloed op de nieuwbouw koopwoning, Roerdalen (2017)

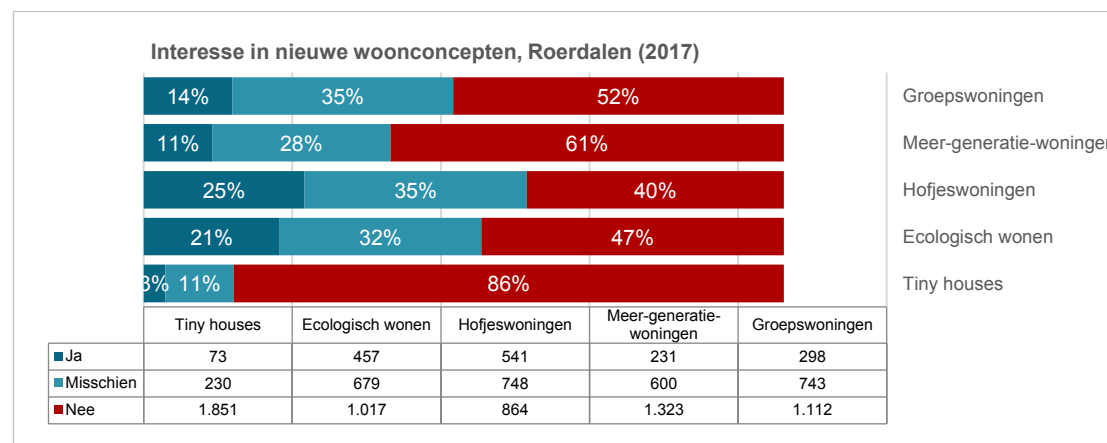
	Aantal	In %
Ik wil een eigen bouwkael waar ik naar eigen wens een woning kan ontwikkelen	71	19%
Ik wil invloed uitoefenen op het ontwerp	77	21%
In Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (C.P.O.), waarin ik samen met een groep mensen mijn eigen woning laat bouwen	28	7%
Projectwoning van een ontwikkelaar, waarbij ik zelf nog zaken als keuken en badkamer moet (laten) aanbrengen	139	37%
Projectwoning van een ontwikkelaar, waaraan ik zelf niets meer hoeft te verbouwen of aan te brengen	58	15%
Weet niet / geen antwoord	2	1%
Eindtotaal	374	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 verhuiscapaciteit van de respondenten in het woonwensenonderzoek van ieder woonconcept hun interesse kenbaar konden maken; men kon dus meerdere concepten interessant vinden.

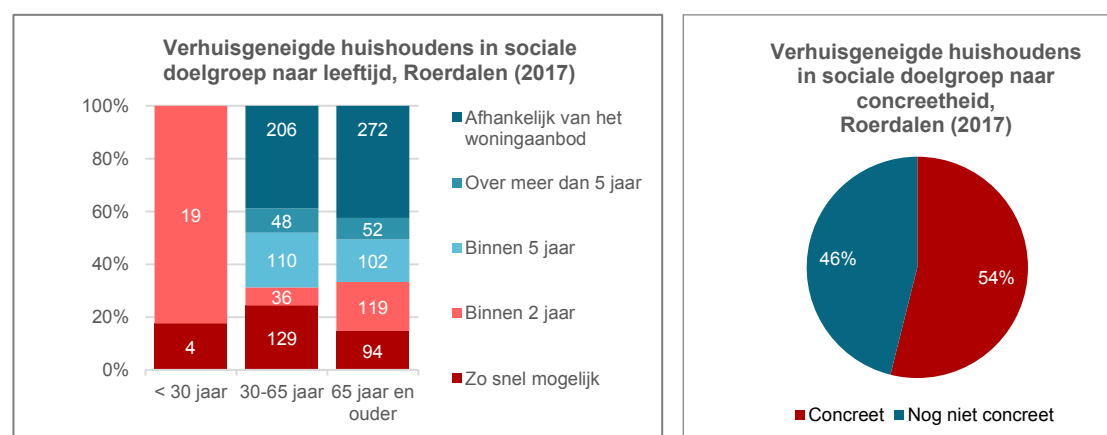


5.2 Sociale doelgroep

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuiscapaciteit en de woonwensen van de sociale doelgroep in de gemeente Roerdalen.

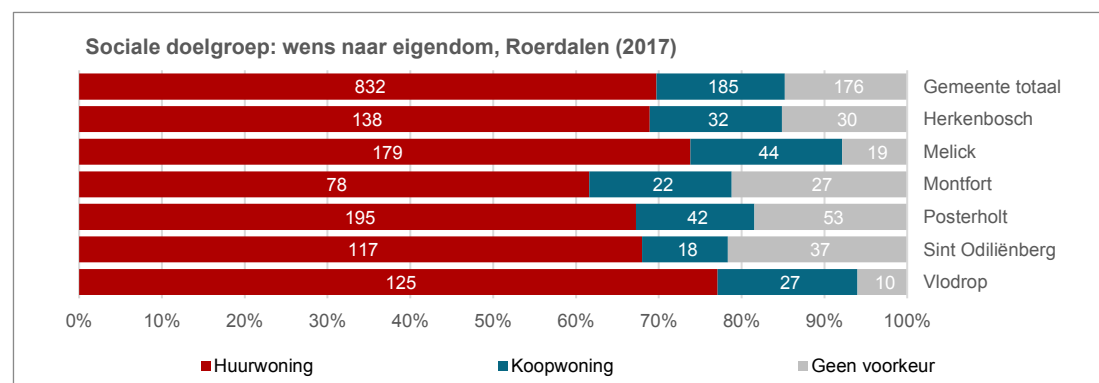
Verhuiscapaciteit

Ongeveer 1.190 huishoudens in Roerdalen die tot de sociale doelgroep behoren zijn verhuiscapaciteit (28%). Daarbij geven 620 huishoudens aan binnen 5 jaar te willen verhuizen (circa 52% van de verhuiscapaciteit uit de sociale doelgroep). Bijna 8% (100 huishoudens) geeft aan op langere termijn te willen verhuizen. Daarnaast wil een deel van de verhuiscapaciteit 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 480 huishoudens (40%). 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 hangen van het woningaanbod. 54% van de verhuiscapaciteit huishoudens in de sociale doelgroep heeft overigens al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren.



In Roerdalen heeft meer dan de helft van de verhuiscapaciteit huishoudens uit de sociale doelgroep de wens om naar een huurwoning te verhuizen (70%). Circa 16% wenst een koopwoning en 15% heeft geen voorkeur. In iedere kern is de wens naar huurwoningen groter dan naar koopwoningen, met name in

Vlodrop (77% wil een huurwoning) en Melick (74%). Dit is dus tegenovergesteld aan het algemene beeld in de gemeente, waar het merendeel van de huishoudens aangeeft een koopwoning te wensen. De verschillen tussen de kernen betreffende de vraag naar koopwoningen zijn overigens beperkt (14-18%); alleen in Sint Odiliënberg is sprake van een beperktere vraag (10% wenst een koopwoning).



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 kooprijsklassen. 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 verhuigeneigde huishoudens, Roerdalen (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	4,6%	11,4%	6,7%	4,2%	0,1%	0,5%	27,5%
Appartement zonder lift	0,1%	3,5%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	4,0%
Rij-/hoekwoning	0,0%	4,3%	2,1%	1,4%	0,0%	0,0%	7,7%
2^1 kap / geschakelde woning	0,4%	3,3%	2,7%	2,5%	0,0%	0,0%	8,9%
Vrijstaande woning	0,3%	0,5%	0,7%	1,2%	0,0%	0,0%	2,7%
Grondgebonden seniorenwoning	3,8%	12,7%	5,3%	0,9%	0,2%	0,0%	22,9%
Anders	0,0%	0,8%	1,0%	0,2%	0,0%	0,0%	2,1%
Totaal huur	9,3%	36,4%	18,9%	10,4%	0,3%	0,5%	75,8%

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

Een relatief groot deel van de verhuigeneigde huishoudens uit de sociale doelgroep in Roerdalen vraagt naar goedkopere huurwoningen. Het betreft met name huurappartementen met lift in de prijsklasse tussen € 417 en € 640, liefst met lift. Ook grondgebonden seniorenwoningen (tussen € 417 en € 640) en in mindere mate rijwoningen (€ 417 en € 597) zijn gewild. In de koopsector bestaat bij de sociale doelgroep in Roerdalen een duidelijke vraag naar appartementen met lift (€ 150.000 - € 200.000). 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.

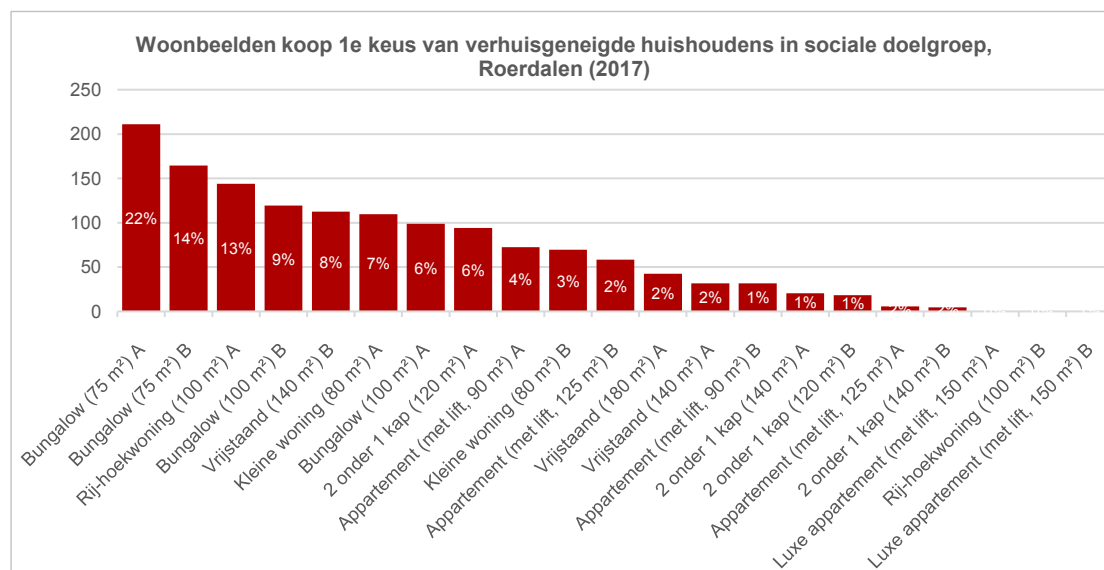
Woonwensen huishoudens in de sociale doelgroep met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuiscapaciteit huishoudens, Roerdalen (2017)

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%	0,6%	5,1%	1,2%	0,0%	0,0%	6,9%
Appartement zonder lift	0,0%	0,4%	0,0%	0,3%	0,1%	0,0%	0,7%
Rij-/hoekwoning	0,0%	1,9%	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%	2,5%
2 ^e kap / geschakelde woning	0,0%	1,0%	0,8%	0,2%	0,0%	0,0%	2,1%
Vrijstaande woning	0,0%	1,0%	1,8%	3,1%	0,4%	0,0%	6,2%
Grondgebonden seniorenwoning	0,3%	0,8%	2,7%	1,1%	0,4%	0,0%	5,3%
Anders	0,4%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,5%
Totaal koop	0,7%	5,7%	10,6%	6,3%	0,9%	0,0%	24,2%

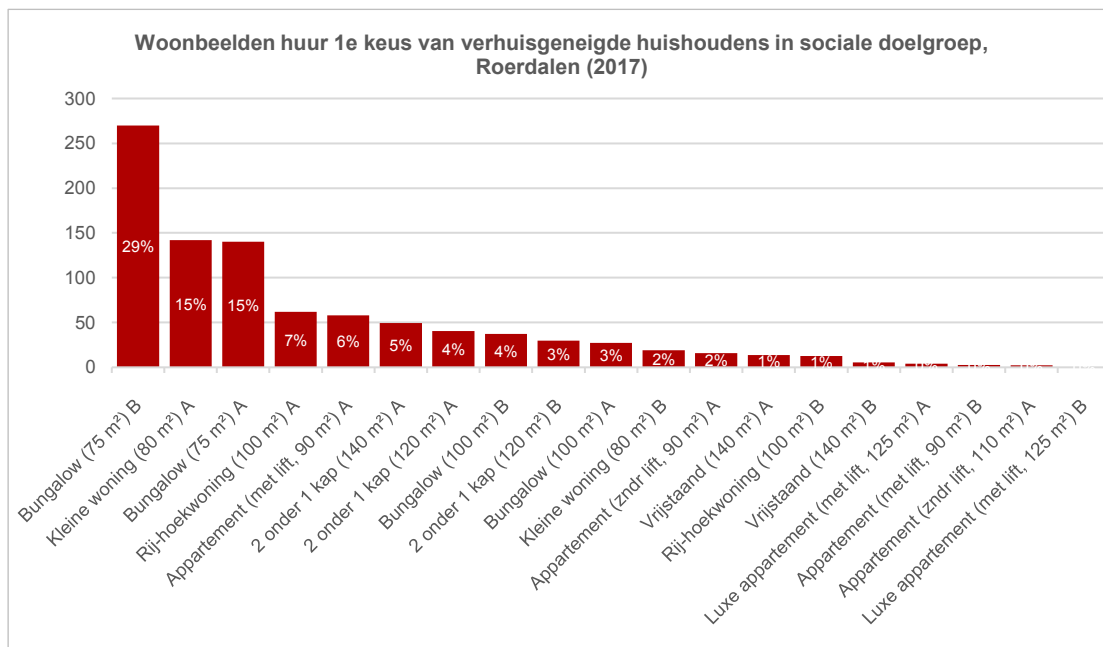
1-2 x bovengemiddelde verhuiscapaciteit
2-3 x bovengemiddelde verhuiscapaciteit
3-4 x bovengemiddelde verhuiscapaciteit
4 x e.m. bovengemiddelde verhuiscapaciteit

Woonbeelden

Verhuiscapaciteit huishoudens in de sociale doelgroep zijn in het woonwensenonderzoek gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. Hieruit blijkt dat in Roerdalen in de koopsector onder de huishoudens in de sociale doelgroep een bungalow van 75 m² en een prijs van circa € 150.000 het populairst is. Ook de duurdere, wat grotere bungalows, zijn gevraagd (100 m², € 225.000). Ook bij huurwoningen is bij de verhuiscapaciteit huishoudens in de sociale doelgroep in de gemeente een bungalow van 75 m² eerste keus (met een huurprijs van € 500 tot € 600). Ook een kleinere grondgebonden woningen van 80 m² en een huurprijs van circa € 500 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 huurwoningstype 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 Roerdalen op de 3^e plaats staan (9%), na bungalows (51%) en kleine grondgebonden woningen (17%).

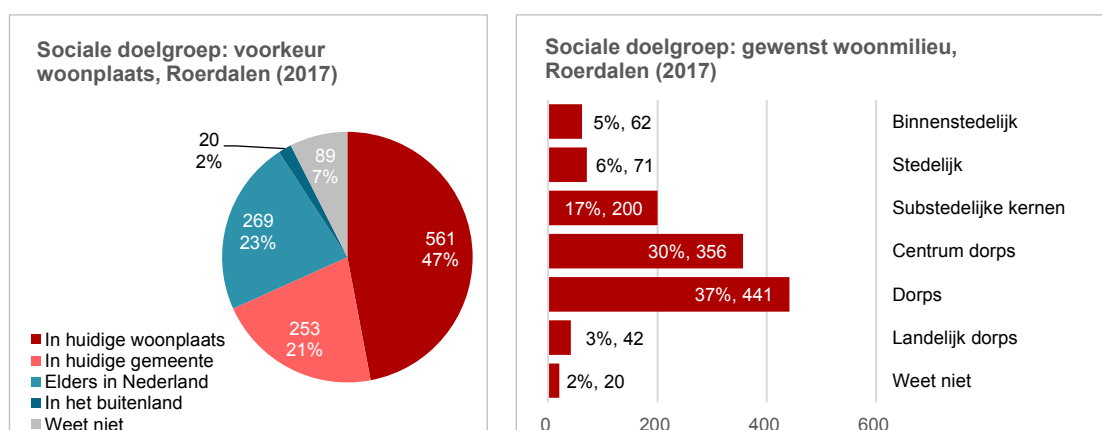


* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en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

Wensen woonomgeving

Bijna de helft (47%) van de verhuisgeneigde huishoudens in de sociale doelgroep in Roerdalen wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil 21% in de gemeente Roerdalen blijven wonen, waarbij men echter geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats. Circa 23% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen.

Het favoriete woonmilieu⁸ van de verhuisgeneigde huishoudens uit de sociale doelgroep in Roerdalen is dorps; 37% van de verhuisgeneigden kiest dit woonmilieu als favoriet. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost. Centrum dorps staat met 30% op nummer twee. Men kan er dorps wonen in een gebied met een centrumfunctie voor omliggende dorpen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen.



