

Onderzoek agglomeratie-effecten groei Brainport

Voor gemeenten Weert en Nederweert

Gemeenten Weert en Nederweert

19 september 2025

Definitief



Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	19 september 2025
TITEL	Onderzoek agglomeratie-effecten groei Brainport
OPDRACHTGEVER	Gemeenten Weert en Nederweert
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Vera Elferink
PROJECTNUMMER	988.105 en 946.103
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4			
1.1	Aanleiding	4			
1.2	Vraagstelling	4			
1.3	Onderzoeksaanpak	4			
2	Positie Weert en Nederweert voor woningzoekenden	5			
3	Conclusies en aanbevelingen Weert	7			
3.1	Potentieel meer vestigers uit de regio naar Weert	7			
3.2	Wat is de woningbehoefte?	8			
3.3	Kansen en risico's per scenario	10			
3.4	Aanbevelingen	11			
4	Huidige situatie Weert	13			
4.1	Kwaliteiten Weert	13			
4.2	Bevolkingsontwikkeling	13			
4.3	Ontwikkeling woningvoorraad	14			
4.4	Koopmarktontwikkeling	15			
4.5	Trends verhuisbewegingen	17			
5	Prognoses en scenario's Weert	19			
5.1	Toelichting prognoses	19			
5.2	Gevraagde woonkwaliteit	23			
5.3	Studenten	25			
5.4	Vergelijking plannen en woningbehoeftescenario's	25			
6	Conclusies en aanbevelingen Nederweert	28			
6.1	Potentieel meer vestigers uit de regio naar Nederweert	28			
6.2	Wat is de woningbehoefte?	28			
6.3	Kansen en risico's per scenario	31			
6.4	Aanbevelingen	32			
7	Huidige situatie Nederweert	34			
7.1	Kwaliteiten Nederweert	34			
7.2	Bevolkingsontwikkeling	34			
7.3	Ontwikkeling woningvoorraad	35			
7.4	Koopmarktontwikkeling	36			
7.5	Trends verhuisbewegingen	37			
8	Prognoses en scenario's Nederweert	40			
8.1	Toelichting prognoses	40			
8.2	Gevraagde woonkwaliteit	44			
8.3	Vergelijking plannen en woningbehoeftescenario's	45			
	Bijlage 1: Kwalitatieve woningbehoefte en planvoorraad in cijfers	48			

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Brainport Eindhoven wordt de komende jaren een grote groei van het aantal arbeidsplaatsen verwacht vanuit de microchipindustrie. Deze groei zorgt ook voor banengroei bij toeleveranciers en in de brede economie. Om deze groei te faciliteren, zijn veel woningen in Eindhoven en in de omliggende MRE-gemeenten nodig. Hoewel de gemeenten Weert en Nederweert formeel geen onderdeel uitmaken van de MRE-regio is de verwevenheid groot. De gemeenten Weert en Nederweert werken ambtelijk en bestuurlijk nauw samen met de MRE-regio. Gemeenten Weert en Nederweert willen inventariseren welke rol zij kunnen oppakken in het opvangen van de grote banengroei en woningvraag in de regio.

De woningbouwafspraken die Weert en Nederweert voor de regionale Woondeal hebben gemaakt, zijn groter dan de eigen woningbehoefte zoals uit recent woningmarktonderzoek blijkt. De gemeenten hebben daarmee ruimte om bij te dragen in het voorzien in de regionale woningbehoefte. De gemeenten Weert en Nederweert hebben Companen gevraagd om de mogelijke impact van de verschillende groeiscenario's in de MRE-regio op gemeenten Weert en Nederweert in beeld te brengen.

1.2 Vraagstelling

De vragen die in dit onderzoek centraal staan zijn:

- Wat betekent de banengroei in de Brainportregio potentieel voor de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeenten Weert en Nederweert? Werk dit in een aantal scenario's uit.
- Welke typen woningzoekenden richten zich in potentie op een woning in gemeenten Weert en Nederweert?
- Wat betekent dit voor de vraag naar woonmilieus en de gevraagde woningen naar eigendom, woonvorm en prijssegment?

1.3 Onderzoeksaanpak

Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van een data-analyse van verschillende bronnen, aangevuld met kwalitatieve duiding van lokale makelaars, ontwikkelaars, banken en zorginstellingen. Het gaat hierbij om de volgende bronnen:

- Analyse van de verhuisstromen van en naar gemeenten Weert en Nederweert op basis van CBS-Microdata gegevens.
- CBS-gegevens over de omvang van de woningvoorraad en kenmerken van de bevolkingssamenstelling in de gemeenten Weert en Nederweert.
- Recente woningmarktonderzoeken Weert en Nederweert (In.Fact.Research) waarin de trendmatige woningbehoefte in beeld is gebracht.
- Scenario-onderzoek Companen voor de gemeente Eindhoven met daarin de omvang van de woningbehoeftegroei voor Brainport en Convenant Beethoven, vertaald naar de woningbehoefte in Eindhoven en de regio.

vaker op Eindhoven. Dit legt druk op het beschikbare woningaanbod in Eindhoven en de MRE-regio. Jongeren en gezinnen die nog ruimte en kwaliteit willen zijn genoodzaakt om de gemeente te verlaten en randgemeenten op te zoeken. Hierdoor loopt de woningdruk in omliggende gemeenten van Eindhoven op en worden woningen steeds moeilijker beschikbaar en stijgen in prijs. We signaleren een waterbedeffect van woningzoekenden die verder uitwijken naar gemeenten die nog passende kwaliteit en betaalbaar woningaanbod bieden. Dit zijn woningzoekenden die zich potentieel op gemeenten Weert en Nederweert richten, omdat dit een kwaliteit is die de gemeenten bieden.

3 Conclusies en aanbevelingen

Weert

We gaan in dit hoofdstuk in op de belangrijkste uitkomsten en aandachtspunten voor de woningbehoefte in Weert. Dit doen we aan de hand van een drietal scenario's die variëren in woningbouwaantallen:

- **Trendscenario:** Het trendscenario is de huishoudensprognose uit het recente woningmarktonderzoek van In.Fact.Research. Het trendscenario sluit het meest aan bij de ontwikkeling van de afgelopen jaren. Dit is aangevuld met het inlopen van het huidige woningtekort in Weert om zo de huidige woningmarktdruk te verminderen.
- **Beethoven-convenant scenario:** Het Rijk en de MRE-regio investeren in de Nederlandse microchipindustrie en in activiteiten in Brainport Eindhoven. Deze grote opgave is naar verwachting niet geheel in de MRE-regio te realiseren. Dit biedt kansen voor Weert en Nederweert.
- **Hightech groeiscenario:** ASML verwacht te groeien met 15.500 arbeidsplaatsen. Dit zorgt voor extra banen in de 'brede economie' in de regio. Dit brengt een grote woningvraag met zich mee, waar Weert en Nederweert een rol in kunnen spelen.

We beschrijven de belangrijkste conclusies voor de kwalitatieve woningbehoefte tot en met 2030. Per scenario geven we inzicht in het effect van de woningbouwaantallen op Weert, wat zijn de kansen en de risico's? We sluiten af met aanbevelingen.

3.1 Potentieel meer vestigers uit de regio naar Weert

- **Vooral woningzoekenden die rust, ruimte en een betaalbare, kwalitatief goede, woning zoeken richten zich op Weert.** Het is prettig wonen in Weert. Weert is goed bereikbaar (dichtbij Eindhoven), heeft veel voorzieningen, een betaalbare woningvoorraad in een groen/ruimtelijke omgeving. Dit is een aantrekkelijk woonmilieu voor woningzoekenden die door de gestegen marktdruk in omgeving Eindhoven zich breder in de regio oriënteren op een woning.
- **Het aantrekken van meer vestigers uit de MRE-regio lijkt kansrijk.** Vooral van woningzoekenden die een meer traditioneel woonproduct zoeken. Woningzoekenden die niet meer de kwaliteit voor een passende prijs krijgen in de MRE-regio zoeken potentieel in Weert. We voorzien momenteel een beperkte extra vraag van directe internationale werknemers in Weert, onder meer door het ontbreken van een internationale gemeenschap en van voorzieningen zoals een internationale school. Hier liggen wel wat kansen. Vooral woningen in de bestaande woningvoorraad zullen voor deze woningzoekenden interessant zijn, omdat zij een directe urgente vraag hebben.
- **Kansen voor huisvesting studenten in Weert.** Met haar goede OV-verbinding per trein naar de campus in Eindhoven ligt Weert aantrekkelijk voor studenten die geen plek kunnen vinden in gemeente Eindhoven. Naar verwachting is er de komende jaren vraag naar +50 tot +150 studentenwoningen in Weert. Het gaat om zowel betaalbare kamers en studio's als om (dure) zelfstandige studio's, voor zowel Nederlandse studenten die een rustig woonmilieu aanspreekt als voor internationale studenten. De TU/e ziet vooral vraag van promovendi en in mindere mate master studenten voor gemeenten als Weert en niet van bachelor studenten.

3.2 Wat is de woningbehoefte?

- **Uitbreidingsbehoefte volgens Trendscenario jaarlijks + 140 woningen.** In de meest recente huishoudensprognose uit het woningmarktonderzoek van In.Fact.Research wordt voor Weert tussen 2023 tot en met 2030 een groei van + 900 huishoudens geraamd. In deze prognose is een sterke vergrijzing van de gemeente terug te zien. Wanneer we ook rekening houden met het inlopen van het huidige woningtekort (+225 woningen), dan zijn er op basis van de trendprognose + 1.125 woningen nodig in de periode 2023 tot en met 2030.
- **Uitbreidingsbehoefte Beethoven-convenant scenario jaarlijks + 240 woningen.** In het geval van het Beethoven-convenant scenario is er extra woningvraag uit de MRE-regio dat dient te worden opgevangen. Op basis van huidige verhuispatronen zijn er naar verwachting + 1.935 woningen nodig tot en met 2030. Dit zijn ruim 800 woningen extra boven op de trendprognose.
- **Uitbreidingsbehoefte Hightech scenario jaarlijks + 380 woningen.** Wanneer ASML de groeiverwachtingen doorzet heeft dit grote impact op Eindhoven en de MRE-regio. De werknemers moeten in belangrijke mate in de regio gehuisvest worden. Dit zorgt direct, maar vooral indirect naar verwachting voor een woningbehoefte van + 3.025 woningen in Weert. Dit zijn bijna 2.000 woningen meer voor gemeente Weert dan volgens het trendscenario. Bij deze ontwikkelingen moet worden aangetekend dat ze zijn gebaseerd op groeiverwachtingen in de hightech industrie en met name van ASML. ASML kan als bedrijf gevoelig zijn voor veranderingen op economisch en (internationaal) politiek terrein en verwachtingen ten aanzien van groei kunnen daardoor soms in korte tijd flink fluctueren. Dit heeft direct gevolgen voor de uitkomsten van deze scenarioverkenning.

Tabel 3.1: Woningbehoefte Weert per scenario tot 2030 en jaarlijkse opgave*

	Trend prognose + inloop woningtekort	Beethoven-convenant scenario	Hightech scenario
Periode 2023 - 2030	+ 1.125	+ 1.935	+ 3.025
Jaarlijks	+ 140	+ 240	+ 380

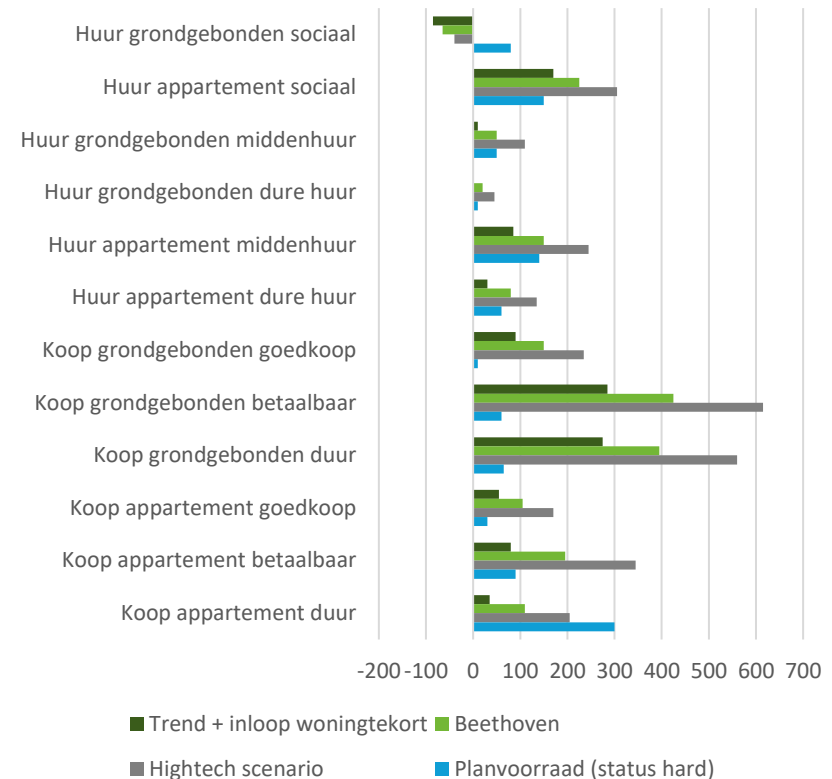
* De opgegeven woningbouwaantallen per scenario zijn aparte woningbouwaantallen en dienen niet bij elkaar opgeteld te worden.

Bron: Companen, 2025.

- **Uitbreidingsbehoefte na 2030 lager dan voor 2030.** Trendmatig ligt de woningbehoefte in de periode 2031 - 2040 op +80 woningen over deze hele periode. Dit is aanmerkelijk lager dan de korte termijn behoefte. Dit heeft te maken met de toenemende vergrijzing en ontgroening in de gemeente Weert. Zowel op korte als lange termijn is een boven trendmatige migratie naar Weert nodig om voor nieuwe aanwas te zorgen. Dit gaat mogelijk niet vanzelf. Ook is de verwachting dat een deel van de woningbouw waarvan het de ambitie is om voor 2030 te realiseren, waarschijnlijk pas na 2030 kan worden gerealiseerd. De groeipotentie in de markt ligt echter in de periode tot en met 2030. Het niet kunnen realiseren van voldoende woningen kan betekenen dat de gemeente een deel van het momentum mist. Dat betekent mogelijk ook dat de gemeente extra draagvlak voor voorzieningen mist.
- **Tekorten aan goedkope en betaalbare koopwoningen.** De druk op de koopmarkt in Weert neemt toe; de gemiddelde koopprijzen zijn flink gestegen. Maar in Weert ging dit minder hard dan in de MRE-regio. De koopmarkt is voor lage en middeninkomens steeds minder bereikbaar. Er is de komende tijd behoefte aan meer woningaanbod in het goedkope en betaalbare koopsegment, zowel grondgebonden als appartementen.

- **Behoeft van vestigers aan grondgebonden woningen, maar aandacht nodig voor lokale doorstroming van ouderen.** De uitbreidingsbehoefte aan ruime en duurdere grondgebonden woningen neemt in de groeiscenario's toe, door toenemende vraag van gezinnen en doorstromers. De extra vraag naar duurdere grondgebonden woningen is afhankelijk van doorstroming van ouderen. Het aandeel verhuisgeneigde ouderen is beperkt, maar het is in aantallen een grote groep. Wanneer een paar procent verhuist, komen potentieel veel grote, grondgebonden woningen vrij voor doorstroming en neemt de behoefte af.
- **Extra groei vraagt om flinke trendbreuk in woningbouwproductie t.o.v. afgelopen jaren.** Om de extra groeiscenario's met jaarlijks + 240 tot + 380 woningen te behalen, moeten er jaarlijks meer woningen worden gebouwd dan recent is gebeurd (recente jaarlijkse realisatie was 165 nieuwbouwwoningen). Dit betekent in de huidige markt een flinke uitdaging.
- **Onvoldoende harde plannen om in de woningbouwaantallen en gevraagde kwaliteiten te voldoen.** De gemeente Weert heeft voor 960 woningen aan harde planvoorraad. Dit zijn plannen die een onherroepelijke planstatus hebben en waarvan kan worden uitgegaan dat ze worden gerealiseerd. Dit is onvoldoende om in de woningbehoefte volgens de verschillende scenario's te voorzien, ook het trendmatige scenario. Daarnaast heeft de gemeente 2.265 woningen met een zachte planstatus tot en met 2030. Hiervan moet een substantieel deel hard worden om de woningbouwscenario's te halen. Naast het hard maken van woningbouwplannen ligt er nog een uitdaging om meer betaalbare woningen toe te voegen. De huidige planvoorraad heeft onvoldoende harde plannen in het betaalbare koopsegment om in de vraag te voorzien.

Figuur 3.1: Vergelijking ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte Weert o.b.v. drie scenario's met de planvoorraad en de woningbouw die in ontwikkeling is (planvoorraad status hard) tot en met 2030



Bron: In.Fact.Research, CBS-Microdata, Gemeente Weert, bewerking Companen.

3.3 Kansen en risico's per scenario



Kansen



Risico's

Scenario Trend

- Dit scenario heeft de minste ruimtelijke impact op Weert. Behoud van groen en openbare ruimte.
- Goede benutting bestaand vastgoed en bestaande ruimte staan centraal.
- Autonome ontwikkeling en trendmatige groei door migratie. Daardoor inwoners met gelijke achtergrond/waarden (potentieel minder conflict met waarden nieuwkomers/vestigings).

- Het mogelijk incurant raken van woningen waar ouderen lang blijven wonen die niet meer investeren.
- Verdringing van lokale woningzoekenden op de woningmarkt, door beperkte toevoeging van woningen. Lokale starters concurreren met vestigers.
- Verdere prijsstijgingen van woningen als je te weinig woningen toevoegt.

Scenario Beethoven

- Een bijdrage leveren aan het opvangen van de regionale woningbehoefte.
- Door groei ruimte om te sturen op het toevoegen van woningen waar behoefte aan is, zowel van vestigers als van eigen inwoners. Mogelijkheid om te sturen op verminderen kwalitatieve mismatch.
- Meer mogelijkheden voor starters doordat meer woning worden toegevoegd.
- Naar verhouding minder vergrijzing.
- Meer draagvlak voor voorzieningen

- Sociale samenhang onder inwoners kan onder druk komen door verschil in waarden nieuwkomers/vestigings.
- Meer ruimtelijke impact op Weert. Potentieel concentratie van woningbouw in bepaalde wijken.
- Druk op mobiliteit neemt toe.
- Realisatie van de woningaantallen in de gevraagde periode tot 2030 is, gezien de huidige korte termijn woningbouwplannen met planstatus hard, een uitdaging voor de gemeente.
- Bij niet sturen op doorstroming potentieel te veel eengezinswoningen. Toevoegen van appartementen/levensloopgeschikte woningen voor ouderen om doorstroming te bevorderen.

