



Gemeente Stein



Woningmarktscan 2016

Definitief

5 augustus 2016



COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 5 augustus 2016

TITEL Woningmarktscan 2016

ONDERTITEL Definitief

OPDRACHTGEVER Gemeente Stein

AUTEUR(S) Jeroen Wissink
Wouter de Vries

PROJECTNUMMER 971.105

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
2	Demografische ontwikkelingen	2
2.1	Demografische terugblik	2
2.2	Huisvesting statushouders	4
2.3	Kansen huisvesting kenniswerkers	4
2.4	Bevolkings- en huishoudensprognose	5
3	Ontwikkeling woningvoorraad	8
3.1	Samenstelling huidige woningvoorraad	8
3.2	Ontwikkelingen woningvoorraad	12
3.3	Woonlasten huur- en koopsector	13
4	Transacties en verhuringen	16
4.1	Koopsector	16
4.2	Sociale huursector	18
5	Ontwikkeling woningbehoefte	20
5.1	Vraagontwikkeling sociale huur	20
5.2	Kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag	22
5.3	Plancapaciteit komende jaren	23
	Bijlage 1: Samenstelling woningvoorraad per buurt	25

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Stein heeft behoefte aan een actueel inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt. De gemeente wil dit gebruiken als basis voor het opstellen van de nieuwe woonvisie. In de woonvisie geeft de gemeente haar visie op het wonen voor de komende vijf jaar weer. In deze rapportage wordt iets verder gekeken (2036), maar de belangrijkste focus ligt op de eerstkomende vijf jaar. De woningmarkt is op dit moment flink in beweging en er spelen diverse ontwikkelingen die de vraag naar woningen bepalen of gaan bepalen. Er zal in de komende jaren moeten worden geanticipeerd op de vergrijzing en de toenemende huishoudensverdunding. Van mensen met een zorgbehoefte wordt verwacht dat men langer zelfstandig thuis blijft wonen. Daarnaast is de huisvesting van statushouders een actueel thema en heeft de gemeente te maken met vertrek van jongeren uit Stein en liggen er mogelijk kansen voor huisvesting van kenniswerkers (Campusontwikkeling Chemelot). Daar komt bij dat per 1 juli 2015 de herziene Woningwet is vastgesteld. Hierin zijn nieuwe regels vastgesteld ten aanzien van passend toewijzen en (tijdelijke) verruiming van de inkomensdoelgroep in de sociale huursector. Al deze ontwikkelingen vragen om een actueel inzicht in de woningmarkt.

Centrale vraagstelling

De centrale vragen in deze marktscan luiden als volgt:

1. Welke demografische ontwikkelingen doen zich voor in Stein?
2. Wat is de samenstelling van de woningvoorraad en hoe heeft deze zich ontwikkeld?
3. Hoe ontwikkelt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zich in de komende jaren?

Onderzoeksopzet

De uitkomsten van deze marktscan zijn gebaseerd op basis van een analyse van bestaande onderzoeksgegevens. Hiervoor is gebruik gemaakt van verschillende bronnen als het CBS, Kadaster, verhuurgegevens van Wonen Limburg en Maaskant Wonen, WOZ-registratie gemeente Stein en de Etil prognoses.

2 Demografische ontwikkelingen

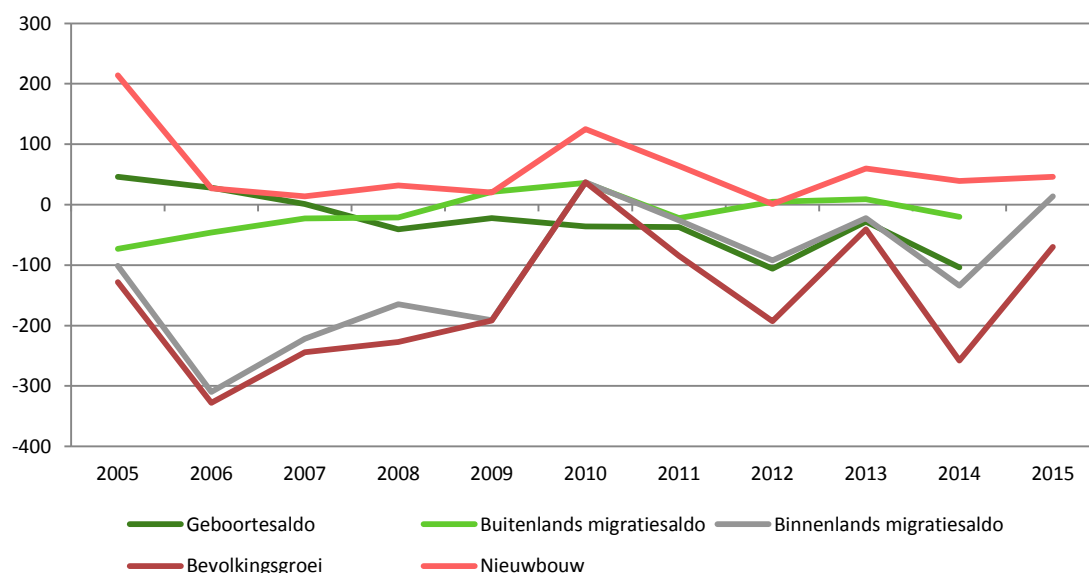
In dit hoofdstuk gaan we nader in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Stein. Hierbij kijken we terug naar trends en ontwikkelingen in het verleden en blikken we vooruit op basis van bevolkings- en huishoudensprognoses.

2.1 Demografische terugblik

Aantal inwoners neemt af

Op 1 januari 2016 telde de gemeente Stein 25.064 inwoners. In de periode 2005 tot 2016 is het aantal inwoners met bijna 1.600 personen afgenomen. Dit is een afname van gemiddelde 160 personen per jaar. Alleen in 2010 en 2013 is er sprake van een stabilisatie van het aantal inwoners.

Figuur 2.1: Gemeente Stein. Ontwikkeling bevolkingsgroei, geboortesaldo, migratiesaldo en nieuwbouw 2005-2015



Bron: CBS 2016.

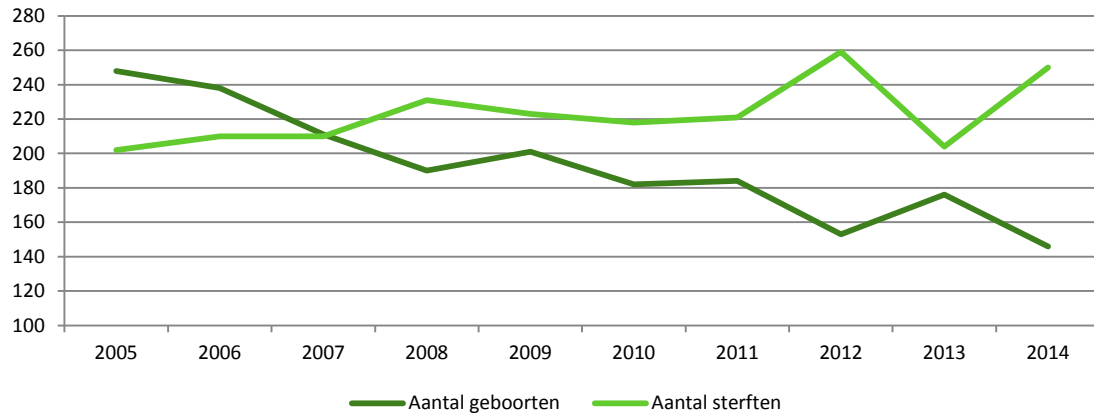
De afname van de bevolking in Stein heeft twee belangrijke oorzaken en die hebben te maken met het negatieve migratiesaldo en het negatieve geboortesaldo. De afgelopen jaren is duidelijk te zien dat er meer mensen de gemeente verlaten dan er zich vestigen. Gemiddeld verlaten er jaarlijks per saldo ongeveer 135 personen (binnen- + buitenlands migratiesaldo 2005-2014). Alleen in 2010 trok Stein meer mensen van buitenaf aan. Ook in 2015 is het binnenlands migratiesaldo positief, maar zijn er nog geen gegevens bekend over het buitenlands migratiesaldo.

- Sinds 2008 is het geboortesaldo negatief. Dit betekent dat er meer mensen overlijden dan er geboren worden. Dit betekent dus ook dat de bevolking van Stein niet meer op natuurlijke wijze groeit. In de periode 2005-2014 was het gemiddelde geboortesaldo -30.
- Als per saldo de bevolking afneemt met 165 personen (periode 2005-2014) dan komt dat doordat gemiddelde 135 mensen de gemeente verlaten en het negatieve geboortesaldo van -30.

Ontwikkeling aantal geboorten en sterfte

In de onderstaande figuur brengen we de ontwikkeling van het aantal geboorten en sterften nader in beeld. Het aantal geboorten per jaar is tussen 2005 en 2014 met ongeveer 100 baby's afgenomen. Tegelijkertijd zijn er in 2014 ongeveer 50 mensen meer overleden dan in 2005.

Figuur 2.2: Gemeente Stein. Ontwikkeling aantal geboorten en sterften, 2005-2014

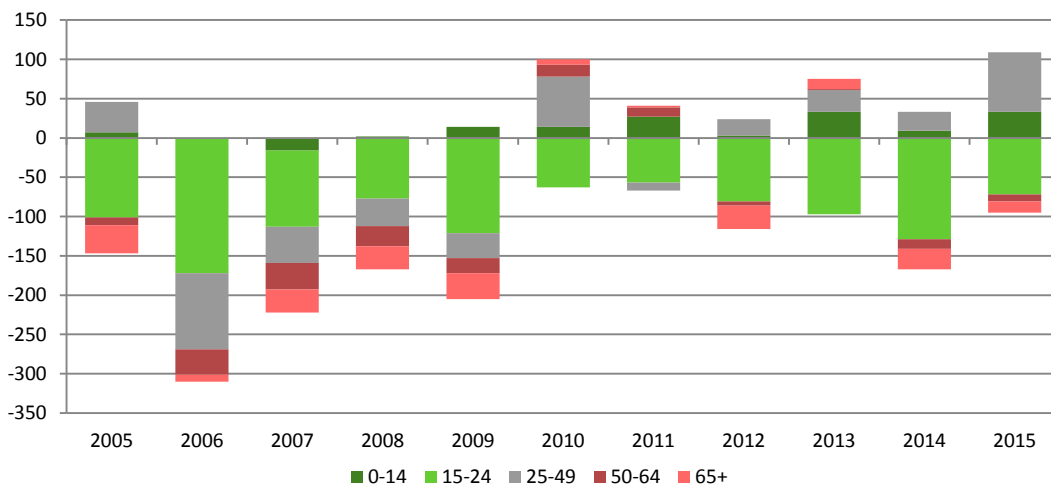


Bron: CBS 2016.

Stein heeft aantrekkingskracht op gezinnen

Onderstaande figuur geeft de ontwikkeling van de migratie naar leeftijd in de periode 2005-2015 weer. Dit betreft alleen de binnenlandse migratie. Hieruit kunnen we opmaken op welke leeftijdsklassen (en daarmee huishoudenstypen) de gemeente Stein aantrekkingskracht heeft.

Figuur 2.3: Gemeente Stein. Binnenlandse migratie naar leeftijd 2005-2015



Bron: CBS 2016.

