

KASTEEL TER BORCHSTRAAT 1-5 ROOSTEREN

TRANSFORMATIE 'TRAMHALTE' NAAR WONINGEN

ANALYSE WOONBEHOEFTE MIDDEN-LIMBURG EN ECHT-SUSTEREN

28-06-2020

1. INLEIDING

Focus International Real Estate (FIRE) is voornemens om op de locatie Kasteel ter Borchstraat 1-5 in Roosteren, bekend als de Tramhalte, 15 woningen in de koopsector te realiseren. Het plan betreft de realisatie van flexibele en levensloopbestendige woningen voor een brede doelgroep. Met de bouw van deze koopwoningen wordt beoogd een flexibele en toekomstbestendige woonsituatie te creëren voor huishoudens uit de leeftijdscategorieën 'midden' (30 - 65 jaar) en 'ouderen' (>65 jaar), waarbij het wonen zowel met 'thuiswerken' als (al dan niet op termijn) met 'thuiszorg' kan worden gecombineerd. Vooralsnog is de planvorming gericht op de bouw van zowel vrijstaande als 2^e1 kapwoningen.

Doel van deze notitie

Deze notitie is opgesteld met als doel om nader inzicht te krijgen in het beoogde marksegment voor de 15 te realiseren koopwoningen. Om hiertoe een zo goed mogelijk beeld te krijgen wordt mede ingegaan op de demografische ontwikkelingen in zowel de regio Midden-Limburg als de gemeente Echt-Susteren, met een nadruk op de huishoudens 'middengroep' en 'ouderen'.

Het plangebied

Het plangebied Kasteel ter Borchstraat 1-5 in Roosteren is weergegeven in figuur 1 en figuur 2.

Figuur 1: Huidige situatie plangebied Kasteel ter Borchstraat 1-5 in Roosteren (Bron: Google Earth).



Figuur 2: Huidige situatie plangebied Kasteel ter Borchstraat 1-5 in Roosteren (Bron: Google Streetview).



Gehanteerde bronnen

In deze notitie is gebruik gemaakt van met name de volgende documenten:

- *Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving (SWZW)*

De regio Midden-Limburg heeft in 2018 de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving (SWZW), daterend uit 2014, herijkt voor de periode tot 2030. Het betreft daarbij met name de component 'Wonen'. Doel van deze herijking was om inzicht te krijgen in de actuele woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief, waarbij de effecten van trends en ontwikkelingen (demografisch, sociaal en economisch) op de regionale woningmarkt zijn blootgelegd. Van belang was tevens om het huisvestingsvraagstuk van diverse specifieke doelgroepen scherp te stellen. Tot slot is bij de herijking niet alleen gekeken naar de totale woningvoorraadbehoefte, maar ook naar de gewenste samenstelling daarvan. Passende huisvesting voor alle inwoners behoort dan ook tot de speerpunten van het woonbeleid voor de regionale gemeenten, waaronder Echt-Susteren.

- *Woningmarktonderzoek Regio Midden-Limburg 2018-2030: Gemeente Echt-Susteren*

Ten behoeve van de herijking van de SWZW uit 2014 heeft het consortium Etil-Companen, in opdracht van de regio Midden-Limburg, in de periode november 2017 tot juni 2018 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek richt brengt de woningmarkt in de regio Midden-Limburg in beeld, waarbij tevens is ingezoomd op de situatie binnen de gemeente Echt-Susteren. De rapportage van Etil verscheen op 31 juli 2018.

- *Gebiedsvisie Roosteren*

De gemeente Echt-Susteren heeft vanwege de optredende demografische en economische ontwikkelingen en maatschappelijke tendensen besloten tot het gebiedsgericht besturen van de gemeente. Hiervoor worden gebiedsvisies opgesteld, waarin vanuit verschillende gemeentelijke beleidsterreinen - integraal - wordt gekeken naar de meest wenselijke ontwikkeling van een dorp of kern. In deze visie worden verschillende thema's belicht voor de kernen Roosteren, Oud Roosteren, Visserweert en Illikhoven, waaronder demografische ontwikkelingen in relatie tot wonen. In juni 2020 verscheen de Gebiedsvisie Roosteren.

Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 nader ingegaan op de demografische ontwikkelingen en de hieraan gekoppelde woonbehoefteprognoses. Deze analyse heeft als vertrekpunt de regio Midden-Limburg en vervolgens de gemeente Echt-Susteren met woonkern Roosteren. Aansluitend volgen in hoofdstuk 3 en 4 een meer concrete overzichten van de beoogde doelgroepen 'Midden' en 'Ouderen'. De verschillende overzichten omvatten bij dit alles de periode tot 2030. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de behoefte aan flexibele en levensloopbestendige woningen. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 de conclusie.

2. DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN EN WONINGBEHOEFTE

Regio Midden-Limburg

Op basis van de gehanteerde huishoudensprognoses zullen in 2030 op regionaal niveau ongeveer 2.610 extra woningen nodig zijn (+2,5%). Voor een aantal gemeenten binnen de regio geldt in deze periode een positieve opgave oftewel een aanvullende behoefte aan extra woningen.

Woningbehoefte Midden-Limburg 2018-2024-2030						
	2018	2024	2030	2018-2030		Huishoudenstop
				Abs.	In %	Jaar
Echt-Susteren	13.796	13.715	13.473	-322	-2,3%	2018
Leudal	15.019	15.159	15.059	40	0,3%	2024
Maasgouw	10.118	10.245	10.166	49	0,5%	2025
Nederweert	7.023	7.268	7.360	337	4,8%	2030
Roerdalen	9.174	9.162	8.985	-189	-2,1%	2019
Roermond	26.485	27.591	28.323	1.838	6,9%	2039
Weert	21.707	22.349	22.567	860	4,0%	2030
Totaal	103.321	105.489	105.933	2.612	2,5%	2029

Ten aanzien van de gemeente Echt-Susteren wordt anno 2018 de verwachting uitgesproken dat in de periode 2018-2030 het aantal huishoudens zal afnemen met circa 320 huishoudens, hetgeen gelijk is aan een krimp van 2,3%. Als gevolg van deze ontwikkeling zal ook de vraag naar woningen afnemen. De krimp zal met name bestaan uit de afname van het aantal jongere huishoudens <55 jaar. Daartegenover zal het aantal oudere huishoudens in de gemeente toenemen. Door deze verschuivingen in de huishoudenssamenstelling tot 2030 spelen met name de wensen van ouderen een grote rol.

Discrepantie-analyse: SWZW 2014 versus stand van zaken 2018

In de SWZW uit 2014 hebben de gemeenten in de regio Midden-Limburg afspraken gemaakt omtrent het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. Als wordt uitgegaan van de afspraken uit 2014 zouden er, rekening houdende met de woningvoorraadontwikkeling in de voorbije jaren, op regionaal niveau nog 6.110 woningen aan de voorraad toegevoegd kunnen worden tot het jaar 2030. Indien daarbij gekeken wordt naar de ontwikkelingen in de periode 2014-2018 blijkt dat de ontwikkeling van de woningvoorraad is achtergebleven bij de ontwikkeling van de huishoudens. Terwijl het aantal huishoudens met bijna 2.930 is toegenomen, is de woningvoorraad met 'slechts' 1.900 toegenomen. Het een en ander toont aan dat regionale woningmarkt in 2017 krappert is dan in 2014. De aldus geconstateerde discrepantie wordt met name bepaald door de oudere doelgroep (>65 jaar). Daarbij zal deze doelgroep als enige doelgroep tot 2030 nog toenemen (+10.500). Dit betekent dat de behoefte aan woningen tot 2030 met name voor deze doelgroep groot is en blijft.

Structuurvisie 2014 – stand 1-1-2018

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

HH = Huishoudens HH-ontw. = Huishoudensontwikkeling WV-ontw. = Woningvoorraadontwikkeling
 Opmerking: De huishoudensontwikkeling in 2017 is nog niet bekend, deze is zodoende ingeschat op basis van de huishoudens-
 prognoses die in het voorliggende onderzoek worden gehanteerd (Etil, Progneff 2017).

Gemeente Echt-Susteren

Voor de gemeente Echt-Susteren geven de prognoses aan dat de piek van het aantal huishoudens ligt in de leeftijdscategorie 50-75 jaar. Ook de huishoudens in de leeftijdscategorie 65-75 jaar zullen sterk toenemen(+12,4%). De huishoudens in de leeftijdscategorieën 30-50 jaar en 50-65 jaar zullen daarentegen afnemen met respectievelijk 21,6 en 28,1%

Ruim 3.290 huishoudens in Echt-Susteren hebben aangegeven te willen verhuizen. Dit is gelijk aan 24% van het totaal aantal huishoudens. Daarbij geven circa 1.940 huishoudens, oftewel 59% van alle verhuisgeneigde huishoudens, aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren. Met name jongere huishoudens willen op korte termijn verhuizen. Daarnaast wil een deel van de huishoudens waarschijnlijk wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om bijna 960 huishoudens in Echt-Susteren; 29% van het aantal huishoudens die verhuisgeneigd zijn. Dit zijn met name de huishoudens in de categorie 30-65 jaar en de oudere huishoudens.