Scenario Hightech

- Meeste ruimte voor sturen op verminderen kwalitatieve mismatch in de woningvoorraad.
- Meer mogelijkheden voor huidige inwoners en vestigers om te verhuizen.
- Sterkste bijdrage in de (boven)regionale woningvraag indien wordt ingezet op gevraagde woonmilieus (woning en locatietekenen).
- Naar verhouding minder vergrijzing.
- Meer draagvlak voor voorzieningen

- Boventrendmatige migratie naar Weert nodig om woningvraag aan te boren. Dit gaat mogelijk niet vanzelf! Realisatie kan waarschijnlijk pas grotendeels na 2030, terwijl de groeipotentie in de markt voor 2030 ligt.
- Effecten op de samenleving en de voorzieningen in Weert worden bepaald door de samenstelling van de instromers. In dit scenario vestigen naar verwachting meer jongeren en gezinnen, dit zorgt ook voor toenemende druk op basiszorg.
- Het aantrekken van instromers is sterk afhankelijk van de keuzes bij nieuwbouw en de geboden woonmilieus (woning en locatie). Bij concurrerend aanbod in regio-gemeenten kan potentiële vraag in Weert afnemen.
- Druk op ruimtelijke capaciteit en mobiliteit door sterke toename van het aantal inwoners, met bijbehorend ruimtevragestuk en woon-werkverkeer.
- Bij niet sturen op doorstroming potentieel te veel eengezinswoningen. Toevoegen van appartementen/levensloopgeschikte woningen voor ouderen om doorstroming te bevorderen.

3.4 Aanbevelingen

Onderzoek als basis voor volkshuisvestingsprogramma: maak heldere beleidsmatige keuzes

Het opstellen van een gemeentelijk woningbouwprogramma is niet alleen een vertaling van de (lokale) vraag, er is ruimte voor het maken van keuzes: wie wil de gemeente bedienen, wat voor gemeente wil Weert zijn, waar zitten knelpunten en liggen kansen? In dit onderzoek geven we inzicht in de bandbreedtes van de woningbehoefte van diverse doelgroepen. Maak heldere keuzes over wie de gemeente Weert wil bedienen met welke woonproducten in het op te stellen volkshuisvestingsprogramma. Geef bijvoorbeeld aan in welke mate de gemeente zich wil richten op de directe huisvestingsvraag van internationale medewerkers of zich meer wil richten op de woningbehoefte van huishoudens in de tweede lijn die door de oplopende druk en de prijsontwikkeling in Eindhoven en de MRE uitwijken naar omliggende gebieden. Het aantrekken van internationale werknemers stelt specifieke eisen aan de voorzieningen in de gemeente. Specifiek voor Weert hoort daar de vraag bij welke rol de gemeente wil spelen in het bieden van huisvesting voor (internationale) studenten. Deze keuzes hebben mogelijk gevolgen voor de in de gemeente aanwezige sociale structuren, bieden kansen voor vraag naar en draagvlak voor voorzieningen, etc.

Focus van papierenwerkelijkheid naar concrete uitvoeringsmaatregelen

Woningbouwscenario's zijn bedoeld om inzicht te geven in mogelijke toekomstbeelden en de effecten ervan op (het wonen in) de gemeente. Een valkuil bij het beschouwen op verschillende woningbehoeftescenario's is dat het gesprek vooral gaat over meer woningbouwaantallen en een hogere ambitie. De praktijk laat zien dat het moeilijk is om woningbouw te versnellen. Het begint met voldoende concrete harde bouwplannen om de ontwikkeling van

woningen op afzienbare termijn te starten. Het concretiseren ('opharden') van zachte plannen is daarom een belangrijke opgave. Focus op het verder brengen van plannen naar realisatie. Om voldoende betaalbare woningen toe te kunnen voegen zijn ook actieve sturingsmaatregelen in het op te stellen volkshuisvestingsprogramma nodig, mede afhankelijk van de groepen waar de gemeente zich op wil richten. Denk daarbij aan instrumenten als fabrieksmatige bouw, transformatie van bestaand vastgoed, woningsplitsing, optoppen en woningdelen.

Heb oog voor de vraag op korte termijn en zorg voor flexibiliteit op de langere termijn

De MRE-regio heeft grote uitdagingen om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. De gemeente Weert kan een rol spelen in het invullen van een deel van de woningbehoefte uit deze regio. Het realiseren van woningen vraagt tijd. Plannen die nu gemaakt worden komen pas over enkele jaren tot ontwikkeling. Een deel van de woningen die volgens de groeiscenario's gebouwd zouden kunnen worden, zal waarschijnlijk pas na 2030 gerealiseerd kunnen worden. De behoefte is er echter al op de korte termijn. Het niet kunnen realiseren van voldoende woningen kan betekenen dat de gemeente een deel van het momentum mist. Ook ontwikkelingen in de hightechindustrie in de Brainport regio kunnen zorgen voor fluctuaties in de woningvraag. Zorg daarom voor flexibiliteit in de woningbouwprogrammering om op de korte termijn te versnellen en op langere termijn voldoende ruimte te hebben voor opschalen, afschalen of bijstellen van de gevraagde kwaliteiten.

Aandacht voor woningbehoefte huidige inwoners

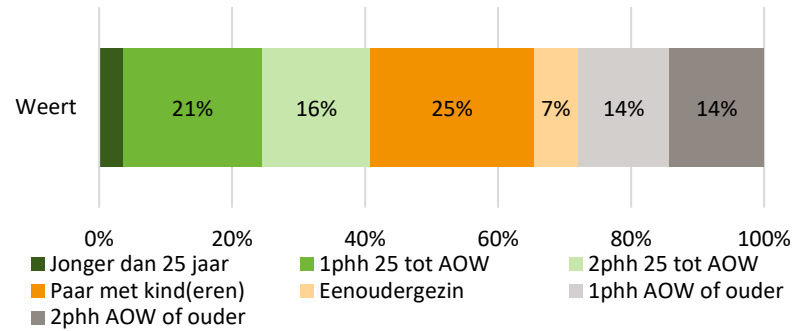
Het toevoegen van woningen voor de directe vraag van nieuw huishoudens van buiten de gemeente brengt het risico met zich mee dat teveel woningen worden toegevoegd waarvan er al veel zijn in de gemeente. De vergijzing die gaande is maakt dat veel huishoudens die al in Weert wonen de komende jaren

een levensloopgeschikte woning nodig hebben. De woningen die zij achterlaten zijn vaak woningen die aantrekkelijk zijn voor jongere huishoudens, ook van buiten de gemeente. Heb daarom oog voor het toevoegen van voor ouderen geschikte woningen. Bedenk daarbij dat het in beweging krijgen van de oudere huishoudens en hen door te laten stromen naar geschikte woningen een proces is met een ander tempo dan de woningbehoefte die samenhangt met de ontwikkelingen in de MRE. Dat vraagt een mix aan woonvormen, zowel in huur als in koop en zowel in het betaalbare als in het duurdere segment. Een aandachtspunt daarbij is de concurrentiepositie van de bestaande voorraad ten opzichte van nieuwbouw. De marktpositie van minder courante koopwoningen kan zorgen voor een rem op het doorstromen van oudere huishoudens.

Vinger aan de pols houden en daadwerkelijke ontwikkelingen volgen

De uitgevoerde scenarioverkenning richt zich op de effecten van de sterke groei van de werkgelegenheid in de Brainportregio op de woningvraag in de regio en de wijdere omtrek. Veranderingen op economisch en (internationaal) politiek terrein zijn hierop van grote invloed. Dit heeft direct gevolgen voor de uitkomsten van deze scenarioverkenning. Het is daarom van belang de vinger aan de pols te blijven houden en de ontwikkelingen goed te monitoren. Doen de woningmarkteffecten die samenhangen met de groei in Brainport zich daadwerkelijk voor in Weert? Het huidige beeld is dat dit inderdaad het geval is, maar blijf de ontwikkelingen goed volgen. Kernindicatoren zijn de ontwikkeling van de verhouding tussen vestigers, vertrekkers en binnenverhuizers, de kenmerken van vestigende huishoudens, de herkomst van vestigende huishoudens en de ontwikkeling van de druk op zowel de koopmarkt als de huurmarkt.

Figuur 4.2: Huishoudenssamenstelling Weert

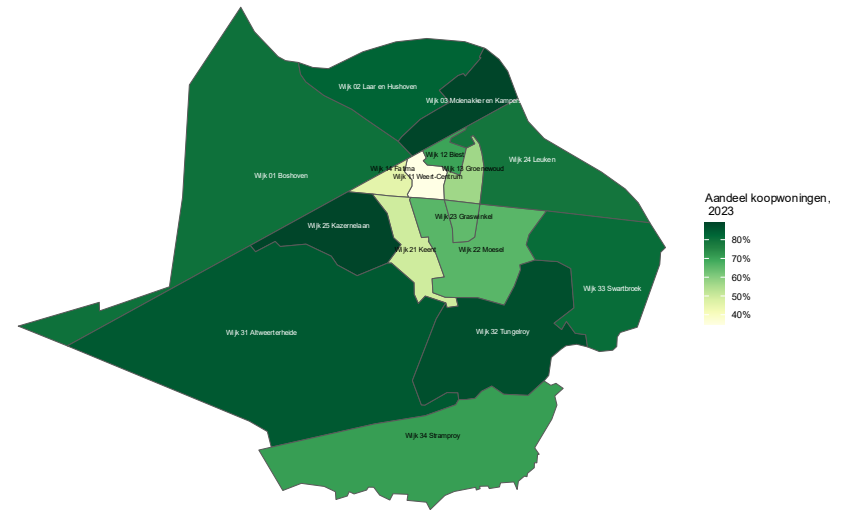


Bron: Lokale monitor wonen, 2025.

4.3 Ontwikkeling woningvoorraad

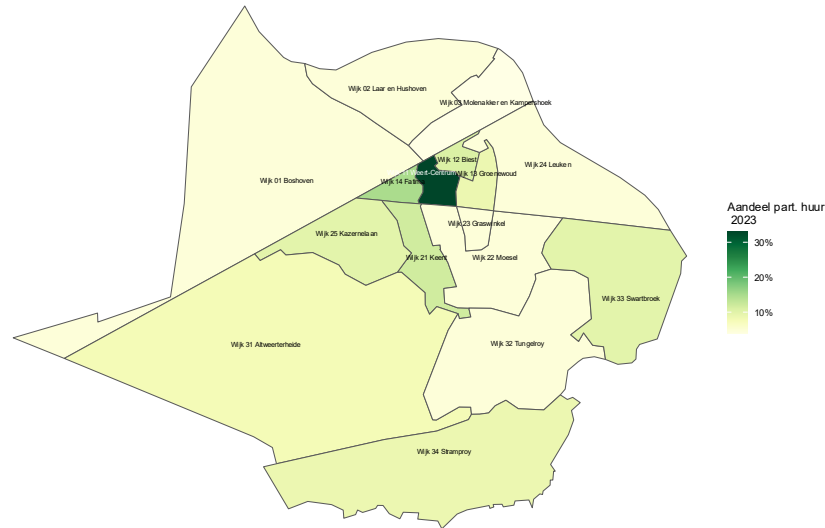
Er staan ongeveer 23.830 woningen in Weert. Circa 65% van de woningen in Weert is een koopwoning. De meeste koopwoningen staan in de wijken Kazernelaan, Molenakker/Kampershoek en Tungelroy. Ongeveer 23% van de voorraad betreft een sociale huurwoning en 10% een particuliere huurwoning. De meeste particuliere huurwoningen staan in het centrum van Weert. Bijna driekwart van de voorraad is een eengezinswoning.

Figuur 4.3: Woningvoorraad Weert naar aandeel koopwoningen



Bron: CBS

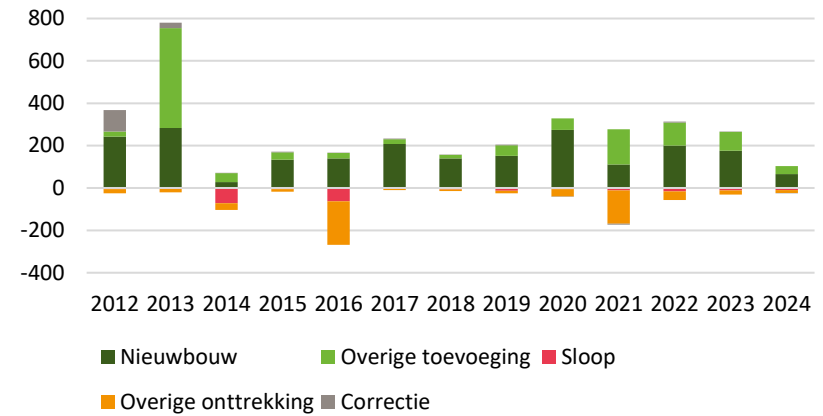
Figuur 4.4: Woningvoorraad Weert naar aandeel particuliere huurwoningen



Bron: CBS

Per saldo neemt de woningvoorraad van Weert de afgelopen jaren bestendig toe. De woningvoorraad groeit de afgelopen tien jaar jaarlijks met circa 155 woningen. De afgelopen vijf jaar lag het aantal woningtoevoegingen door nieuwbouw en door overige toevoegingen jaarlijks op ongeveer 195 woningen, waarvan jaarlijks gemiddeld 165 nieuwbouwwoningen.

Figuur 4.5: Woningbouwontwikkeling Weert



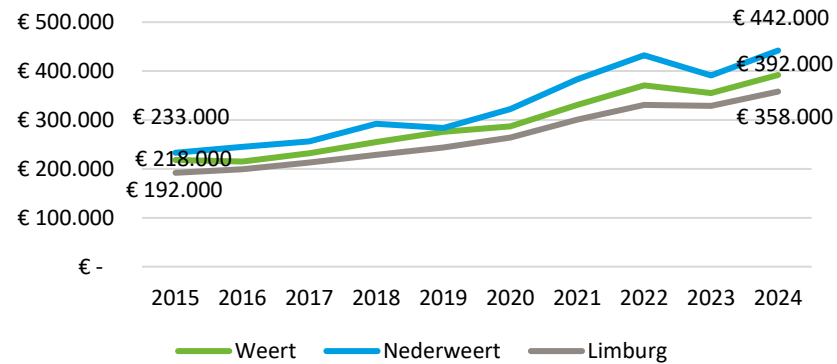
Bron: CBS, 2025.

4.4 Koopmarktontwikkeling

De prijzen in de gemeente Weert zijn sinds 2015 sterk gestegen. Dit komt volgens marktpartijen door de terugloop van het beschikbare aanbod waardoor het aantal transacties terugloopt. Waar een gemiddelde woning in 2015 nog € 218.000 kostte, was dit in 2024 gestegen naar € 392.000. Dit is een prijsstijging van 80%. De gemeente Weert is relatief betaalbaarder wonen dan gemiddeld in gemeente Nederweert, maar minder betaalbaar dan gemiddeld in de provincie Limburg. Een gemiddelde woning in Nederweert kost in 2024 € 442.000 en in provincie Limburg € 358.000. De prijsstijgingen waren de afgelopen 10 jaar in Nederweert (90%) en Limburg (86%) relatief sterker dan in gemeente Weert. De prijsstijgingen in de provincie Noord-Brabant (93%) en Eindhoven (111%) waren relatief sterker dan in Weert. Een gemiddelde woning in Eindhoven kostte in 2024 € 450.000, dit is circa € 60.000 meer dan in gemeente Weert.

In de wijk Kazernelaan staan relatief de duurste woningen en in wijk Groeneveld relatief de betaalbaarste woningen.

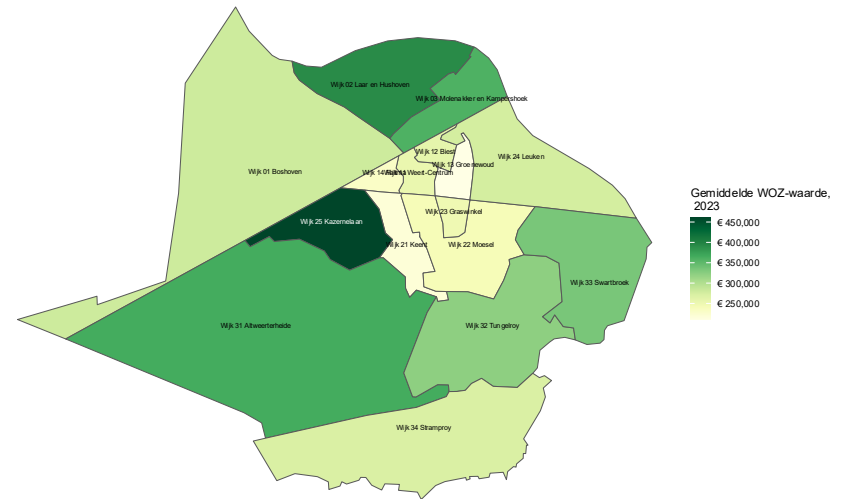
Figuur 4.6: Koopmarktontwikkeling Weert vergeleken met Nederweert en provincie Limburg



Bron: CBS, 2025.

Ondanks de relatief lagere prijzen van koopwoningen staat ook in gemeente Weert de betaalbaarheid van koopwoningen onder druk. Voor een woning van € 300.000 heeft een woningzoekende al gauw een huishoudinkomen van € 66.000 nodig. Een huishouden met een laag middeninkomen van € 48.000 kan maximaal een woning van € 200.000 betalen. In de praktijk komt het erop neer dat alleenstaanden en/of mensen met een laag/middeninkomen geen toegang meer hebben tot de koopmarkt indien zij geen woning te verkopen hebben en/of voldoende eigen geld meebrengen.