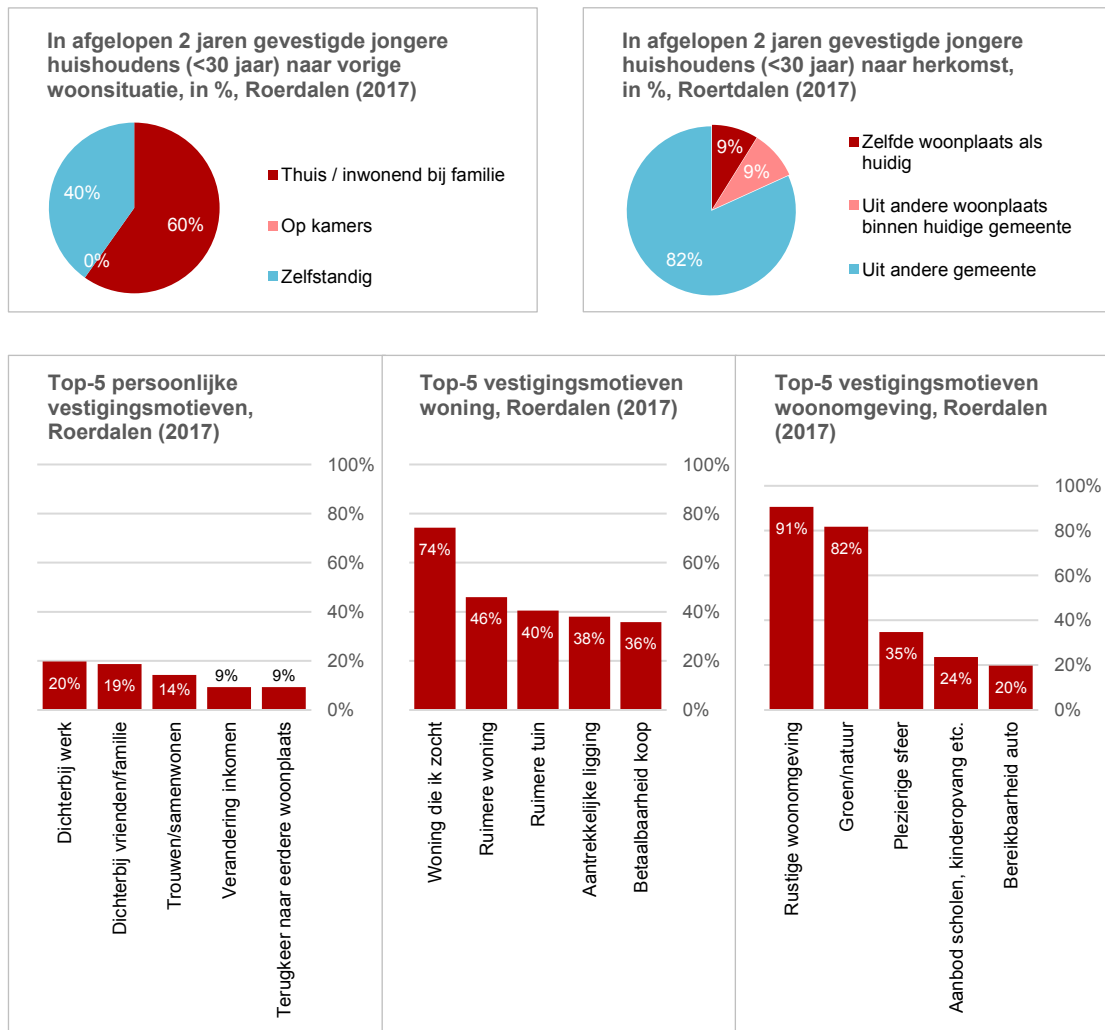
⁸ Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

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 Roerdalen.

Vestigingsmotieven onlangs verhuisde jongeren

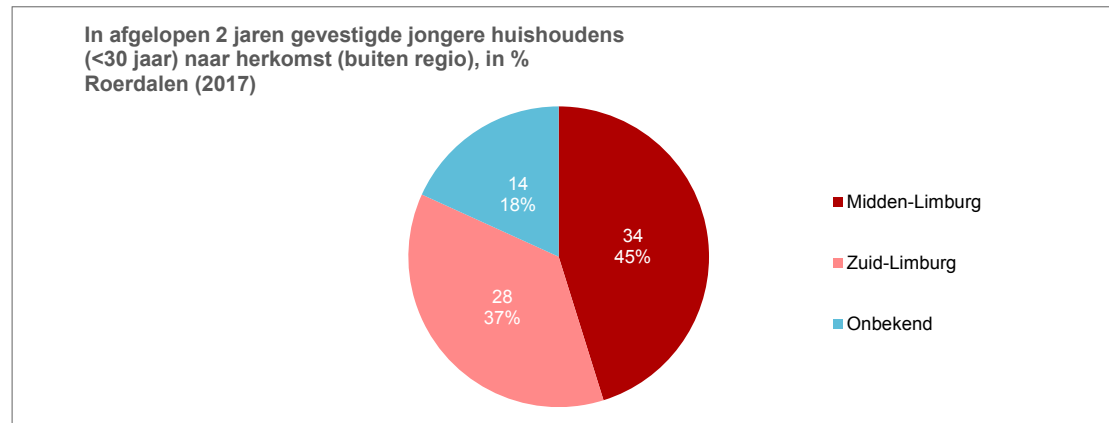
Bijna 80 van de jongere huishoudens in Roerdalen woonden korter dan 2 jaar geleden nog in een andere woning. Dit is 17% van de doelgroep jongere huishoudens. Het grootste deel hiervan woonde toen nog thuis of was inwonend bij familie (60%). Van de jongere huishoudens die de afgelopen 2 jaar zijn verhuisd komt 82% uit een andere gemeente. Op te merken is dat het hier om een zeer beperkt aantal respondenten gaat.



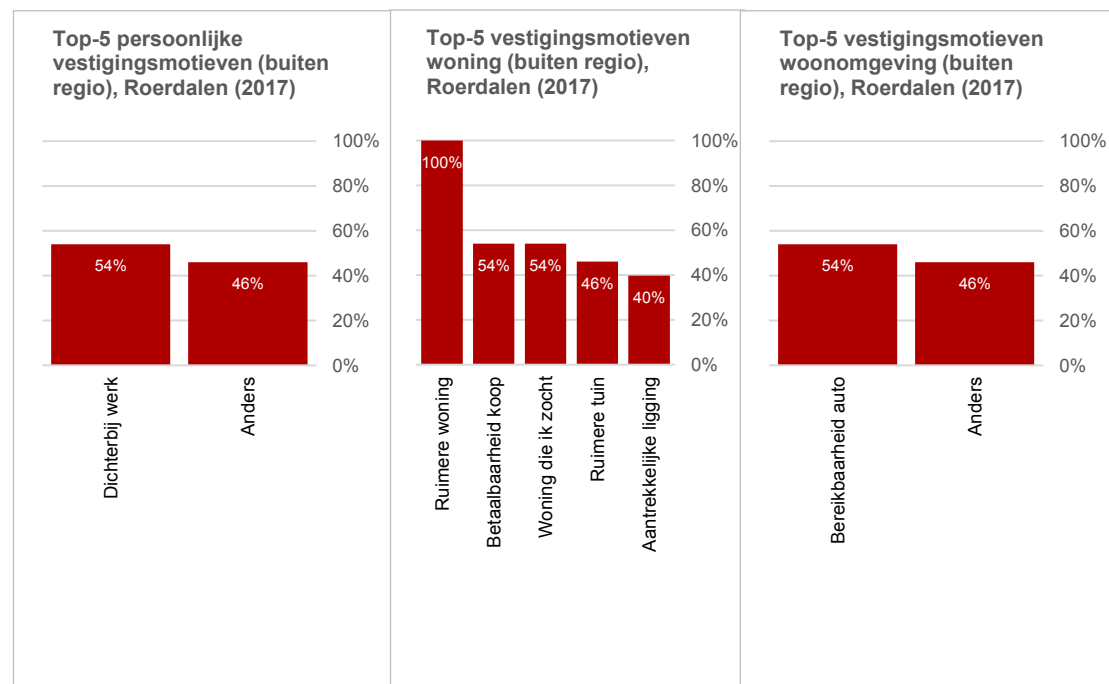
De jongere huishoudens zijn in de afgelopen twee jaar om verschillende redenen verhuisd. Voor het overgrote deel was de rustige woonomgeving en de aanwezigheid van groen/natuur de belangrijkste reden om te verhuizen. Ook de aanwezigheid van ruime woningen en de aantrekkelijke ligging spelen een belangrijke rol. Daarentegen zijn persoonlijke motieven minder belangrijk. Doordat de meeste van de ondervraagde jongeren van buiten de gemeente kwamen, kan geconcludeerd worden dat de gemeente door deze vestigingsplaatsfactoren ook voor jongeren buiten de gemeente interessant is die zelfstandig willen wonen.

Vestigingsmotieven onlangs verhuiste jongeren – afkomstig buiten de regio

Van de jongeren die zich in de afgelopen twee jaar in de gemeente Roerdalen hebben gevestigd, was 37% buiten de regio Midden-Limburg (28 huishoudens) afkomstig, namelijk uit Zuid-Limburg.



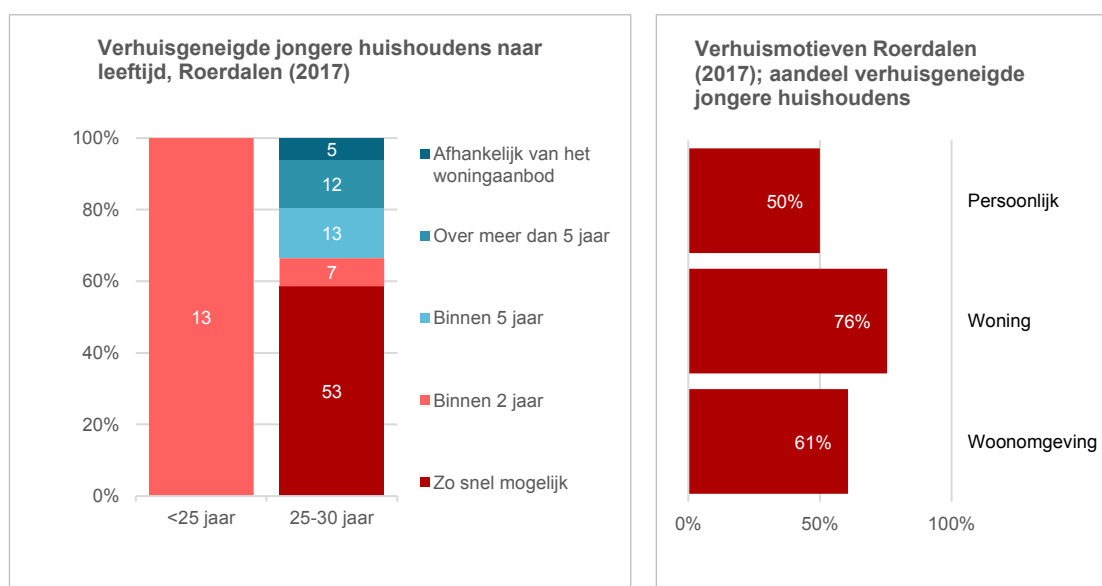
Uit de samenstelling van de top-5 vestigingsmotieven van de groep jongere huishoudens die van buiten Midden-Limburg naar Roerdalen zijn gekomen blijkt dat de belangrijkste reden hiervoor was dat zij een ruimere woning zochten. Andere belangrijke redenen waren de betaalbaarheid, bereikbaarheid en dichterbij het werk.



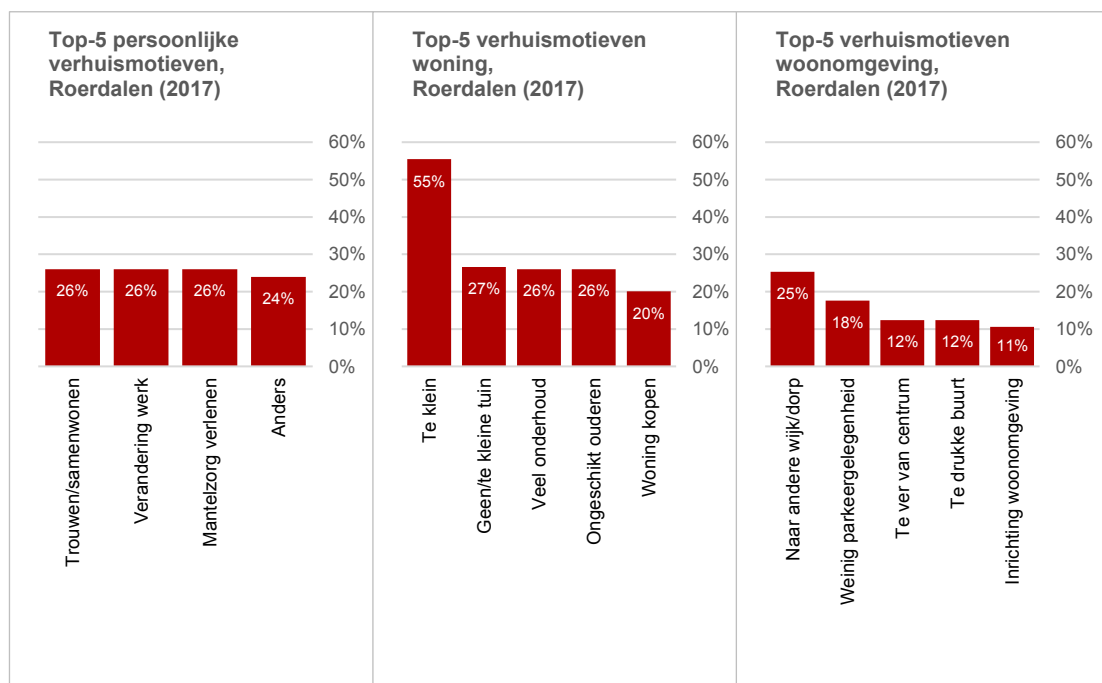
Verhuisgeneigdheid

Ruim 100 jongere huishoudens in Roerdalen zijn verhuisgeneigd (24%). Meer dan de helft van deze groep wil zo snel mogelijk verhuizen. Daarnaast heeft 19% van de jongeren plannen om binnen een termijn van 2 jaar te verhuizen. Circa 12% heeft echter een ruimere periode voor ogen (2 jaar of langer). Circa 5% geeft aan dat verhuizing afhankelijk is van het woningaanbod. De motieven van de verhuisgeneigde jongere huishoudens om te verhuizen zijn uiteenlopend. Voor de helft van de jongere huishoudens ligt er in ieder geval een persoonlijk motief aan ten grondslag. Bij driekwart 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 en ook de woonomgeving wordt vaak aangemerkt als motief (61%).

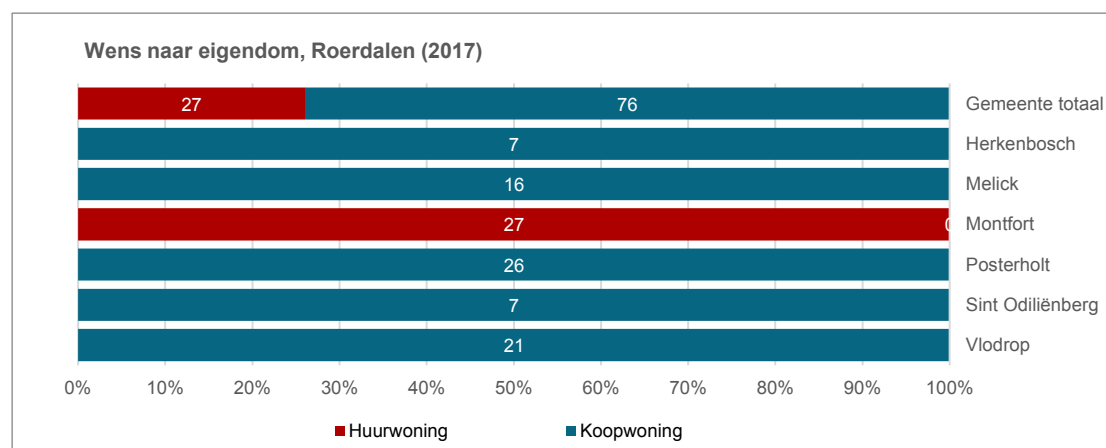


Van de verhuigeneigde jongere huishoudens in Roerdalen geeft 55% aan dat ze willen verhuizen omdat de huidige woning te klein is. Daarnaast spelen nog diverse andere motieven een rol, welke echter minder vaak genoemd worden.



Wensen woning

De verhuisgeneigde jongere huishoudens in Roerdalen hebben hoofdzakelijk de wens om een woning te kopen: twee derde van deze doelgroep wil naar een koopwoning verhuizen. Meer dan een kwart (26%) geeft aan te willen verhuizen naar een huurwoning. Dit is vergelijkbaar met het regionale beeld. In bijna iedere kern wordt door jongere huishoudens een koopwoning meer gewenst dan een huurwoning. Alleen in Montfort gaat de voorkeur uit naar een huurwoning.