Discrepantie-analyse: SWZW 2014 versus stand van zaken 2018

Als wordt uitgegaan van de afspraken in de SWZW uit 2014 zouden er, rekening houdende met de woningvoorraadontwikkeling in de voorbije jaren, in Echt-Susteren nog circa 460 woningen aan de voorraad toegevoegd kunnen worden tot de (in 2014 voorziene) huishoudensstop in 2018. Indien echter gekeken wordt naar de ontwikkelingen in de periode 2014-2018 blijkt dat de woningvoorraadontwikkeling is achtergebleven bij de huishoudensontwikkeling. Terwijl het aantal huishoudens met bijna 230 is toegenomen, is de woningvoorraad 'slechts' met bijna 130 toegenomen. Dit verschil van circa 90 woningen uit zich in de leegstandsontwikkeling die van 3,6% begin 2013 is afgenomen tot 3,1% begin 2017, hetgeen betekent dat de druk op de lokale woningmarkt de afgelopen jaren is toegenomen.

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. Indien gekeken wordt naar welke soort woningen in Echt-Susteren tot 2030 een tekort zal ontstaan, blijkt dat dit vooral appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen zijn. Ook hier bepalen ouderen c.q. de vergrijzing het beeld. Indien specifiek gekeken wordt naar de verschillende woningsegmenten dan blijkt dat het grootste tekort in Echt-Susteren zal bestaan uit:

- Appartementen met lift koop €150.000 - €275.000
- Grondgebonden seniorenwoningen koop €150.000 - €275.000

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

- 2[^]1 kapwoningen koop €150.000 - €275.000
- Vrijstaande woningen koop > €200.000
- Rij-/hoekwoningen koop €150.000 - €275.000

Discrepantie-analyse Echt-Susteren - koopwoningen tot 2030

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

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

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

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

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken

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

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

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken

3. DOELGROEP HUISHOUDENS MIDDENGROEP (30-65 JARIGEN)

Het aantal huishoudens waarbij de hoofdbewoner in de leeftijdscategorie '30-65 jarigen' valt, de zogenoemde middengroep, bestaat in de regio Midden-Limburg uit 61.910 huishoudens. De prognoses geven aan dat dit aantal tot 2030 afnemen met 6.960. In de gemeente Echt-Susteren zal het aantal huishoudens in deze middengroep de komende jaren eveneens afnemen, tot 6.680 in 2030. Dit is een afname van 1.530 huishoudens (-19%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep af.

Woningbehoefte Midden-Limburg – huishoudens '30-65 jarigen' (middengroep) 2018-2024-2030					
	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Echt-Susteren	8.213	7.433	6.681	-1.532	-18,7%
Leudal	8.974	8.266	7.362	-1.613	-18,0%
Maasgouw	5.869	5.436	4.909	-961	-16,4%
Nederweert	4.251	4.110	3.839	-412	-9,7%
Roerdalen	5.339	4.911	4.380	-958	-18,0%
Roermond	16.088	16.124	15.560	-528	-3,3%
Weert	12.838	12.494	11.884	-954	-7,4%
Totaal	61.572	58.774	54.614	-6.958	-11,3%

Binnen de gemeente Echt-Susteren zal deze afname naar verwachting het grootst zijn in de kernen Dieteren en Maria Hoop (-27%) en het geringst in Peij-Slek (-10%). Ook woonkern Roosteren kent een afname.