Figuur 4.7: Woningvoorraad Weert naar gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen

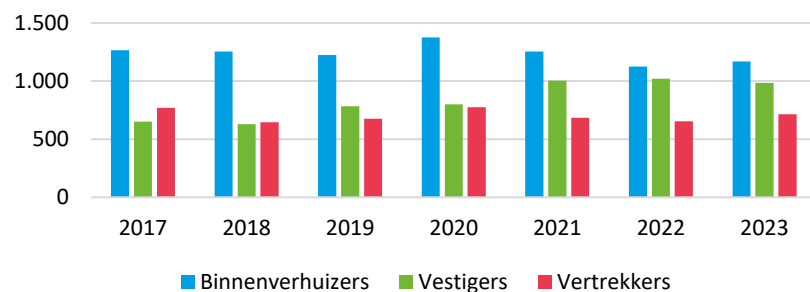


Bron: CBS

4.5 Trends verhuisbewegingen

We zien een belangrijke trend in de migratie van Weert. Het aantal vestigende huishoudens neemt sneller toe dan het aantal binnengemeentelijke verhuizingen. Het aantal binnengemeentelijke verhuizingen neemt sinds 2020 af. Marktpartijen geven aan dat het recente nieuwbouwaanbod hierin mogelijk een rol speelt wat aantrekkelijk was voor vestigers. Een deel hiervan is mogelijk een terugkeer, voor studie uitgevlogen en in een latere levensfase van gezinsvorming komt men terug naar gemeente Weert.

Figuur 4.8: Verhuisde huishoudens 2017-2023 Weert



Bron: CBS-Microdata, 2025.

De meeste vestigers naar Weert komen uit Nederweert, Leudal, Cranendonck en Eindhoven. Per saldo komen meer huishoudens uit de MRE-regio naar Weert dan er vertrekken. Van de verhuizingen uit MRE-regio verhuist 21% naar de gemeente Weert.

Tabel 4.1: Top 5: Vestigende en vertrekkende huishoudens 2017-2023 Weert

	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
Nederweert	655	535	120
Eindhoven	425	440	-15
Leudal	410	325	85
Cranendonck	270	160	110
Roermond	180	235	-55

Bron: CBS-Microdata, 2025.

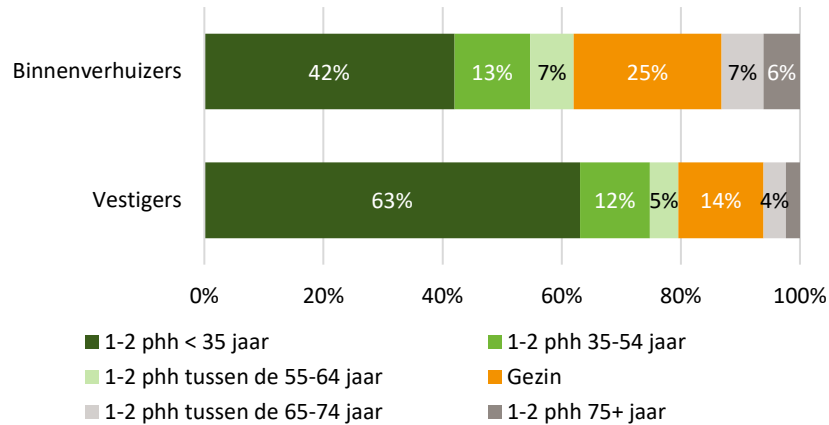
Tabel 4.2: Vestigende en vertrekkende huishoudens MRE en buiten MRE-regio 2017-2023 Weert

	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
MRE-regio	1.170	940	230
Buiten MRE-regio	4.710	3.980	730
Totaal	5.880	4.920	960

Bron: CBS-Microdata, 2025.

De afgelopen jaren zijn er meer jonge huishoudens in gemeente Weert komen wonen. Dit zijn deels studenten uit Eindhoven die een plek vinden in gemeente Weert in de relatief grotere particuliere voorraad in het centrum. Jongeren tot 25 jaar zoeken vaak een eerste stap op de woningmarkt om op zichzelf te wonen. Zij verhuizen vaker naar een sociale of particuliere huurwoning. Jonge huishoudens tussen de 25 en 35 jaar zoeken vaker een woning om te settelen in Weert. Zij richten zich meer op de koopsector, maar hebben vanwege beperkte financiële middelen en de gestegen woningprijzen steeds minder toegang tot de koopsector. In de praktijk blijven jonge huishoudens dan ook langer thuiswonen. Het aandeel gezinnen is groter onder de binnengemeentelijke verhuizingen dan de vestigers. Hieruit maken we op dat gezinnen wooncarrière maken binnen Weert. Dit herkennen de marktpartijen ook bij recente nieuwbouwprojecten waar veel gezinnen uit Weert zich op richten. Ouderen verhuizen slechts beperkt.

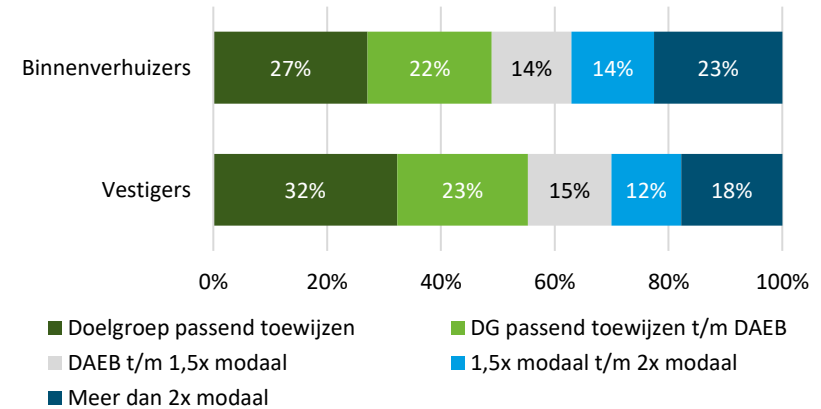
Figuur 4.9: Binnenverhuizers en vestigers Weert naar huishoudensamenstelling



Bron: CBS-Microdata, 2025.

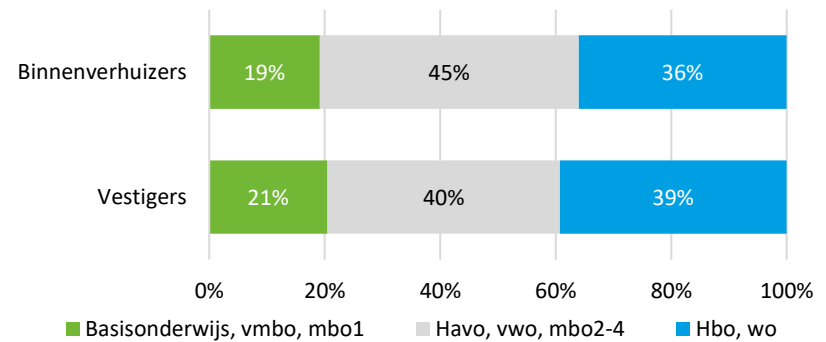
Wat verder opvalt is dat vestigers in Weert vaker theoretisch opgeleid zijn dan de huidige verdeling van de bevolking. Vestigers in Weert behoren wel vaker tot de corporatiedoelgroep dan binnenverhuizers in de gemeente. Dit heeft te maken met het grotere aantal jonge, kleine huishoudens (wel vaker hoog opgeleid, maar nog startend op de arbeidsmarkt en hierdoor nog met een beperkt inkomen) dat zich vestigt in gemeente Weert. Binnengemeentelijke verhuizingen betreffen vaker gezinnen met een hoger inkomen.

Figuur 4.10: Binnenverhuizers en vestigers Weert naar inkomen



Bron: CBS-Microdata, 2025.

Figuur 4.11: Binnenverhuizers en vestigers Weert naar opleidingsniveau



Bron: CBS-Microdata, 2025.

5 Prognoses en scenario's Weert

Om de woningbehoefte op basis van verschillende uitgangspunten ten aanzien van de migratie voor gemeente Weert in beeld te brengen, werken we een drietal scenario's uit:

- Trendscenario
- Beethoven-convenant scenario
- Hightech groeiscenario

In de volgende paragrafen lichten we de scenario's toe en bekijken we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte per scenario.

5.1 Toelichting prognoses

Trendscenario

Om eventuele extra groei in perspectief te plaatsen, kijken we eerst naar de trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte in gemeente Weert. Hiervoor is recent woningmarktonderzoek uitgevoerd door In.Fact.Research. De huishoudensprognose is in dit onderzoek gebaseerd op de Etil-prognose, waarin trends in recente ontwikkelingen van geboorte/sterfte en migratie uit het verleden de basis vormen voor het ramen van de huishoudensontwikkeling de komende jaren. Onderstaande tabel met de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek van In.Fact.Research nemen we als basis voor de huishoudensontwikkeling voor de gemeente Weert.

Tabel 5.1: Trendmatige huishoudensprognose gemeenten Weert

	2023-2030	2031-2040
Weert	+ 900	+ 80

Bron: In.Fact.Research, 2025.

Inloop van het woningtekort

Voor de toekomstige woningbehoefte houden we naast de huishoudensgroei rekening met het inlopen van het bestaande woningtekort. In de regio Midden-Limburg is het huidige woningtekort 3% van de woningvoorraad (ABF-Research). Enige druk is nodig voor een gezonde woningmarkt. Een woningtekort van 2% is een geaccepteerde maat voor een gezonde marktdruk. Daarom wordt als uitgangspunt gehanteerd om het huidige woningtekort in te lopen naar 2% tot 2031. We doen dit in de berekeningen in de periode tot en met 2030, de Woondealperiode. Voor de gemeente Weert komt dit neer op +225 extra woningen. Het woningtekort heeft vooral betrekking op doelgroepen die een zelfstandige woning wensen, maar daar nu niet of nauwelijks mogelijkheden toe hebben (vanwege gebrek aan woningaanbod of beperkte financiële mogelijkheden) en daardoor onzelfstandig of nog thuis wonen. Dit zijn veelal starters en alleenstaanden op de woningmarkt. Wanneer we rekening houden met het versneld inlopen van dit huidige woningtekort zijn er in de gemeente Weert + 1.125 woningen nodig tot en met 2030. Na 2030 gaat het om nog eens + 80 woningen op basis van de trendmatige woningbehoefte.

Tabel 5.2: Trendmatige woningbehoefte incl. inloop woningtekort 2023-2030

2023-2030	Huishoudensprognose	Inloop woningtekort	Woningbehoefteprognose
Weert	+ 900	+ 225	+ 1.125

Bron: In.Fact.Research, bewerking Companen 2025.

Woondeals

In de Woondeal Limburg is de woningbehoefte in de regio als totale opgave benoemd. In heel Limburg is afgesproken om 26.550 woningen toe te voegen. In het rapport Limburg Centraal is afgesproken om op basis van de Woondeal tot en met 2030 2.025 woningen in gemeente Weert toe te voegen. Dit zijn 225 woningen per jaar. In de structuurvisie van de gemeente Weert streeft zij naar het bouwen van 200 tot 225 woningen per jaar en is het voornemen te kijken naar mogelijkheden voor het realiseren van 350 woningen per jaar. In de Woondeal Limburg is afgesproken om te streven naar 30% sociale huur bij nieuwbouw.

De Woondeal regio Zuidoost-Brabant is de Woondeal die gaat over de extra woningopgave in de MRE-regio. Regionaal gaat het om ruim 45.000 woningen (bruto), waarvan zo'n 21.400 in Eindhoven en 23.600 in de rest van de MRE-gemeenten. Na 2030 gaat het om nog eens 55.000 woningen, waarvan naar schatting 26.000 in Eindhoven en 29.000 in de rest van de MRE-gemeenten.

Beethoven-Convenant

Onder de noemer Beethoven-convenant worden door het Rijk en de MRE-regio grote bedragen geïnvesteerd om de Nederlandse microchipindustrie en de activiteiten in Brainport Eindhoven te kunnen laten groeien. Omdat het om een grote opgave gaat, is er mogelijk ruimte voor omliggende gemeenten, waaronder Weert en Nederweert, om in deze extra woningbehoefte in de MRE-regio te kunnen voorzien. Onderdeel van het pakket maatregelen dat hiervoor is opgesteld, is het naar voren halen van de bouw van 17.000 woningen in de MRE-regio van de periode na 2030 naar de periode tot en met 2030. Dat betekent dat de opgave voor de regio tot en met 2030 niet bestaat uit het (bruto) toevoegen van 45.000 woningen (Woondeal), maar uit het toevoegen van 62.000 woningen. Dan gaat het om circa 30.000 woningen in Eindhoven en 32.000 woningen in de MRE-regio. Uitgaande van 62.000 woningen in 9 jaar tijd gaat het jaarlijks om het toevoegen van 6.900 woningen. Het gemiddeld aantal

toegevoegde woningen in de MRE over de laatste 8 jaar bedroeg jaarlijks bruto 4.900 woningen. Er is dus een flinke vergroting van de woningbouwproductie nodig om het Beethoven Convenant te realiseren. Als we de aanname doen dat de MRE-regio 70% van de extra woningbouwproductie zelf kan oppakken en 30% door omliggende gemeenten opgepakt kan worden, dan loopt er potentieel een opgave van 600 woningen over naar de omliggende gemeenten, waaronder Weert en Nederweert. We zien dat van de verhuisbewegingen vanuit de MRE-regio naar het gebied binnen 30 minuten reistijd vanaf Eindhoven, 21% verhuizingen naar Weert zijn en 6% naar Nederweert. Op basis van deze aanname zijn er jaarlijks zo'n 100 extra woningen in gemeente Weert nodig om te voorzien in de extra vraag die niet in de MRE zou kunnen worden gerealiseerd. Dit zijn in de periode 2023 tot en met 2030 +810 woningen. Omdat het Beethoven-Convenant uitgaat van het naar voren halen van de bouw van woningen is de druk op het toevoegen van woningen in de MRE na 2030 in dit scenario lager. Dat betekent dat er na 2030 naar verwachting minder 'overloop' is naar de omliggende regio's en er in dit scenario niet veel extra woningvraag vanuit de MRE zal zijn in Weert.

Van de gemeenten in de regio Midden-Limburg zijn er naast Weert en Nederweert naar verhouding veel verhuisbewegingen tussen de MRE en de gemeente Leudal. De overige regiogemeenten liggen buiten het gebied van 30 minuten reistijd vanaf Eindhoven.

Hightech groeiscenario

ASML verwacht te groeien met 15.500 arbeidsplaatsen in de periode 2024 tot en met 2030. De praktijk leert dat elke arbeidsplaats bij ASML in de toeleveringsketen en in de 'brede economie' nog eens 2,5 arbeidsplaats extra oplevert in de regio. Dat betekent dat de toename bij ASML zorgt voor in totaal zo'n 54.250 extra arbeidsplaatsen in de regio. Dit brengt een grote extra woningvraag met zich mee. Om deze woningvraag te ramen is een inschatting gemaakt

van de samenstelling van de huishoudens van de nieuwe werknemers en het aandeel werkenden per huishoudens. Deze samenstelling verandert in de tijd. Waar in de eerste jaren het grootste deel van de huishoudens van werknemers die naar de regio komen eenpersoonshuishoudens zijn, schuift dit in de loop van de tijd meer op richting gezinnen. Deze verschuiving is gebaseerd op de verwachtingen van organisaties als Brainport, ASML en huisvesters van expats die in het kader van het woonbehoefteonderzoek voor de gemeente Eindhoven door ons zijn geïnterviewd. We ramen de extra woningbehoefte als gevolg van de banengroei bij ASML, in de keten en in de brede economie op 37.800 woningen. Een deel (30%) van deze woningbehoefte betreft huishoudens die zich niet vestigen in de MRE, maar in omliggende gebieden (waaronder Noord- en Midden Limburg, delen van Noord-Brabant buiten de MRE en Belgisch Limburg). Dan gaat het om 11.300 woningen. Ook deze vraag is niet geheel voor Weert en Nederweert. We doen een aanname dat 80% van de 11.300 woningen gaat om een behoefte in Limburg en overig Noord-Brabant en 20% in Belgisch Limburg. Op basis van de huidige verhuizingen uit MRE-regio naar Weert (21%) is er behoefte aan +1.900 woningen tot en met 2030. In de periode na 2030 neemt ook in het Hightech scenario de woningbehoefte minder snel toe, maar er is in dit scenario in de MRE ook in deze periode aanmerkelijk meer woningvraag dan in beide andere scenario's. Wel is het aannemelijk dat als de druk om meer woningen toe te voegen vermindert, er minder 'overloop' van de woningvraag zal zijn naar gemeenten in de omliggende regio's, waaronder Weert en Nederweert. Hoe groot deze vraag zal zijn is lastig te kwantificeren. Bij een gelijke ontwikkeling van de woningvraag in de omliggende regio's tussen de perioden voor en na 2030 als geprognosticeerd voor de MRE, zouden er in Weert in de periode 2031 tot en met 2040 nog maximaal 1.200 woningen nodig kunnen zijn. Het is echter zeer de vraag of deze ontwikkeling zich in deze mate zal voordoen, om de voorgenoemde redenen. Waarschijnlijker is het dat de omliggende regio's minder vraagdruk ondervinden als de groei van de woningbehoefte in de MRE afvlakt. Daar staat tegenover dat de aantallen

woningen die volgens dit scenario nodig zijn waarschijnlijk niet allemaal in de periode voor 2031 in de MRE gerealiseerd kunnen worden. Dat betekent het doorschuiven van de vraagontwikkeling. In elk geval is duidelijk dat groei van de woningbehoefte in Weert na 2030 vooral afhankelijk is van instroom van buiten de gemeente. Het Trendscenario laat weinig autonome groei zien voor de periode na 2030.

Bij al deze ontwikkelingen moet worden aangetekend dat ze zijn gebaseerd op groeiverwachtingen in de hightech industrie en met name van ASML. ASML kan als bedrijf gevoelig zijn voor veranderingen op economisch en (internationaal) politiek terrein en verwachtingen ten aanzien van groei kunnen daardoor soms in korte tijd flink fluctueren. Dit heeft direct gevolgen voor de uitkomsten van deze scenarioverkenning.