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, Roerdalen (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 Roerdalen 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 bestaat de wens vooral uit rij- en hoekwoningen (€ 417 - € 640).

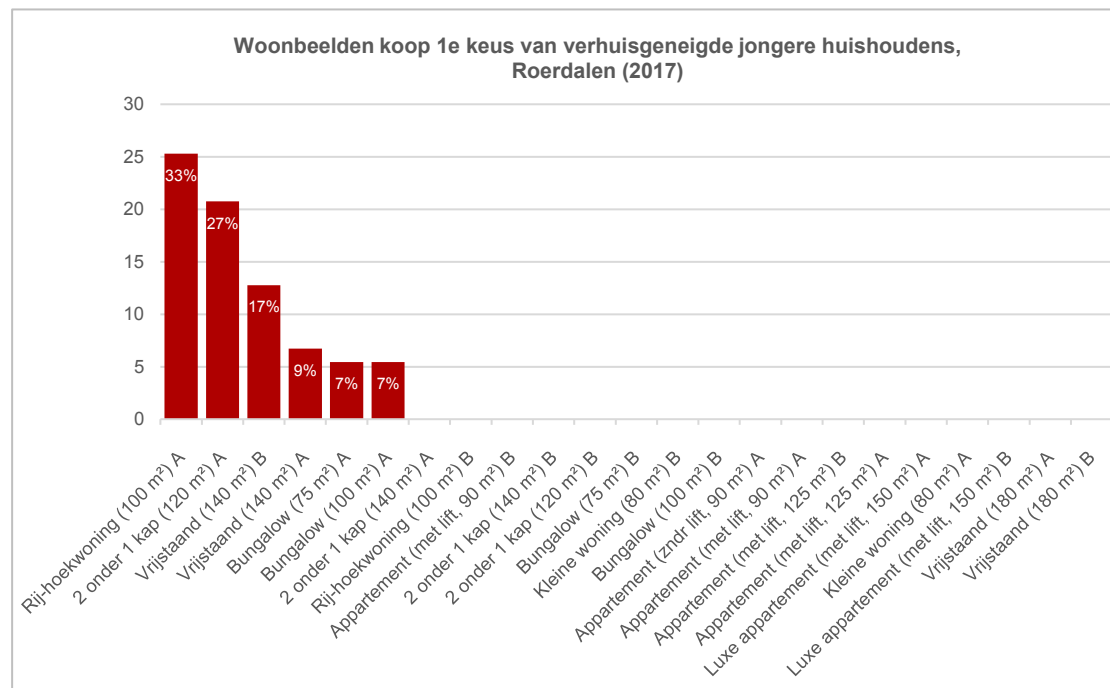
Woonwensen jongere huishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuigeneigde huishoudens, Roerdalen (2017)

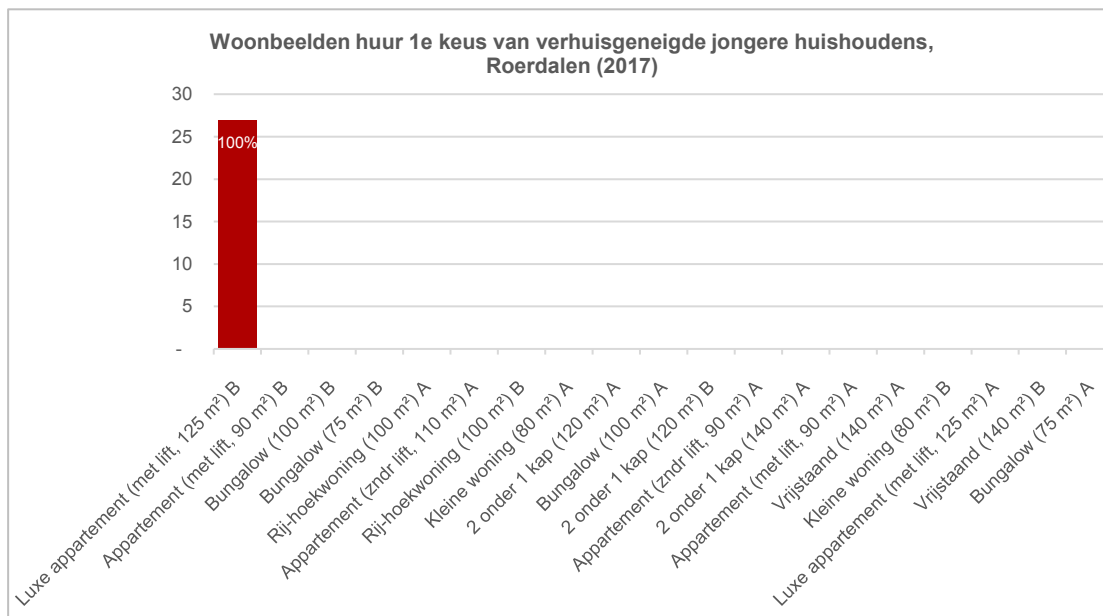
Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Appartement zonder lift	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Rij-/hoekwoning	6,1%	6,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	12,1%
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 verhuigeneigtheid
2-3 x bovengemiddelde verhuigeneigtheid
3-4 x bovengemiddelde verhuigeneigtheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuigeneigtheid

Woonbeelden

Ten aanzien van woonbeelden hebben bij een groot deel van de verhuigeneigde jongere huishoudens in Roerdalen die een koopwoning wensen rij-/hoekwoningen (100 m², € 150.000 tot € 200.000), 2^1 kapwoningen (120 m², € 200.000 tot € 250.000) en vrijstaande woningen van 140 m² (€ 250.000 tot € 300.000) de eerste voorkeur. Bij huurwoningen is als enige woonbeeld van luxe appartementen met lift genoemd.

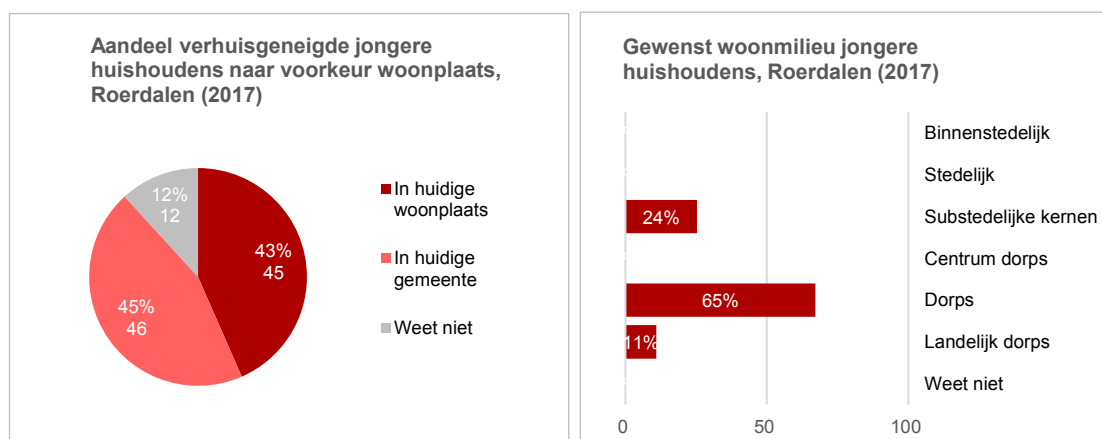




* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en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

Wensen woonomgeving

Circa 88% van de verhuisgeneigde jongere huishoudens wil in Roerdalen blijven wonen. Daarbij heeft 43% zelfs de voorkeur voor de huidige woonplaats. De jongere huishoudens verhuizen het liefst naar een dorps woonmilieu⁹. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost. Opvallend is dat in Roerdalen geen huishouden 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). Dit duidt er nogmaals op dat onder de doelgroep jongeren in Roerdalen met name ruimere woningen gewild zijn, waarbij ook jongeren uit andere gemeenten hiervoor naar Roerdalen verhuizen.



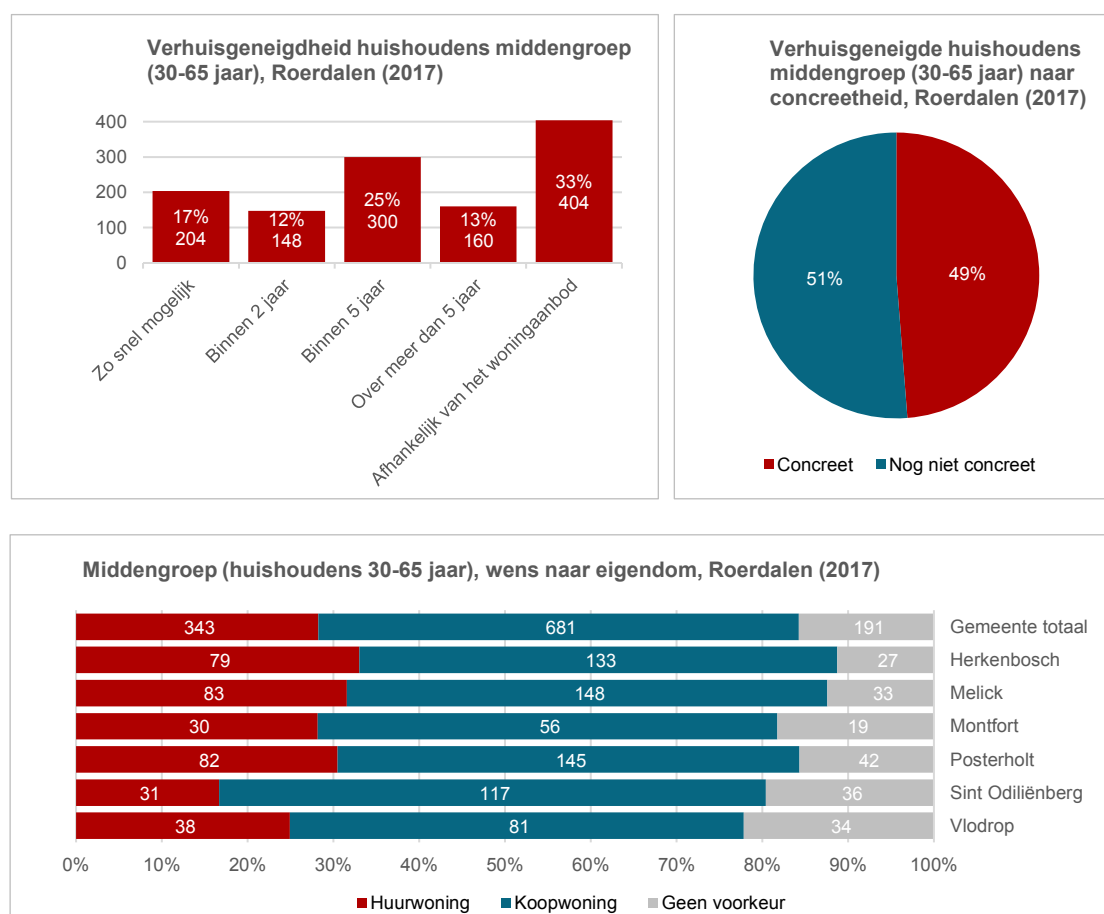
⁹ Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

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 Roerdalen.

Verhuiscapaciteit

In Roerdalen zijn 1.220 huishoudens, waarbij de hoofdbewoner 30 tot 65 jaar is, geneigd om te gaan verhuizen (22%). Daarbij geeft 54% (circa 650 huishoudens) aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren. Ongeveer 160 huishoudens (13%) 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 400 huishoudens, een derde van de verhuiscapaciteit in de middengroep. Iets meer dan de helft van het aantal verhuiscapaciteit (51%) heeft al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren.



Wensen woning

Circa 70% van de verhuiscapaciteit in de middengroep woont momenteel in een koopwoning. 24% huurt van een woningcorporatie en 5% betreft particuliere huur. Van de huishoudens die verhuiscapaciteit hebben, heeft 28% de wens om naar een huurwoning te verhuizen. Circa 56% wenst een koopwoning en 16% heeft geen voorkeur. In iedere kern is de wens naar koopwoningen groter dan naar huurwoningen. In Sint Odiliënberg is de koopwens met 64% het grootst.

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

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,2%	3,1%	3,0%	3,1%	1,6%	0,0%	11,0%
Appartement zonder lift	0,0%	2,0%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	2,4%
Rij-/hoekwoning	0,0%	1,1%	2,2%	0,9%	0,0%	0,0%	4,3%
2 ¹ kap / geschakelde woning	0,0%	1,1%	2,6%	2,1%	0,0%	0,2%	6,0%
Vrijstaande woning	0,0%	0,7%	0,7%	1,1%	0,5%	0,0%	3,0%
Grondgebonden seniorenwoning	2,1%	2,6%	1,1%	0,4%	0,7%	0,0%	7,1%
Anders	0,0%	0,0%	0,8%	0,6%	0,2%	0,0%	1,7%
Totaal huur	2,4%	10,7%	10,9%	8,4%	3,0%	0,2%	35,5%

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

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

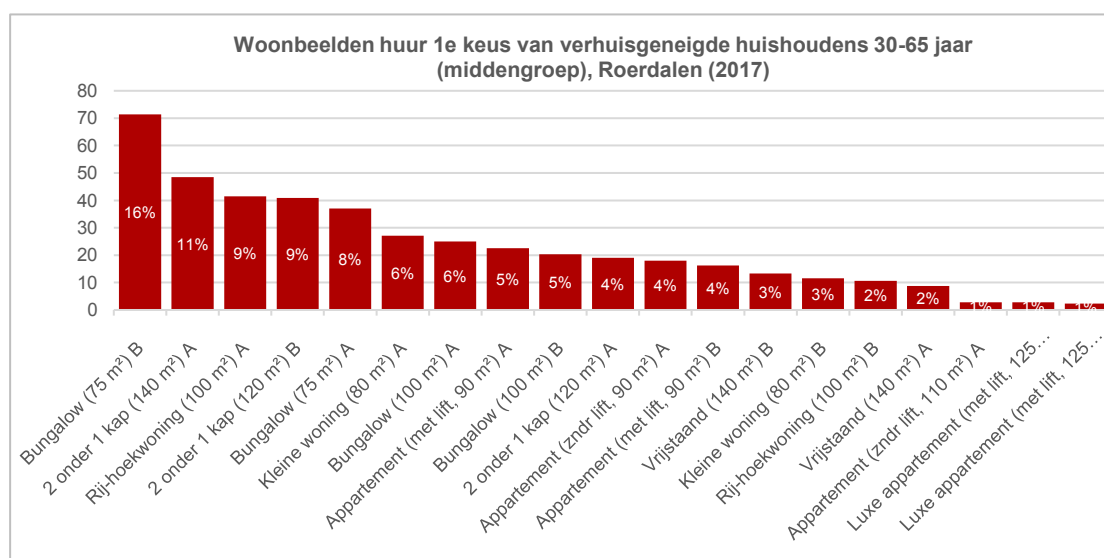
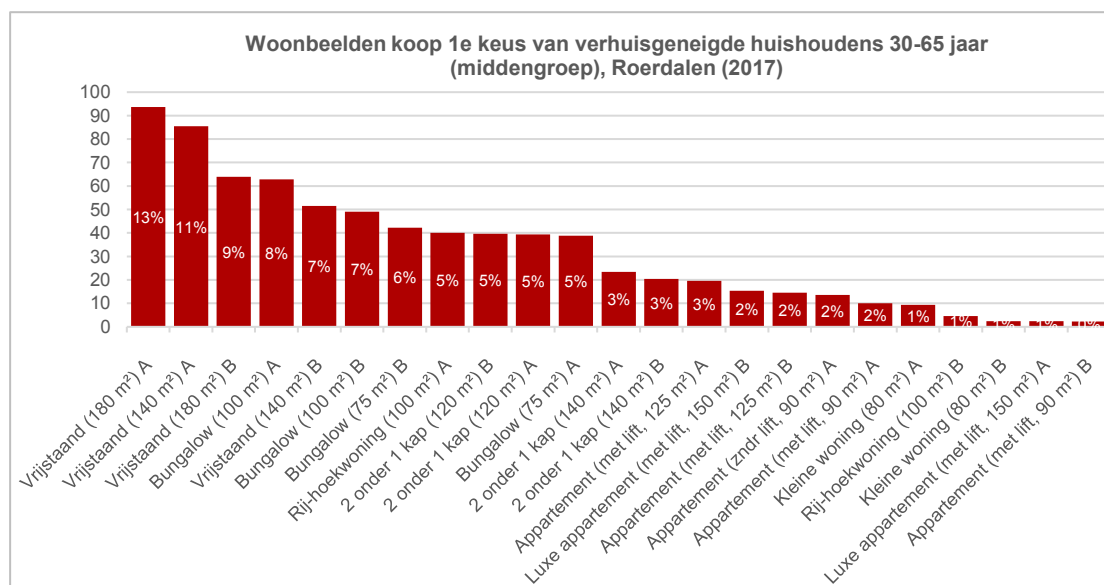
Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,0%	0,2%	1,9%	2,5%	1,9%	0,4%	6,9%
Appartement zonder lift	0,0%	0,9%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%
Rij-/hoekwoning	0,0%	0,9%	0,7%	0,6%	0,4%	0,0%	2,6%
2 ¹ kap / geschakelde woning	0,0%	0,8%	3,6%	1,9%	3,1%	0,0%	9,5%
Vrijstaande woning	0,0%	0,9%	1,4%	11,1%	11,8%	9,5%	34,7%
Grondgebonden seniorenwoning	0,2%	0,4%	2,9%	2,4%	1,4%	0,3%	7,6%
Anders	0,5%	0,0%	0,0%	1,5%	0,0%	0,0%	2,0%
Totaal koop	0,7%	4,1%	10,7%	20,1%	18,6%	10,3%	64,5%

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

Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde huishoudens in de middengroep in Roerdalen vraagt naar vrijstaande koopwoningen in de duurdere prijsklassen (vanaf € 200.000). Daarnaast zijn ook, zij het in mindere mate, 2¹ kapwoningen in de koopsector (€ 150.000 - € 200.000) en appartementen met lift in de huursector (€ 417 - € 710) gewild.