Woningbehoefte Echt-Susteren – huishoudens '30-65 jarigen' (middengroep) 2018-2024-2030					
	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Dieteren	215	189	157	-58	-27,0%
Echt	2.039	1.851	1.676	-363	-17,8%
Koningsbosch	435	395	355	-80	-18,5%
Maria Hoop	351	298	256	-94	-26,9%
Nieuwstadt	867	778	708	-159	-18,3%
Peij-Slek	1.740	1.656	1.559	-181	-10,4%
Roosteren	372	328	278	-94	-25,3%
Sint Joost	344	290	255	-89	-25,9%
Susteren-Heide	1.850	1.649	1.436	-413	-22,4%
Totaal	8.213	7.433	6.681	-1.532	-18,7%

In Echt-Susteren zijn 2.020 huishoudens (24%), waarbij de hoofdbewoner 30 tot 65 jaar is, geneigd om te gaan verhuizen. Daarbij geven circa 1.060 huishoudens (58%) aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren. Een deel van de doelgroep wil wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om ruim 580 huishoudens, bijna een derde van de verhuisgeneigde huishoudens in de middengroep.

In de categorie 30- tot 65-jarigen is 43% op zoek naar een vrijstaande koopwoning. De prijsklasse tussen €200.000 en €375.000 is daarbij het meest in trek. Ruim 16% van de mogelijke verhuizers in deze categorie zoekt een duurdere woning >€375.000. Ook 2^e kapwoningen in de koopsector (€150.000 - €275.000) zijn verhoudingsgewijs veel in trek.

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

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

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

4. DOELGROEP OUDERE HUISHOUDENS (>65 JAAR)

Het aantal 'oudere' huishoudens in de regio Midden-Limburg zal de komende jaren sterk toenemen, tot circa 45.070 in 2030. Dit is een groei van circa 10.500 huishoudens (+30%).

Woningbehoefte Midden-Limburg – oudere huishoudens (65 jaar e.o.) 2018-2024-2030					
	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Echt-Susteren	4.860	5.580	6.186	1.326	27,3%
Leudal	5.242	6.099	7.011	1.769	33,7%
Maasgouw	3.761	4.334	4.840	1.079	28,7%
Nederweert	2.359	2.756	3.169	811	34,4%
Roerdalen	3.396	3.855	4.233	837	24,7%
Roermond	7.750	9.022	10.419	2.669	34,4%
Weert	7.202	8.160	9.209	2.006	27,9%
Totaal	34.569	39.807	45.067	10.498	30,4%

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

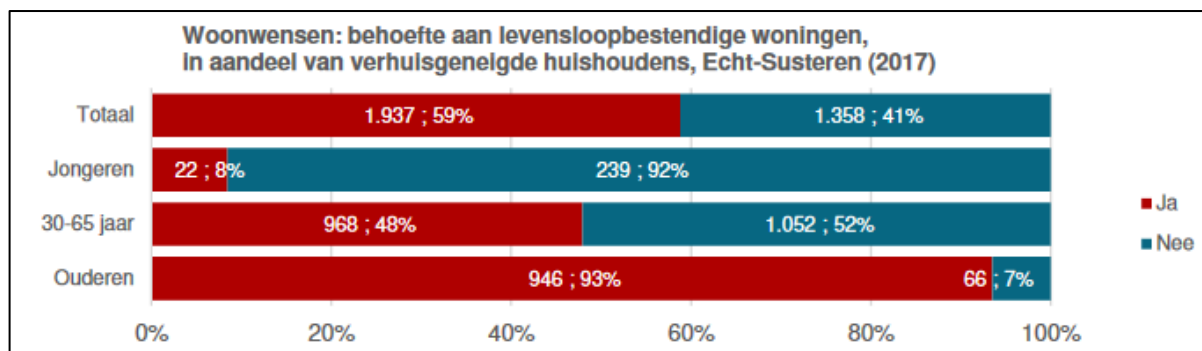
Woningbehoefte Echt-Susteren – oudere huishoudens (65 jaar e.o.) 2018-2024-2030					
	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Dieteren	123	137	164	41	33,1%
Echt	1.179	1.350	1.500	321	27,2%
Koningsbosch	273	312	335	62	22,8%
Maria Hoop	201	237	249	47	23,5%
Nieuwstadt	485	552	593	108	22,4%
Peij-Slek	1.026	1.179	1.309	284	27,7%
Roosteren	232	264	303	71	30,7%
Sint Joost	211	248	264	53	25,1%
Susteren-Heide	1.130	1.301	1.469	339	30,0%
Totaal	4.860	5.580	6.186	1.326	27,3%

Van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in Echt-Susteren wenst 22% een koopwoning en heeft 22% geen voorkeur. In de koopsector bestaat een duidelijke vraag naar koopappartementen met lift (€150.000 - €275.000) en grondgebonden seniorenwoningen. Dit duidt erop dat een deel van de senioren hun vermogen willen gebruiken ten behoeve van een dure c.q. kwalitatief zeer goede woning.