Extra groei vraagt flinke trendbreuk in woningbouwontwikkeling

Wanneer we de woningbehoefte volgens het Beethoven scenario en het Hightechscenario bijvoegen naast de trendprognose, komen we tot een bandbreedte voor de woningbehoefte in gemeente Weert. Afhankelijk van het scenario is de woningbehoefte tot en met 2030 +1.125 tot +3.025 woningen. Dit zijn jaarlijks + 140 tot + 380 woningen. In de structuurvisie van de gemeente Weert streeft zij naar het bouwen van 200 tot 225 woningen per jaar en kijkt men naar mogelijkheden voor het realiseren van 350 woningen per jaar. Dit is in lijn met wat uit het Beethoven convenantscenario en het Hightech scenario komt. De jaarlijkse nieuwbouwproductie ligt momenteel op 165 woningen. Dit ligt in lijn met de trendprognose, maar is nog onvoldoende om de extra groeiscenario's te realiseren. Om de groeiscenario's te realiseren is er structureel jaarlijks meer woningbouw nodig dan de afgelopen jaren is gerealiseerd.

Tabel 5.3: Woningbehoefte Weert per scenario 2023 - 2030 en jaarlijkse opgave*

		Trend prognose + inloop wo- ningtekort	Beethoven - convenant sce- nario	Hightech sce- nario
Weert	Periode 2023 - 2030	+ 1.125	+ 1.935	+ 3.025
	Jaarlijks	+ 140	+ 240	+ 380

* De opgegeven woningbouwaantallen per scenario zijn aparte woningbouwaantallen en dienen niet bij elkaar opgeteld te worden.

Bron: Companen, 2025.

Groei economische activiteit in de gemeente

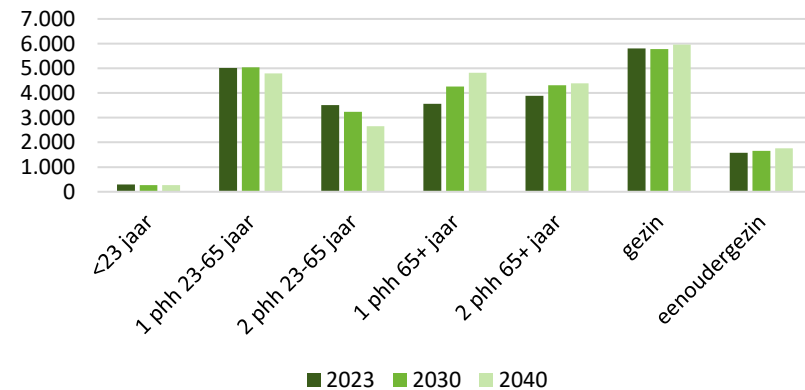
Weert heeft ook ambities op economisch terrein. De komende jaren is de ambitie het oppervlak aan bedrijventerreinen in de gemeente met 30 hectare uit te breiden. Een dergelijke groei van de economische activiteit brengt ook een toename in de woningbehoefte met zich mee, van werknemers die dicht bij hun werk willen wonen. Dit is een woningbehoefte die niet in de Trendprognose tot uitdrukking komt. De behoefte overlapt wel deels met die volgens het Beethoven- en Hightech scenario. In de MRE is niet alleen woonruimte schaars. Ook grond voor bedrijventerreinen wordt schaarser. De gemeente Weert signaleert al dat bedrijven in de MRE zich oriënteren op bedrijfsruimte in bredere regio. De groei van de woningbehoefte in de scenario's Beethoven en Hightech hangt samen met de groei van bedrijvigheid in de MRE. Als die bedrijvigheid zich van de MRE verplaatst naar de brede regio, betreft het dezelfde werknemers als waar in de Beethoven- en Hightechscenario's voor Weert wordt uitgegaan. De groei is echter zeer waarschijnlijk niet alleen afkomstig van de ontwikkelingen in de MRE. De uitbreiding van de bedrijventerreinen in de gemeente leidt hoe dan ook tot een toename van het aantal werkenden in Weert en van de woningbehoefte in de gemeente. Ter illustratie: op een bedrijventerrein met overwegend maakindustrie werken gemiddeld zo'n 40 tot 50 werknemers

per hectare. Bij een uitbreiding met 30 hectare in Weert betekent dat 1.200 tot 1.500 extra arbeidsplaatsen in de gemeente.

Vergrijzing en verjonging

De komende jaren zal de huishoudenssamenstelling in de gemeente Weert veranderen. Op basis van de trendmatige huishoudensontwikkeling zal vooral het aantal oudere 65+ huishoudens sterk stijgen met +700 alleenstaanden en + 425 stellen. Het aantal gezinnen neemt slechts beperkt toe, vooral door de groei van het aantal eenoudergezinnen. Na 2030 neemt het aantal huishoudens in Weert op basis van de trendprognose naar verwachting beperkt toe. Het gaat om een woningbehoefte van +80 woningen. Dit komt vooral door de groei van het aantal ouderen en gezinnen.

Figuur 5.1: Huishoudensontwikkeling naar leeftijd en samenstelling Weert 2023-2040



Bron: In.Fact.Research, 2025.

Met marktpartijen is verkend welke groepen woningzoekenden kansrijk zijn om een woonproduct in Weert en Nederweert te bieden. Hierin geven zij aan dat het vooral gaat om jonge stellen en gezinnen die willen settelen in Weert en

Nederweert. Daarnaast wordt een vraag voorzien van jonge alleenstaande starters die een eerste stap willen zetten op de woningmarkt. Dit zien we ook terug in de verhuispatronen op basis van CBS-Microdata. In de groeiscenario's Beethoven covenant en Hightech scenario hanteren we de volgende aannames over de woningbehoefte.

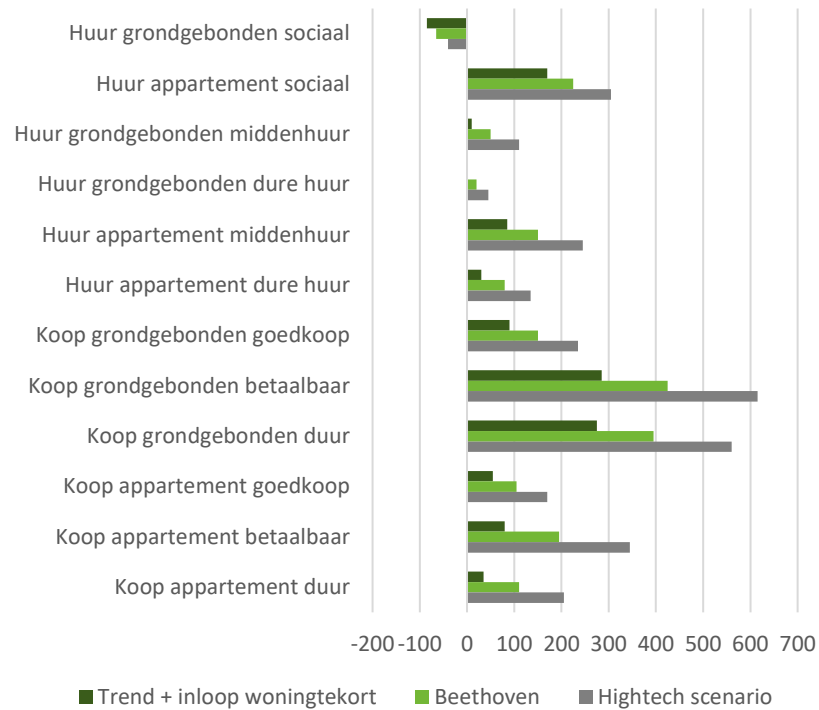
- Substantieel meer dan bij trendscenario inzet op verjonging bij migratie; het aantrekken van jonge alleenstaanden (20%) en stellen tot 55 jaar (30%) en (eenouder)gezinnen (50%).
- Het betreft vooral vestigers in de werkzame leeftijd.

5.2 Gevraagde woonkwaliteit

In.Fact.Research heeft in haar woningmarktonderzoek de huishoudensprognose van gemeente Weert vertaald naar de kwalitatieve woningbehoefte tot en met 2030. Deze kwalitatieve woningbehoefte hanteren we als basis voor het trendscenario. Daaraan voegen we het inlopen van het woningtekort toe. Dit doen we op basis van de woningsegmenten die spoedzoekers vragen, zoals sociale huur, middenhuur en betaalbare koop (vooral appartementen).

Voor de verdeling van de extra woningvraag volgens het Beethoven en Hightech scenario hebben we eerder vastgesteld dat dit gaat om jonge alleenstaanden, stellen en gezinnen. De woonbehoeften van deze doelgroepen baseren we op de daadwerkelijke verhuisbewegingen naar woningmarktsegmenten op basis van CBS-Microdata. Op basis van die verdeling is de extra woningvraag tot en met 2030 als volgt geraamd.

Figuur 5.2: Kwalitatieve woningbehoefte Weert o.b.v. drie scenario's tot en met 2030



Bron: In.Fact.Research, CBS-Microdata, bewerking Companen.

In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. De volgende ontwikkelingen spelen in meerdere of mindere mate per scenario mee:

- **Behoeftte aan uitbreiding sociale huurvoorraad.** In de sociale huursector is behoefte aan sociale huurappartementen/levensloopgeschikte woningen. De vraag naar appartementen is afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken, maar ook van jongeren die zich richten op een huurappartement omdat zij inschatten dat een dergelijke woning

betaalbaar en naar verhouding snel beschikbaar is. Er is minder behoefte aan toevoegen van grondgebonden sociale huurwoningen, mede omdat deze woningen er al veel staan en de groep huurders de komende jaren steeds vaker uit eenverdieners bestaat. In de groeiscenario's is er naar verhouding meer vraag naar huurwoningen dan in het trendscenario. Woningzoekenden in de huursector verhuizen vaker over kleine afstanden. De groei van de sociale huursector die wordt voorzien is vooral voor het inlopen van het huidige woningtekort in de gemeente Weert.

- **Vraag naar middenhuur en in beperkte mate dure huur.** Er is een vraag naar huurwoningen in de vrije huursector, vooral appartementen en in de middenhuur. De vrije huursector is voor veel huishoudens een tussenstap richting een koopwoning. Als er onvoldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector blijft er vraag naar vrije sector huurwoningen. Voor ouderen is de vrije huursector wel een bewuste keus. De directe vraag van buitenlandse werknemers valt naar verwachting maar beperkt in Weert en dan vaker in een koopwoning dan in een particuliere huurwoning. Naar verwachting zijn het vaker long stay internationale werknemers die zich vaker richten op koopwoningen. Wanneer de vraag naar short stay internationale werknemers zou toenemen is er meer behoefte aan vrije sectorhuur.
- **Vraag naar betaalbare koopwoningen.** Er is een ruime vraag naar goedkope en betaalbare grondgebondenwoningen in de koopsector. Dit is een vraag van koopstarters, jonge stellen die willen settelen en gezinnen die een eerste stap willen maken. Door de gestegen prijzen in de markt is er steeds minder aanbod aan goedkope en betaalbare woningen beschikbaar. In de extra groeiscenario's zien we vooral meer vraag naar betaalbare grondgebonden koopwoningen gezien ook dit aanbod in de regio steeds minder beschikbaar is. Bij toevoegen van aanbod in dit segment voorzien we voldoende vraag uit de eigen gemeente en de regio.

- **Dure ruime koopwoningen vooral markt voor vestigers.** De uitbreidingsbehoefte aan ruime en duurere grondgebonden woningen neemt in de groeiscenario's toe. Dit komt omdat vestigende gezinnen en doorstromers zich richten op dit segment. Een kanttekening hierbij is dat de vraag naar dit segment afhankelijk is van de doorstroming van ouderen. In de bestaande voorraad is dit segment al ruim aanwezig en vaak bewoond door ouderen. Als zij de komende jaren een stap zetten naar een levensloopgeschikte woning of een woning achterlaten bij overlijden, komen veel van deze woningen vrij. Het aandeel verhuisgeneigde ouderen is beperkt, maar het is een grote groep. Als een paar procent van de ouderen verhuist dan gaat het al snel om een substantieel aantal woningen wat vrijkomt. Dat betekent minder vraag naar deze woningen in nieuwbouw.
- **Vraag naar koopappartementen, vooral betaalbare segment.** Tot slot is er vraag naar koopappartementen of levensloopgeschikte grondgebonden woningen. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. Maar ook een deel van de koopstarters geeft de voorkeur aan een betaalbaar koopappartement nabij het centrum van Weert. In de groeiscenario's zien we meer potentiële overloopvraag uit de MRE-regio en daarom meer behoefte aan betaalbare en duurere koopappartementen.

5.3 Studenten

Op basis van een telefonisch gesprek met projectmanager studentenhuysvesting van de Technische universiteit Eindhoven is de woonvraag van studenten naar gemeenten Weert en Nederweert verkend. Op basis van project Beethoven zijn afspraken gemaakt over het realiseren van studentenhuysvesting in Brainport Eindhoven. Er zijn tot 2035 circa + 5.000 studentenwoningen nodig om in de woonbehoeften te voorzien. Naar verwachting zet Eindhoven in om

hiervan 80% zelf te realiseren. Dit maakt dat er voor de regiogemeenten nog een opgave ligt om 20% van de studentenwoningen te realiseren. Gemeente Weert is één van deze gemeenten en heeft een gunstige positie om in te zetten op deze woningvraag. De OV-verbinding is een kwartier per trein (Weert-Eindhoven). Studenten richten zich in de beleving van de Tu/e niet op gemeente Nederweert gezien de beperkte OV-verbinding en het lagere voorzieningsniveau.

De universiteit voorziet een vraag van naar schatting +50 tot +150 studentenwoningen in gemeente Weert. Het gaat hierbij om zowel een vraag van internationale als Nederlandse studenten (50%/50%). Internationale studenten hebben een sterke voorkeur voor een zelfstandige woonruimte (studio), maar stellen een gezamenlijke ruimte en activiteiten in het complex waar men woont wel op prijs. Nederlandse studenten geven vaker de voorkeur aan het delen van gezamenlijke ruimten (bijvoorbeeld keuken of woonkamer). De maximale huurprijs waar studenten zich op richten is veelal tot de eerste aftoppingsgrens (€ 683, prijspeil 2025) van de corporaties. Vooral studenten die wat verder in hun studie zijn (onder andere PhD studenten) zoeken een rustigere woonomgeving en wat meer zelfstandigheid. Dit is een woonkwaliteit die de gemeente Weert mogelijk kan bieden.

5.4 Vergelijking plannen en woningbehoeftescenario's

De verschillende woningbehoeftescenario's zijn vergeleken met de huidige harde planvoorraad, dit zijn plannen die in een vergevorderd stadium zijn zodat realisatie tot en met 2030 in beginsel haalbaar is. Op dit moment heeft Weert plannen voor 960 woningen met een harde planstatus. Daarnaast zijn er tot en met 2030 voor 2.265 woningen plannen met een zachte planstatus. Er zijn

onvoldoende harde plannen om het trendscenario te realiseren, voor alle scenario's is het hard maken van plannen nodig om in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

Naar kwaliteit zien we dat er onvoldoende goedkope en betaalbare grondgebondenwoningen in de koopsector op de planning staan om in de behoefte te voorzien (behoefte 72%, harde planvoorraad 57%). Bij de extra groeiscenario's is in aantallen nog eens substantieel meer aanbod in dit segment nodig. Wat opvalt is dat met name het aantal plannen voor dure koopappartementen hoger ligt dan de geraamde kwalitatieve woningbehoefte in alle scenario's. Er zijn voldoende huurwoningen in de planning om te voorzien in de trendmatige behoefte (behoefte 27%, harde planvoorraad 42%). Ook het aandeel sociale huurwoningen ligt in harde planvoorraad hoger dan o.b.v. de behoefte is te verwachten (behoefte 8% harde planvoorraad 24%). De gemeente Weert heeft voor alle woonkwaliteiten naast de harde plannen een ruime hoeveelheid zachte plannen om in de behoefte te voorzien, alleen in het goedkope koopsegment zijn nog onvoldoende woningbouwplannen.

Tabel 5.4: Vergelijking ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte Weert o.b.v. drie scenario's met de planvoorraad en de woningbouw die in ontwikkeling is (status hard) naar relevante deelsegmenten, tot en met 2030

	Trend+ inloop woning- tekort	Beetho- ven	High- tech scenario	Plan- voor- raad (status hard)	Plan- voor- raad (totaal)
Aandeel huur	27%	29%	30%	42%	57%
Aandeel sociale huur	8%	8%	9%	24%	35%
Aandeel betaalbaar	72%	70%	70%	57%	74%
Aandeel appartementen	49%	49%	50%	73%	73%

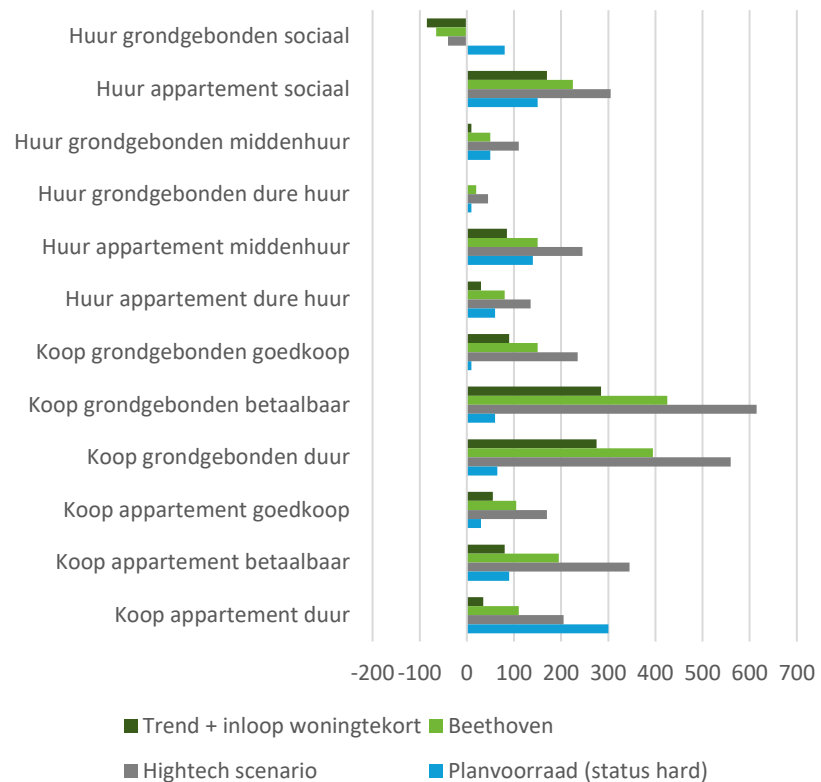
Bron: In.Fact.Research, CBS-Microdata, Gemeente Weert, bewerking Companen.