Woonbeelden

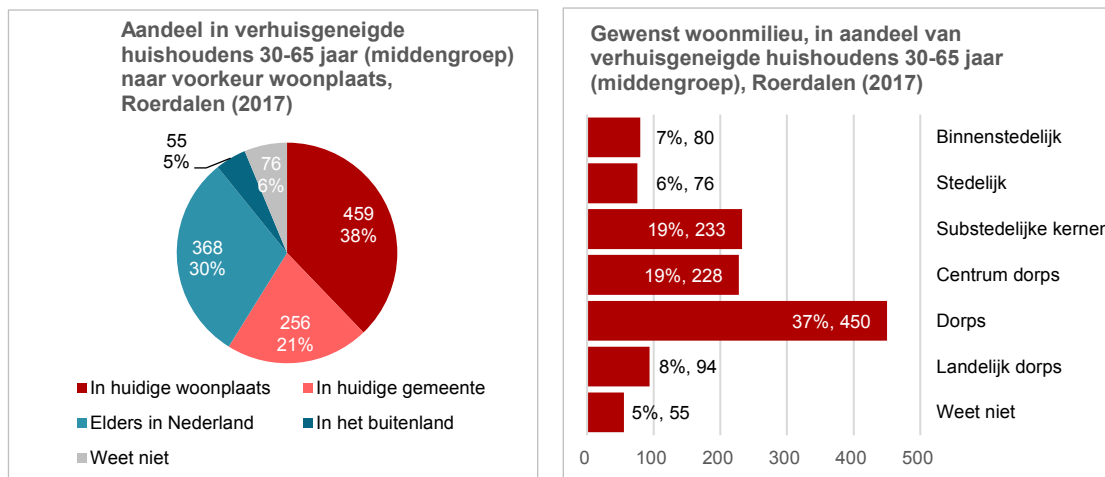
De verhuisgeneigde huishoudens zijn in het onderzoek gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. In de koopsector zijn in Roerdalen bij de middengroep vrijstaande woningen (180 m² met een prijs van circa € 225.000) en vrijstaande woningen (180 m² met een prijs tussen € 350.000 - € 450.000) het populairst. Ook kleinere vrijstaande woningen van circa 140 m² (€ 250.000 - € 350.000) zijn gewild. Daarnaast zijn ook bungalows populair (100 m², € 225.000). Bij huurwoningen zijn kleinere bungalows (75 m² met een prijs van circa € 500 - € 600) en 2^{de} kapwoningen (140 m², > € 710) gewild.



- * 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 38% van de verhuisgeneigde huishoudens tussen 30 en 65 jaar wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast 21% in de gemeente Roerdalen blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen de gemeente. Circa 30% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen.



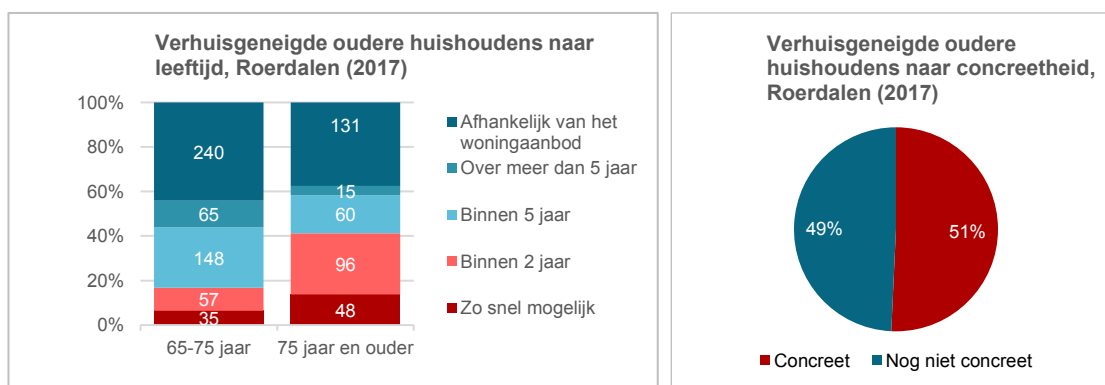
Het favoriete woonmilieu van de verhuiscapaciteit huishoudens in de middengroep in Roerdalen is dorps; 37% ofwel circa 450 huishoudens wenst een woonomgeving met een dorps karakter. De dorps-gemeenschap staat hier centraal. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost. Andere populaire woonomgevingen is centrum dorps en substedelijke gebieden (beide 19%). 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 overlooptgebieden 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 verhuiscapaciteit en de woonwensen van de oudere huishoudens (leeftijd hoofdbewoner 65 jaar en ouder) in de gemeente Roerdalen.

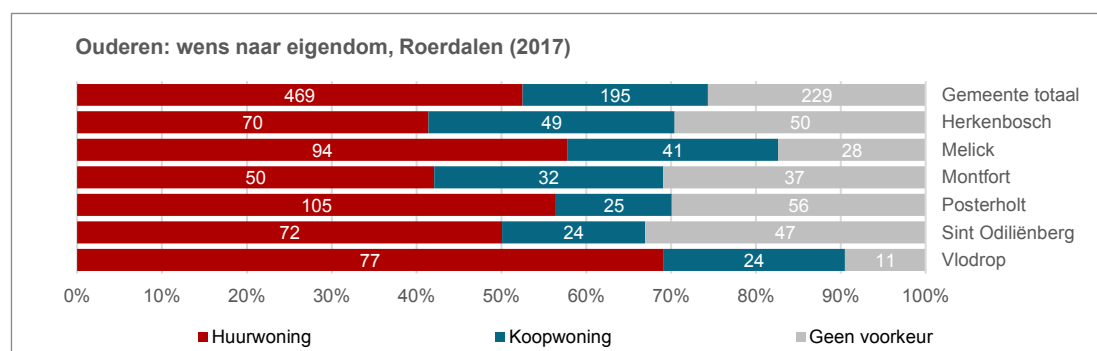
Verhuiscapaciteit

Ruim 890 huishoudens in Roerdalen, waarbij de hoofdbewoner ouder is dan 65 jaar, zijn geneigd om te gaan verhuizen (27%). Op te merken is dat ouderen in Roerdalen meer verhuiscapaciteit zijn dan gemiddeld in de regio (22%). Van de oudere huishoudens die willen verhuizen geeft 50% (550 huishoudens) aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren. Ongeveer 80 oudere huishoudens (9%) geeft aan op langere termijn te willen verhuizen. Daarnaast willen relatief veel verhuiscapaciteit oudere huishoudens in Roerdalen waarschijnlijk wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om bijna 370 huishoudens; 41% van de verhuiscapaciteit oudere huishoudens (regio: 33%). Iets meer dan de helft van de verhuiscapaciteit oudere huishoudens in Roerdalen heeft al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren.



Wensen woning

Twee derde van het aantal verhuisgeneigde oudere huishoudens in Roerdalen woont momenteel in een koopwoning. Daarnaast huurt 27% van een woningcorporatie en 6% betreft particuliere huur. In de gemeente heeft meer dan de helft van de verhuisgeneigde oudere huishoudens de wens om naar een huurwoning te verhuizen (52%), 22% wenst een koopwoning en 26% heeft geen voorkeur. In alle kernen bestaat een duidelijke voorkeur voor huurwoningen. Met name in Vlodrop is de wens naar huurwoningen groter dan aan koopwoningen (69% versus 21%). Daarentegen is de voorkeur voor een huurwoning in de kernen Herkenbosch en Montfort met 41-42% geringer. In deze kernen is het aandeel ouderen zonder voorkeur met 30-31% daarentegen groter.



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is onder 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 oudere huishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Roerdalen (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	3,1%	8,8%	5,8%	5,0%	4,6%	2,4%	29,8%
Appartement zonder lift	0,2%	1,3%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%
Rij-/hoekwoning	0,0%	2,8%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	3,0%
2 ^e 1 kap / geschakelde woning	0,3%	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,6%
Vrijstaande woning	0,6%	0,2%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%
Grondgebonden seniorenwoning	1,4%	13,1%	4,0%	3,0%	2,1%	0,4%	24,0%
Anders	0,0%	0,6%	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%	1,0%
Totaal huur	5,7%	28,1%	11,4%	8,0%	7,4%	2,9%	63,4%

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 oudere huishoudens in Roerdalen vraagt naar grondgebonden huurwoningen voor senioren (€ 417 - € 597) en huurappartementen met lift in de prijsklassen tussen € 417 tot € 900. Ook koopappartementen met lift tussen € 150.000 en € 275.000 en grondgebonden seniorenwoningen in de prijsklasse € 200.000 - € 275.000 zijn gewild. 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.

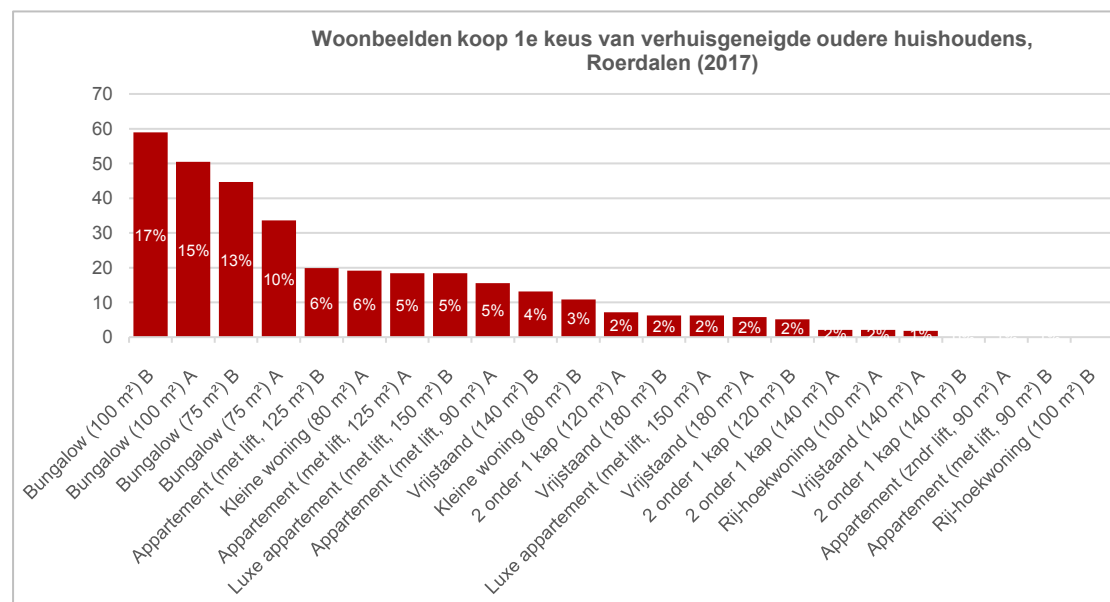
Woonwensen oudere huishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Roerdalen (2017)

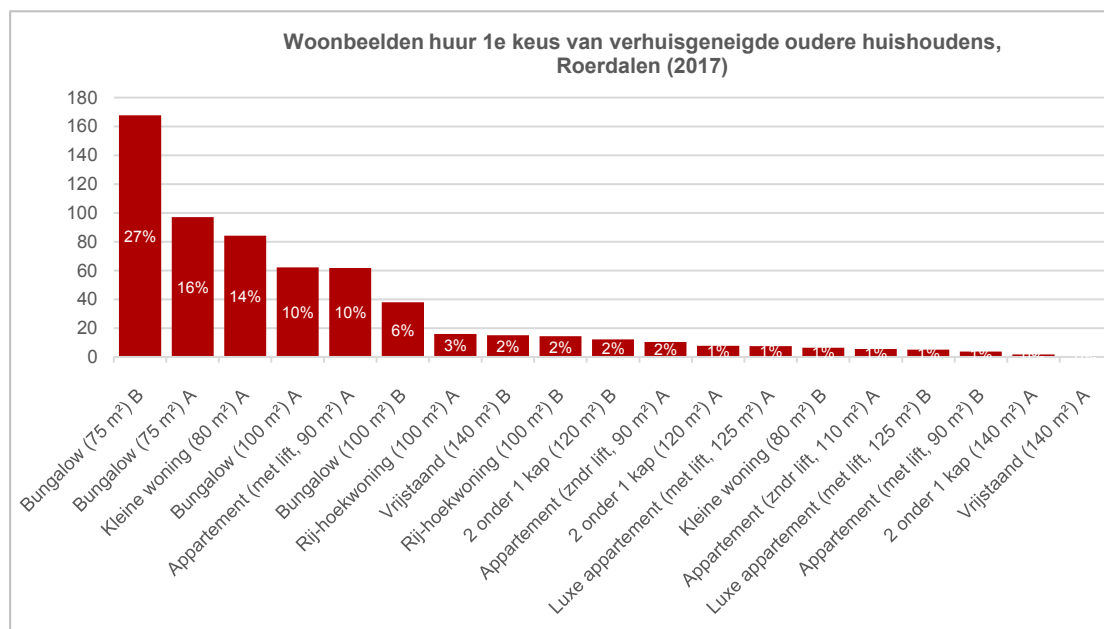
Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,0%	1,1%	7,4%	5,1%	2,6%	0,7%	16,9%
Appartement zonder lift	0,0%	0,2%	0,0%	0,7%	0,2%	0,0%	1,1%
Rij-/hoekwoning	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	0,2%
2 [^] 1 kap / geschakelde woning	0,0%	0,0%	0,3%	0,5%	0,0%	0,0%	0,8%
Vrijstaande woning	0,0%	0,2%	1,1%	2,2%	1,5%	0,7%	5,7%
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	0,8%	2,6%	4,8%	2,9%	0,0%	11,2%
Anders	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%	0,6%
Totaal koop	0,0%	2,4%	11,8%	13,8%	7,2%	1,4%	36,6%

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 Roerdalen zijn in het onderzoek gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. De woonbeelden van bungalows in de koopsector 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 in de huursector van 75-100 m² met een huurprijs van > € 500 en kleine huurwoningen van 80 m² (€ 500 per maand).