Het is duidelijk te zien dat jongeren in de leeftijd 15 tot 24 jaar vertrekken uit Stein. Dit is overigens een verschijnsel waar de meeste (landelijke) gemeenten mee te maken hebben; jongeren trekken weg vanwege werk of studie elders in het land. Daarnaast valt op dat ook 65-plussers per saldo de gemeente verlaten. Dit kan mogelijk te maken hebben met gebrek aan geschikt woon- of zorgaanbod. Vanaf 2010 valt op dat Stein een sterke aantrekkingskracht heeft op gezinnen met kinderen. Per saldo vestigen zich mensen in de leeftijd 25-49 jaar en in de leeftijd 0-14 jaar.

Tussen Stein en Sittard-Geleen vinden de meeste migratiebewegingen plaats

Onderstaande tabel geeft de belangrijkste relaties weer tussen gemeente Stein en de andere Nederlandse gemeenten.

Tabel 2.1: Gemeente Stein. Binnenlandse migratie naar richting 2009-2014

Gemeente	Vestiging in Stein		Vertrek uit Stein		Saldo
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Sittard-Geleen	1.380	33%	1597	35%	-217
Beek (L.)	466	11%	454	10%	12
Maastricht	397	10%	371	8%	26
Heerlen	219	5%	194	4%	25
Meerssen	194	5%	169	4%	25
Schinnen	95	2%	61	1%	34
Echt-Susteren	90	2%	127	3%	-37
Nuth	67	2%	77	2%	-10
Overig Limburg	646	16%	660	14%	-14
<i>Provincie Limburg</i>	<i>3.554</i>	<i>85%</i>	<i>3.710</i>	<i>81%</i>	<i>-156</i>
Eindhoven	67	2%	103	2%	-36
Tilburg	50	1%	90	2%	-40
Overig Noord-Brabant	157	4%	167	4%	-10
<i>Provincie Noord-Brabant</i>	<i>274</i>	<i>7%</i>	<i>360</i>	<i>8%</i>	<i>-86</i>
Overig Nederland	339	8%	525	11%	-186
Totaal Nederland	4.167	100%	4.595	100%	-428

Bron: CBS 2016.

Stein heeft veruit de sterkste verhuisrelatie met Sittard-Geleen; hiertussen vinden de meeste verhuisbewegingen plaats. Per saldo 'verliest' Stein mensen aan Sittard-Geleen. Andere gemeenten waar relatief sterke relaties mee zijn, zijn Beek, Maastricht, Heerlen en Meerssen.

2.2 Huisvesting statushouders

De (extra) huisvesting van statushouders is een belangrijke actuele opgave. Iedere gemeente krijgt van het rijk een taakstelling van het aantal statushouders dat jaarlijks moet worden gehuisvest. Onderstaande tabel geeft de situatie voor de gemeente Stein weer.

Figuur 2.4: Gemeente Stein. Taakstelling statushouders 2014-2016

	2013	2014	2015	1 ^e helft 2016
Taakstelling	12	24	44	64
Gerealiseerd	14	25	45	31 (d.d. 20-7-2016)
Verschil	+2	+1	+1	-33

Bron: Woonmonitor Limburg 2014 en COA 2016 (tot mei 2016)

2.3 Kansen huisvesting kenniswerkers

Zuid-Limburg kent een sterke ambitie om de kenniseconomie uit te bouwen met de Brightlands Chemelot Campus in Geleen als troef. Hiervoor worden duizenden kenniswerkers uit de hele wereld aangetrokken. Een deel van deze kenniswerkers zoekt bewust naar een stedelijk woonmilieu, een ander deel kiest juist voor een rustige omgeving of wellicht voor een meer betaalbare, suburbane omgeving. Kwantitatief is er in de bestaande woningvoorraad naar verwachting voldoende ruimte om deze extra vraag op te nemen. Of de bestaande woningvoorraad voorziet in kwalitatief passende woningen (en woonmilieus) die aansluiten bij de wensen van de kenniswerkers is een ander aspect. De woningvraag van kenniswerkers kan mogelijk als vliegwielen fungeren voor de transformatieopgave in de bestaande voorraad.

2.4 Bevolkings- en huishoudensprognose

Verdere afname aantal inwoners en huishoudens in de komende jaren

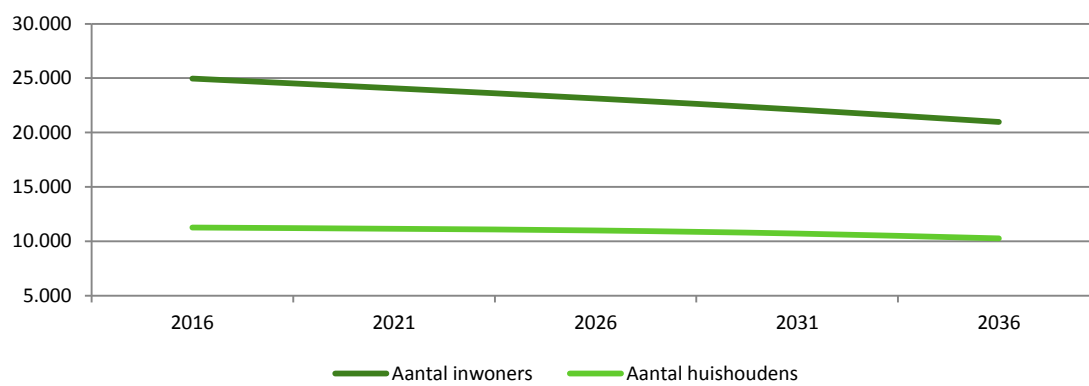
De trend van de afname van de bevolking en het aantal huishoudens zet in de komende jaren door. De meest recente prognose van Etil (2015) gaat uit van een afname van -4.000 personen in de periode 2016-2036. Het aantal huishoudens neemt in dezelfde periode met -1.000 af.

Tabel 2.2: Gemeente Stein. Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens 2016-2036

	2016	2021	2026	2031	2036	2016-2036	
						Abs.	%
Aantal inwoners	24.965	24.070	23.135	22.110	20.975	-3.990	-16%
Aantal huishoudens	11.265	11.150	10.995	10.710	10.265	-1.000	-9%

Bron: Progneff 2015.

Figuur 2.5: Gemeente Stein. Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens 2016-2036

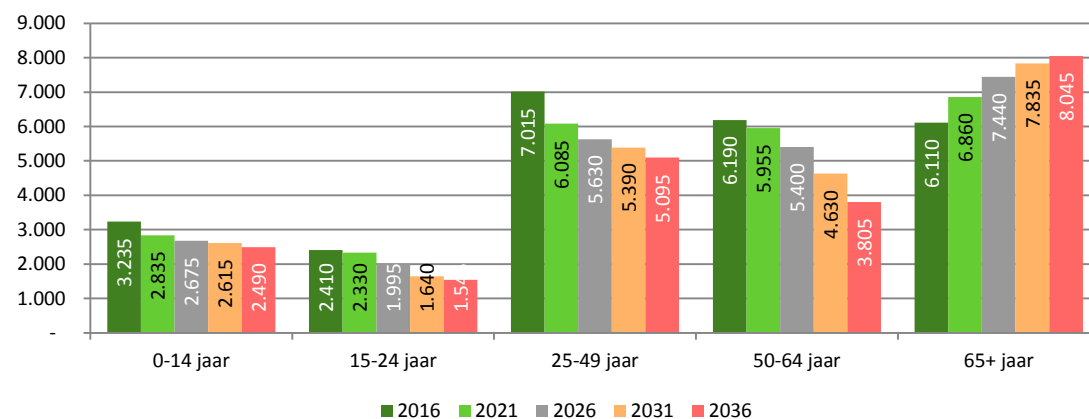


Bron: Progneff 2015.

Groei ouderen en daling aantal jongeren

Naast een afname van de bevolking zal de samenstelling van de bevolking ook veranderen. De Steinse bevolking zal verder gaan vergrijzen. Dit uit zich in een groei van het aantal 65-plussers en een krimp van het aantal jongeren. Het aantal 65-plussers groeit in de periode tot 2036 met circa 1.935 personen. Dit is een toename van 32%. In dezelfde periode neemt het aantal kinderen tot en met 14 jaar met ongeveer 745 af (-23%) en het aantal jongeren met 865 (-36%). Opvallend is de sterke afname van het aantal 50-tot 64-jarigen met 2.385 (-39%).

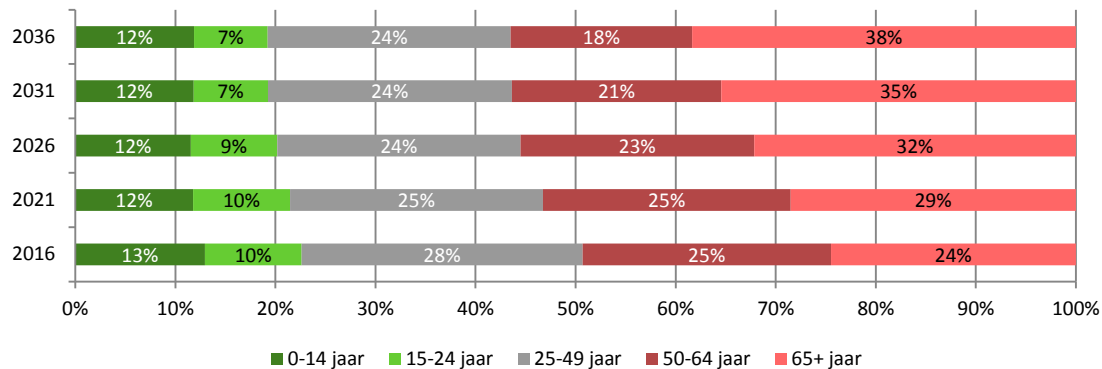
Figuur 2.6: Gemeente Stein. Bevolkingsprognose naar leeftijd 2016-2036 (absolute aantallen)



Bron: Progneff 2015.

Onderstaand figuur geeft de ontwikkeling van de leeftijdsverdeling in percentages weer. Ook hier komt de vergrijzing sterk naar voren. Is in 2016 nog 24% van de bevolking 65-jaar of ouder; in 2036 zal dit 38% zijn. Het aantal kinderen en jongeren blijft in relatieve zin stabiel.

Figuur 2.7: Gemeente Stein. Bevolkingsprognose naar leeftijd 2016-2036 (relatief)

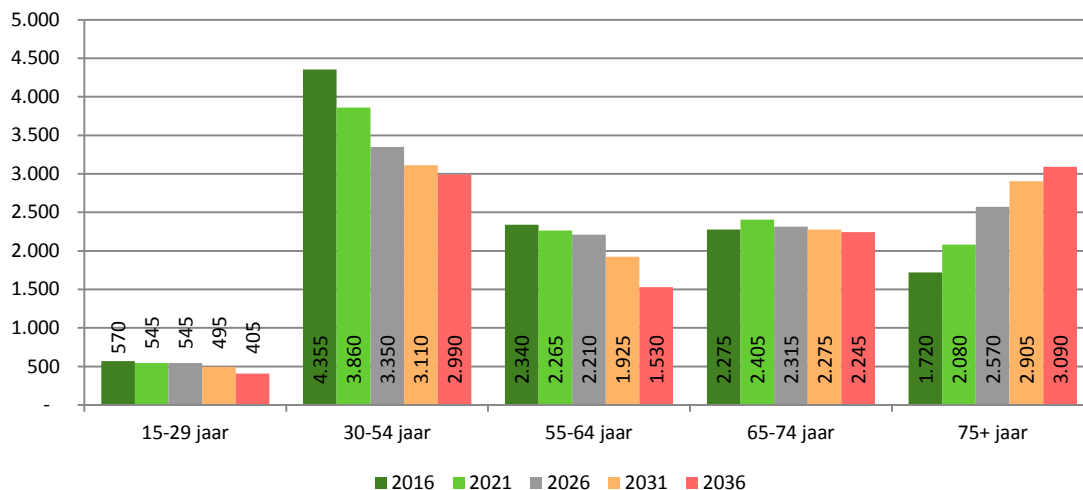


Bron: Progneff 2015.