In bijlage 1 is een cijfermatig overzicht opgenomen van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte volgens de drie scenario's en van de planvoorraad.

Behoeft sociale huur in woningbouwplanning

De behoefte aan sociale huurwoningen ligt op basis van het trendscenario van In.Fact.Research lager dan de landelijke afspraken om 30% van de woningtoevoegingen in het sociale huursegment te realiseren. De verwachting die daaraan ten grondslag ligt, is dat Weert vooral aantrekkingskracht uitoefent op woningzoekenden met een kooporiëntatie. Dit staat overigens los van de verantwoordelijkheid die elke gemeente heeft in het toevoegen van voldoende sociale huurwoningen om te voorzien in de regionale woningbehoefte van aandachtsgroepen. Ten aanzien van de groeiscenario's geldt dat deze uitgaan van een selectieve instroom van huishoudens die minder vaak behoren tot de corporatiedoelgroep. Hierdoor ligt de behoefte aan sociale huurwoningen voor de huishoudensgroepen die in deze scenario's instromen lager dan de generieke landelijke afspraken om 30% van de woningbouwplannen in het sociale huursegment te realiseren.

Figuur 5.3: Vergelijking ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte Weert o.b.v. drie scenario's met de planvoorraad en de woningbouw die in ontwikkeling is (planvoorraad status hard) tot en met 2030



Bron: In.Fact.Research, CBS-Microdata, Gemeente Weert, bewerking Companen.

6 Conclusies en aanbevelingen Nederweert

We gaan in dit hoofdstuk in op de belangrijkste uitkomsten en aandachtspunten voor de woningbehoefte in Nederweert. Dit doen we aan de hand van een drietal scenario's die variëren in woningbouwaantallen:

- **Trendscenario:** Het trendscenario is de huishoudensprognose uit het recente woningmarktonderzoek van In.Fact.Research. Het trendscenario sluit het meest aan bij de ontwikkeling van de afgelopen jaren. Dit is aangevuld met het inlopen van het huidige woningtekort in Nederweert om zo de huidige woningmarktdruk te verminderen.
- **Beethoven-convenant scenario:** Het Rijk en de MRE-regio investeren in de Nederlandse microchipindustrie en activiteiten in Brainport Eindhoven. Deze grote opgave is naar verwachting niet geheel in de MRE-regio te realiseren. Dit biedt ruimte voor Weert en Nederweert.
- **Hightech groeiscenario:** ASML verwacht te groeien met 15.500 arbeidsplaatsen. Dit zorgt voor extra banen in de 'brede economie' in de regio. Dit brengt een extra grote woningvraag met zich mee waar Weert en Nederweert een rol in kunnen betekenen.

We beschrijven de belangrijkste conclusies voor de kwalitatieve woningbehoefte tot en met 2030. Per scenario geven we inzicht in het effect van de woningbouwaantallen op Nederweert, wat zijn de kansen en de risico's? We sluiten af met aanbevelingen.

6.1 Potentieel meer vestigers uit de regio naar Nederweert

- **Vooraf woningzoekenden die ruimte en rust zoeken richten zich op Nederweert.** In Nederweert is het prettig wonen in een dorps/landelijk woonmilieu met een goede bereikbaarheid per auto. Het is in Nederweert duurder wonen dan in Weert.
- **Het aantrekken van meer vestigers uit de MRE-regio lijkt kansrijk.** Vooral van woningzoekenden die een meer traditioneel woonproduct zoeken. Woningzoekenden die niet meer de kwaliteit voor een passende prijs krijgen in de MRE-regio zoeken potentieel in Nederweert. We voorzien momenteel nauwelijks extra directe vraag van internationale werknemers in Nederweert, onder meer door het ontbreken van een internationale gemeenschap en van voorzieningen zoals een internationale school. Hier liggen meer kansen voor Weert dan Nederweert.

6.2 Wat is de woningbehoefte?

- **Uitbreidingsbehoefte Trendscenario van jaarlijks + 60 woningen** In de meest recente huishoudensprognose uit het woningmarktonderzoek van In.Fact.Research wordt voor Nederweert tussen 2023 tot en met 2030 een groei van + 400 huishoudens voorspeld. Hierin is een sterke vergrijzing van de gemeente terug te zien. Wanneer we ook rekening houden met het inlopen van het huidige woningtekort (+75 woningen) dan zijn er op basis van de trendprognose + 475 woningen nodig.
- **Uitbreidingsbehoefte Beethoven-convenant scenario van jaarlijks + 90 woningen.** In het geval van het Beethoven-convenant scenario is er extra woningvraag uit de MRE-regio dat dient te worden opgevangen. Op basis van huidige verhuispatronen zijn er naar verwachting + 705 woningen nodig

tot en met 2030. Dit zijn ruim 220 woningen extra boven op de trendprognose.

- **Uitbreidingsbehoefte Hightech scenario van jaarlijks + 130 woningen.** Wanneer ASML de groeiverwachtingen doorzet heeft dit grote impact op Eindhoven en de MRE-regio. De werknemers dienen in de regio gehuisvest te worden. Dit zorgt naar verwachting voor een woningbehoefte van + 1.015 woningen. Dit zijn ruim 500 woningen meer voor gemeente Nederweert dan het trendscenario. Bij deze ontwikkelingen moet worden aangekend dat ze zijn gebaseerd op groeiverwachtingen in de hightech industrie en met name van ASML. ASML kan als bedrijf gevoelig zijn voor veranderingen op economisch en (internationaal) politiek terrein en verwachtingen ten aanzien van groei kunnen daardoor soms in korte tijd flink fluctueren. Dit heeft direct gevolgen voor de uitkomsten van deze scenarioverkenning.

Tabel 6.1: Woningbehoefte Nederweert per scenario tot 2030 en jaarlijkse opgave*

	Trend prognose + in-loop woningtekort	Beethoven-convernant scenario	Hightech scenario
Periode tot en met 2030	+ 475	+ 705	+ 1.015
Jaarlijks	+ 60	+ 90	+ 130

* De opgegeven woningbouwaantallen per scenario zijn aparte woningbouwaantallen en dienen niet bij elkaar opgeteld te worden.

Bron: Companen, 2025.

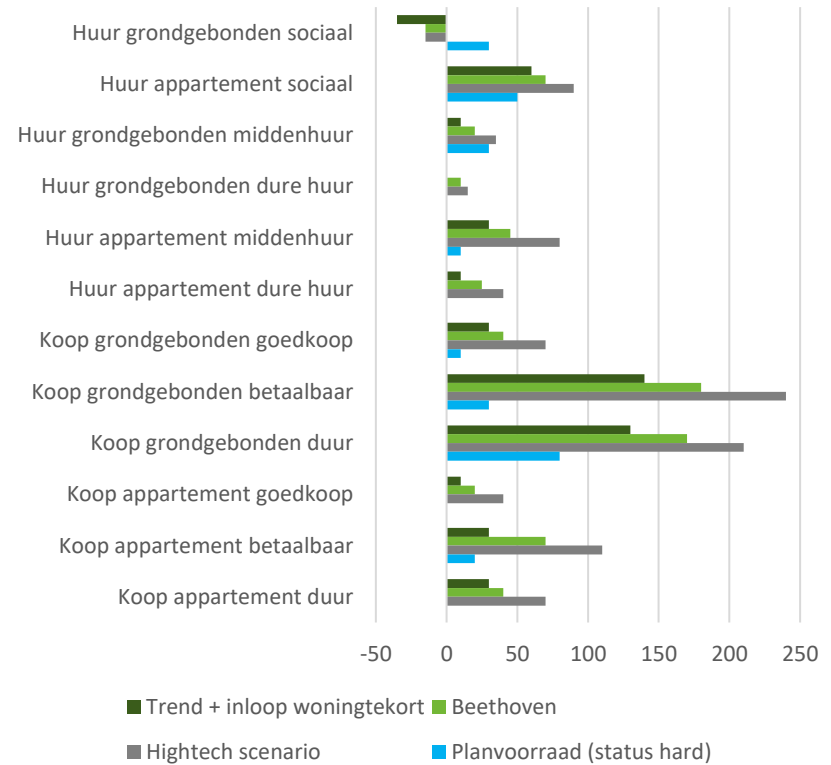
- **Uitbreidingsbehoefte na 2030 lager dan voor 2030.** Trendmatig ligt de woningbehoefte in de periode 2031-2040 op +60 woningen over deze hele periode. Dit ligt aanmerkelijk lager dan de korte termijn behoefte. Dit heeft te maken met de toenemende vergrijzing en ontgroening in de gemeente Nederweert. Zowel op korte als lange termijn is boven trendmatige migratie naar Nederweert nodig om voor nieuwe aanwas te zorgen. Dit gaat mogelijk

niet vanzelf. Ook is de verwachting dat een deel van de woningbouw waarvan het de ambitie is om voor 2030 te realiseren, waarschijnlijk pas na 2030 kan worden gerealiseerd. De groeipotentie in de markt ligt echter in de periode tot en met 2030. Het niet kunnen realiseren van voldoende woningen kan betekenen dat de gemeente een deel van het momentum mist. Dat betekent mogelijk ook dat de gemeente extra draagvlak voor voorzieningen mist.

- **Tekorten aan goedkope en betaalbare koopwoningen.** De druk op de koopmarkt in Nederweert neemt toe; de gemiddelde kooprijzen zijn flink gestegen. In Nederweert liggen de huizenprijzen relatief hoger dan in Weert en provincie Limburg, maar lager dan de MRE-regio. De koopmarkt is voor lage en middeninkomens steeds minder bereikbaar. Er is de komende tijd behoefte aan meer woningaanbod in het goedkope en betaalbare koopsegment, zowel grondgebonden als appartementen.
- **Behoefte van vestigers aan grondgebonden woningen, maar aandacht nodig voor lokale doorstroming van ouderen.** De uitbreidingsbehoefte aan ruime en duurdere grondgebonden woningen neemt in de groeiscenario's toe, door toenemende vraag van gezinnen en doorstromers. De extra vraag naar duurdere grondgebonden woningen is afhankelijk van doorstroming van ouderen. Het aandeel verhuisgeneigde ouderen is beperkt, maar het is in aantallen een grote groep. Wanneer een paar procent verhuist, komen potentieel veel grote, grondgebonden woningen vrij voor doorstroming en neemt de behoefte af.
- **Extra groei vraagt om flinke trendbreuk in woningbouwproductie t.o.v. afgelopen jaren.** Om de extra groeiscenario's met jaarlijks + 90 tot + 130 woningen te behalen, moeten er jaarlijks meer woningen worden gebouwd dan recent is gebeurd (recente jaarlijkse realisatie was 50 nieuwbouwwoningen). Dit betekent in de huidige markt een flinke uitdaging.
- **Onvoldoende harde plannen om in de woningbouwaantallen en gevraagde kwaliteiten te voldoen.** De gemeente Nederweert heeft voor 260

woningenplannen met een planstatus hard. Dit is onvoldoende om in de woningbehoefte volgens de verschillende scenario's te voorzien, ook het trendmatige scenario. Daarnaast zijn er voor 810 woningen een planstatus zacht tot en met 2030. Hiervan moet een substantieel deel hard worden om de woningbouwscenario's te halen. Naast het hard maken van woningbouwplannen ligt er nog een uitdaging om meer betaalbare woningen toe te voegen. De huidige planvoorraad heeft onvoldoende harde plannen in het betaalbare koopsegment om in de vraag te voorzien.

Figuur 6.1: Vergelijking ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte Nederweert o.b.v. drie scenario's met de planvoorraad en de woningbouw die in ontwikkeling is (planvoorraad status hard) tot en met 2030



Bron: In.Fact.Research, CBS-Microdata, Gemeente Nederweert, bewerking Companen.

6.3 Kansen en risico's per scenario



Kansen



Risico's

Scenario Trend	Scenario Beethoven	Scenario Hightech
<ul style="list-style-type: none"> • Dit scenario heeft de minste ruimtelijke impact op Nederweert. Behoud van groen en openbare ruimte. • Goede benutting bestaand vastgoed en bestaande ruimte staan centraal. • Autonome ontwikkeling en trendmatige groei door migratie. Daardoor inwoners met gelijke achtergrond/waarden (potentieel minder conflict met waarden nieuwkomers/vestigers). 	<ul style="list-style-type: none"> • Een bijdrage leveren aan het opvangen van de regionale woningbehoefte. • Door groei ruimte om te sturen op het toevoegen van woningen waar behoefte aan is, zowel van vestigers als van eigen inwoners. Mogelijkheid om te sturen op verminderen kwalitatieve mismatch. • Meer mogelijkheden voor starters doordat meer woningen worden toegevoegd. • Naar verhouding minder vergrijzing. • Meer draagvlak voor voorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> • Meeste ruimte voor sturen op verminderen kwalitatieve mismatch in de woningvoorraad. • Meer mogelijkheden voor huidige inwoners en vestigers om te verhuizen. • Sterkste bijdrage in de (boven)regionale woningvraag indien wordt ingezet op gevraagde woonmilieus (woning en locatiekenmerken). • Naar verhouding minder vergrijzing. • Meer draagvlak voor voorzieningen
<ul style="list-style-type: none"> • Het mogelijk incurant raken van woningen waar ouderen lang blijven wonen die niet meer investeren. • Verdringing van lokale woningzoekenden op de woningmarkt, door beperkte toevoeging van woningen. Lokale starters concurreren met vestigers. • Verdere prijsstijgingen van woningen als je te weinig woningen toevoegt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sociale samenhang onder inwoners kan onder druk komen door verschil in waarden/achtergrond nieuwkomers/vestigers. • Meer ruimtelijke impact op Nederweert. Potentieel wel concentratie van woningbouw in bepaalde wijken. • Druk op mobiliteit neemt toe. • Realisatie van de woningaantallen in de gevraagde periode tot 2030 is, gezien de huidige korte termijn woningbouwplannen met planstatus hard, bij de gemeente een uitdaging. • Bij niet sturen op doorstroming potentieel te veel eengezinswoningen. Toevoegen van appartementen/levensloopgeschikte woningen voor ouderen om doorstroming te bevorderen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bovenrendmatige migratie naar Nederweert nodig om de woningvraag aan te boren. Dit gaat mogelijk niet vanzelf! Realisatie kan waarschijnlijk pas grotendeels na 2030, terwijl de groeipotentie in de markt voor 2030 ligt. • Effecten op de samenleving en de voorzieningen in Nederweert worden bepaald door de samenstelling van de instromers. In dit scenario vestigen naar verwachting meer jongeren en gezinnen, dit zorgt ook voor toenemende druk op basiszorg. • Het aantrekken van instromers is sterk afhankelijk van de keuzes bij nieuwbouw en de geboden woonmilieus (woning en locatie). Bij concurrerend aanbod in regiogemeenten, waaronder ook Weert, kan potentiële vraag in Nederweert afnemen. • Druk op ruimtelijke capaciteit en mobiliteit door sterke toename van het aantal inwoners met bijbehorend ruimtevragestuk en woon-werkverkeer. • Bij niet sturen op doorstroming potentieel te veel eengezinswoningen. Toevoegen van appartementen/levensloopgeschikte woningen voor ouderen om doorstroming te bevorderen.

6.4 Aanbevelingen

Onderzoek als basis voor volkshuisvestingsprogramma: maak heldere beleidsmatige keuzes

Het opstellen van een gemeentelijk woningbouwprogramma is niet alleen een vertaling van de (lokale) vraag, er is ruimte voor het maken van keuzes: wie wil de gemeente bedienen, wat voor gemeente wil Nederweert zijn, waar zitten knelpunten en liggen kansen? In dit onderzoek geven we inzicht in de breedtes van de woningbehoefte van diverse doelgroepen. Maak heldere keuzes over wie de gemeente Nederweert wil bedienen met welke woonproducten in het op te stellen volkshuisvestingsprogramma. Geef bijvoorbeeld aan of de gemeente zich ook wil richten op de directe huisvestingsvraag van internationale medewerkers of vooral op de woningbehoefte van huishoudens in de tweede lijn die door de oplopende druk en de prijsontwikkeling in Eindhoven en de MRE uitwijken naar omliggende gebieden. Het aantrekken van internationale werknemers stelt specifieke eisen aan de voorzieningen in de gemeente. Deze keuzes hebben mogelijk gevolgen voor de in de gemeente aanwezige sociale structuren, vraag naar en draagvlak voor voorzieningen, etc.

Focus van papierenwerkelijkheid naar concrete uitvoeringsmaatregelen

Woningbouwscenario's zijn bedoeld om inzicht te geven in mogelijke toekomstbeelden en de effecten ervan op (het wonen in) de gemeente. Een valkuil bij het beschouwen op verschillende woningbehoeftescenario's is dat het gesprek vooral gaat over meer woningbouwaantallen en een hogere ambitie. De praktijk laat zien dat het moeilijk is om woningbouw te versnellen. Het begint met voldoende concrete harde bouwplannen om de ontwikkeling van woningen op afzienbare termijn te starten. Het concretiseren ('opharden') van zachte plannen is daarom een belangrijke opgave. Focus op het verder brengen van

plannen naar realisatie. Om voldoende betaalbare woningen toe te kunnen voegen zijn ook actieve sturingsmaatregelen in het op te stellen volkshuisvestingsprogramma nodig, mede afhankelijk van de groepen waar de gemeente zich op wil richten. Denk daarbij aan instrumenten als fabrieksmatige bouw, transformatie van bestaand vastgoed, woningsplitsing, optoppen en woningdelen.

Heb oog voor de vraag op korte termijn en zorg voor flexibiliteit op de langere termijn

De MRE-regio heeft grote uitdagingen om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. De gemeente Nederweert kan een rol spelen in het invullen van een deel van de woningbehoefte uit deze regio. Het realiseren van woningen vraagt tijd. Plannen die nu gemaakt worden komen pas over enkele jaren tot ontwikkeling. Een deel van de woningen die volgens de groeiscenario's gebouwd zouden kunnen worden, zal waarschijnlijk pas na 2030 gerealiseerd kunnen worden. De behoefte is er echter al op de korte termijn. Het niet kunnen realiseren van voldoende woningen kan betekenen dat de gemeente een deel van het momentum mist. Ook ontwikkelingen in de hightechindustrie in de Brainport regio kunnen zorgen voor fluctuaties in de woningvraag. Zorg daarom voor flexibiliteit in de woningbouwprogrammering om op de korte termijn te versnellen en op langere termijn voldoende ruimte te hebben voor opschalen, afschalen of bijstellen van de gevraagde kwaliteiten.