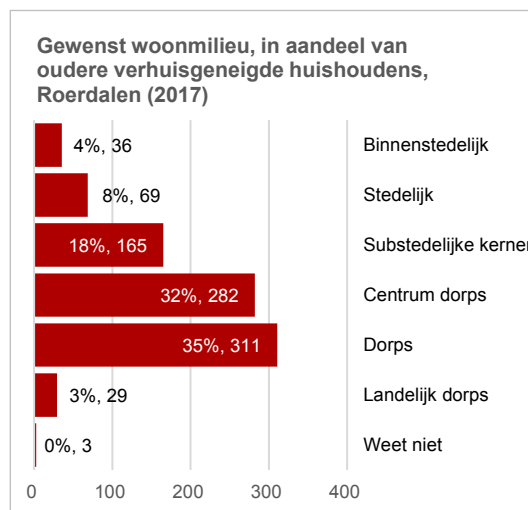
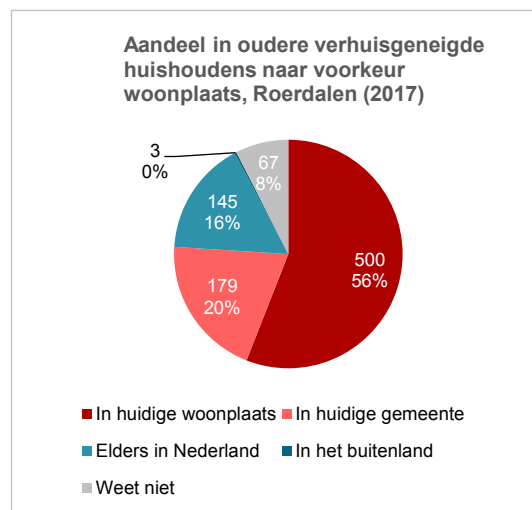




* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en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

Wensen woonomgeving

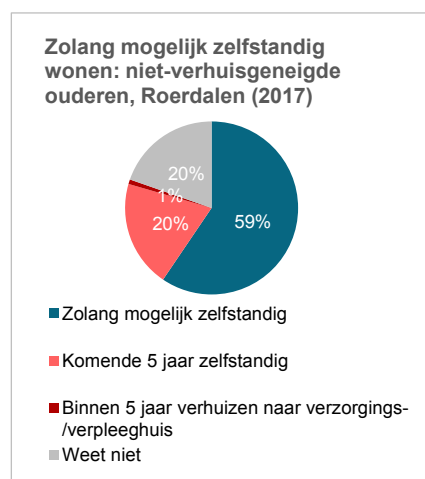
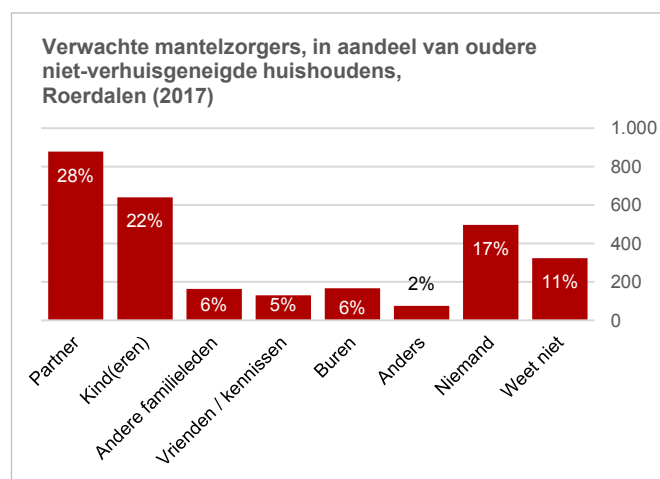
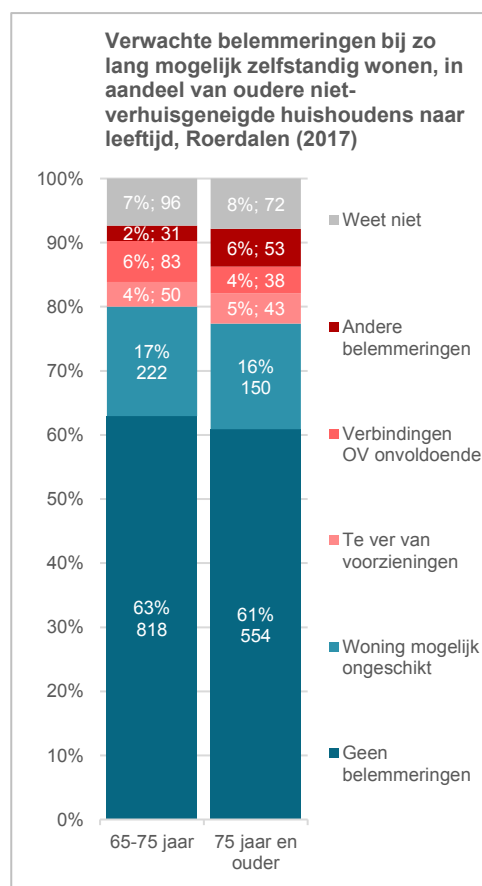
Circa 56% van de oudere verhuiscapaciteit huishoudens wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil 20% in de gemeente Roerdalen blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen de gemeente. Circa 16% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen.



Het favoriete woonmilieu van de oudere verhuiscapaciteit huishoudens in Roerdalen is centrum dorps. De dorpsgemeenschap staat hier centraal. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost. Circa 35% van de oudere verhuiscapaciteit huishoudens wil graag in zo'n omgeving wonen; circa 310 huishoudens. 'Dorps' staat op plek twee; 32% ofwel circa 280 oudere huishoudens wenst een woonomgeving met een dorps karakter. Het betreft daarbij wonen in een dorp met een centrumfunctie voor omliggende dorpen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen.

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 Roerdalen 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 860 huishoudens. Daarnaast heeft een kleiner deel, zo'n 10% oftewel 230 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-verhuisgeneigde ouderen in Roerdalen 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 (70 huishoudens oftewel 3%). Nog eens circa 4% van de oudere huishoudens die niet willen verhuizen krijgen ook al daadwerkelijk minimaal één keer per week zorgverlening aan huis. Circa 4% maakt gebruik van extra dienstverlening aan huis zoals boodschappenbezorging, maaltijdservice, onderhoudsservice en/of tuinonderhoud. Van de niet-verhuisgeneigde oudere huishoudens in Roerdalen verwacht 38% 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. Circa 62% verwacht daarentegen geen belemmeringen. Circa 59% van de niet-verhuisgeneigde oudere huishoudens in Roerdalen wil dan ook zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Daarnaast wil 20% de komende 5 jaar sowieso nog zelfstandig blijven wonen. Een klein deel, circa 1% van de oudere huishoudens in Roerdalen (20 huishoudens), 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 31% dat ze op hun partner kunnen terugvallen voor hulp en ondersteuning en 22% zal (ook) op één of meerdere kinderen kunnen rekenen. Circa 17% verwacht dat ze niet van mantelzorg gebruik kunnen maken mocht dat nodig zijn. 11% van de doelgroep weet het nog niet.

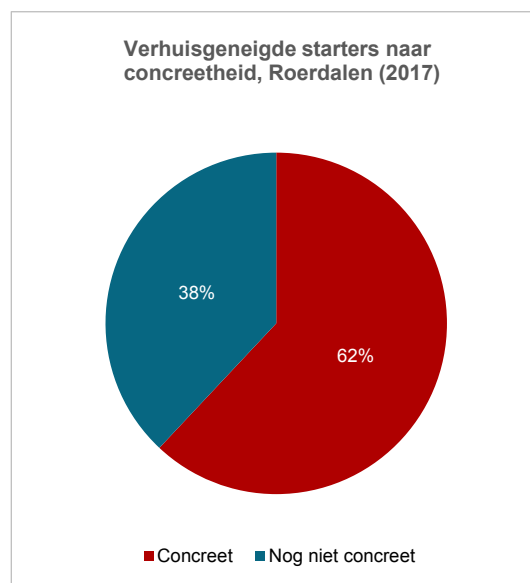
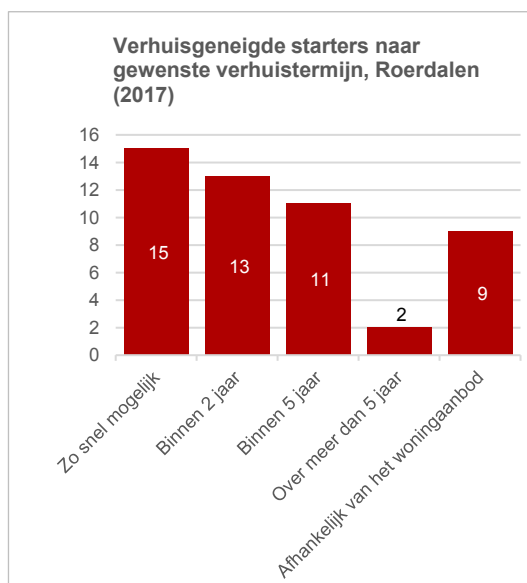


5.6 Starters

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 Roerdalen. 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 (verhuiscapaciteit) starters. Er dient dan ook voorzichtig met deze cijfers te worden omgegaan; men kan er geen harde conclusies voor deze doelgroep uit trekken.

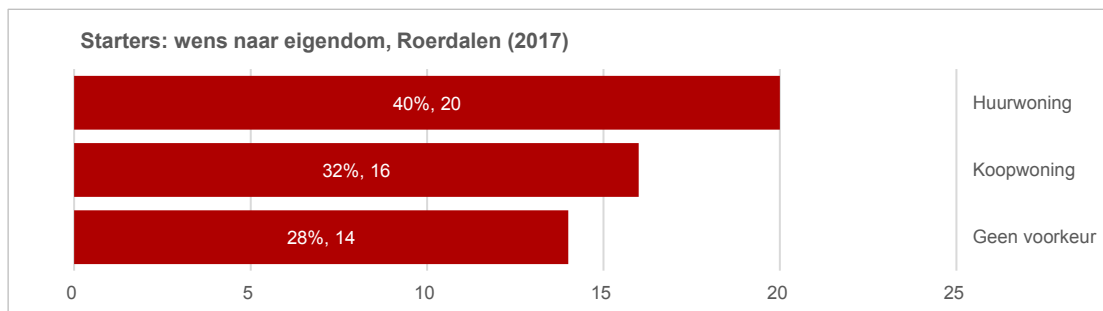
Verhuiscapaciteit

Van de thuiswonende jongeren van 30 jaar of jonger in Roerdalen die aan het woonwensenonderzoek hebben meegedaan zijn 50 verhuiscapaciteit. Dat is 66% van alle thuiswonende jongeren die hebben gerespondeerd. Daarbij geven 30 starters aan dit zo snel mogelijk, maar in ieder geval binnen 2 jaar te willen realiseren (circa 56% van de verhuiscapaciteit thuiswonende jongeren). Ruim 10 starters (26%) geeft aan op langere termijn te willen verhuizen, waarbij het merendeel wel binnen 5 jaar wil starten. Daarnaast wil een deel van de 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 18% van de thuiswonende jongeren. Daarbij dient gezegd te worden dat het merendeel (66%) al concrete stappen heeft gezet om hun woonwens te realiseren.



Wensen woning

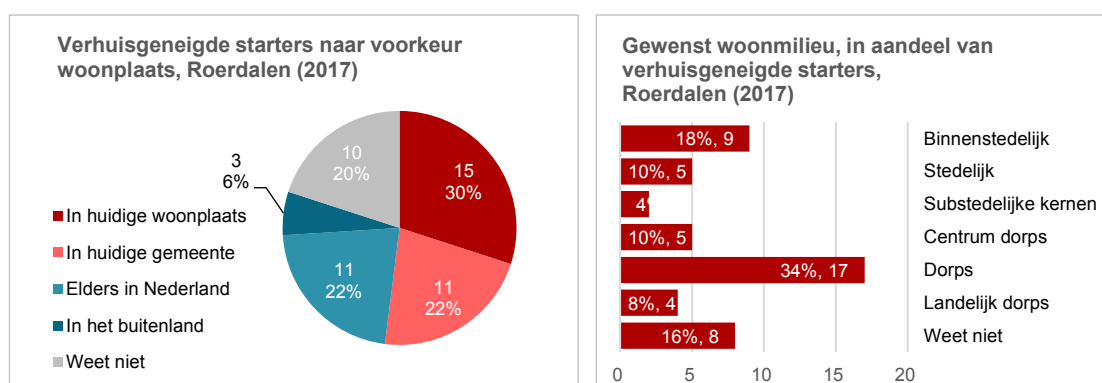
In Roerdalen heeft 40% van de 50 verhuiscapaciteit thuiswonende jongeren de wens om naar een huurwoning te verhuizen. Bijna een derde wenst een koopwoning (28% heeft geen voorkeur). De meesten kiezen voor een appartement (15 jongeren). Bijna de helft van de starters die willen kopen (of geen voorkeur hebben aangegeven), zoekt een woning met een koopprijs lager dan € 150.000. In de huursector zijn woningen onder de € 640 per maand het meest gewild onder starters (78%).



Wensen woonomgeving

Circa 30% van de verhuiscapable starters in Roerdalen wil weliswaar graag verhuizen, maar wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil 22% in de huidige gemeente blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen die gemeente. Circa 22% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen.

Het favoriete woonmilieu¹⁰ van de verhuiscapable thuiswonende jongeren van 30 jaar of jonger in Roerdalen betreft het dorps woonmilieu. Circa 34% van het aantal jongeren geeft dit woonmilieu aan als favoriete omgeving. De dorpsgemeenschap staat er voorop. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost.



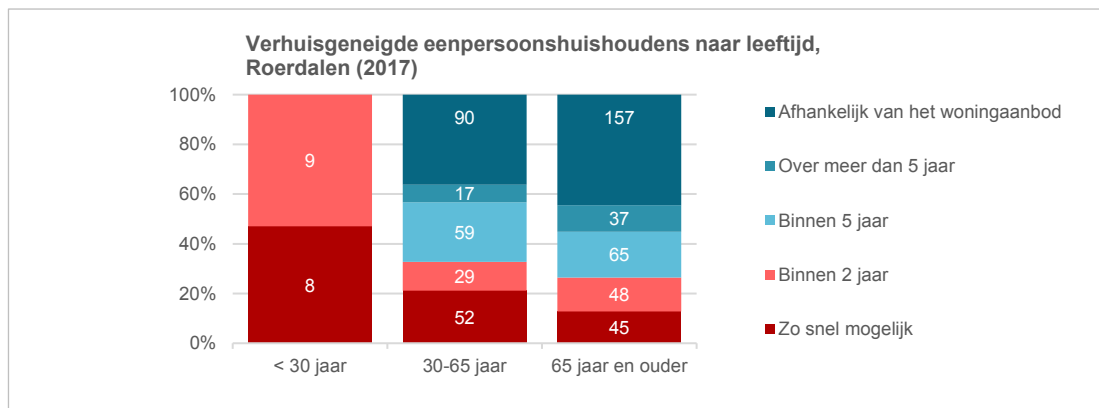
5.7 Eenpersoonshuishoudens

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuiscapableheid en de woonwensen van de eenpersoonshuishoudens in de gemeente Roerdalen.

Verhuiscapableheid

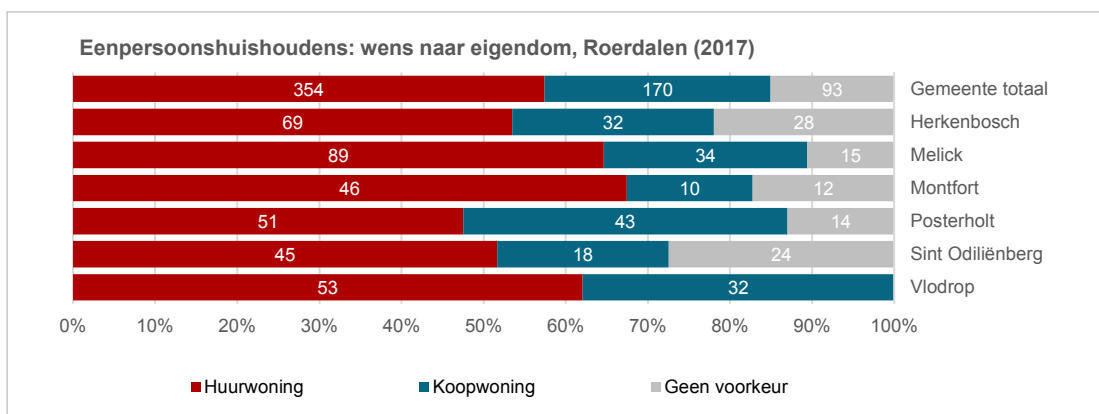
Bijna 620 eenpersoonshuishoudens in Roerdalen zijn verhuiscapable (25%). Van de verhuiscapable eenpersoonshuishoudens wil 31% binnen 2 jaar verhuizen, waarvan 17% zo snel mogelijk. Circa 20% wil tussen twee en vijf jaar verhuizen en 40% zegt dat verhuizing afhankelijk is van een specifiek woningaanbod. 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

Circa 57% van de verhuiscandidate eenpersoonshuishoudens in de gemeente Roerdalen is op zoek naar een huurwoning. De wens voor een huurwoning is daarbij het grootst bij eenpersoonshuishoudens woonachtig in Montfort en Melick (65-67%). Daarnaast richt zich 28% op een koopwoning en heeft 15% geen voorkeur.



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, Roerdalen (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	5,7%	15,1%	1,8%	8,0%	3,3%	1,3%	35,2%
Appartement zonder lift	0,0%	3,9%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	4,7%
Rij-/hoekwoning	0,0%	2,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%
2 ^e 1 kap / geschakelde woning	0,0%	3,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,1%
Vrijstaande woning	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Grondgebonden seniorenwoning	2,7%	7,7%	6,8%	0,0%	0,9%	0,0%	18,0%
Anders	0,0%	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,6%
Totaal huur	8,9%	34,1%	9,4%	8,0%	4,1%	1,3%	65,8%

Woonwensen eenpersoonshuishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuiscapaciteit huishoudens, Roerdalen (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%	4,5%	3,2%	3,2%	0,0%	11,0%
Appartement zonder lift	0,0%	0,8%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	1,3%
Rij-/hoekwoning	0,0%	0,0%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
2 ^e 1 kap / geschakelde woning	0,0%	0,0%	2,8%	0,5%	0,0%	0,0%	3,4%
Vrijstaande woning	0,0%	0,5%	3,9%	2,7%	3,1%	1,5%	11,7%
Grondgebonden seniorenwoning	0,5%	0,8%	1,0%	2,8%	0,8%	0,0%	5,9%
Anders	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Totaal koop	0,5%	2,1%	13,1%	9,8%	7,1%	1,5%	34,2%

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

Een relatief groot deel van de verhuiscapaciteit eenpersoonshuishoudens in Roerdalen vraagt naar huurwoningen, en dan met name naar huurappartementen met lift. Ook grondgebonden seniorenwoningen tussen € 417 en € 640 zijn gewild. Eenpersoonshuishoudens die naar een koopwoning willen verhuizen wensen voornamelijk appartementen en vrijstaande woningen tussen € 150.000 en € 200.000.