Woonwensen oudere huishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Echt-Susteren (2017)							
Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,5%	1,3%	3,9%	4,2%	1,8%	1,1%	12,9%
Appartement zonder lift	0,0%	0,6%	0,6%	0,3%	0,0%	0,0%	1,5%
Rij-/hoekwoning	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
2 ^{de} kap / geschakelde woning	0,0%	0,0%	0,7%	1,3%	0,0%	0,0%	2,0%
Vrijstaande woning	0,3%	0,2%	1,3%	2,3%	1,3%	1,0%	6,4%
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	1,1%	3,3%	4,4%	0,8%	0,2%	9,8%
Anders	0,0%	0,0%	0,6%	0,5%	0,2%	0,0%	1,3%
Totaal koop	0,8%	3,2%	10,4%	13,1%	4,1%	2,4%	33,9%
1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid 2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid 3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid 4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid							

5. LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN

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



In de koopsector is het percentage dat een levensloopbestendige woning wenst 44% (710 huishoudens), waarbij een grootdeel van deze huishoudens (66%) een koopprijs wil betalen tot €275.000 (peiljaar 2017-2018). Een groot deel van de vraag naar levensloopbestendige woningen bestaat uit grondgebonden seniorenwoningen (26%). Daarnaast bestaat de vraag ook voor een gedeelte uit vrijstaande woningen (14%).

Levensloopbestendig versus potentiële (thuis)zorg

Met de beoogde flexibele, levensloopbestendige woningen anticipeert FIRE op de heersende demografische ontwikkelingen en de hiermee onlosmakelijk verbonden woon-zorgbehoefte. Zowel het aantal ouderen als de behoefte aan (thuis)zorg zal de komende jaren structureel toenemen. De prognoses geven eenduidig aan dat in Limburg het aantal personen van 0 tot 20 jaar en 65 jaar of ouder, in verhouding tot het aantal personen van 20 tot 65 jaar (oftewel: de demografische druk), toeneemt van 68,6% in 2015 naar 106,8% in 2040. De leeftijdsopbouw van de Limburgse bevolking is daarmee aan een (grote) verandering onderhevig. Met name het aandeel 'ouderen' neemt verhoudingsgewijs sterk toe. Geconstateerd kan worden dat het aantal huishoudens met een 65-minner de komende jaren weliswaar zal afnemen, maar dat het aantal huishoudens met een 65-plusser voorlopig nog wel toeneemt.

In algemene zin leidt de vergrijzing de komende jaren tot een groeiende groep mensen in een (meer) kwetsbare levensfase. Ook in de gemeente Echt-Susteren zal de vergrijzing de komende jaren verder doorzetten. Het vertrekpunt dat mensen langer zelfstandig moeten blijven wonen, ook bij een zorgvraag, maakt dat de behoefte aan woonvormen en de bereikbaarheid van zorgvoorzieningen verandert. Kort samengevat kan worden gesteld dat de 'vergrijzing' in Limburg, en daarmee ook in Echt-Susteren en omgeving, toeneemt. De bevolking is onmiskenbaar aan het vergrijzen en ouderdom komt vaak met gebreken. In de nabije toekomst zal er daarom vooral behoefte zijn aan zorggeschikte c.q. zorgvoorbereide (nultreden)woningen, met name voor senioren. Indien de focus wordt gericht op de gemeente Echt-Susteren ontstaat het volgende beeld van actuele en toekomstige woningbehoefte voor de verschillende zorgdoelgroepen in de periode 2016-2030.

	Intramuraal		Extramuraal		Groeï in %	
	2016	2030	2016	2030	Intra-muraal	Extra-muraal
Echt-Susteren	320	510	930	1.340	59,4%	44,1%
Leudal	310	490	960	1.510	58,1%	57,3%
Maasgouw	210	340	700	1.040	61,9%	48,6%
Nederweert	90	140	430	720	55,6%	67,4%
Roerdalen	170	270	550	840	58,8%	52,7%
Roermond	590	950	1.480	2.200	61,0%	48,6%
Weert	460	730	1.420	2.110	58,7%	48,6%
Midden-Limburg	2.150	3.430	6.470	9.760	59,5%	50,9%