Aandacht voor woningbehoefte huidige inwoners

Het toevoegen van woningen voor de directe vraag van nieuw huishoudens van buiten de gemeente brengt het risico met zich mee dat teveel woningen worden toegevoegd waarvan er al veel zijn in de gemeente. De vergijzing die gaande is maakt dat veel huishoudens die al in Nederweert wonen de komende jaren een levensloopgeschikte woning nodig hebben. De woningen die zij achterlaten zijn vaak woningen die aantrekkelijk zijn voor jongere huishoudens,

ook van buiten de gemeente. Heb daarom oog voor het toevoegen van voor ouderen geschikte woningen. Bedenk daarbij dat het in beweging krijgen van de oudere huishoudens en hen door te laten stromen naar geschikte woningen een proces is met een ander tempo dan de woningbehoefte die samenhangt met de ontwikkelingen in de MRE. Dat vraagt een mix aan woonvormen, zowel in huur als in koop en zowel in het betaalbare als in het duurdere segment. Een aandachtspunt daarbij is de concurrentiepositie van de bestaande voorraad ten opzichte van nieuwbouw. De marktpositie van minder courante koopwoningen kan zorgen voor een rem op het doorstromen van oudere huishoudens.

Vinger aan de pols houden en daadwerkelijke ontwikkelingen volgen

De uitgevoerde scenarioverkenning richt zich op de effecten van de sterke groei van de werkgelegenheid in de Brainportregio op de woningvraag in de regio en de wijdere omtrek. Veranderingen op economisch en (internationaal) politiek terrein zijn hierop van grote invloed. Dit heeft direct gevolgen voor de uitkomsten van deze scenarioverkenning. Het is daarom van belang de vinger aan de pols te blijven houden en de ontwikkelingen goed te monitoren. Doen de woningmarkteffecten die samenhangen met de groei in Brainport zich daadwerkelijk voor in Nederweert? Blijf de ontwikkelingen goed volgen. Kernindicatoren zijn de ontwikkeling van de verhouding tussen vestigers, vertrekkers en binnenverhuizers, de kenmerken van vestigende huishoudens, de herkomst van vestigende huishoudens en de ontwikkeling van de druk op zowel de koopmarkt als de huurmarkt.

7 Huidige situatie Nederweert

In dit hoofdstuk staan we stil bij de huidige situatie in gemeente Nederweert. Wie wonen in Nederweert? Wat is de woonsituatie van inwoners? En wie verhuizen binnen Nederweert en vestigen zich in Nederweert? Wat zijn de koopmarktontwikkelingen in Nederweert en in de regio?

7.1 Kwaliteiten Nederweert

Tijdens het marktkennerspanel is aan marktpartijen gevraagd wat kwaliteiten en kansen zijn voor Nederweert. Daarin staan goede bereikbaarheid, fijn voorzieningenniveau, en landelijk/dorps wonen centraal. Vergeleken met Weert wordt voor Nederweert minder vaak betaalbaar wonen aangegeven. Nederweert is dorpser dan Weert. Het bezit van een auto en parkeergelegenheid is in Nederweert daarom zeer van belang.

Figuur 7.1: Kwaliteiten van Nederweert

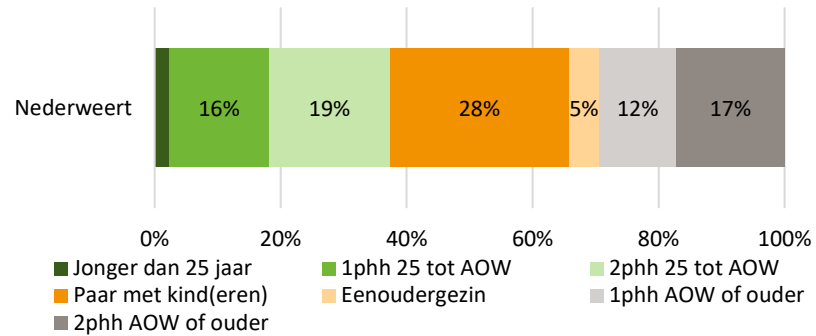


Bron: Marktkennerspanel Weert, Nederweert, 2025.

7.2 Bevolkingsontwikkeling

In gemeente Nederweert wonen circa 17.490 inwoners die zo'n 7.720 huishoudens vormen. Een derde van de huishoudens in Nederweert betreft gezinnen. Het aandeel oudere huishoudens ligt op 29%. In Nederweert-Eind wonen de meeste gezinnen. In wijk Nederweert de meeste alleenstaande oudere huishoudens.

Figuur 7.2: Bevolkingsontwikkeling Nederweert

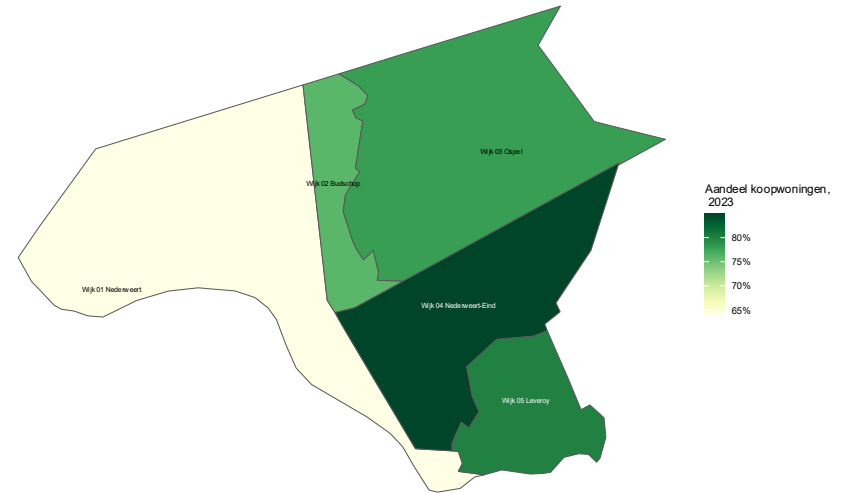


Bron: Lokale monitor wonen, 2025.

7.3 Ontwikkeling woningvoorraad

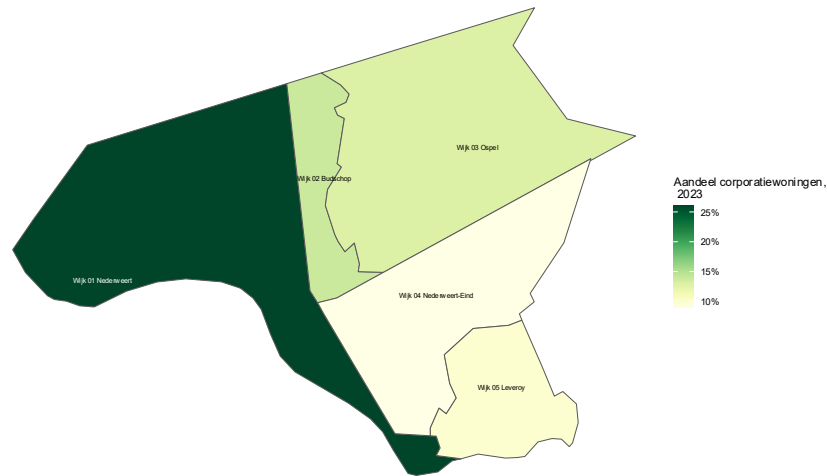
Er staan ruim 7.700 woningen in Nederweert. 70% van de woningen in Weert is een koopwoning. De meeste koopwoningen staan in de wijk Nederweert-Eind. 21% van de voorraad betreft een sociale huurwoning en 9% een particuliere huurwoning. De meeste corporatiewoningen staan in de wijk Nederweert. In de andere wijken ligt het percentage corporatiewoningen onder de 20%. Bijna 90% van de voorraad is een eengezinswoning. Het aandeel appartementen is met 10% dus beperkt.

Figuur 7.3: Woningvoorraad Nederweert naar aandeel koopwoningen



Bron: CBS

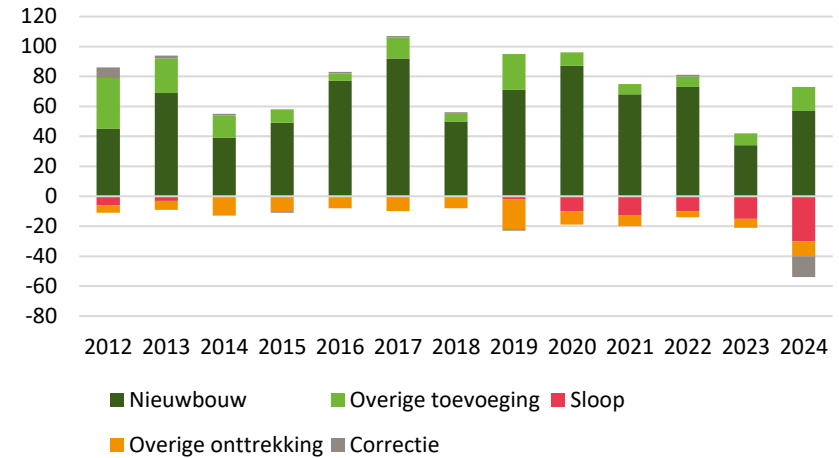
Figuur 7.4: Woningvoorraad Nederweert naar aandeel corporatiewoningen



Bron: CBS

Per saldo neemt de woningvoorraad van Nederweert de afgelopen jaren bestendig toe. De woningvoorraad groeit de afgelopen tien jaar jaarlijks met circa 60 woningen. De afgelopen vijf jaar lag het aantal woningtoevoegingen door nieuwbouw en door overige toevoegingen jaarlijks net wat lager op 50 woningen.

Figuur 7.5: Woningbouwontwikkeling Nederweert

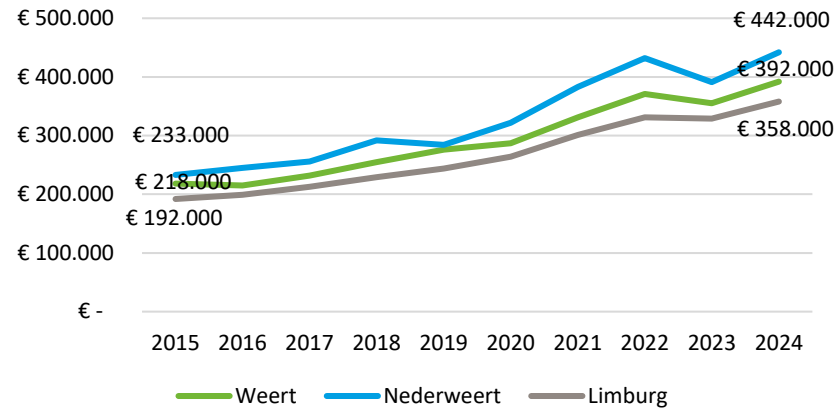


Bron: CBS, 2025.

7.4 Koopmarktontwikkeling

De prijzen in de gemeente Nederweert zijn sinds 2015 sterk gestegen. Waar een gemiddelde woning in 2015 nog € 233.000 kostte, was dit in 2024 gestegen naar € 442.000. Dit is een prijsstijging van 90%. De gemeente Nederweert is relatief duurder wonen dan gemiddeld in gemeente Weert en provincie Limburg. Een gemiddelde woning in Weert kost in 2024 € 392.000 en in provincie Limburg € 358.000. De prijsstijgingen waren de afgelopen 10 jaar in Weert (80%) en Limburg (86%) relatief minder sterk dan in gemeente Nederweert. De prijsstijgingen in de provincie Noord-Brabant (93%) en Eindhoven (111%) waren relatief sterker dan in Weert. Een gemiddelde woning in Eindhoven kostte in 2024 € 450.000, dit is € 8.000 meer dan in gemeente Nederweert. In de wijken Budschop en Nederweert-Eind staan relatief de duurste woningen en in wijk Nederweert relatief de betaalbaarste woningen.

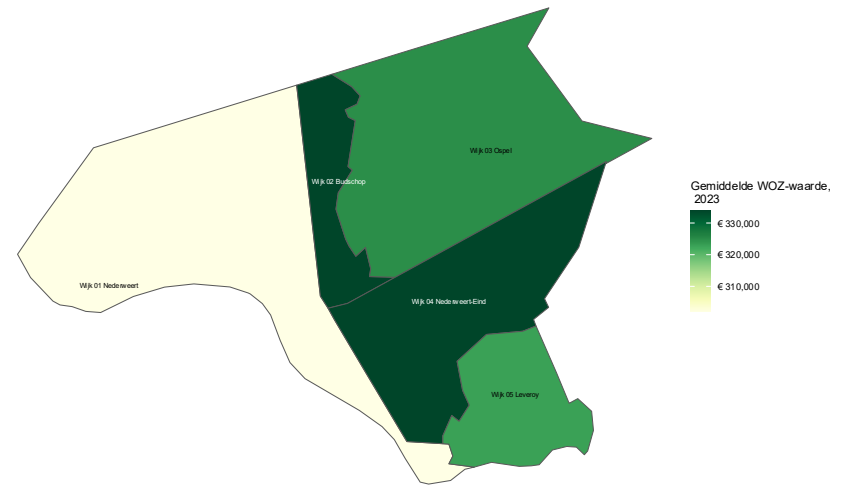
Figuur 7.6: Koopmarktontwikkeling Nederweert vergeleken met Weert en provincie Limburg



Bron: CBS, 2025.

In de gemeente Nederweert staat de betaalbaarheid van koopwoningen onder druk. Voor een woning van € 300.000 heeft een woningzoekende al gauw een huishoudinkomen van € 66.000 nodig. Een huishouden met een laag middeninkomen van € 48.000 kan maximaal een woning van € 200.000 betalen. In de praktijk komt het erop neer dat alleenstaanden en/of mensen met een laag/middeninkomen geen toegang meer hebben tot de koopmarkt indien zij geen woning te verkopen hebben en/of voldoende eigen geld meebrengen.

Figuur 7.7: Woningvoorraad Nederweert naar gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen

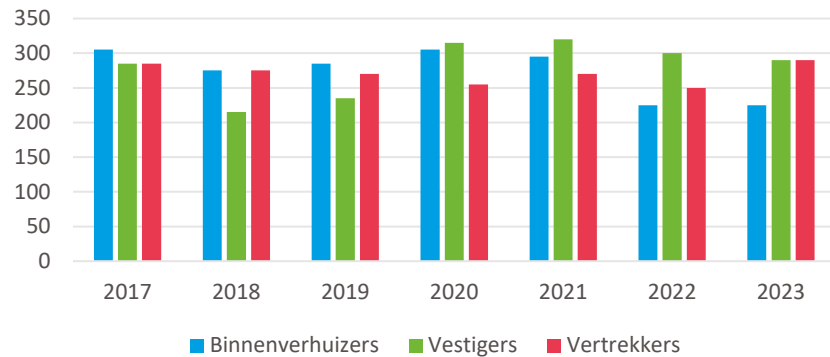


Bron: CBS

7.5 Trends verhuisbewegingen

We zien een belangrijke trend in de migratie van Nederweert. Het aantal vestigende huishoudens is sinds 2020 groter dan het aantal binnengemeentelijke verhuizingen. Marktpartijen geven aan dat het recente nieuwbouwaanbod hierin mogelijk een rol speelt wat aantrekkelijk was voor vestigers. Een deel hiervan is mogelijk een terugkeerder, voor studie uitgevlogen en in een latere levensfase van gezinsvorming komt men terug naar gemeente Nederweert.

Figuur 7.8: Verhuisde huishoudens 2017-2023 Nederweert



Bron: CBS-Microdata, 2025.

De meeste vestigers naar Nederweert komen uit Weert, Leudal, Eindhoven en Helmond. Per saldo komen meer huishoudens uit de MRE-regio naar Nederweert dan er vertrekken. Van de verhuizingen uit MRE-regio verhuisd 6% naar de gemeente Nederweert.

Tabel 7.1: Top 5: Vestigende en vertrekkende huishoudens 2017-2023 Nederweert

	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
Weert	535	655	-120
Leudal	170	165	5
Eindhoven	85	100	-15
Helmond	60	20	40
Peel en Maas	45	50	-5

Bron: CBS-Microdata, 2025.

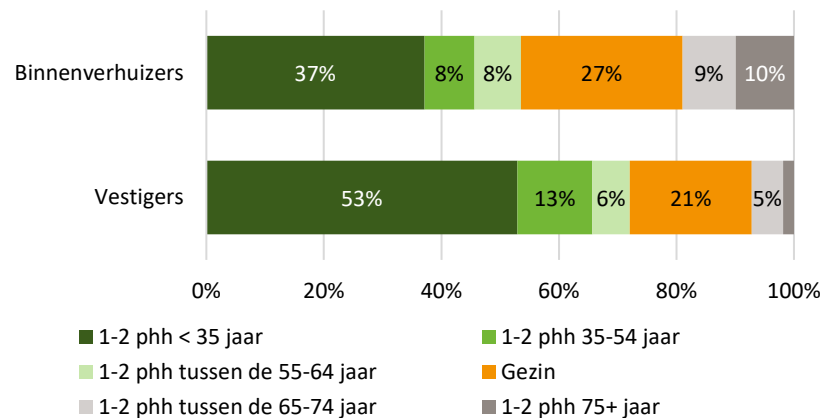
Tabel 7.2: Vestigende en vertrekkende huishoudens MRE en buiten MRE-regio 2017-2023 Nederweert

	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
MRE-regio	300	230	70
Buiten MRE-regio	1.665	1.665	-
Totaal	1.965	1.895	70

Bron: CBS-Microdata, 2025.