Woonbeelden

Ten aanzien van de woonbeelden van koopwoningen valt de voorkeur van verhuiscapaciteit eenpersoonshuishoudens in Roerdalen op bungalows van 75-100 m² met een prijs van € 150.000 tot € 225.000. Ook bij huurwoningen komen bungalows naar voren als favoriet woonbeeld (75 m² en 100 m² met een huurprijs van € 500 respectievelijk > € 710).

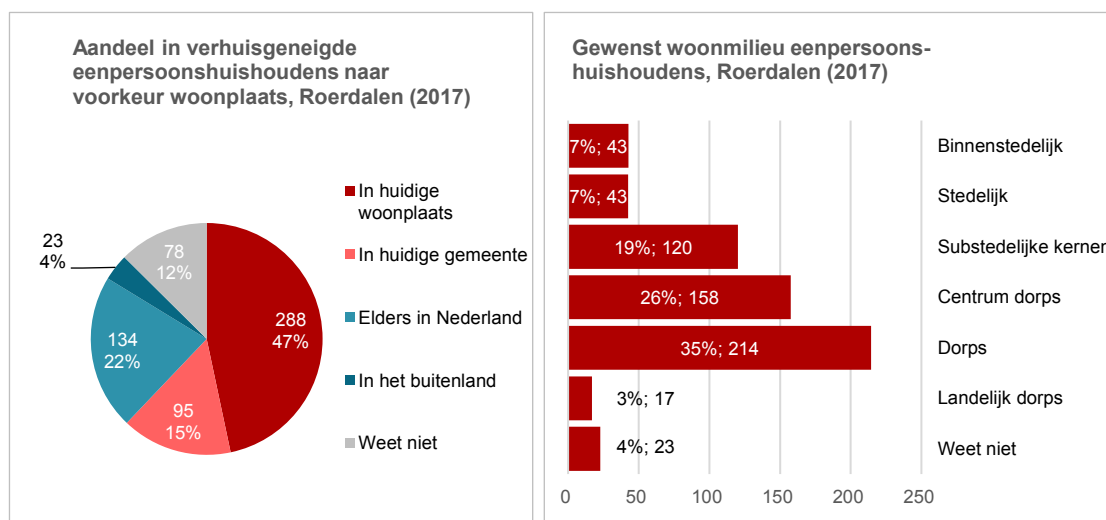




* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en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

Wensen woonomgeving

Bijna de helft van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens in Roerdalen wenst te verhuizen naar een woning binnen de huidige woonplaats in de gemeente. Daarnaast wil 26% een woning binnen de gemeente Roerdalen, maar waarbij geen voorkeur bestaat voor een specifieke woonplaats binnen de gemeente. Zo'n 22% geeft aan te willen verhuizen naar een woning elders in Nederland en 4% wilt verhuizen naar het buitenland.



Eenpersoonshuishoudens in Roerdalen die willen verhuizen, willen voornamelijk in een dorps milieu wonen¹¹ (35%). De dorpsgemeenschap staat hier centraal. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost. Op de tweede en derde plaats staan de woonmilieus centrum dorps en substedelijke wijken/kernen met respectievelijk 26% en 19%.

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 Roerdalen: 380 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	61	-100	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	1.872	-1.055	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 Roerdalen nog 290 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 ruim 160 is toegenomen, is de woningvoorraad namelijk met circa 60 toegenomen. Dit verschil van 100 woningen uit zich in de leegstandsontwikkeling die van 3,5% begin 2014 is afgenomen tot 3,2% begin 2017, hetgeen duidt op een krappere woningmarkt in 2017 dan in 2014.

Het aantal huishoudens in Roerdalen zal nog kort toenemen (tot 2019). In de volgende paragraaf wordt op basis van het in het voorjaar van 2018 uitgevoerde woonwensenonderzoek en de Progneff-prognoses 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 Roerdalen 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 320 huurwoningen (woningbehoefte > achterlatende woningen) en een overschot aan bijna 320 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 € 597. Ook bij huurappartementen met lift bestaat in deze prijsklasse een redelijk groot tekort. Daarentegen is in de huursector een groot (kwalitatief) overschot aan rij-/hoekwoningen tussen € 417 en € 597. In de koopsector bestaat met name bij grondgebonden seniorenwoningen (€ 150.000 - € 375.000) en koopappartementen met lift (€ 150.000 - € 375.000) een tekort. Daarentegen bestaat in de koopsector een potentieel overschot aan 2¹ kapwoningen (€ 150.000 - € 275.000) en vrijstaande woningen vanaf € 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 Roerdalen wordt in 2022 bereikt. Dat wil zeggen dat daarna het aantal huishoudens zal afnemen. Per saldo zal derhalve tot 2030 een overschot zijn van circa 190 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 450 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 vrijstaande woningen, 2¹ kapwoningen en rij-/hoekwoningen, met name in de koopsector.

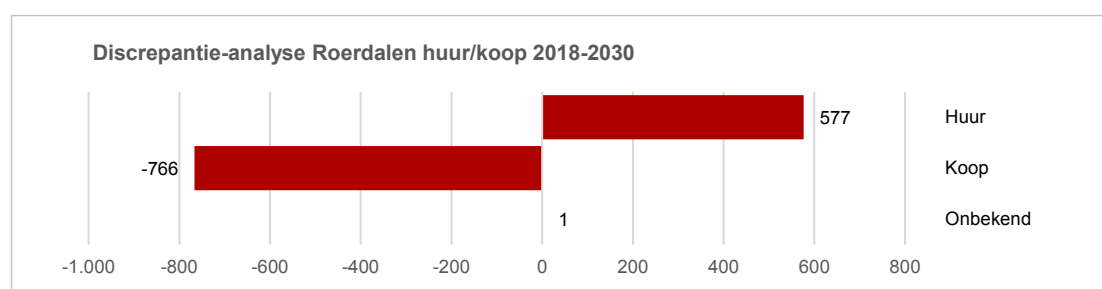
Deze discrepanties, als gevolg van de huishoudensprognose, worden met name bepaald door de oudere doelgroep (> 65 jaar), waarvan het 52% een huurwoning wenst. Daarbij zal deze doelgroep als enige doelgroep tot 2030 nog toenemen (+840). Het aantal jongeren (< 30 jaar) en de middengroep (30-65 jaar) zal daarentegen afnemen. Dit zorgt er voor dat, alhoewel uit het woonwensenonderzoek blijkt dat per saldo de wens in Roerdalen naar koopwoningen iets groter is dan huurwoningen, op basis van de prognoses de behoefte aan huurwoningen tot 2030 groter zal zijn dan aan koopwoningen. Dit komt met name door de behoefte van ouderen die voor een groot deel huurwoningen wensen en koopwoningen achterlaten. 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).

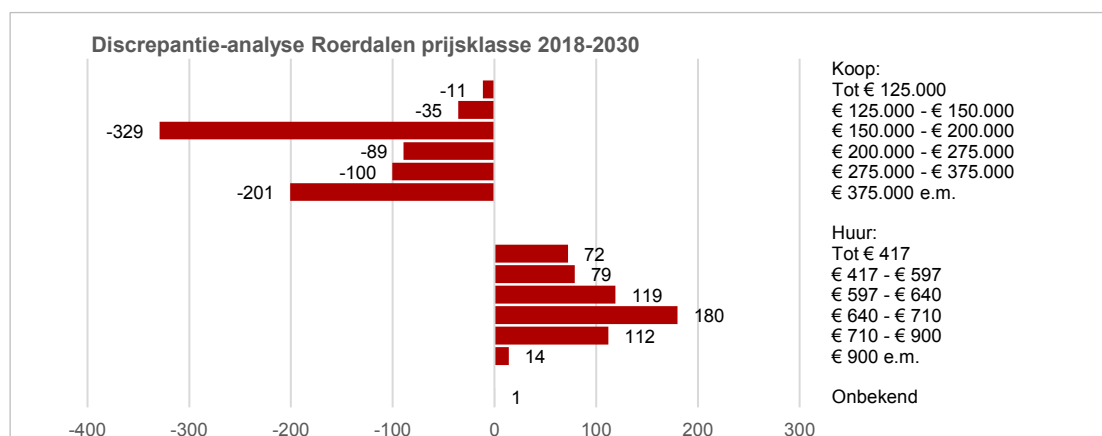
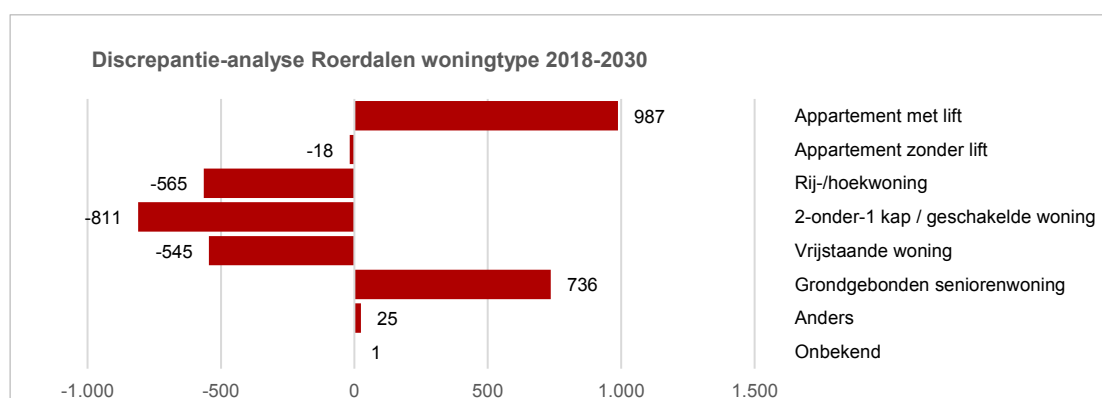
6.4 Discrepantie-analyse: Totaal

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 Roerdalen 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 Roerdalen 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^{de} kapwoningen, rij-/hoekwoningen en vrijstaande woningen. In Roerdalen zal in de koopsector tot 2030 een potentieel overschot ontstaan in alle prijsklassen en in de huursector een tekort in alle prijsklassen.



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

- Appartementen met lift huur € 417 - € 900
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 597
- Appartementen met lift koop € 150.000 - € 275.000
- Grondgebonden seniorenwoningen koop € 150.000 - € 375.000

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 > € 275.000
- Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 597
- Rij-/hoekwoningen koop € 150.000 - € 200.000

Discrepantie-analyse Roerdalen - huurwoningen tot 2030

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	56	173	126	118	100	43	615
Appartement zonder lift	-10	36	-59	-8	0	0	-42
Rij-/hoekwoning	-5	-305	-65	-33	0	0	-407
2 [^] 1 kap / geschakelde woning	7	-78	-7	23	-27	3	-80
Vrijstaande woning	1	12	31	14	-13	-33	11
Grondgebonden seniorenwoning	38	233	83	59	43	2	457
Anders	-13	9	10	7	9	0	23
Totaal	72	79	119	180	112	14	577

Discrepantie-analyse Roerdalen - koopwoningen tot 2030

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	22	148	117	69	17	373
Appartement zonder lift	-7	14	3	11	3	0	24
Rij-/hoekwoning	0	-47	-90	-19	5	-5	-157
2 [^] 1 kap / geschakelde woning	-2	-55	-415	-257	3	-4	-731
Vrijstaande woning	-10	14	-57	-68	-225	-209	-555
Grondgebonden seniorenwoning	2	18	80	111	64	3	279
Anders	6	0	2	16	-19	-3	2
Totaal	-11	-35	-329	-89	-100	-201	-766

6.5 Discrepantie-analyse per doelgroep

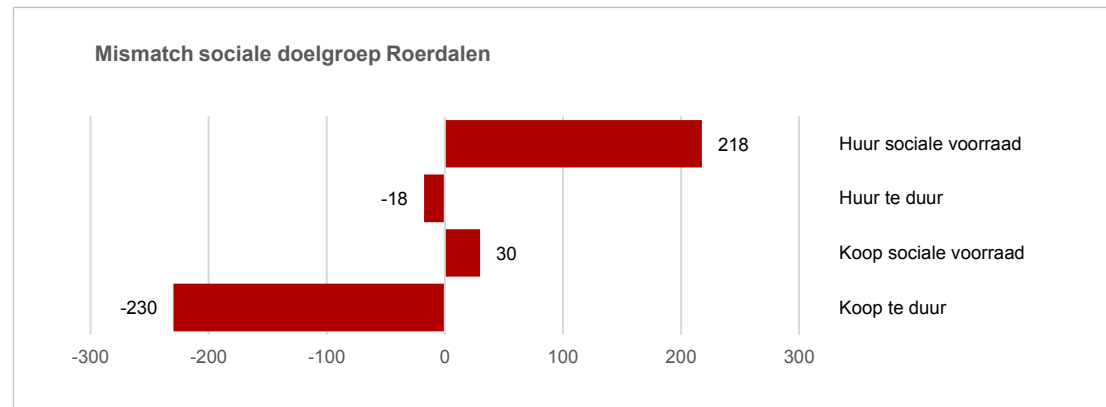
De overzichten in de vorige paragraaf betreffen de kwalitatieve tekorten / overschotten in Roerdalen tot 2030, ongeacht doelgroep. Indien nader wordt ingezoomd op de verschillende doelgroepen is te zien dat de afzonderlijke doelgroepen een verschillend beeld laten zien.

Sociale doelgroep

De woningbehoefte van de sociale doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 36.165) in Roerdalen zal in de periode 2018-2030 met circa 100 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 250 huishoudens (20 huishoudens met een huurwoning en 230 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 230 huishoudens (woonachting in een koopwoning > € 150.000) een goedkopere woning (huidige kwalitatieve mismatch).



Aangezien de woningbehoefte van de sociale doelgroep in Roerdalen tot 2030 met ruim 100 huishoudens afneemt, wordt gekeken naar de negatieve behoefte (welke woning wordt achtergelaten door verhuiscapaciteit huishoudens) om te bepalen welke woningen onttrokken dienen te worden om deze daling op te vangen. Daaruit blijkt dat bijna 60 huurwoningen en ongeveer 40 koopwoningen niet meer nodig zijn, waarvan 60 sociale woningen. Rekening houdende met de huidige kwalitatieve mismatch resulteert de totale discrepantie (huur en koop) tot 2030 zodoende in $(-60 + 220 + 30)$ circa 190 sociale woningen.

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

- Appartementen met lift huur < € 710
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 640

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

- Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 597
- Vrijstaande woningen koop > € 150.000
- 2^{de} kapwoningen koop € 150.000 - € 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 hypotheekbeelden 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. Het is echter van mening dat 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 kernvoorraad	
<u>Lage segment / Primaire doelgroep</u>			
Alleenstaanden	≤ € 22.200	<u>Kwaliteitskortingsgrens</u>	≤ € 414,02
Meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd	≤ € 30.150		
Meerpersoonshuishoudens > AOW-leeftijd	≤ € 30.175		
<u>Lage segment / Secundaire doelgroep</u>			
Alleenstaanden	€ 22.200 - € 36.165	<u>Aftoppingsgrenzen</u>	
Meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd	€ 30.150 - € 36.165	Betaalbaar 1 (laag)	€ 414,03 - € 592,56
Meerpersoonshuishoudens > AOW-leeftijd	€ 30.175 - € 36.165	Betaalbaar 2 (hoog)	€ 592,56 - € 635,06
		Duur (tot liberalisatiegrens)	€ 635,06 - € 710,69
<u>Midden segment / Tertiaire doelgroep</u>			
Midden segment 1a	€ 36.165 - € 40.349	Huurprijsgrenzen geliberaliseerde voorraad	
		Middensegment	€ 710,69 - € 900,00
		Duur	> € 900,00
<u>Midden segment / Quartaire doelgroep</u>			
Midden segment 1b	€ 40.349 - € 52.000	Kooprijsgrenzen	
<u>Hogere inkomensdoelgroep</u>			
Hoog segment (quartaire doelgroep)	≥ € 52.000	Goedkoop	< € 150.000
		Middelduur	€ 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 Roerdalen 1.520 woningen. Daarmee valt het grootste deel van de in totaal 1.640 corporatiewoningen, circa 93% van het corporatiebezit, onder € 635 (de hoge aftoppingsgrens). In Montfort valt 81% van de corporatiewoningen onder deze huurgrens, terwijl in andere kernen dit percentage boven 91% uitkomt. Een relatief groot deel van de corporatiewoningen zit in Montfort in de duurste sociale prijsklasse tot de liberalisatiegrens (19%). In overige kernen is dat percentage tussen 4% en 5%.

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; bijna 190 huurwoningen (25%) vallen in de sociale voorraad, waarbij 14% in de goedkope en betaalbare prijscategorie valt. De huurprijzen van de meeste huurwoningen in bezit van particulieren of commerciële beleggers liggen dan ook boven een huurprijs van € 635. Met name in Posterholt vallen relatief veel particuliere huurwoningen in de primaire voorraad (21%). In overige kernen is dat percentage tussen 6% en 15%.