Levensloopbestendig versus de mogelijkheid tot thuiswerken

De wens om (meer) thuis te werken is voor een groot deel ingegeven door de coronapandemie. Eind 2020 werkte bijna de helft van de werknemers thuis. Thuiswerken is dan ook een van de meest getroffen COVID-19

maatregelen op het werk. Maar er is nog ruimte voor groei: 14% van de werknemers die nog niet (volledig) thuis werkt geeft aan dat dat wel meer zou kunnen. Hoewel thuiswerkers vaak nog geen ideale werkplek hebben bevalt het thuiswerken vaak wel. Bijna 1 op de 4 werknemers geeft aan ook na de COVID-19 pandemie grotendeels vanuit huis te willen werken. Dit blijkt uit de laatste meting van het NEA-COVID-19 onderzoek van TNO (4 februari 2021).

6. CONCLUSIE

Voor alle gemeenten in de regio Midden-Limburg, en daarmee ook de gemeente Echt-Susteren, geldt dat in de periode 2018-2030 het aantal jongere huishoudens en huishoudens uit de middengroep zal afnemen en dat de oudere huishoudens in aantal zal toenemen. Vanuit de geprognosticeerde (demografische) ontwikkelingen zal in Echt-Susteren tot 2030 een woningtekort ontstaan, met name een tekort aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen.

Ondanks het dalende aantal huishoudens, gerekend over alle leeftijdsgroepen, is in de gemeente Echt-Susteren nog uitbreiding van de woningvoorraad mogelijk in de komende jaren. Het aantal 'oudere' huishoudens neemt toe, maar de (verhoudingsgewijs) jongere huishoudens zijn - als er niets gebeurt - geneigd de gemeente te verlaten. Ruim 3.290 huishoudens in Echt-Susteren hebben aangegeven te willen verhuizen. Dit is gelijk aan 24% van het totaal aantal huishoudens. Daarbij geven circa 1.940 huishoudens, oftewel 59% van alle verhuisgeneigde huishoudens, aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren. Een deel van de huishoudens wil wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om bijna 960 huishoudens in Echt-Susteren; 29% van het aantal huishoudens die verhuisgeneigd zijn. Dit zijn met name de huishoudens in de categorie 30-65 jaar en de oudere huishoudens. Dit alles bevestigt het algemene beeld dat, ondanks eerdere (2014) prognoses, de druk op de lokale woningmarkt de afgelopen jaren is toegenomen.

Specifiek gericht op de doelgroep 'midden', de huishoudens waarbij de hoofdbewoner 30 tot 65 jaar is, zijn in Echt-Susteren 2.020 huishoudens (24%) geneigd om te gaan verhuizen. Daarbij geven circa 1.060 huishoudens (58%) aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren. Een deel van de doelgroep wil wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om ruim 580 huishoudens, bijna een derde van de verhuisgeneigde huishoudens in de middengroep. In deze middengroep is 43% op zoek naar een vrijstaande koopwoning. De prijsklasse tussen €200.000 en €375.000 is daarbij het meest in trek. Ruim 16% van de mogelijke verhuizers in deze categorie zoekt een duurdere woning >€375.000. Ook 2^1 kapwoningen in de koopsector (€150.000 - €275.000) zijn verhoudingsgewijs veel in trek.

Van de verhuisgeneigde oudere huishoudens in Echt-Susteren wenst 22% een koopwoning en heeft 22% geen voorkeur. In de koopsector bestaat een duidelijke vraag naar appartementen met lift (€150.000 - €275.000) en grondgebonden seniorenwoningen. Hieruit blijkt dat het grootste deel van de verhuisgeneigde huishoudens in Echt-Susteren een levensloopbestendige woning wenst (59%).

In de koopsector is het percentage dat een levensloopbestendige woning wenst 44% (710 huishoudens), waarbij een groot deel van deze huishoudens (66%) een koopprijs wil betalen tot €275.000 (peiljaar 2017-2018). Een groot deel van de vraag naar levensloopbestendige woningen bestaat uit grondgebonden seniorenwoningen (26%). Daarnaast bestaat de vraag ook voor een gedeelte uit vrijstaande woningen (14%).

Kort samengevat kan worden gesteld dat de voorgenomen 15 flexibele c.q. levensloopbestendige woningen een zekere marktpotentie hebben, waarbij de als meest kansrijk geachte doelgroepen 'midden' en 'ouderen' reeds in de gemeente woonachtig zijn en geneigd zijn om binnen de eigen gemeente naar een (meer) passende woning te verhuizen.