De afgelopen jaren zijn er meer jonge huishoudens in gemeente Nederweert komen wonen. Jongeren tot 25 jaar zoeken vaak een eerste stap op de woningmarkt om op zichzelf te wonen. Zij verhuizen vaker naar een sociale of particuliere huurwoning in Nederweert of daarbuiten. Jonge huishoudens tussen de 25 en 35 jaar zoeken vaker een woning om te settelen in Nederweert. Zij richten zich meer op de koopsector, maar hebben vanwege beperkte financiële middelen en de gestegen woningprijzen steeds minder toegang tot de koopsector. In de praktijk blijven jonge huishoudens dan ook langer thuiswonen. Het aandeel gezinnen is groter onder de binnengemeentelijke verhuizingen dan de vestigers. Hieruit maken we op dat gezinnen wooncarrière maken binnen Nederweert. Dit herkennen de marktpartijen ook bij recente nieuwbouwprojecten waar veel gezinnen uit Nederweert zich op richten. Ouderen verhuizen slechts beperkt. Dit is enerzijds een trend die we in het hele land zien onder ouderen. Anderzijds wordt deze trend mogelijk versterkt door het lage aandeel en aantal appartementen in Nederweert. Ouderen die wel willen verhuizen hebben in het aanbod beperkte mogelijkheden.

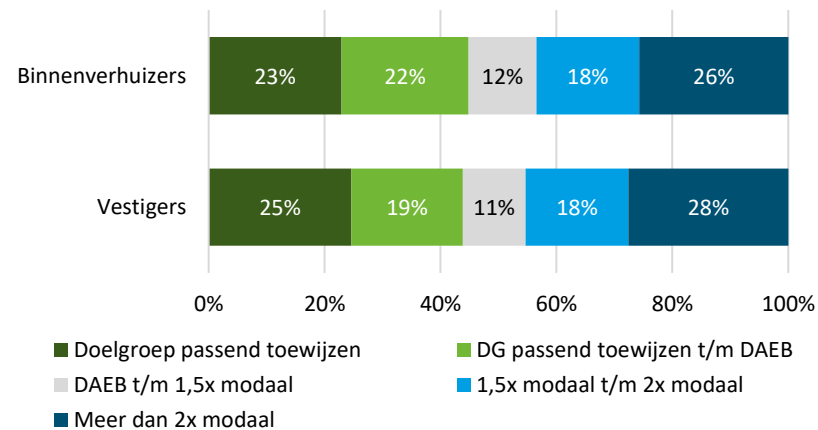
Figuur 7.9: Binnenverhuizers en vestigers Nederweert naar huishoudenssamenstelling



Bron: CBS-Microdata, 2025.

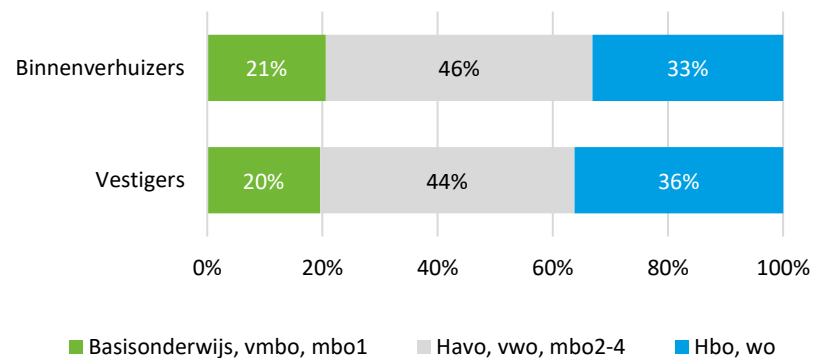
Wat verder opvalt is dat vestigers in Nederweert vaker theoretisch opgeleid zijn dan de huidige verdeling van de bevolking. Naar inkomensniveau zijn er kleine verschillen tussen binnenverhuizers en vestigers. Vergelijkbare groepen huishoudens verhuizen binnen en naar Nederweert.

Figuur 7.10: Binnenverhuizers en vestigers Nederweert naar inkomen



Bron: CBS-Microdata, 2025.

Figuur 7.11: Binnenverhuizers en vestigers Nederweert naar inkomen



Bron: CBS-Microdata, 2025.

8 Prognoses en scenario's Nederweert

Om de woningbehoefte op basis van verschillende uitgangspunten ten aanzien van de migratie voor gemeente Nederweert in beeld te brengen, werken we een drietal scenario's uit:

- Trendscenario
- Beethoven-convenant scenario
- Hightech groeiscenario

In de volgende paragrafen lichten we de scenario's toe en bekijken we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte per scenario.

8.1 Toelichting prognoses

Trendscenario

Om eventuele extra groei in perspectief te plaatsen kijken we eerst naar de trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte in gemeente Nederweert. Hiervoor is recent woningmarktonderzoek uitgevoerd door In.Fact.Research. De huishoudensprognose is in dit onderzoek gebaseerd op de Etil-prognose, waarin trends in recente ontwikkelingen uit het verleden de basis vormen voor het ramen van de huishoudensontwikkeling de komende jaren. Onderstaande tabel met de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek van In.Fact.Research nemen we als basis voor de huishoudensontwikkeling voor de gemeente Nederweert.

Tabel 8.1: Trendmatige huishoudensprognose gemeenten Nederweert

	2023-2030	2031-2040
Nederweert	+ 400	+60

Bron: In.Fact.Research, 2025.

Inloop van het woningtekort

Voor de toekomstige woningbehoefte houden we naast de huishoudensgroei rekening met het inlopen van het bestaande woningtekort. In de regio Midden-Limburg is het huidige woningtekort 3% van de woningvoorraad (ABF-Research). Enige druk is nodig voor een gezonde woningmarkt. Een woningtekort van 2% is een geaccepteerde maat voor een gezonde marktdruk. Daarom wordt als uitgangspunt gehanteerd om het huidige woningtekort in te lopen naar 2% tot 2030. We doen dit in de berekeningen in de periode tot en met 2030, de Woondealperiode. Voor de gemeente Nederweert komt dit neer op + 75 extra woningen. Het woningtekort heeft vooral betrekking op doelgroepen die een zelfstandige woning wensen, maar daar nu niet of nauwelijks mogelijkheden toe hebben (vanwege gebrek aan woningaanbod of beperkte financiële mogelijkheden) en daardoor onzelfstandig of nog thuis wonen. Dit zijn veelal starters en alleenstaanden op de woningmarkt. Wanneer we rekening houden met het versneld inlopen van dit huidige woningtekort zijn er in de gemeente Nederweert + 475 woningen tot en met 2030. Na 2030 gaat het om nog eens + 60 woningen op basis van de trendmatige woningbehoefte.

Tabel 8.2: Trendmatige woningbehoefte incl. inloop woningtekort 2023-2030

2023-2030	Huishoudensprognose	Inloop woningtekort	Woningbehoefteprognose
Nederweert	+ 400	+ 75	+ 475

Bron: In.Fact.Research, bewerking Companen 2025.

Woondeals

In de woondeal Limburg is de woningbehoefte in de regio als totale opgave designaleerd. In heel Limburg is afgesproken om 26.550 woningen toe te voegen. In de woondeal Limburg en de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 is afgesproken om jaarlijks 100 woningen in gemeente Nederweert toe te voegen. Er is afgesproken om te streven naar 30% sociale huur bij nieuwbouw.

De woondeal regio Zuidoost-Brabant is de woondeal die gaat over de extra woningopgave in de MRE-regio. Regionaal gaat het om ruim 45.000 woningen (bruto), waarvan zo'n 21.400 in Eindhoven en 23.600 in de rest van de MRE-gemeenten. Na 2030 gaat het om nog eens 55.000 woningen, waarvan naar schatting 26.000 in Eindhoven en 29.000 in de rest van de MRE-gemeenten.

Beethoven-Convenant

Onder de noemer Beethoven-convenant worden door het Rijk en de MRE-regio grote bedragen geïnvesteerd om de Nederlandse microchipindustrie en de activiteiten in Brainport Eindhoven te kunnen laten groeien. Omdat het om een grote opgave gaat, is er mogelijk ruimte voor omliggende gemeenten, waaronder Weert en Nederweert, om in deze extra woningbehoefte in de MRE-regio te kunnen voorzien. Onderdeel van het pakket maatregelen dat hiervoor is opgesteld, is het naar voren halen van de bouw van 17.000 woningen in de MRE-regio van de periode na 2030 naar de periode tot en met 2030. Dat betekent dat de opgave voor de regio tot en met 2030 niet bestaat uit het (bruto) toevoegen van 45.000 woningen (Woondeal), maar uit het toevoegen van 62.000 woningen. Dan gaat het om circa 30.000 woningen in Eindhoven en 32.000 woningen in de MRE-regio. Uitgaande van 62.000 woningen in 9 jaar tijd gaat het jaarlijks om het toevoegen van 6.900 woningen. Het gemiddeld aantal toegevoegde woningen in de MRE bedraagt over de laatste 8 jaar bedroeg bruto 4.900 woningen. Er is dus een flinke vergroting van de woningbouwproductie nodig om het Beethoven Convenant te realiseren. Als we de aanname doen dat

de MRE-regio 70% van de extra woningbouwproductie zelf kan oppakken en 30% door omliggende gemeenten opgepakt kan worden, loopt er potentieel een opgave van 600 woningen over naar de omliggende gemeenten, waaronder Weert en Nederweert. We zien dat van de verhuisbewegingen vanuit de MRE-regio naar het gebied binnen 30 minuten reistijd vanaf Eindhoven, 21% verhuizingen naar Weert zijn en 6% naar Nederweert. Op basis van deze aanname zijn er jaarlijks 30 extra woningen in gemeente Nederweert nodig om te voorzien in de extra vraag die niet in de MRE zou kunnen worden gerealiseerd. Dit zijn in de periode 2023 tot en met 2030 + 230 woningen. Omdat het Beethoven-Convenant uitgaat van het naar voren halen van de bouw van woningen is de druk op het toevoegen van woningen in de MRE na 2030 in dit scenario lager. Dat betekent dat er naar verwachting na 2030 minder 'overloop' is naar de omliggende regio's en er in dit scenario niet veel extra woningvraag vanuit de MRE zal zijn in Nederweert.

Van de gemeenten in de regio Midden-Limburg zijn er naast Weert en Nederweert naar verhouding veel verhuisbewegingen tussen de MRE en de gemeente Leudal. De overige regiogemeenten liggen buiten het gebied van 30 minuten reistijd vanaf Eindhoven.

Hightech groeiscenario

ASML verwacht te groeien met 15.500 arbeidsplaatsen in de periode 2024 tot en met 2030. De praktijk leert dat elke arbeidsplaats bij ASML in de toeleveringsketen en in de 'brede economie' nog eens 2,5 arbeidsplaats extra oplevert in de regio. Dat betekent dat de toename bij ASML zorgt voor in totaal zo'n 54.250 arbeidsplaatsen in de regio. Dit brengt een grote extra woningvraag met zich mee. Om deze woningvraag te ramen is een inschatting gemaakt van de samenstelling van de huishoudens van de nieuwe werknemers en het aandeel werkenden per huishoudens. Deze samenstelling verandert in de tijd. Waar in de eerste jaren het grootste deel van de huishoudens van werknemers die naar

de regio komen eenpersoonshuishoudens zijn, schuift dit in de loop van de tijd meer op richting gezinnen. Deze verschuiving is gebaseerd op de verwachtingen van organisaties als Brainport, ASML en huisvesters van expats die in het kader van het woonbehoefteonderzoek voor de gemeente Eindhoven door ons zijn geïnterviewd. We ramen de extra woningbehoefte als gevolg van de banengroei bij ASML, in de keten en in de brede economie op 37.800 woningen. Een deel (30%) van deze woningbehoefte betreft huishoudens die zich niet vestigen in de MRE, maar in omliggende gebieden (waaronder Noord- en Midden-Limburg, delen van Noord-Brabant buiten de MRE en Belgisch Limburg). Dan gaat het om 11.300 woningen. Ook deze vraag is niet geheel voor Weert en Nederweert. We doen een aanname dat 80% van de 11.300 woningen gaat om een behoefte in Limburg en overig Noord-Brabant en 20% in Belgisch Limburg. Op basis van de huidige verhuizingen uit MRE-regio naar Nederweert (6%) is er behoefte aan + 540 woningen tot en met 2030. In de periode na 2030 neemt ook in het Hightech scenario de woningbehoefte minder snel toe, maar er is in dit scenario in de MRE ook in deze periode aanmerkelijk meer woningvraag dan in beide andere scenario's. Wel is het aannemelijk dat als de druk om meer woningen toe te voegen vermindert, er minder 'overloop' van de woningvraag zal zijn naar gemeenten in de omliggende regio's, waaronder Weert en Nederweert. Hoe groot deze vraag zal zijn is lastig te kwantificeren. Bij een gelijke ontwikkeling van de woningvraag in de omliggende regio's tussen de perioden voor en na 2030 als geprognosticeerd voor de MRE, zouden er in Nederweert in de periode 2031 tot en met 2040 nog maximaal 400 woningen nodig kunnen zijn. Het is echter zeer de vraag of deze ontwikkeling zich in deze mate zal voordoen, om de voorgenoemde redenen. Waarschijnlijker is het dat de omliggende regio's minder vraagdruk ondervinden als de groei van de woningbehoefte in de MRE afvlakt. Daar staat tegenover dat de aantallen woningen die volgens dit scenario nodig zijn waarschijnlijk niet allemaal in de periode voor 2031 in de MRE gerealiseerd kunnen worden. Dat betekent het doorschuiven van de vraagontwikkeling. In elk geval is duidelijk dat groei van de

woningbehoefte in Nederweert na 2030 vooral afhankelijk is van instroom van buiten de gemeente. Het Trendscenario laat weinig autonome groei zien voor de periode na 2030.

Bij al deze ontwikkelingen moet worden aangetekend dat ze zijn gebaseerd op groeiverwachtingen in de hightech industrie en met name van ASML. ASML kan als bedrijf gevoelig zijn voor veranderingen op economisch en (internationaal) politiek terrein en verwachtingen ten aanzien van groei kunnen daardoor soms in korte tijd flink fluctueren. Dit heeft direct gevolgen voor de uitkomsten van deze scenarioverkenning.

Extra groei vraagt flinke trendbreuk in woningbouwontwikkeling

Wanneer we de woningbehoefte volgens het Beethoven scenario en het Hightechscenario bijvoegen naast de trendprognose komen we tot een bandbreedte voor de woningbehoefte in gemeente Nederweert. Afhankelijk van het scenario is de woningbehoefte tot en met 2030 +475 tot +1.015 woningen. Dit zijn jaarlijks + 60 tot + 130 woningen. De jaarlijkse nieuwbouwproductie ligt momenteel op 60 woningen. Dit ligt in lijn met de trendprognose, maar is nog onvoldoende om de extra groeiscenario's te realiseren. Om de groeiscenario's te realiseren is er structureel jaarlijks een dubbele hoeveelheid woningbouw nodig dan de afgelopen jaren is gerealiseerd.

Tabel 8.3: Woningbehoefte Nederweert per scenario tot 2030 en jaarlijkse opgave*

		Trend prognose + inloop wo- ningtekort	Beethoven- convenant sce- nario	Hightech sce- nario
Nederweert	Periode tot en met 2030	+ 475	+ 705	+ 1.015

	Jaarlijks	+ 60	+ 90	+ 130
--	-----------	------	------	-------

* De opgegeven woningbouwaantallen per scenario zijn aparte woningbouwaantallen en dienen niet bij elkaar opgeteld te worden.

Bron: Companen, 2025.

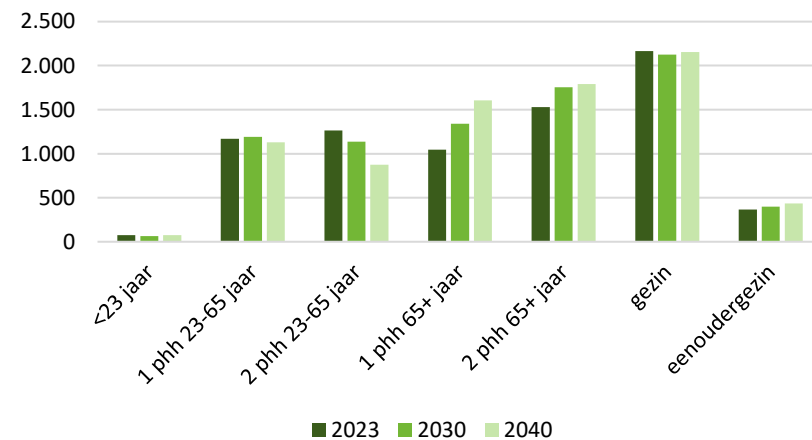
Groei economische activiteit in de gemeente

Nederweert heeft ook ambities op economisch terrein. De komende jaren is de ambitie het oppervlak aan bedrijventerreinen in de gemeente met 15 hectare uit te breiden. Een groei van de economische activiteit brengt ook een toename in de woningbehoefte met zich mee, van werknemers die dicht bij hun werk willen wonen. Dit is een woningbehoefte die niet in de Trendprognose tot uitdrukking komt. De behoefte overlapt wel deels met die volgens het Beethoven- en Hightech scenario. In de MRE is niet alleen woonruimte schaars. Ook grond voor bedrijventerreinen wordt schaarser. De gemeente Weert signaleert al dat bedrijven in de MRE zich oriënteren op bedrijfsruimte in bredere regio. Dat kan ook effecten hebben voor Nederweert. De groei van de woningbehoefte in de scenario's Beethoven en Hightech hangt samen met de groei van bedrijvigheid in de MRE. Als die bedrijvigheid zich van de MRE verplaatst naar de brede regio, betreft het dezelfde werknemers als waar in de Beethoven- en Hightechscenario's voor Nederweert wordt uitgegaan. De groei is echter zeer waarschijnlijk niet alleen afkomstig van de ontwikkelingen in de MRE. De uitbreiding van de bedrijventerreinen in de gemeente leidt hoe dan ook tot een toename van het aantal werkenden in Nederweert en van de woningbehoefte in de gemeente. Ter illustratie: op een bedrijventerrein met overwegend maakindustrie werken gemiddeld zo'n 40 tot 50 werknemers per hectare. Bij een uitbreiding met 15 hectare in Nederweert betekent dat 600 tot 750 extra arbeidsplaatsen in de gemeente.

Vergrijzing en verjonging

De komende jaren zal de huishoudenssamenstelling in de gemeente Nederweert veranderen. Op basis van de trendmatige huishoudensontwikkeling zal vooral het aantal oudere 65+ huishoudens sterk stijgen met +295 alleenstaanden en + 225 stellen. Het aantal gezinnen neemt slechts beperkt toe, vooral door de groei van het aantal eenoudergezinnen. Na 2030 neemt het aantal huishoudens in Nederweert op basis van de trendprognose naar verwachting beperkt toe, met een woningbehoefte van +60 woningen. Dit komt vooral door de groei van het aantal ouderen.