Meer seniorenhuishoudens, minder gezinnen

Onderstaande figuren gaan over de leeftijdssamenstelling van de huishoudens. Ook deze figuren bevestigen het beeld van een vergrijzende bevolking in Stein. Blijf het aantal 65-74 jarige huishoudens nog redelijk stabiel, daarentegen zal het aantal huishoudens van 75+jaar sterk gaan toenemen. Dit gaat om een toename van 1.370 huishoudens, hetgeen een stijging is van liefst 80%. Daarnaast zal het aantal gezinnen (30-54 jaar) met een derde afnemen.

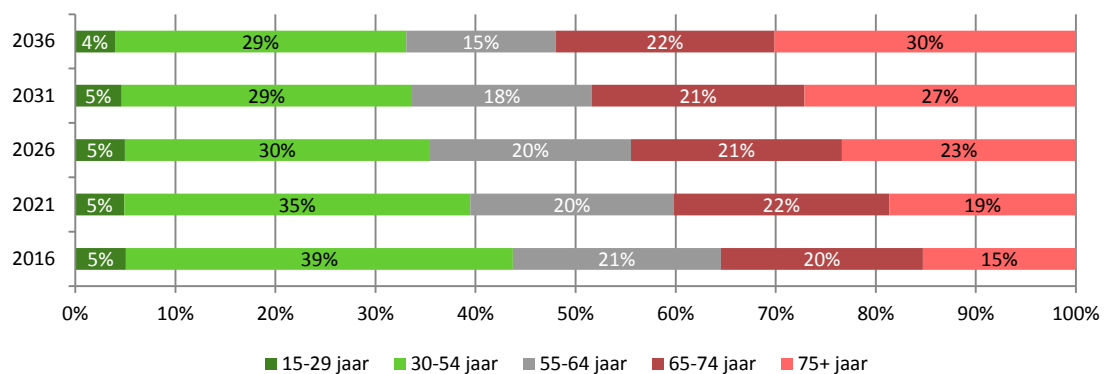
Figuur 2.8: Gemeente Stein. Huishoudensprognose naar leeftijd 2016-2036 (absolute aantallen)



Bron: Progneff 2015.

In de onderstaande tabel is de huishoudensverdeling naar leeftijd in percentages weergegeven. Is in 2016 nog 15% van de huishoudens nog 75+, dit aandeel zal in 2036 verdubbelen tot 30%. Het aandeel gezinnen (30-54 jaar) zal tussen 2016 en 2036 afnemen van 39% tot 29%. De andere leeftijdsgroepen blijven in aandeel gelijk.

Figuur 2.9: Gemeente Stein. Huishoudensprognose naar leeftijd 2016-2036 (relatief)



Bron: Progneff 2015.

3 Ontwikkeling woningvoorraad

In dit hoofdstuk brengen we de samenstelling en de ontwikkeling van de woningvoorraad in beeld. Hoe is de woningvoorraad opgebouwd (naar eigendom, type en prijsklasse) en welke woningen zijn de afgelopen periode gerealiseerd?

3.1 Samenstelling huidige woningvoorraad

De huidige woningvoorraad in Stein telt ruim 11.540 woningen. Het merendeel van de voorraad bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen (33%) en vrijstaande woningen (29%). Het aandeel rijwoningen (21%) en appartementen (15%) ligt beduidend lager.

Tabel 3.1: Gemeente Stein. Woningvoorraad naar woningtype

Woningtype	Aantal	%
Appartement	1.731	15%
Rij- / Hoekwoning	2.424	21%
2 [^] 1 kap	3.809	33%
Vrijstaand	3.347	29%
Overig	231	2%
Totaal	11.542	100%

Bron: Woonmonitor Limburg, 2015

Er zijn in Stein ongeveer 8.250 koopwoningen en 3.290 huurwoningen. De koop-huurverdeling is 72% om 28%. De huurwoningen zijn onder te verdelen in 2.431 sociale huurwoningen en 859 particuliere huurwoningen. Het aandeel particuliere huur bedraagt circa 7% en is in vergelijking met de gemeenten in Zuid-Limburg relatief laag. Gemiddeld ligt dit namelijk op 15% van de voorraad.

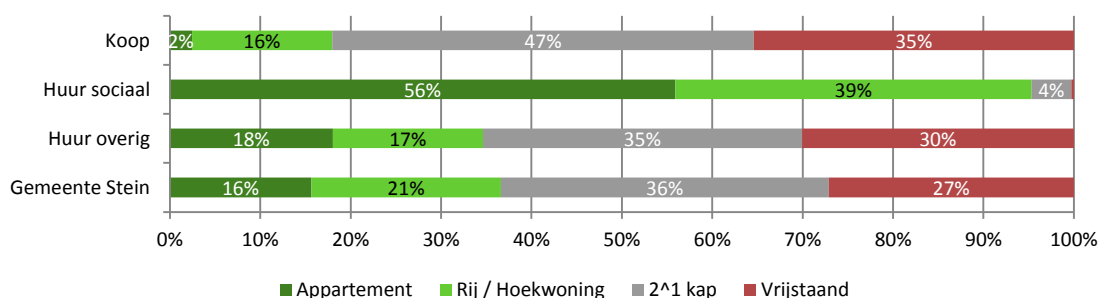
Tabel 3.2: Gemeente Stein. Woningvoorraad naar eigendom

Eigendomsvorm	Aantal	%
Koop	8.252	72%
Huur corporatie	2.431	21%
Huur overig	859	7%
Totaal	11.542	100%

Bron: Woonmonitor Limburg, 2015

De koopvoorraad bestaat voor ruim 80% uit twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Ruim de helft van het corporatiebezit in Stein is een appartement en bijna 40% een rij-/hoekwoning. De voorraad 'huur overig' is sterk gedifferentieerd naar woningtype.

Figuur 3.1: Gemeente Stein. Woningvoorraad naar eigendom en woningtype

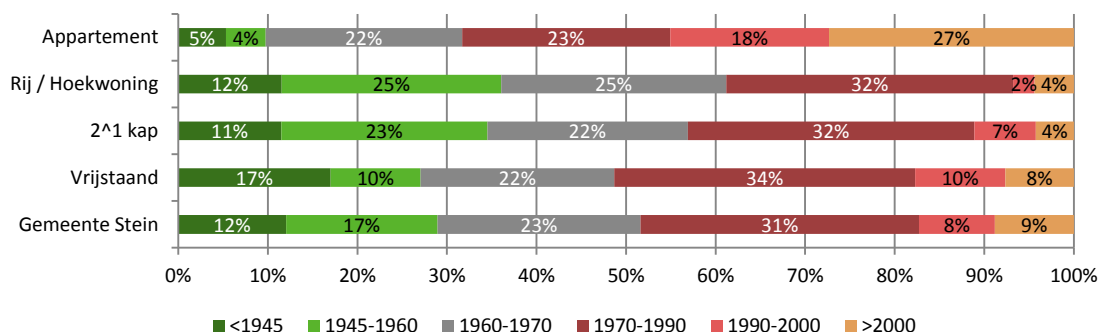


Bron: WOZ-registratie Gemeente Stein 2016 (bewerking Companen)

Veel jaren zeventig en tachtig bouw, veel nieuwbouwappartementen

De woningvoorraad van Stein is grotendeels gebouwd in de periode 1960-1990. Ruim de helft van de woningen is in deze periode gebouwd, waarvan 23% in 1960-1970 en 31% in 1970-1990. Circa 17% is in de periode 1945-1960 gebouwd en 12% voor 1945. 9% van de woningvoorraad is gerealiseerd na 2000.

Figuur 3.2: Gemeente Stein. Huidige woningvoorraad naar bouwjaar en woningtype



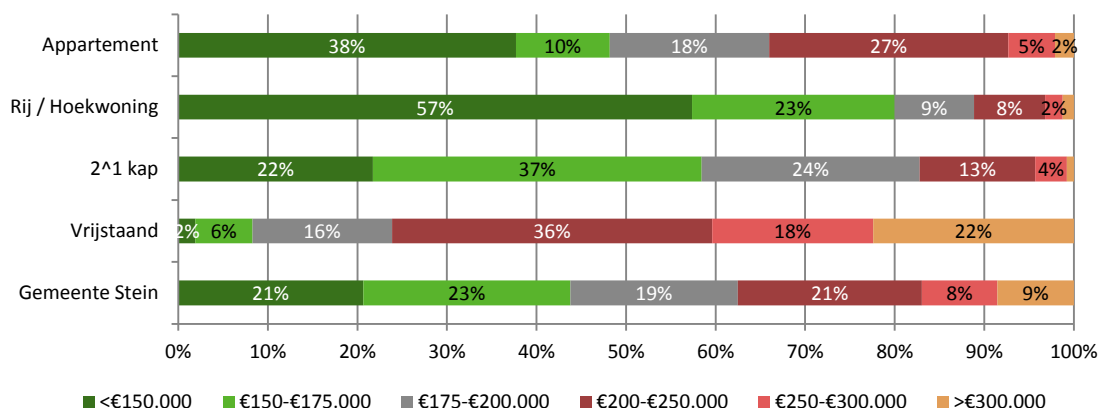
Bron: WOZ-registratie Gemeente Stein 2016 (bewerking Companen)

Het valt op dat er relatief veel nieuwbouwappartementen zijn. Zo is ruim een kwart van alle appartementen na 2000 gebouwd. Circa 18% is in de jaren negentig gebouwd.

Samenstelling koopvoorraad

Onderstaand figuur geeft de verdeling van de koopvoorraad naar WOZ-waarde en woningtype weer. Rij-/hoekwoningen zijn relatief goedkoop. Bijna 60% heeft een woningwaarde onder de €150.000. Twee-onder-een-kapwoningen geven een meer divers beeld qua prijsamenstelling; van alle tweekappers heeft ruim 60% heeft een woningwaarde tussen €150.000 en €200.000, slechts 17% is duurder dan €200.000. De vrijstaande woningen zijn uiteraard duurder. Woningen tussen €200.000 en €250.000 vormen met 36% de grootste groep. Met 22% vormt de prijsklasse €300.000 of meer de tweede groep.