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 7.060 koopwoningen in Roerdalen hebben circa 1.490 woningen een WOZ-waarde van minder dan € 150.000. Deze 21% van de koopvoorraad vormt de sociale koopvoorraad. Slechts een klein deel van de koopvoorraad valt in de goedkope (< € 75.000) en betaalbare kooprijscategorieën (€ 75.000 – € 125.000). Dit betreft 8% (primaire koopvoorraad). Met name in Posterholt vallen relatief veel koopwoningen in de primaire koopvoorraad (19%). In overige kernen is dat percentage tussen 3% en 10%.

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 koopprijsontwikkeling 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 m²	150 m²	€ 125.000 - 150.000	
Kleine woning (80 m²) B	Grondgebonden	80 m²	150 m²	€ 125.000 - 150.000	
Rij-hoekwoning (100 m²) A	Rij-/ hoekwoning	100 m²	150 m²	€ 150.000 - 200.000	
Rij-hoekwoning (100 m²) B	Rij-/ hoekwoning	100 m²	150 m²	€ 150.000 - 200.000	
2 onder 1 kap (120 m²) A	2^1 kapwoning	120 m²	250-300 m²	€ 200.000 - 250.000	
2 onder 1 kap (120 m²) B	2^1 kapwoning	120 m²	250-300 m²	€ 200.000 - 250.000	
2 onder 1 kap (140 m²) A	2^1 kapwoning	140 m²	300-350 m²	€ 275.000 - 325.000	
2 onder 1 kap (140 m²) B	2^1 kapwoning	140 m²	300-350 m²	€ 275.000 - 325.000	
Vrijstaand (140 m²) A	Vrijstaand	140 m²	350-450 m²	€ 250.000 - 300.000	
Vrijstaand (140 m²) B	Vrijstaand	140 m²	350-450 m²	€ 250.000 - 300.000	






Woonbeelden koop - vervolg

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

Woonbeelden koop - vervolg

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








Woonbeelden huur

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

Woonbeelden huur - vervolg

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

Woonbeelden huur - vervolg

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

Bijlage 7: Woonbeelden koop/huur 1^e keus

Woonbeelden koop 1e keus, Roerdalen (2017)

	Totaal	Jongeren	Middengroep	Ouderen	Sociale doelgroep	Eenpersoons-huishoudens
Bungalow (100 m²) A	119	5	63	50	18	11
Bungalow (100 m²) B	108	0	49	59	24	25
Vrijstaand (180 m²) A	99	0	94	6	6	5
Vrijstaand (140 m²) A	94	7	85	2	4	0
Bungalow (75 m²) B	87	0	42	45	39	16
Bungalow (75 m²) A	78	5	39	34	61	27
Vrijstaand (140 m²) B	77	13	52	13	23	23
Vrijstaand (180 m²) B	70	0	64	6	0	3
Rij-hoekwoning (100 m²) A	67	25	40	2	36	20
2 onder 1 kap (120 m²) A	67	21	39	7	15	15
2 onder 1 kap (120 m²) B	45	0	40	5	1	0
Appartement (met lift, 125 m²) A	38	0	20	18	1	13
Appartement (met lift, 125 m²) B	34	0	15	20	7	22
Luxe appartement (met lift, 150 m²) B	34	0	15	18	0	7
Kleine woning (80 m²) A	28	0	9	19	21	5
Appartement (met lift, 90 m²) A	26	0	10	16	10	10
2 onder 1 kap (140 m²) A	25	0	23	2	2	0
2 onder 1 kap (140 m²) B	20	0	20	0	0	0
Appartement (zndr lift, 90 m²) A	14	0	14	0	0	0
Kleine woning (80 m²) B	13	0	2	11	9	3
Luxe appartement (met lift, 150 m²) A	9	0	2	6	0	0
Rij-hoekwoning (100 m²) B	5	0	5	0	0	0
Appartement (met lift, 90 m²) B	2	0	2	0	2	0
Totaal	1.161	76	745	340	278	203

Woonbeelden huur 1e keus, Roerdalen (2017)

	Totaal	Jongeren	Middengroep	Ouderen	Sociale doelgroep	Eenpersoons-huishoudens
Bungalow (75 m²) B	239	0	71	168	270	148
Bungalow (75 m²) A	134	0	37	97	140	66
Kleine woning (80 m²) A	111	0	27	84	142	34
Bungalow (100 m²) A	87	0	25	62	27	10
Appartement (met lift, 90 m²) A	84	0	23	62	58	52
Bungalow (100 m²) B	58	0	20	38	37	5
Rij-hoekwoning (100 m²) A	57	0	41	16	62	25
2 onder 1 kap (120 m²) B	53	0	41	12	30	5
2 onder 1 kap (140 m²) A	50	0	49	2	49	3
Luxe appartement (met lift, 125 m²) B	34	27	2	5	0	0
Vrijstaand (140 m²) B	28	0	13	15	5	3
Appartement (zndr lift, 90 m²) A	28	0	18	10	16	29
2 onder 1 kap (120 m²) A	27	0	19	8	41	0
Rij-hoekwoning (100 m²) B	25	0	11	14	12	6
Appartement (met lift, 90 m²) B	20	0	16	4	3	0
Kleine woning (80 m²) B	18	0	12	6	19	14
Luxe appartement (met lift, 125 m²) A	10	0	3	8	4	5
Vrijstaand (140 m²) A	9	0	9	0	14	0
Appartement (zndr lift, 110 m²) A	8	0	3	5	2	5
Totaal	1.083	27	440	616	932	410

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.



Groepswoningen

Deze woonsituatie combineert privacy met gemeenschappelijke ruimte en indien daar behoefte aan is ondersteunende zorg. Het kleinschalig groepswonen 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 kangoerewoningen) betekent dat twee of drie generaties samenwonen in hetzelfde huis, maar toch apart. Elke generatie heeft een eigen privéwoning maar wat gezamenlijk gedaan kan worden wordt gezamenlijk opgepakt.

Een van de uitgangspunten van een meer-generatie-woningen is gezamenlichszin waarbij (mantel)zorg en ondersteuning van ouderen, mensen met een beperking en kinderen meer door mensen in de wijk zelf plaatsvinden.



Hofjeswoningen

Moderne vorm van de aloude 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

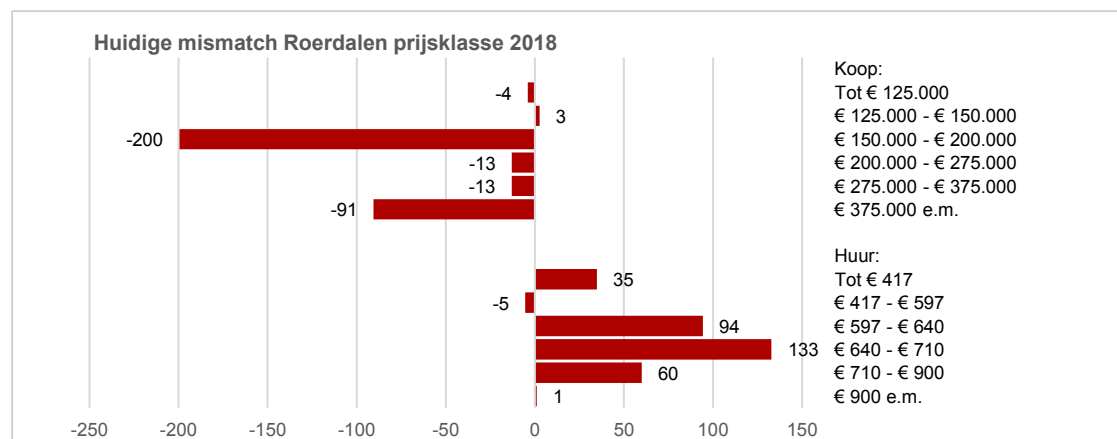
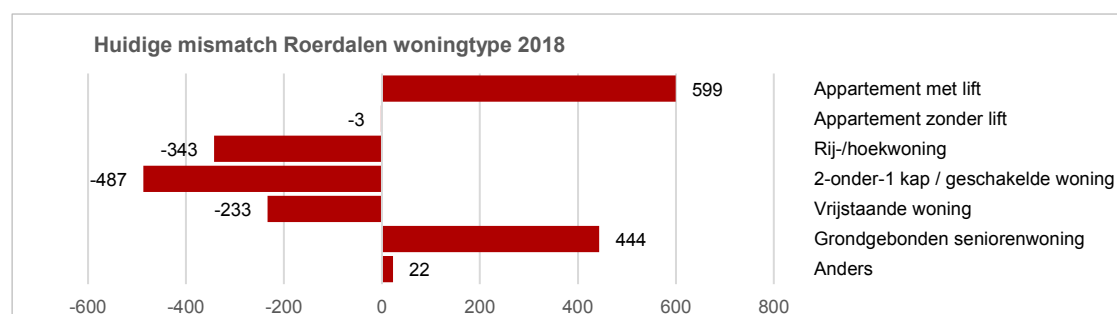
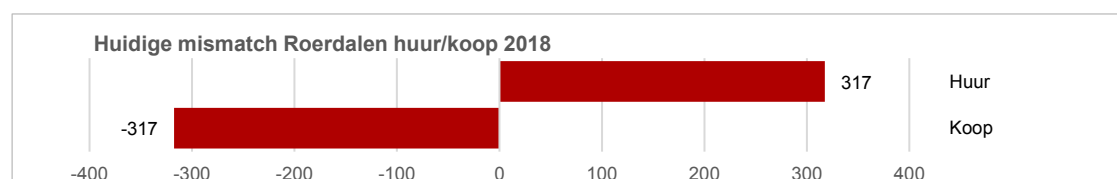
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	31	102	81	73	59	22	369
Appartement zonder lift	-8	27	-34	-6	0	0	-21
Rij-/hoekwoning	-5	-215	-33	-11	-2	0	-267
2 ¹ kap / geschakelde woning	3	-58	1	23	-23	3	-51
Vrijstaande woning	-4	10	19	14	-8	-23	9
Grondgebonden seniorenwoning	27	123	49	32	28	-1	258
Anders	-9	5	10	7	7	0	20
Eindtotaal	35	-5	94	133	60	1	317

Matrix Discrepantie-analyse Koop - Huidige kwalitatieve mismatch

Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	13	86	73	46	12	230
Appartement zonder lift	-5	12	3	6	2	0	18
Rij-/hoekwoning	0	-11	-57	-11	5	-2	-76
2 ¹ kap / geschakelde woning	-2	-35	-259	-156	18	-3	-436
Vrijstaande woning	-5	12	-30	-12	-109	-97	-242
Grondgebonden seniorenwoning	2	11	58	71	40	3	186
Anders	6	0	-1	16	-15	-3	3
Eindtotaal	-4	3	-200	-13	-13	-91	-317

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

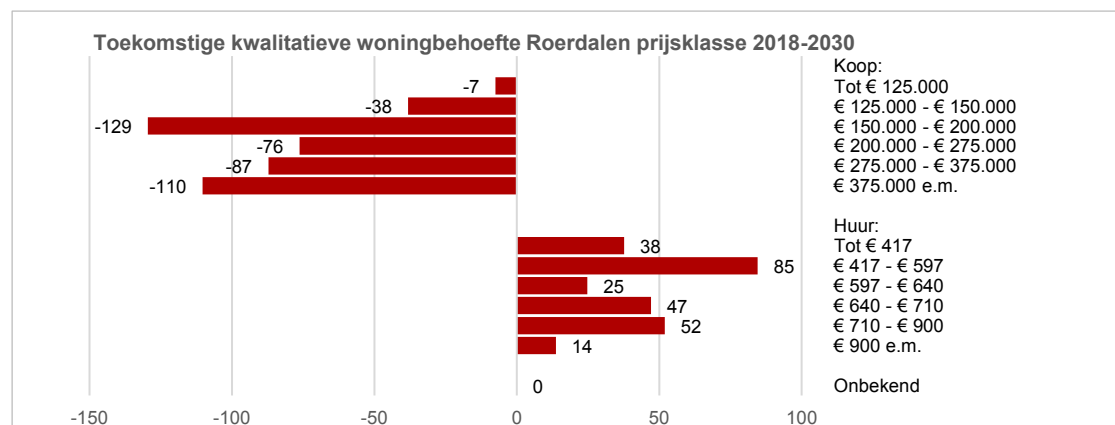
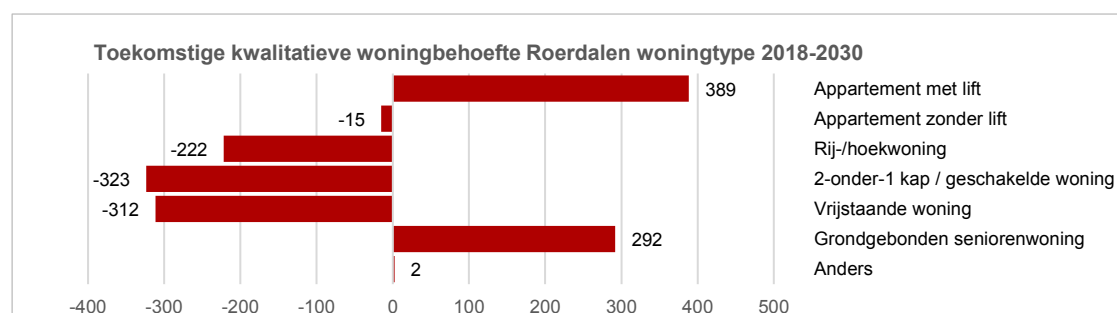
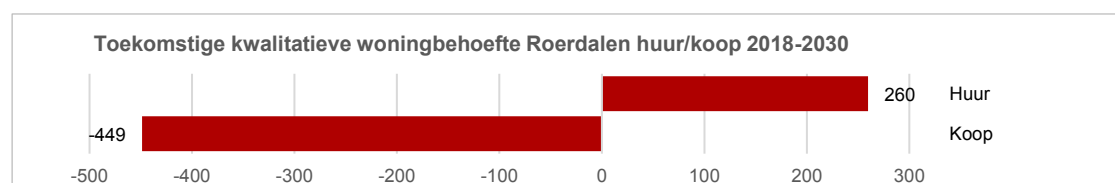
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	24	70	45	45	40	22	246
Appartement zonder lift	-2	9	-25	-3	0	0	-21
Rij-/hoekwoning	0	-90	-32	-22	2	0	-141
2 ¹ kap / geschakelde woning	4	-20	-9	0	-4	0	-29
Vrijstaande woning	5	1	12	0	-5	-11	2
Grondgebonden seniorenwoning	11	109	34	27	15	2	199
Anders	-4	4	0	0	3	0	3
Eindtotaal	38	85	25	47	52	14	260

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

Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	9	62	44	23	5	143
Appartement zonder lift	-2	1	0	5	1	0	6
Rij-/hoekwoning	0	-36	-34	-8	0	-3	-81
2 ¹ kap / geschakelde woning	0	-21	-157	-101	-15	-1	-295
Vrijstaande woning	-5	1	-26	-56	-116	-112	-313
Grondgebonden seniorenwoning	0	6	22	40	24	0	93
Anders	0	0	4	0	-4	0	-1
Eindtotaal	-7	-38	-129	-76	-87	-110	-449

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	57	116	75	45	2	6	301
Appartement zonder lift	-10	23	-4	-9	0	0	0
Rij-/hoekwoning	-11	-266	-65	-23	0	0	-365
2 ¹ kap / geschakelde woning	5	-68	-4	28	-28	0	-67
Vrijstaande woning	-5	6	9	15	0	0	25
Grondgebonden seniorenwoning	45	115	63	12	2	0	237
Anders	-12	10	12	2	0	0	13
Eindtotaal	69	-63	86	70	-24	6	144

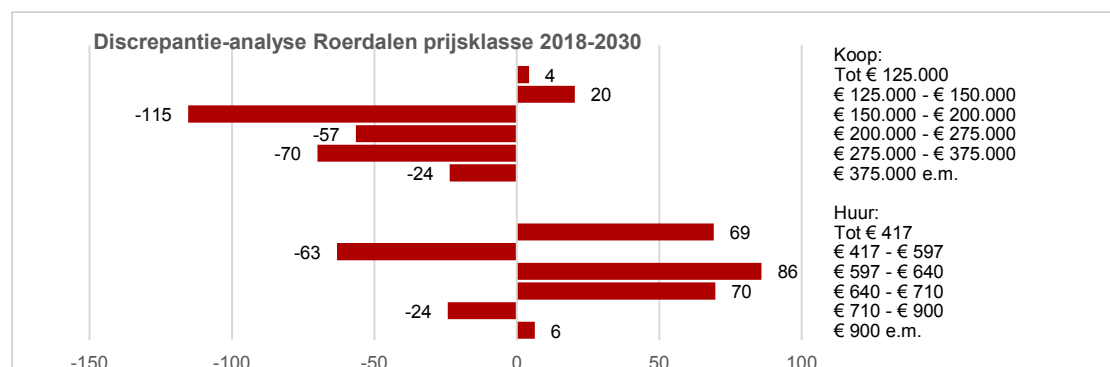
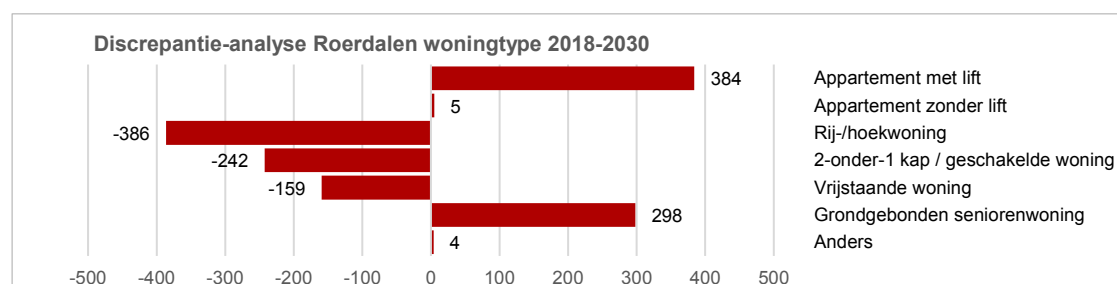
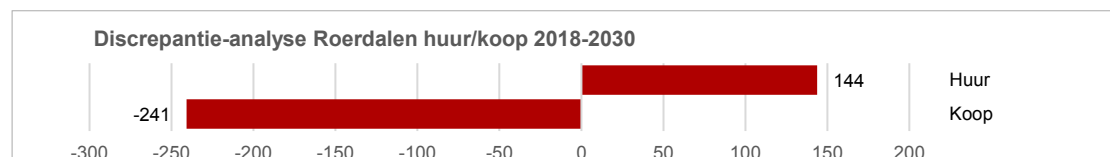
Matrix Discrepantie-analyse Koop - Sociale doelgroep

Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	8	61	14	0	0	83
Appartement zonder lift	-3	4	0	3	1	0	5
Rij-/hoekwoning	0	3	-16	-6	0	-2	-21
2 ¹ kap / geschakelde woning	0	-16	-127	-33	0	0	-176
Vrijstaande woning	0	12	-64	-50	-65	-16	-184
Grondgebonden seniorenwoning	4	10	32	14	1	0	61
Anders	4	0	-2	2	-8	-5	-9
Eindtotaal	4	20	-115	-57	-70	-24	-241

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 duurdere voorraad (zie ook paragraaf 6.5). Wordt hiermee rekening gehouden (groene arcering) bedraagt de behoefte aan sociale woningen in Roerdalen per saldo 190 extra woningen tot 2030 (in plaats van -100 woningen).