Figuur 8.1: Huishoudensontwikkeling naar leeftijd en samenstelling Weert 2023-2040



Bron: In.Fact.Research, 2025.

Met marktpartijen is verkend welke groepen woningzoekenden kansrijk zijn om een woonproduct in Weert en Nederweert te bieden. Hierin geven zij aan dat het vooral gaat om jonge stellen en gezinnen die willen settelen in Weert en Nederweert. Daarnaast wordt een vraag voorzien van jonge alleenstaande

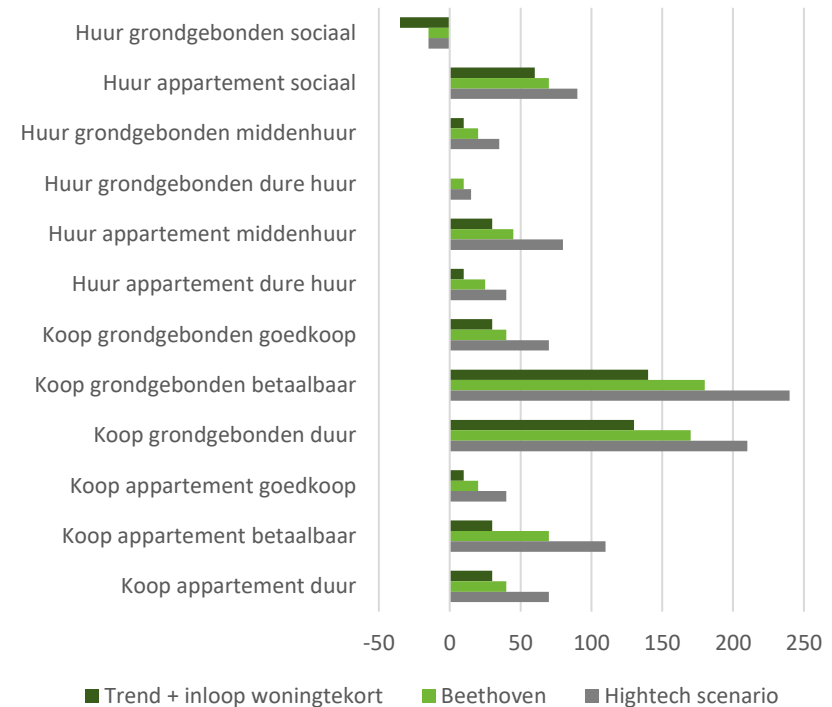
starters die een eerste stap willen zetten op de woningmarkt. Dit zien we ook terug in de verhuispatronen op basis van CBS-Microdata. In de groeiscenario's Beethoven convenant en Hightech scenario hanteren we de volgende aannames over de woningbehoefte.

- Substantieel meer dan bij trendscenario inzet op verjonging bij migratie; aantrekken van jonge alleenstaanden (20%) en stellen tot 55 jaar (30%) en (eenouder)gezinnen (50%).
- Het betreft vooral vestigers in de werkzame leeftijd.

8.2 Gevraagde woonkwaliteit

In.Fact.Research heeft in haar woningmarktonderzoek de huishoudensprognose van gemeente Nederweert vertaald naar de kwalitatieve woningbehoefte tot en met 2030. Deze kwalitatieve woningbehoefte hanteren we als basis voor het trendscenario. Daaraan voegen we het inlopen van het woningtekort toe. Dit doen we op basis van de woningsegmenten die spoedzoekers vragen, zoals sociale huur, middenhuur en betaalbare koop (vooral appartementen). Voor de verdeling van de extra woningvraag volgens het Beethoven en Hightech scenario hebben we eerder vastgesteld dat dit gaat om jonge alleenstaanden, stellen en gezinnen. De woonbehoeften van deze doelgroepen baseren we op de daadwerkelijke verhuisbewegingen naar woningmarktsegmenten op basis van CBS-Microdata. Op basis van die verdeling is de extra woningvraag tot en met 2030 als volgt geraamd.

Figuur 8.2: Kwalitatieve woningbehoefte Nederweert o.b.v. drie scenario's tot en met 2030



Bron: In.Fact.Research, CBS-Microdata, bewerking Compenen.

In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. De volgende ontwikkelingen spelen in meerdere of mindere mate per scenario mee:

- **Behoeft aan uitbreiding sociale huurvoorraad.** In de sociale huursector is behoefte aan sociale huurappartementen/levensloopgeschikte woningen. De vraag naar appartementen is afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken, maar ook van jongeren die zich richten

op een huurappartement omdat zij inschatten dat een dergelijke woning betaalbaar en naar verhouding snel beschikbaar is. Er is minder behoefte aan toevoegen van grondgebonden sociale huurwoningen, mede omdat deze woningen er al veel staan en de groep huurders de komende jaren steeds vaker uit eenverdieners bestaat. In de groeiscenario's is er naar verhouding meer vraag naar huurwoningen dan in het trendscenario. Woningzoekenden in de huursector verhuizen vaker over kleine afstanden. De groei van de sociale huursector die wordt voorzien is vooral voor het inlopen van het huidige woningtekort in de gemeente Weert.

- **Vraag naar middenhuur en in beperkte mate dure huur.** Er is een vraag naar huurwoningen in de vrije huursector, vooral appartementen en in de middenhuur. De vrije huursector is voor veel huishoudens een tussenstap richting een koopwoning. Als er onvoldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector blijft er vraag naar vrije sector huurwoningen. Voor ouderen is de vrije huursector wel een bewuste keus. De directe vraag van buitenlandse werknemers valt naar verwachting nauwelijks in Nederweert en dan vaker in een koopwoning dan in een particuliere huurwoning. Naar verwachting zijn het vaker long stay internationale werknemers die zich vaker richten op koopwoningen. Wanneer de vraag naar short stay internationale werknemers zou toenemen is er meer behoefte aan vrije sectorhuur.
- **Vraag naar betaalbare koopwoningen.** Er is een ruime vraag naar goedkope en betaalbare grondgebondenwoningen in de koopsector. Dit is een vraag van koopstarters, jonge stellen die willen settelen en gezinnen die een eerste stap willen maken. Door de gestegen prijzen in de markt is er steeds minder aanbod aan goedkope en betaalbare woningen beschikbaar. In de extra groeiscenario's zien we vooral meer vraag naar betaalbare grondgebonden koopwoningen gezien ook dit aanbod in de regio steeds minder beschikbaar is. Bij toevoegen van aanbod in dit segment voorzien we voldoende vraag uit de eigen gemeente en de regio.

- **Dure ruime koopwoningen vooral markt voor vestigers.** De uitbreidingsbehoefte aan ruime en duurdere grondgebonden woningen neemt in de groeiscenario's toe. Dit komt omdat vestigende gezinnen en doorstromers zich richten op dit segment. Een kanttekening hierbij is dat de vraag naar dit segment afhankelijk is van de doorstroming van ouderen. In de bestaande voorraad is dit segment al ruim aanwezig en vaak bewoond door ouderen. Als zij de komende jaren een stap zetten naar een levensloopgeschikte woning of een woning achterlaten bij overlijden, komen veel van deze woningen vrij. Het aandeel verhuisgeneigde ouderen is beperkt, maar het is een grote groep. Als een paar procent van de ouderen verhuist dan gaat het al snel om een substantieel aantal woningen wat vrijkomt. Dat betekent minder vraag naar deze woningen in nieuwbouw.
- **Vraag naar koopappartementen, vooral betaalbare segment.** Tot slot is er vraag naar koopappartementen of levensloopgeschikte grondgebonden woningen. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. In de groeiscenario's zien we meer potentiële overloopvraag uit de MRE-regio en daarom meer behoefte aan betaalbare en duurdere koopappartementen.

8.3 Vergelijking plannen en woningbehoeftescenario's

De verschillende woningbehoeftescenario's zijn vergeleken met de huidige harde planvoorraad, dit zijn plannen die in een vergevorderd stadium zijn zodat realisatie tot en met 2030 in beginsel haalbaar is. Op dit moment heeft Nederweert plannen voor 260 woningen met een harde planstatus. Daarnaast zijn er tot en met 2030 voor 810 woningen plannen met een zachte planstatus. Er zijn onvoldoende harde plannen om het trendscenario te realiseren, voor alle

scenario's is het hard maken van plannen nodig om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Naar kwaliteit zien we dat er onvoldoende goedkope en betaalbare grondgebondenwoningen in de koopsector op de planning staan om in de behoefte te voorzien. Bij de extra groeiscenario's is nog eens substantieel meer aanbod in dit segment nodig. Er zijn voldoende huurwoningen in de planning om te voorzien in de trendmatige behoefte (behoefte 24%, harde planvoorraad 45%). Ook het aandeel sociale huurwoningen ligt in harde planvoorraad hoger dan o.b.v. de behoefte is te verwachten (behoefte 6%, harde planvoorraad 31%).

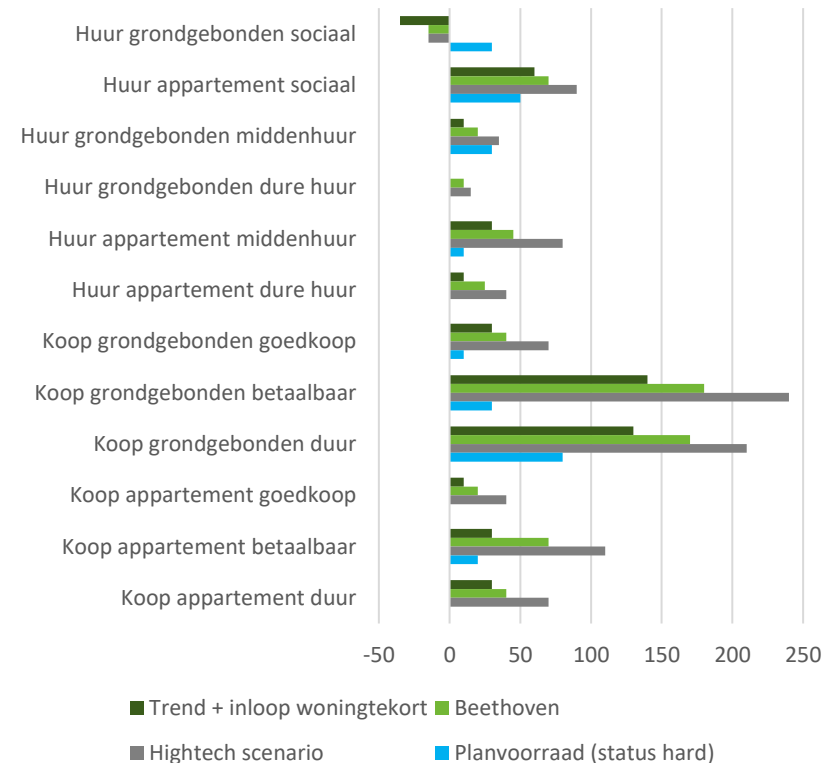
Tabel 8.4: Vergelijking ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte Nederweert o.b.v. drie scenario's met de planvoorraad en de woningbouw die in ontwikkeling is (planvoorraad status hard) naar relevante deelsegmenten, tot en met 2030

	Trend+ inloop woningtekort	Beethoven	Hightech scenario	Planvoorraad (status hard)	Planvoorraad (totaal)
Aandeel huur	24%	26%	28%	45%	38%
Aandeel sociale huur	6%	7%	8%	31%	34%
Aandeel betaalbaar	64%	66%	67%	58%	65%
Aandeel appartementen	40%	43%	45%	32%	31%

Bron: In.Fact.Research, CBS-Microdata, Gemeente Nederweert, bewerking Companen.

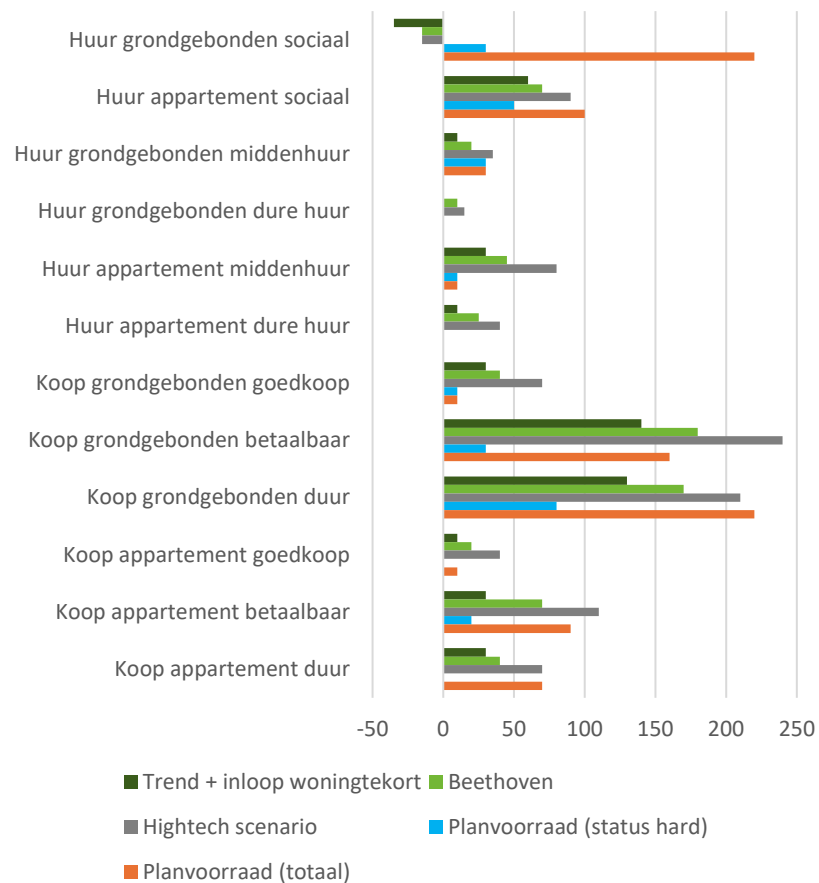
In bijlage 1 is een cijfermatig overzicht opgenomen van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte volgens de drie scenario's en van de planvoorraad.

Figuur 8.3: Vergelijking ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte Nederweert o.b.v. drie scenario's met de planvoorraad en de woningbouw die in ontwikkeling is (planvoorraad status hard) tot en met 2030



Bron: In.Fact.Research, CBS-Microdata, Gemeente Nederweert, bewerking Companen.

Figuur 8.4: Vergelijking ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte Nederweert o.b.v. drie scenario's met de (hard en totaal: hard + zacht) planvoorraad en de woningbouw die in ontwikkeling is tot en met 2030



Bron: In.Fact.Research, CBS-Microdata, Gemeente Nederweert, bewerking Companen.

Behoeft sociale huur in woningbouwplanning

De behoefte aan sociale huurwoningen ligt op basis van het trendscenario van In.Fact.Research lager dan de landelijke afspraken om 30% van de woningtoevoegingen in het sociale huursegment te realiseren. De verwachting die daaraan ten grondslag ligt, is dat Nederweert vooral aantrekkingskracht uitoefent op woningzoekenden met een kooporiëntatie. Dit staat overigens los van de verantwoordelijkheid die elke gemeente heeft in het toevoegen van voldoende sociale huurwoningen om te voorzien in de regionale woningbehoefte van aandachtsgroepen. Ten aanzien van de groeiscenario's geldt dat deze uitgaan van een selectieve instroom van huishoudens die minder vaak behoren tot de corporatiedoelgroep. Hierdoor ligt de behoefte aan sociale huurwoningen voor de huishoudensgroepen die in deze scenario's instromen lager dan de generieke landelijke afspraken om 30% van de woningbouwplannen in het sociale huursegment te realiseren.

Bijlage 1: Kwalitatieve woningbehoefte en planvoorraad in cijfers

Tabel 8.5: Vergelijking ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte Weert o.b.v. drie scenario's met de (hard en totaal: hard + zacht) planvoorraad en de woningbouw die in ontwikkeling is tot en met 2030

	Trend + inloop woningtekort	Beethoven	Hightech scenario	Planvoorraad (status hard)	Planvoorraad (totaal)
Huur grondgebonden sociaal	-85	-65	-40	80	650
Huur appartement sociaal	170	225	305	150	1.980
Huur grondgebonden middenhuur	10	50	110	50	180
Huur grondgebonden dure huur	0	20	45	10	
Huur appartement middenhuur	85	150	245	140	1.550
Huur appartement dure huur	30	80	135	60	
Koop grondgebonden goedkoop	90	150	235	10	60
Koop grondgebonden betaalbaar	285	425	615	60	590
Koop grondgebonden duur	275	395	560	65	570
Koop appartement goedkoop	55	105	170	30	70
Koop appartement betaalbaar	80	195	345	90	740
Koop appartement duur	35	110	205	300	1.200
Onzelfstandig	95	95	95	0	30
Totaal	1.125	1.935	3.025	1.045	7.620

Tabel 8.6: Vergelijking ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte Nederweert o.b.v. drie scenario's met de (hard en totaal: hard + zacht) planvoorraad en de woningbouw die in ontwikkeling is tot en met 2030

	Trend + inloop woningtekort	Beethoven	Hightech scenario	Planvoorraad (status hard)	Planvoorraad (totaal)
Huur grondgebonden sociaal	-35	-15	-15	30	220
Huur appartement sociaal	60	70	90	50	100
Huur grondgebonden middenhuur	10	20	35	30	30
Huur grondgebonden dure huur	0	10	15	0	0
Huur appartement middenhuur	30	45	80	10	10
Huur appartement dure huur	10	25	40	0	0
Koop grondgebonden goedkoop	30	40	70	10	10
Koop grondgebonden betaalbaar	140	180	240	30	160
Koop grondgebonden duur	130	170	210	80	220
Koop appartement goedkoop	10	20	40	0	10
Koop appartement betaalbaar	30	70	110	20	90
Koop appartement duur	30	40	70	0	70
Onzelfstandig	30	30	30	0	0
Onbekend	0	0	0	0	150
Totaal	475	705	1.015	260	1.070

Bron: In.Fact.Research, CBS-Microdata, Gemeente Nederweert, bewerking Companen.