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

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

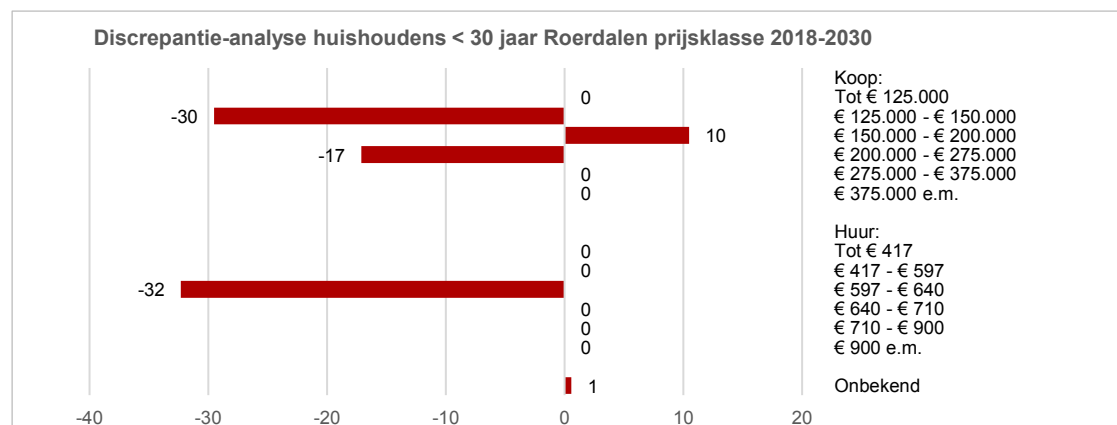
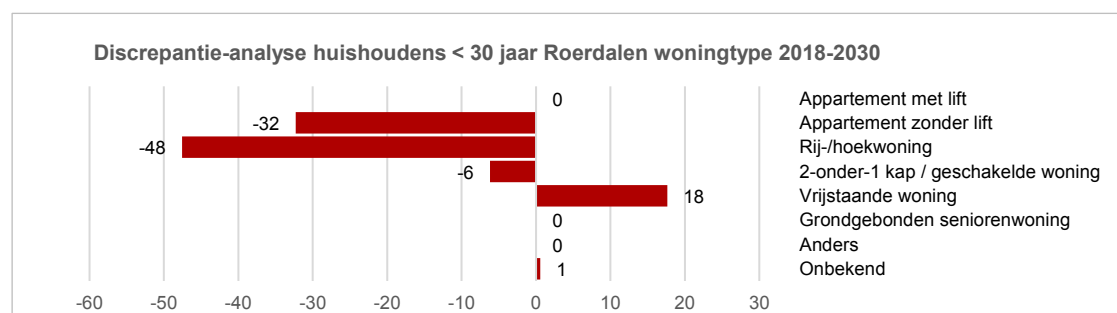
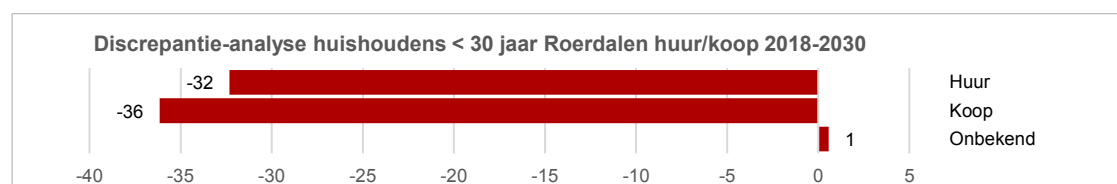
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0	0
Appartement zonder lift	0	0	-32	0	0	0	-32
Rij-/hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0
2 ¹ kap / geschakelde woning	0	0	0	0	0	0	0
Vrijstaande woning	0	0	0	0	0	0	0
Grondgebonden seniorenwoning	0	0	0	0	0	0	0
Anders	0	0	0	0	0	0	0
Eindtotaal	0	0	-32	0	0	0	-32

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

Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0	0
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	-30	-18	0	0	0	-48
2 ¹ kap / geschakelde woning	0	0	11	-17	0	0	-6
Vrijstaande woning	0	0	18	0	0	0	18
Grondgebonden seniorenwoning	0	0	0	0	0	0	0
Anders	0	0	0	0	0	0	0
Eindtotaal	0	-30	10	-17	0	0	-36

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)

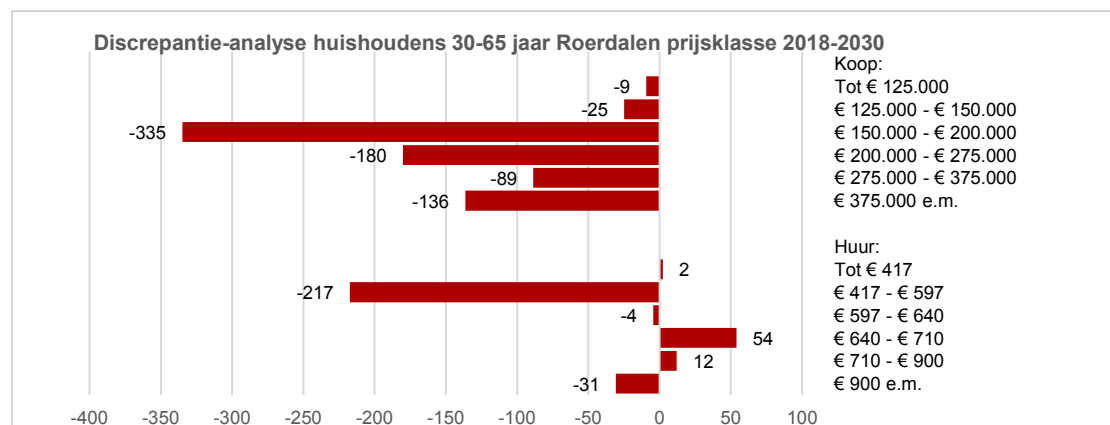
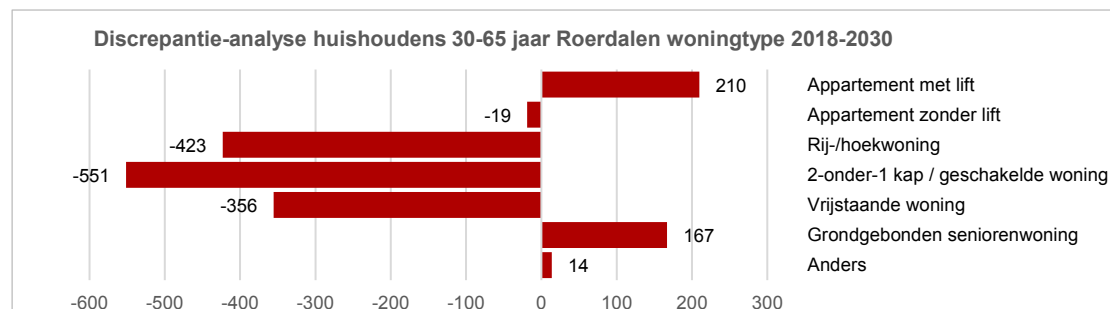
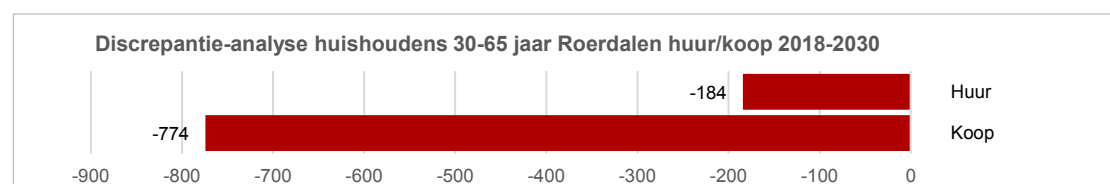
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	3	28	36	42	19	0	127
Appartement zonder lift	-13	25	-29	-8	0	0	-25
Rij-/hoekwoning	0	-246	-47	-33	0	0	-326
2 ^e 1 kap / geschakelde woning	0	-56	3	27	-13	3	-37
Vrijstaande woning	0	8	8	14	-5	-33	-8
Grondgebonden seniorenwoning	26	24	14	5	9	0	78
Anders	-13	0	10	7	3	0	7
Eindtotaal	2	-217	-4	54	12	-31	-184

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

Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 – € 150	€ 150 – € 200	€ 200 – € 275	€ 275 – € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	3	22	29	24	6	83
Appartement zonder lift	-7	10	3	0	0	0	6
Rij-/hoekwoning	0	-18	-62	-18	5	-5	-97
2 ^e 1 kap / geschakelde woning	0	-34	-280	-201	5	-4	-515
Vrijstaande woning	-10	10	-53	-30	-129	-136	-348
Grondgebonden seniorenwoning	2	4	34	29	16	3	89
Anders	6	0	0	11	-10	0	7
Eindtotaal	-9	-25	-335	-180	-89	-136	-774

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.)

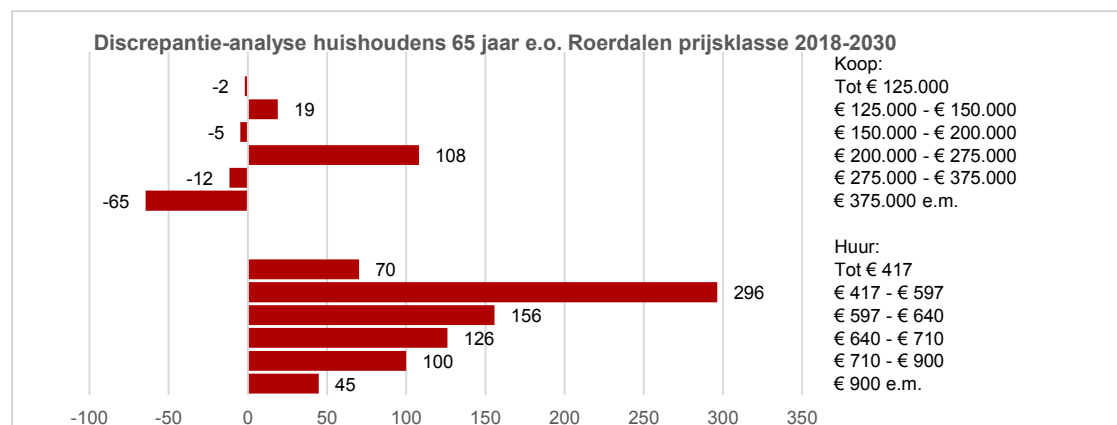
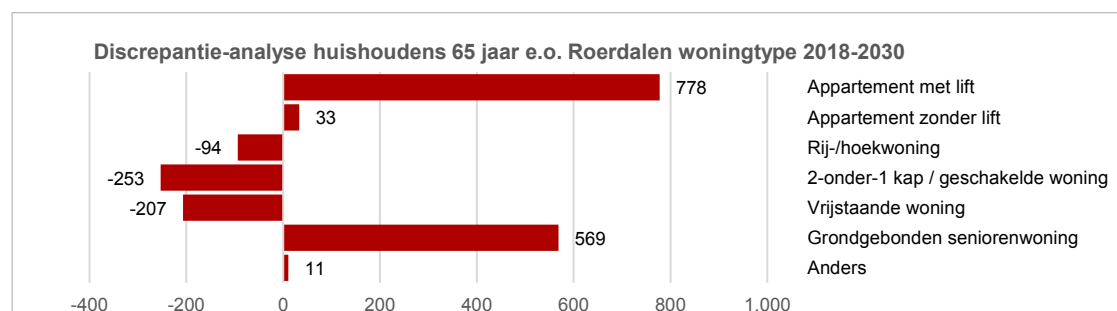
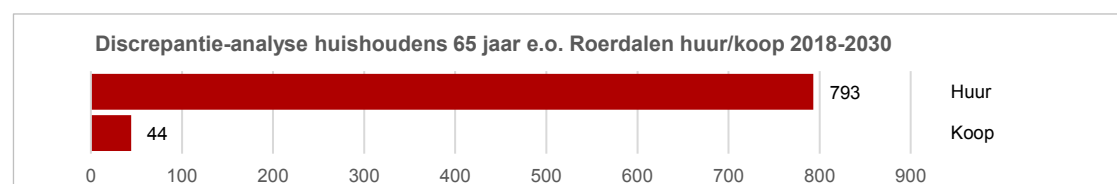
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	52	145	90	76	81	43	488
Appartement zonder lift	3	11	2	0	0	0	16
Rij-/hoekwoning	-5	-58	-18	0	0	0	-82
2 ¹ kap / geschakelde woning	7	-22	-10	-4	-14	0	-43
Vrijstaande woning	1	3	23	0	-8	0	19
Grondgebonden seniorenwoning	12	208	69	54	34	2	380
Anders	0	9	0	0	7	0	16
Eindtotaal	70	296	156	126	100	45	793

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

Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 – € 150	€ 150 – € 200	€ 200 – € 275	€ 275 – € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	20	126	88	45	11	290
Appartement zonder lift	0	3	0	11	3	0	18
Rij-/hoekwoning	0	0	-11	-1	0	0	-12
2 ¹ kap / geschakelde woning	-2	-21	-146	-39	-2	0	-210
Vrijstaande woning	0	3	-22	-38	-97	-72	-225
Grondgebonden seniorenwoning	0	14	46	82	48	0	189
Anders	0	0	2	5	-9	-3	-5
Eindtotaal	-2	19	-5	108	-12	-65	44

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	47	131	18	94	26	14	330
Appartement zonder lift	-10	26	1	-7	0	0	10
Rij-/hoekwoning	-9	-101	-31	0	-7	0	-148
2 ¹ kap / geschakelde woning	0	-7	-16	0	-10	0	-33
Vrijstaande woning	3	0	0	0	0	0	3
Grondgebonden seniorenwoning	10	63	72	0	5	0	150
Anders	0	13	0	0	0	0	13
Eindtotaal	41	124	44	87	15	14	325

Matrix Discrepantie-analyse Koop - Eenpersoonshuishoudens

Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 – € 150	€ 150 – € 200	€ 200 – € 275	€ 275 – € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	44	34	35	0	113
Appartement zonder lift	-6	8	0	3	0	0	5
Rij-/hoekwoning	0	-8	-5	-3	0	0	-16
2 ¹ kap / geschakelde woning	0	-26	-49	-23	0	0	-98
Vrijstaande woning	0	3	32	-3	-18	-25	-11
Grondgebonden seniorenwoning	3	8	10	28	7	0	56
Anders	0	0	0	0	-10	-5	-15
Eindtotaal	-3	-14	33	36	13	-30	35

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken