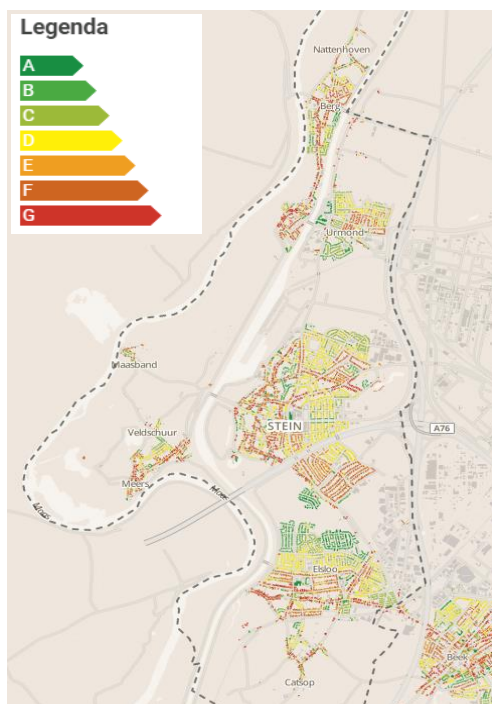
Figuur 3.3: Gemeente Stein: Huidige woningvoorraad naar prijsklasse en type



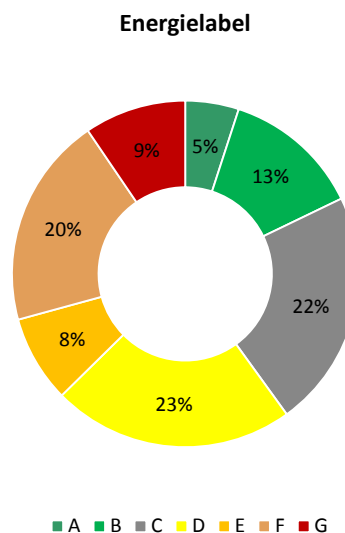
Bron: WOZ-registratie Gemeente Stein 2016 (bewerking Companen)

Energielabel en energieverbruik woningvoorraad

Alle woningen in Nederland hebben een (voorlopig) energielabel van G (zeer onzuinig) tot A (zeer zuinig). De woningvoorraad in Stein heeft een gemiddeld energielabel D. Naar schatting 18% van de woningen heeft een energielabel A of B, en ongeveer 29% heeft een energielabel F of G.

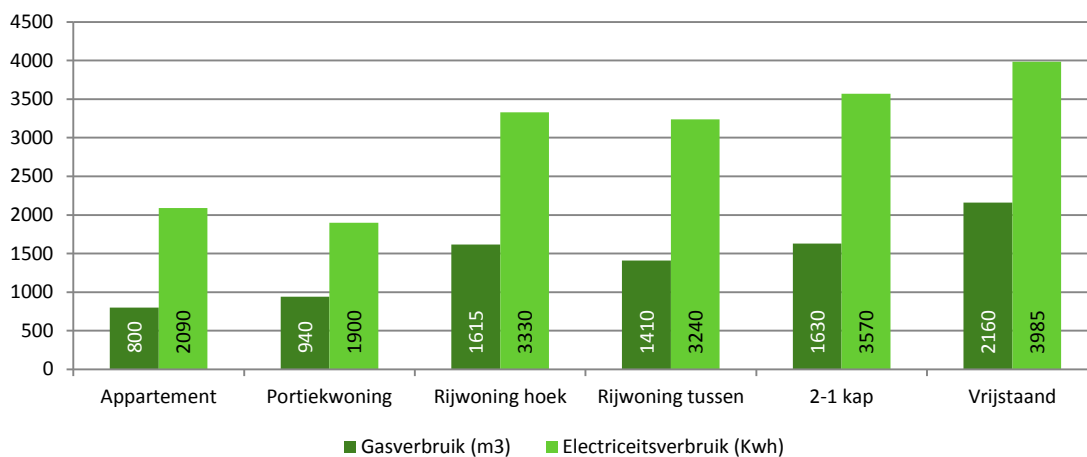


Bron: Energielabelatlas 2016



Over het algemeen geldt hoe groter de woning hoe hoger het energieverbruik. Hierbij geldt dat het gasverbruik een sterke relatie heeft met het woningtype en iets minder afhankelijk is van het aantal personen in het huishouden. Het elektraverbruik is juist sterker afhankelijk van het aantal personen in het huishouden.

Figuur 3.4: Gemeente Stein. Gemiddeld gas- en elektriciteitsverbruik naar woningtype



Bron: Energie in beeld, 2016

Leegstand

In de afgelopen jaren stond gemiddeld 3,1% van de woningvoorraad leeg. De mate van leegstand is redelijk stabiel gebleven. Alleen in 2010 en 2013 was de leegstand iets hoger, namelijk 3,4%. Gemiddeld staan volgens de Woonmonitor Limburg woningen 917 dagen (peildatum 31-12-2014) leeg. Er staan 12 woningen leeg vanwege sloopplannen. Het betreft hier 12 woningen aan de Paulus Potterstraat te Elsloo die inmiddels gesloopt zijn. Realisatie van nieuwbouw is nog dit jaar voorzien.

Tabel 3.3: Gemeente Stein. Ontwikkeling Leegstand 2010-2016

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal	386	326	344	399	342	281	367
%	3,4%	2,9%	3,0%	3,4%	3,0%	2,6%	3,2%

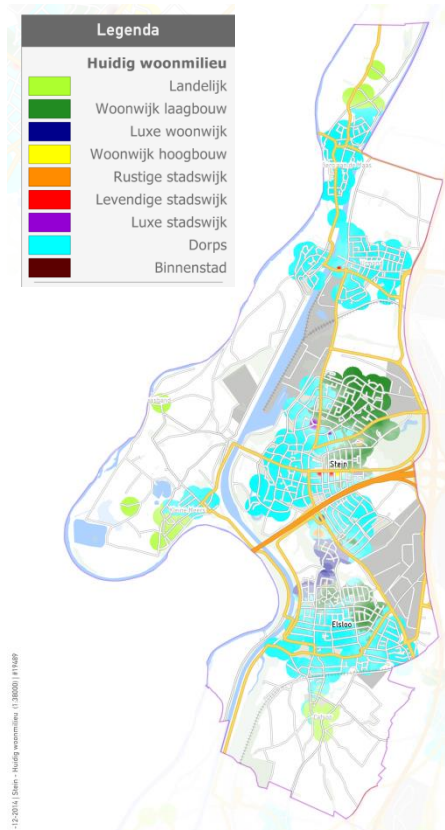
Bron: Woonmonitor Limburg 2014 en WOZ-registratie Gemeente Stein 2016

Uit de Woonmonitor 2015 blijkt dat op 31-12-2015 verhoudingsgewijs veel appartementen (3,7%) en bedrijfswoningen (4,0%) leegstaan, gevolgd door vrijstaande woningen (2,9%). Samen met de gemeente Beek heeft Stein het laagste leegstandspercentage van Zuid-Limburg.

Aanwezige woonmilieus gemeente Stein

De provincie Limburg heeft in 2015 een leefstijl-/ woonmilieuonderzoek uit laten voeren. De gemeente Stein bestaat grotendeels uit het Dorps woonmilieu (58%) en Woonwijk met veel laagbouw (21%).

In het onderzoek is ook een doorrekening gemaakt naar de vraag naar verschillende woonmilieus. Hieruit blijkt dat veel mensen het stedelijk leven aantrekkelijk vinden, maar dat ze niet altijd de woonkwaliteiten kunnen vinden die zij zoeken. Dorpen bezitten een enorme potentie met kwaliteiten als ruimte, natuur en sociale cohesie die het teruglopende voorzieningenniveau compenseren. De doorrekening van Stein laat zien dat er in de komende jaren met name vraag is naar landelijk woonmilieu, luxe woonwijken en rustige stadswijken. De vraag is of dat in de praktijk gerealiseerd kan worden. Het zal immers lastig zijn om een stadswijk in een landelijk gebied te realiseren.



3.2 Ontwikkelingen woningvoorraad

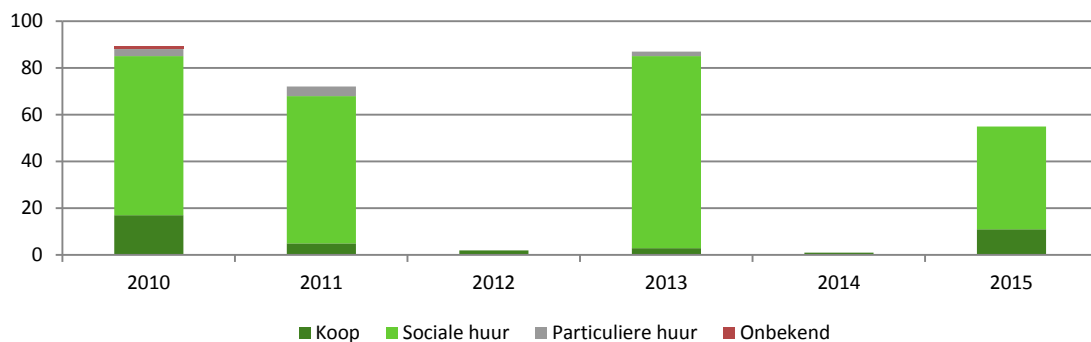
Naast de huidige woningvoorraad, hebben we ook de ontwikkelingen in de woningvoorraad in beeld gebracht. Welke woningen zijn er afgelopen jaren gerealiseerd (naar type en eigendom)?

Veel nieuwbouw in huursector, voornamelijk appartementen

De nieuwbouw in de afgelopen periode is in beeld gebracht op basis van de WOZ-registratie. Hierbij is een selectie gemaakt van alle woningen met het bouwjaar 2010 of later. In de periode 2010-2015 zijn er in Stein 308 woningen gerealiseerd. Het gaat hierbij grotendeels om huurwoningen (222). Van een deel van de gerealiseerde woningen in 2015 is onbekend of het koop of huur betreft. In 2010 (89 woningen), 2011 (72 woningen) en 2013 (87 woningen) zijn er relatief veel woningen gerealiseerd. NB: in de WOZ-registratie worden correcties doorgevoerd, het is mogelijk dat de feitelijke nieuwbouw hierdoor iets lager ligt.

Naast de nieuwbouw zijn er de afgelopen jaren ook woningen onttrokken aan de woningvoorraad. In totaal zijn er in de periode 2010-2015 circa 200 woningen onttrokken aan de woningvoorraad.

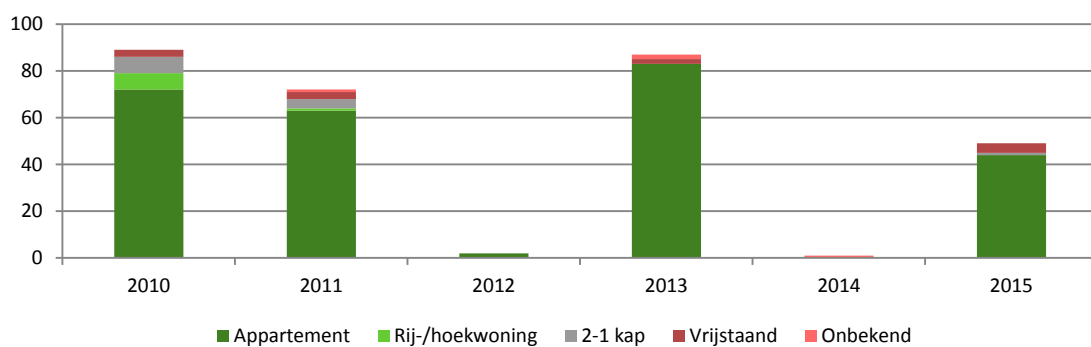
Figuur 3.5: Gemeente Stein. Nieuwbouw naar eigendomssituatie, 2010-2015



Bron: WOZ-registratie Gemeente Stein 2016 (bewerking Companen)

Het merendeel van de woningen die in de afgelopen jaren zijn toegevoegd zijn appartementen.

Figuur 3.6: Gemeente Stein. Nieuwbouw naar woningtype, 2010-2015



Bron: WOZ-registratie Gemeente Stein 2016 (bewerking Companen)

3.3 Woonlasten huur- en koopsector

De betaalbaarheid van het wonen staat de afgelopen tijd bij veel gemeenten hoog op de agenda. Veel huurders in de sociale sector zagen hun woonlasten in de afgelopen jaren stijgen door de huurverhogingen, terwijl kopers hun woonlasten juist hebben zien dalen door de (extreem) lage hypotheekrente. (Kanttekening is wel dat niet iedereen hiervan kan profiteren omdat een deel van de woningeigenaren hun hypotheekrente lang hebben vastgezet). Veel (landelijke) woonlastenonderzoeken laten dan ook zien dat de betaalbaarheidsrisico's van veel huurders zijn toegenomen. In deze paragraaf gaan we nader in op de gemiddelde woonlasten in de sociale huursector en de goedkope koopvoorraad.

Woonlasten sociale huursector

De gemiddelde huurprijs in de sociale huursector bedraagt circa €519 per maand. Voor een eengezinswoning is de gemiddelde huurprijs €528 en voor een appartement is dat €512. In de onderstaande tabel is de samenstelling van het corporatiebezit nader gespecificeerd. Het merendeel (62%) van de sociale huurwoningen heeft een huurprijs tussen €410 en €587 per maand en 14% zit onder de €410.

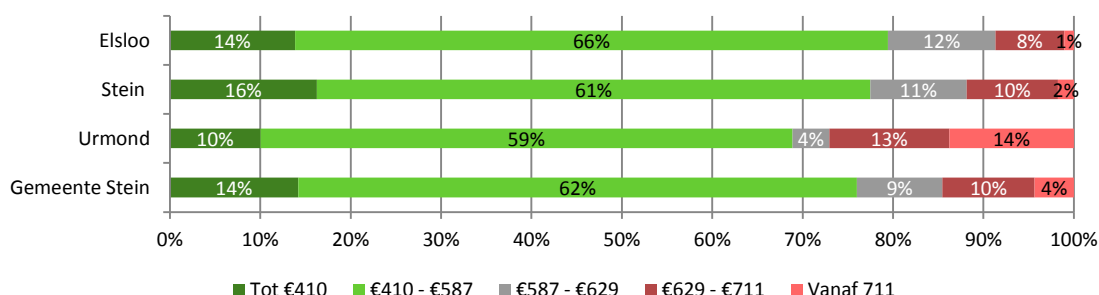
Tabel 3.4: Gemeente Stein. Huurprijsamenstelling woningcorporaties

Huurprijs	Aantal	%
Tot €410	364	14%
€410 tot €587	1.582	62%
€587 tot €629	242	9%
€629 tot €711	261	10%
Vanaf €711	111	4%
Totaal	2.560	100%

Bron: Opgave woningcorporaties 2016.

Onderstaand figuur geeft de huurprijsamenstelling van de woningcorporaties naar kern weer. In Urmond is de sociale huurvoorraad iets duurder dan in de overige kernen. Opvallend is het hogere aandeel huurwoningen boven de liberalisatiegrens, namelijk 14% (81 woningen). In Stein en Elsloo is de sociale huurvoorraad dan ook wat goedkoper.

Figuur 3.7: Gemeente Stein. Huurprijsamenstelling woningcorporaties per CBS-wijk



Bron: Opgave woningcorporaties 2016 (bewerking Companen)

In het Regionaal woonlastenonderzoek is in beeld gebracht wat huurders gemiddeld per maand kwijt zijn aan woonlasten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen netto huurlasten en netto woonlasten. De **netto huurlasten** van de woningcorporatiewoningen bestaan uit de kale huurprijs aangevuld met de servicekosten, verminderd met de huurtoeslag die men ontvangt. Huurders in een appartement hebben doorgaans lagere netto huurlasten (€439 per maand) dan huurders in een eengezinswoning (€457).

Tabel 3.5: Gemeente Stein. Gemiddelde netto huurlasten huurders per woningtype

Gemeente Stein	Appartement	Eengezinswoning
Kale huur	€512	€528
Servicekosten	€10 ¹	€10
Huurtoeslag	- €81	€81
Netto huurlasten	€439	€457

Bron: Opgave woningcorporaties 2016, Datawonen.nl 2012.

De **netto woonlasten** van een huishouden is het totale bedrag dat men per maand kwijt is aan 'wonen'. Deze bestaan uit de netto huurlasten aangevuld met de maandelijkse lasten voor energie (gas en elektra), water en lokale lasten voor gemeente en waterschap. In onderstaande tabellen zijn de gemiddelde netto woonlasten in beeld gebracht voor de gemeente Stein.

Tabel 3.6: Gemeente Stein. Gemiddelde netto woonlasten huurders per woningtype

Gemeente Stein	Appartement	Eengezinswoning
Netto huurlasten	€439	€457
Energiekosten	€119	€178
Water	€10	€10
Lokale lasten (gemeente/waterschap)	€35	€35
Netto Woonlasten	€603	€680

Bron: Opgave woningcorporaties 2016, Datawonen.nl 2012.

Huurders in een eengezinswoning hebben gemiddeld hogere energielasten dan huurders in een appartement. Hierdoor vallen de netto woonlasten voor huishoudens in een eengezinswoning hoger uit. Huurders in een appartement zijn gemiddeld €603 per maand kwijt, en huurders in een eengezinswoning €680. Hierbij moet wel een kanttekening worden geplaatst: het jongere (recent veel gebouwde) appartementenbestand is energiezuinig. De corporaties hebben echter ook energetische maatregelen getroffen voor bestaande eengezinswoningen. Deze eengezinswoningen kennen minder energielasten dan de oudere appartementen (zonder energetische maatregelen). Streven is uiteindelijk naar gemiddeld label B.

Woonlasten goedkope koopvoorraad

Onderstaande tabellen brengen de gemiddelde netto woonlasten in beeld voor de goedkope koopwoningen in Stein. Daarbij wordt uitgegaan van het kostenniveau van een voor de regio gemiddelde woning in de sector 'goedkope koop' met een WOZ-waarde van €97.000 voor een appartement en €126.000 voor een eengezinswoning. Voor het berekenen van de maandelijkse hypotheeklast is gebruik gemaakt van de rekenmodule van de Rabobank.nl. In deze rekenmodule wordt gerekend met een actuele lage hypotheekrente van 2% (situatie mei/juni 2016). Voor het onderhoud van de woningen, al dan niet in de vorm van servicekosten, wordt uitgegaan van de indicatie die Vereniging Eigen Huis en NIBUD geven: 1,5% van de woningwaarde per jaar. Let wel: het gaat hierbij om de woonlasten van iemand die op dit moment een huis koopt. Er is geen inzicht in de daadwerkelijke woonlasten van de huidige woningbezitters.

¹ De servicekosten zijn gebaseerd op basis van de gemiddelde kosten. Extra servicekosten voor zorgvoorzieningen e.d. zijn niet meegenomen.

Tabel 3.7: Gemeente Stein. Woonlasten koopwoningen per maand

Gemeente Stein	Appartement	Eengezinswoning
Netto hypotheeklasten	€357	€436
Energielasten	€119	€178
Water	€10	€ 10
Lokale lasten (gemeente/waterschap/OZB)	€67	€ 70
Servicekosten/onderhoud	€81	€105
Indicatie overlijdensrisicoverzekering	€10	€10
Indicatie opstalverzekering	€8	€11
Netto Woonlasten	€652	€820

Bron: WOZ-registratie gemeente, Belastingen 2016 Provincie Limburg, COELO 2016, Energie in beeld 2016, Milieu Centraal 2016, Rabobank.nl, Independer.nl, Vereniging Eigen Huis, NIBUD.

De netto woonlasten van een koper van een eengezinswoning bedragen ongeveer €820 per maand en voor een appartement circa €652 per maand. De woonlasten van een koper zijn daarmee hoger dan van huurders, met als verschil dat de koper in deze situatie de woning aflost en daarmee kapitaal opbouwt.

4 Transacties en verhuringen

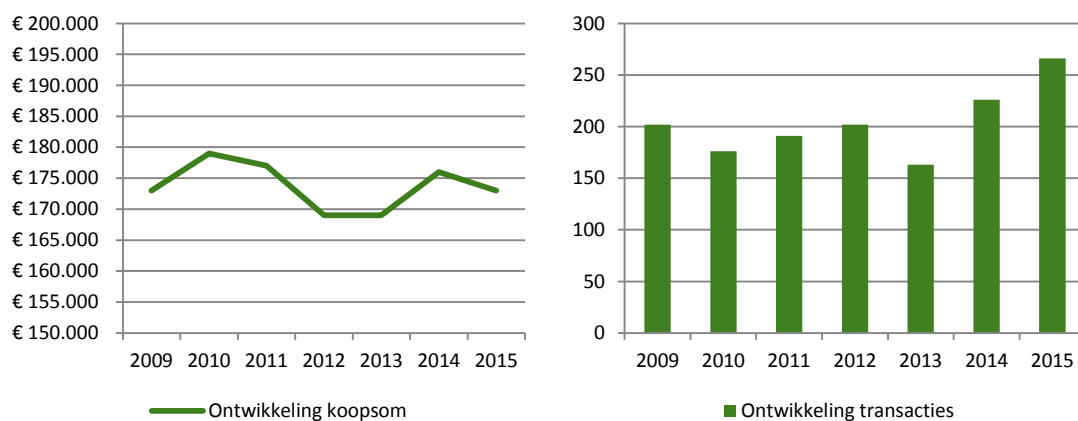
Welke ontwikkelingen hebben zich de afgelopen jaren op de koop- en huurmarkt voorgedaan? We gaan eerst in op de ontwikkelingen op de koopmarkt. Hiervoor hebben we de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs en het aantal transacties in beeld gebracht. Vervolgens kijken we naar ontwikkelingen op de huurmarkt, als het aantal verhuringen, aantal reacties per woningtype en de gemiddelde inschrijftijd.

4.1 Koopsector

Dip in transacties en koopsom vanwege economische crisis

Het prijsniveau van woningen was in de periode 2009-2015 redelijk stabiel. De afgelopen jaren lag de gemiddelde transactieprijs van een (bestaande) koopwoning tussen de €169.000 en €179.000. Het aantal transacties lag in dezelfde periode gemiddelde op 200 woningen per jaar. In 2014 (226 woningen) en 2015 (266 woningen) neemt het aantal transacties duidelijk toe.

Figuur 4.1: Gemeente Stein. Ontwikkeling gemiddelde koopsom en aantal transacties, 2009-2015

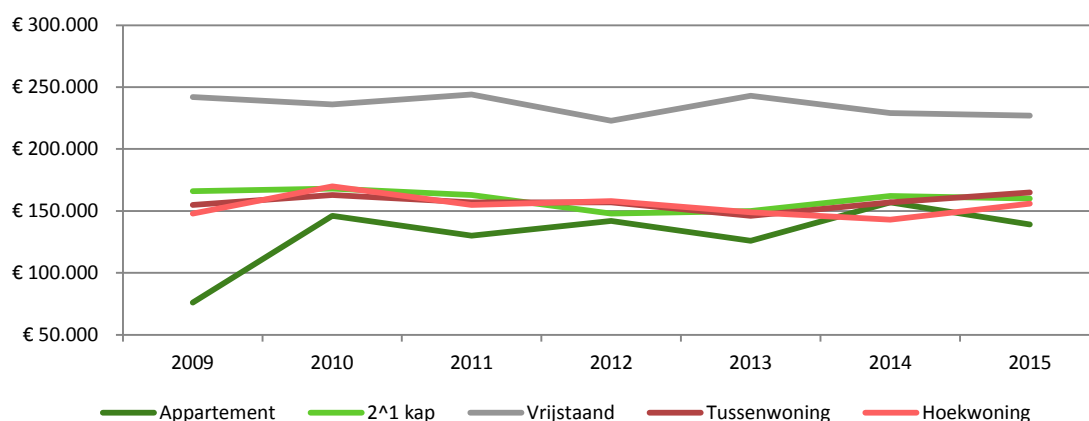


Bron: Woningmarktcijfers.nl 2016

Ontwikkeling koopsom naar woningtype

Onderstaand figuur geeft de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom naar woningtype weer. Ook hier is het beeld te zien dat de prijsniveaus voor de verschillende woningtypen relatief stabiel waren in de afgelopen zeven jaar. De gemiddelde koopsom van een vrijstaande woning ligt tussen de €225.000 en €245.000. De koopsommen van tussen-, hoek- en twee-onder-een-kapwoningen liggen rond de €145.000 en €170.000. Bij appartementen zien we relatief sterke fluctuaties, namelijk van €76.000 tot €157.000. Dit komt met name door het geringe aantal transacties.

Figuur 4.2: Gemeente Stein. Ontwikkeling koopsom naar woningtype 2009-2015



Bron: Woningmarktcijfers.nl 2016.

Welk jaarinkomen is nodig om een 'gemiddeld' huis in Stein te kunnen kopen?

In de onderstaande tabel is per woningtype weergegeven wel jaarsalaris nodig is om een woning met een gemiddelde transactieprijs te kunnen kopen. Daarnaast zijn de maandlasten (netto) weergegeven als indicatie.

Tabel 4.1: Gemeente Stein. Gemiddelde transactieprijs en benodigd jaarsalaris

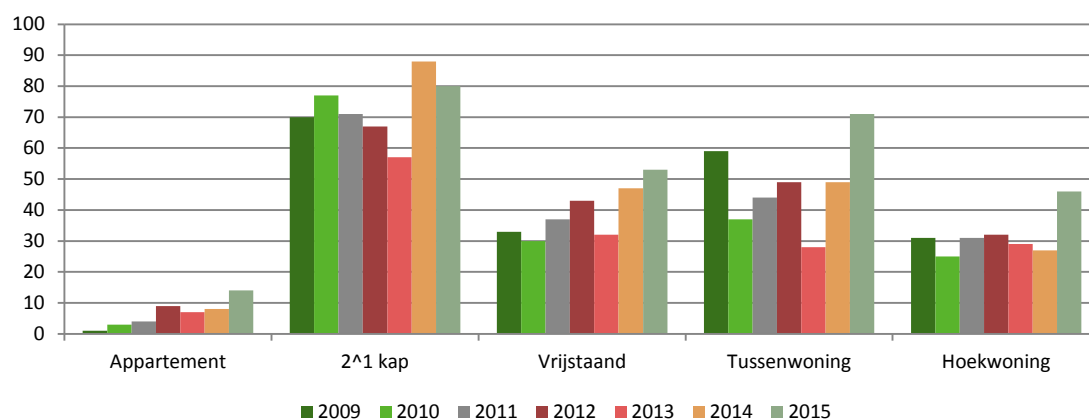
Gemeente Stein	Transactieprijs (gemiddeld)	Benodigd jaarsalaris	Hypotheeklasten (netto)
Appartement	€139.000	€31.000	€445
Tussenwoning	€165.000	€36.000	€550
Hoekwoning	€156.000	€34.000	€520
2-1 kap	€160.000	€35.000	€535
Vrijstaand	€227.000	€49.000	€750

Bron: Rabobank.nl, juni 2016

Bij alle woningsegmenten een stijging van het aantal transacties

Grosso modo is bij alle woningsegmenten een stijging van het aantal transacties te zien. Duidelijk is te zien dat twee-onder-een-kapwoningen het vaakst van eigenaar zijn verwisseld. Dit hangt uiteraard ook samen met de met de samenstelling van de voorraad in Stein; een groot deel van de woningvoorraad bestaat immers uit dit woningtype.

Figuur 4.3: Gemeente Stein. Ontwikkeling aantal transacties per woningtype 2009-2015



Bron: Woningmarktcijfers.nl 2016.

4.2 Sociale huursector

Op basis van verhuurgegevens van Maaskant Wonen en Wonen Limburg zijn de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt in Stein in beeld gebracht. Omdat de definities enigszins verschillen worden de ontwikkelingen van beide corporaties apart gepresenteerd.

Ontwikkeling verhuringen Maaskant Wonen

Op basis van de ontwikkeling van het aantal verhuringen, het gemiddeld aantal reacties en de gemiddelde inschrijftijd kunnen we het volgende concluderen:

- Het aantal verhuurde woningen is de afgelopen jaren toegenomen, van 115 woningen in 2011 naar 184 woningen in 2015. Deze stijging zien we bij alle woningtypen, maar is het sterkst bij eengezinswoningen.
- Tegelijkertijd neemt het gemiddeld aantal reacties per woningtype af. In 2015 werd er gemiddeld 15 keer gereageerd op een appartement en 19 keer op een eengezinswoning. Bij seniorenwoningen lag het aantal reacties veruit het laagst, namelijk 2 reacties per geadverteerde woning. Dit is overigens een gebruikelijk beeld bij seniorenwoningen en dit komt o.a. door het verschil in zoekgedrag van jongere huishoudens en ouderen. Jongere huishoudens willen een kwaliteitsstap maken en reageren daarom vaker. Ouderen verhuizen doorgaans als het 'echt' niet anders kan en zullen minder snel preventief verhuizen.
- De gemiddelde inschrijftijd voor appartementen is de afgelopen jaren afgenomen en bedroeg in 2015 circa 2,2 jaar. Tegelijkertijd is de inschrijftijd voor eengezinswoningen iets opgelopen en bedroeg in 2015 circa 5,3 jaar.

Tabel 4.2: Gemeente Stein. Totaal aantal verhuringen naar woningtype, Maaskant Wonen

	Geadverteerd	Niet-geadverteerd	Totaal
2011	39	76	115
2012	66	42	108
2013	73	130	203
2014	77	67	144
2015	96	88	184

Bron: Maaskant Wonen, 2016

Let op: de onderstaande tabellen betreffen allen de informatie over de geadverteerde woningen.

Tabel 4.3: Gemeente Stein. Totaal aantal verhuringen (geadveteerde woningen) naar woningtype, Maaskant Wonen

	Appartement	Eengezins	Seniorenwoning	Totaal
2011	21	4	14	39
2012	26	12	28	66
2013	41	15	17	73
2014	32	21	24	77
2015	38	29	29	96

Bron: Maaskant Wonen, 2016

Tabel 4.4: Gemiddeld aantal reacties naar woningtype (geadveteerde woningen), Maaskant Wonen

	Appartement	Eengezins	Seniorenwoning
2011	54	78	15
2012	19	38	8
2013	19	24	7
2014	31	19	4
2015	15	19	2

Bron: Maaskant Wonen, 2016

Tabel 4.5: Gemiddelde inschrijftijd naar woningtype (geadverteerde woningen), Maaskant Wonen

	Appartement	Eengezins	Seniorenwoning
2011	4,4 jaar	5,0 jaar	7,4
2012	3,5 jaar	4,3 jaar	4,0
2013	4,5 jaar	4,4 jaar	-
2014	3,9 jaar	4,6 jaar	-
2015	2,2 jaar	5,3 jaar	-

Bron: Maaskant Wonen, 2016

Ontwikkelingen verhuringen Wonen Limburg

Ook bij Wonen Limburg constateren we dat het aantal verhuringen is toegenomen; van 14 verhuringen in 2011 naar 58 verhuringen in 2015. De reden van de toename van het aantal verhuringen komt omdat Wonen Limburg medio 2014 is gefuseerd met Woningstichting Urmond, hierdoor is het bezit van Wonen Limburg in Stein met ruim 500 woningen uitgebreid.

Gemiddeld werd er 12 keer gereageerd op een appartement met lift en 17 keer op een appartement zonder lift. Het gemiddelde aantal reacties op een eengezinswoning ligt iets hoger, namelijk 34. De gemiddelde inschrijftijd voor een woning van Wonen Limburg ligt beduidend lager dan bij Maaskant Wonen. In 2015 was de gemiddelde inschrijftijd voor een appartement met lift 28 maanden. Voor een appartement zonder lift stonden huurders beduidend minder lang ingeschreven, namelijk 6 maanden. Voor een eengezinswoning bedroeg de inschrijftijd circa 10 maanden. **NB: de gehanteerde definitie van de gemiddelde inschrijftijd wijkt af van Maaskant Wonen. In tabel 4.8 is de gecorrigeerde inschrijfduur weergegeven. Dit is de inschrijfduur vanaf het moment dat een woningzoekende voor het eerst reageert.**

Tabel 4.6: Gemeente Stein. Totaal aantal verhuringen (geadverteerd) naar woningtype, Wonen Limburg

	Appartement m. lift	Appartement z. lift	Eengezins	Totaal
2011	12	2	-	14
2012	12	3	-	15
2013	13	2	-	15
2014	21	9	1	31
2015	30	21	7	58

Bron: Wonen Limburg, 2016

Tabel 4.7: Gemiddeld aantal reacties naar woningtype, Wonen Limburg

	Appartement m. lift	Appartement z. lift	Eengezins
2011	58	18	-
2012	68	-	-
2013	-	-	-
2014	19	19	53
2015	12	17	34

Bron: Wonen Limburg, 2016

Tabel 4.8: Gemiddelde inschrijftijd naar woningtype, Wonen Limburg

	Appartement m. lift	Appartement z. lift	Eengezins
2011	1 mnd	1 mnd	-
2012	1 mnd	1 mnd	-
2013	3 mnd	1 mnd	-
2014	7 mnd	9 mnd	1 mnd
2015	28 mnd	6 mnd	10 mnd

Bron: Wonen Limburg, 2016

5 Ontwikkeling woningbehoefte

5.1 Vraagontwikkeling sociale huur

Om de kwalitatieve woningvraag in beeld te brengen, hebben we de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad in beeld gebracht. Op basis van huidige inkomenssamenstelling, de huishoudensontwikkeling en de economische ontwikkeling maken we een inschatting van de verwachte vraag in de komende jaren.

Huidige situatie naar inkomensklasse

Op basis van cijfers van het CBS (Regionaal Inkomensstatistiek) is de huidige woonsituatie van de verschillende inkomensgroepen in beeld gebracht.

Tabel 5.1: Gemeente Stein. Inkomensverdeling naar woonsituatie 2016

	Corporatie		Particuliere huur		Koop		Huishoudens totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
<i>Tot huurtoeslaggrens</i>	1.545	63%	345	40%	2.085	26%	3.975	35%
<i>Huurtoeslag tot €34.911</i>	355	15%	80	9%	635	8%	1.070	9%
Subtotaal tot €34.911	1.900	78%	425	49%	2.720	33%	5.045	45%
€34.911 tot €38.000	115	5%	35	4%	655	8%	805	7%
€38.000 tot €43.000	115	5%	35	4%	655	8%	805	7%
€43.000 of meer	300	12%	365	42%	3.945	50%	4.610	41%
Totaal	2.430	100%	860	100%	7.975	100%	11.265	100%

Bron: RIO 2011 (bewerking Companen)

- In de gemeente Stein heeft ongeveer 45% van de huishoudens een inkomen tot €34.911, waarvan 35% een inkomen tot de huurtoeslaggrens.
- Van alle bewoners in een corporatiewoning, heeft een kleine 80% een inkomen tot €34.911 en woont 22% 'scheef' (circa 530 huishoudens. Dit zijn huishoudens met een inkomen boven de €34.911 per jaar. Ongeveer 12% heeft een inkomen van €43.000 of hoger. Let wel: scheefwonen heeft een positief effect op de leefbaarheid omdat hierdoor meer differentiatie van inkomens in een complex, straat of buurt ontstaat. De verwachting is dat door het passend toewijzen het percentage scheefwoners zal afnemen. Toch zal er altijd enige mate van scheefheid in de sociale huursector blijven bestaand door verandering van inkomen of gezinssamenstelling.
- In de particuliere huurvoorraad heeft bijna de helft een inkomen onder de €34.911 en ruim 40% een inkomen van meer dan €43.000.

Verwachte inkomensontwikkeling komende jaren

Door de huidige en toekomstige inkomensverdeling in beeld te brengen ontstaat zicht op de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen. Deze toekomstige omvang van de verschillende inkomensgroepen is erg afhankelijk van de verwachte koopkrachtontwikkeling. Hiervoor werken we met een drietal scenario's:

- Het nulsценario (er vindt de komende jaren geen koopkrachtontwikkeling plaats) geeft een bovengrens aan voor de behoefte aan sociale huurwoningen.
- Daarnaast is er een middenscenario waar we verwachten een 0% groei voor de eerste 5 jaar, en daarna 1,2%.

- Als laatste is er een groeiscenario met een verwachte jaarlijkse groei van de koopkracht met 1,2%. Op dit moment is dit scenario redelijk positief. De verwachting van het CPB is een koopkrachtstijging van 0,5% voor het mediane huishouden.

Tabel 5.2: Gemeente Stein. Inkomensverdeling scenario's 2026

	2016	2026		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	+1,2% scenario
Tot huurtoeslaggrens	3.975	3.875	3.565	3.435
Huurtoeslaggrens - € 34.911	1.070	1.045	960	925
Subtotaal tot € 34.911	5.045	4.920	4.525	4.360
€ 34.911 - € 38.000	805	785	835	855
€ 38.000 - € 43.000	805	785	835	855
Vanaf € 43.000	4.610	4.505	4.800	4.925
Totaal	11.265	10.995	10.995	10.995

Bron: Progneff 2015, RIO 2011 (bewerking Companen)

Behalve de economische ontwikkeling is ook het scheefheidspercentage van invloed op de benodigde sociale huurvoorraad in 2025. Aan de hand van bandbreedtes hebben we in beeld gebracht wat de gewenste omvang van de sociale voorraad bedraagt, afhankelijk van de mate waarin het “scheefwonen” wordt bestreden of verminderd. De bandbreedtes zijn bepaald aan de hand van de economische scenario's en de mate waarin nieuwe doelgroep-huishoudens in een huurwoning van de corporatie terechtkomen. De onderstaande tabel geeft de gewenste omvang van de sociale voorraad weer op basis van de inkomensontwikkeling bij de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling in Stein.

Eerder constateerden we dat ongeveer 38% van de huishoudens met een inkomen tot €34.911 in een corporatiewoning woont. Voor de ontwikkeling van de doelgroep de komende tien jaar, is het daarom niet realistisch om de volledige toe- of afname van de doelgroep voor sociale huurwoningen aan de woningvoorraad van de corporatie toe te rekenen. De aanname is dan ook dat 38% wordt doorgerekend bij de toekomstige behoefte.

Tabel 5.3: Gemeente Stein. Gewenste omvang van de sociale voorraad in 2026

Aantal woningen van woningcorporaties in 2016	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning in 2016	Omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% scheefheid) in 2026	Ontwikkeling 2016 - 2026 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens	Gewenste omvang kernvoorraad 2026
2.430	1.900	(huidig) 22%	-260 tot -45	2.100 tot 2.370
2.430	1.900	16%	-260 tot -45	1.960 tot 2.215
2.430	1.900	11%	-260 tot -45	1.840 tot 2.080

Bron: Progneff 2015, RIO 2011 (bewerking Companen)

- Het aantal huishoudens met een inkomen tot €34.911 in de sociale huursector ontwikkelt zich binnen de bandbreedte -260 tot -45 huishoudens. Als je de huidige omvang van de scheefheid accepteert zal de totale sociale voorraad in 2026 tussen de 2.100 en 2.370 moeten woningen bedragen, afhankelijk van het economische scenario.
- Als de scheefheid in de sociale huurvoorraad terugloopt van 22% naar 16%, dan bedraagt de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad tussen de 1.960 en 2.215 woningen. Door de invoering van het passend toewijzen zal een afname van de scheefheid aannemelijk zijn.

5.2 Kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag

Kwantitatieve woningvraag

Onderstaande tabel gaat in op de prognose van de woningbehoefte tot 2036. Het gaat hier alleen om de kwantitatieve behoefte, ofwel het aantal woningen. Stein heeft te maken met een afnemende woningbehoefte. De komende vijf jaar zullen er 115 woningen minder nodig zijn. In 2036 zal de woningbehoefte ten opzichte van 2016 met 1.025 woningen gedaald zijn.

Tabel 5.4: Gemeente Stein. Woningbehoefte 2016-2036

	2016	2021	2026	2031	2036	2016- 2021	2016- 2026	2016- 2031	2016- 2036
Woningbehoefte	11.515	11.400	11.240	10.945	10.490	-115	-275	-570	-1.025

Bron: Progneff 2015.

De woningbehoefte ligt overigens hoger dan het aantal huishoudens. Dit komt o.a. doordat bij de berekening van de woningbehoefte rekening wordt gehouden met frictieleegstand. Dit is het aandeel woningen dat leeg moet staan om doorstroming op de woningmarkt mogelijk te maken.

Kwalitatieve woningvraag

Uit recent uitgevoerde woningmarktonderzoeken zijn de kwalitatieve trends in beeld gebracht om de kwalitatieve woningvraag in de komende jaren te bepalen. Deze zijn getoetst aan uitkomsten van het WoON2015. In het algemeen geldt dat naast een afnemende kwantitatieve behoefte er ook sprake is van een kwalitatieve verschuiving van de vraag. Het aantal senioren neemt toe, terwijl het aantal jongeren afneemt. Dit leidt tot de volgende ontwikkeling:

- **Meer vraag naar levensloopgeschikte woningen.** De vraag naar levensloopgeschikte woningen neemt hierdoor toe, met name in de huur. Anderzijds neemt de vraag naar koopwoningen in het goedkoopste segment af. In een ontspannende woningmarkt als in Stein zijn dit de segmenten waar vraaguitval zich het eerst manifesteert. Dit beeld wordt bevestigd in het leefstijlenonderzoek van Smartagent, waarbij tekorten zich manifesteren aan appartementen met lift en seniorenwoningen. Gelet op de recente nieuwbouw van appartementen in Stein is het wel raadzaam om voorzichtig te zijn met het toevoegen van meer appartementen.
- **Meer kleine woonruimte.** Door meer kleinere huishoudens als gevolg van de vergrijzing groeit de vraag naar kleine woonruimte. De grondgebonden woning blijkt daarbij volgens onderzoeken het meest gewild in Stein. Dit vertaalt zich naar een vraag naar levensloopgeschikte woningen; het meest in de huursector. Met name eengezinshuurwoningen en huurappartementen, en eengezinskoopwoningen zijn hierdoor minder in trek.
- **Meer goedkope huurwoningen.** Gelet op het passend toewijzen ligt de behoefte in het sociale segment vooral bij woningen die beschikbaar en betaalbaar zijn voor de huurtoeslagdoelgroep. Zij zijn aangewezen op huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen; huur van circa €587/€629. In het sociale huursegment concentreert hierdoor de vraag zich meer en meer in het segment tot de aftoppingsgrenzen.

In de onderstaande tabel drukken we de kwalitatieve woningvraag uit in marktkansen en marktrisico's in overschotten (rood = onttrekken) of tekorten (groen = toevoegen). Waar vraag en aanbod redelijk in evenwicht zijn is dit aangegeven met geel. Voor de interpretatie is het belangrijk dat groen niet in eerste instantie kan worden uitgedrukt in nieuwbouw. Belangrijke stap is om eerst te kijken of er mogelijkheden liggen in toevoeging door transformatie. Let wel: het onderhoud van de tuin is vaak een probleem voor senioren.

Tabel 5.5: Gemeente Stein. Kwalitatieve woningvraag: marktkansen en –risico's

Huur eengezins	
Huur appartement	
Huur levensloopgeschikt	
Koop rijwoning	
Koop 2-1 kap	
Koop vrijstaand	
Koop appartement	
Koop levensloopgeschikt	

- In de sociale huursector is op korte termijn extra vraag naar huurwoningen te verwachten door de huidige instroom van statushouders. Op langere termijn is deze vraag afhankelijk van de continuering van de taakstelling voor statushouders. Door het passend toewijzen verschuift de vraag vooral naar betaalbare woning; met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Gelet op deze ontwikkelingen blijft de vraag naar goedkope huurwoningen bestaan.
- Ook in de koopsector ligt er de behoefte om meer levensloopgeschikte woningen toe te voegen. Deze vraag is vooral afkomstig van medioren en jonge senioren. In de andere woningtypen is er in beginsel voldoende aanbod. Het effect van 'ontspanning' op de woningmarkt leidt er toe dat de woningen in het goedkoopste segmenten kwetsbaar zijn zoals rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Op termijn zijn er wel beperkt mogelijkheden voor het realiseren van vrijstaande woningen. Denk dan aan het realiseren van woningen op vrije kavels. Het betreft hier wel een transformatie opgave. Zonder meer toevoegen aan de voorraad is niet aan de orde. Toevoegen van levensloopgeschikte woningen kan overigens ook plaatsvinden door aanpassing van de bestaande woningvoorraad.
- De verwachting is dat de vraag naar vrije sectorhuurwoningen beperkt zal zijn. Deze vraag concentreert zich over het algemeen sterker in stedelijk gebieden dan in landelijke gebieden. Daarnaast liggen de woonlasten in de koopsector lager waardoor huishoudens waarschijnlijk eerder voor een koopwoning kiezen. Zeker de groep huishoudens die besluit voor langere periode in Stein te blijven wonen.
- Een ontwikkeling waar in de komende jaren rekening moet worden gehouden is dat de hypotheekbeisen zijn aangescherpt. In 2018 kunnen kopers maximaal 100% van de waarde van de woning financiering en dit betekent dus dat er eigen geld moet worden ingebracht bij de aanschaf van een woning. Woningen die flink opgeknapt moeten worden kunnen daardoor minder aantrekkelijk worden omdat een verbouwing lastig(er) te financieren is.

5.3 Plancapaciteit komende jaren

De huidige netto plancapaciteit bedraagt 240 woningen in de komende jaren. (Hierbij is voor Bramert-Noord 50 woningen aangehouden in plaats van 360 woningen). Het merendeel hiervan zijn eengezinswoningen (182). Ongeveer 93 woningen zijn koop en 63 woningen huur. Van 84 woningen is voornamelijk onbekend of het huur of koop betreft.

Tabel 5.6: Gemeente Stein. Plancapaciteit naar type en eigendom

	Nieuwbouw	Onttrekkingen	Toevoeging
Eengezins	189	-7	182
Meergezins	82	-24	58
Totaal	271	-31	240
Huur	93	-30	63
Koop	94	-1	93
Onbekend	84	0	84
Totaal	271	-31	240

Bron: Gemeente Stein, juli 2016

In de onderstaande tabel is de netto plancapaciteit naar prijsklasse weergegeven. Hierbij valt op dat woningen in het goedkoopste segment worden onttrokken aan de voorraad (tot €374) en dat er een substantieel deel wordt gerealiseerd boven de €681.

Tabel 5.7: Gemeente Stein. Plancapaciteit naar prijsklasse (huur en koop)

	Nieuwbouw	Onttrekkingen	Toevoeging
Tot €140.000	9	0	9
€140.000 tot €175.000	16	0	16
€175.000 tot €260.000	43	0	43
Vanaf €260.000	5	0	5
Totaal	73	0	73
Tot €374	0	-24	-24
€374 tot €574	5	0	5
€574 tot €681	32	0	32
Vanaf €681	33	0	33
Totaal	70	-24	46

Bron: Gemeente Stein, juli 2016

Naast de woningbouwprojecten zijn er ook nog diverse 'losse bouwtitels' die feitelijk nog niet zijn ingevuld. De gemeente Stein heeft in 2013 tot en met 2016 haar bestemmingsplannen herzien en heeft de bestaande, nog niet ingevulde, bouwtitels daarin nog opgenomen. Als na tien jaar blijkt dat de eigenaar van het perceel geen gebruik heeft gemaakt van de bouwtitel dan komt deze te vervallen. Vooralsnog zijn er 138 bouwtitels. Hierdoor komt de totale plancapaciteit op 378 woningen.

In absolute zin heeft Stein na Maastricht (2.788 woningen), Heerlen (1.353 woningen), Sittard-Geleen (1.322 woningen) en Kerkrade (759 woningen) de hoogste plancapaciteit in de regio. Het gaat om 688 woningen, waarbij Bramert-Noord voor 360 woningen is meegeteld. Procentueel heeft Stein echter de hoogste planvoorraad van Zuid-Limburg, namelijk een klein 6%. Hierbij wordt dus uitgegaan van 360 woningen t.b.v. Bramert-Noord. Indien dit aantal wordt teruggebracht naar 50 woningen dan daalt het percentage naar iets meer dan 3%.

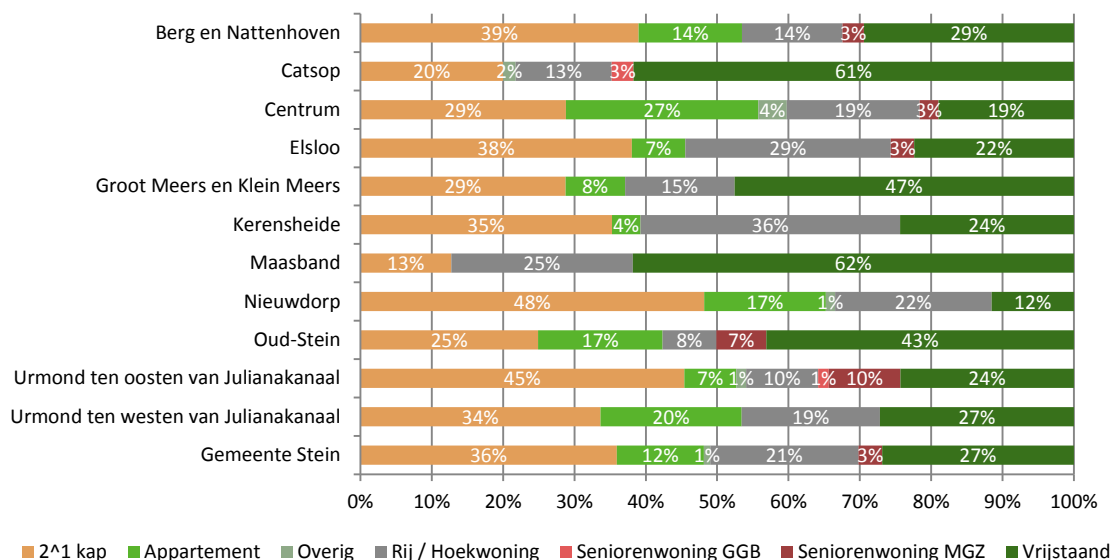
Realisatie woningen en transformatieopgave

In de Woonmonitor wordt de kwantitatieve transformatieopgave weergegeven. Deze is berekend op basis van de huidige woningvoorraad en leegstand, een frictieleegstand van 2% en de Progneff-prognoses 2015 van Etil. De transformatie-opgave (periode 2015-2020) bedraagt voor Stein -219 woningen. De transformatieopgave hangt mede af van het aantal nieuwbouwwoningen dat wordt gerealiseerd. Stel alle bouw mogelijkheden in de komende jaren worden benut (378 woningen) dan moeten er bijna 600 woningen aan de voorraad worden onttrokken. Een groot deel hiervan zal in de particuliere voorraad zijn.

Bijlage 1: Samenstelling woningvoorraad per buurt

Woningvoorraad naar type

Figuur 5.1: Gemeente Stein. Woningvoorraad naar type, uitgesplitst naar wijk



Bron: WOZ-registratie Gemeente Stein 2016 (bewerking Companen)

Tabel 5.8: Gemeente Stein. Woningvoorraad naar type, uitgesplitst naar wijk

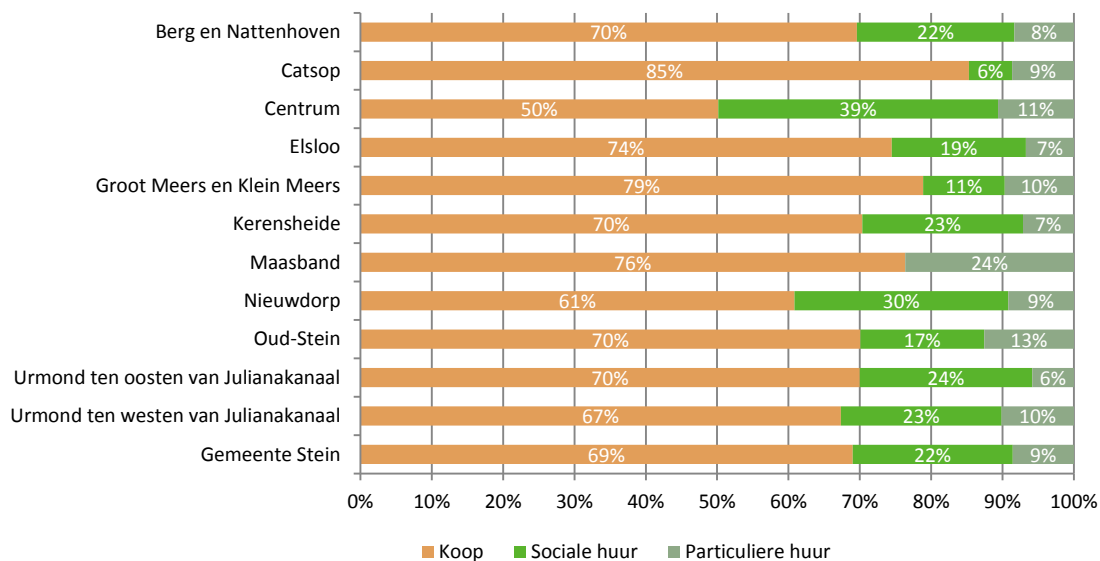
	App.	Rij-/hoek	2-1 kap	Vrijst.	overig	Senior GGB	Senior MGZ	Totaal
Berg en Nattenhoven	139	135	374	282	1	-	29	960
Catsop	1	31	46	142	4	7		231
Centrum	304	210	325	214	45		30	1128
Elsloo	232	893	1179	693	14	13	102	3126
Groot Meers en Klein Meers	43	79	148	245	1	-	-	516
Kerensheide	48	437	423	292	4	-	-	1204
Maasband		14	7	34		-	-	55
Nieuwdorp	198	255	560	134	15	-	-	1162
Oud-Stein	252	109	360	623	3	-	101	1448
Urmond ten oosten van Julianakanaal	83	116	521	279	16	17	115	1147
Urmond ten westen van Julianakanaal	86	84	146	118	-	-	1	435
Gemeente Stein	1386	2363	4089	3056	103	37	378	11412

Bron: WOZ-registratie Gemeente Stein 2016 (bewerking Companen)

NB: De cijfers wijken af van de cijfers in de hoofdrapportage. Dit komt omdat deze cijfers zijn gebaseerd op de WOZ-registratie en niet op de BAG-registratie

Woningvoorraad naar eigendom

Figuur 5.2: Gemeente Stein. Woningvoorraad naar eigendomsvorm, uitgesplitst naar wijk



Bron: WOZ-registratie Gemeente Stein 2016 (bewerking Companen)

Tabel 5.9: Gemeente Stein. Woningvoorraad naar eigendomsvorm, uitgesplitst naar wijk

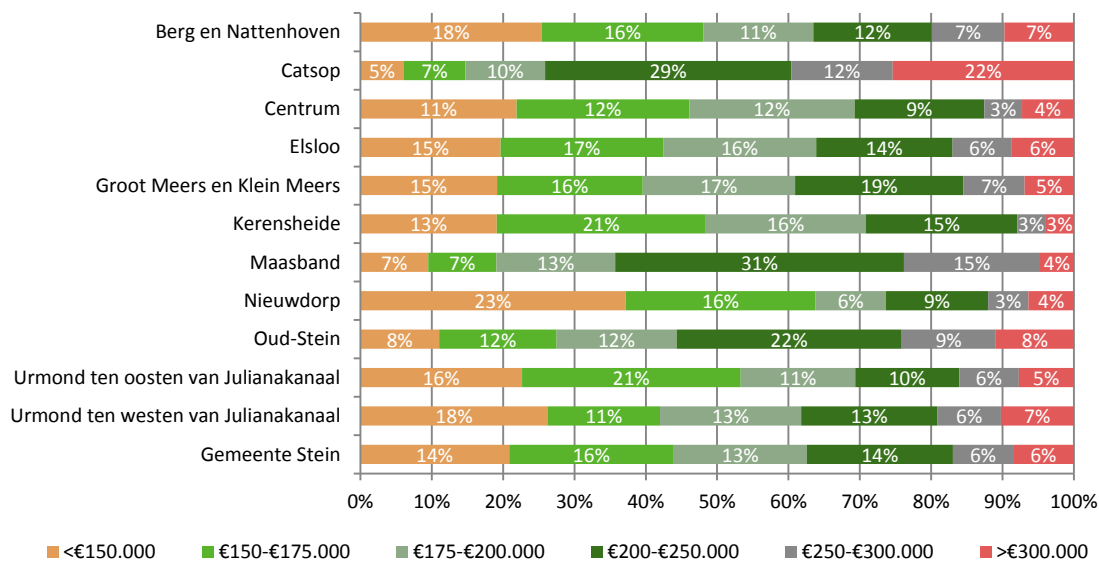
	Koop	Sociale huur	Particuliere huur	Totaal
Berg en Nattenhoven	668	212	80	292
Catsop	197	14	20	34
Centrum	566	442	120	562
Elsloo	2328	588	210	798
Groot Meers en Klein Meers	407	59	50	109
Kerensheide	847	271	86	357
Maasband	42		13	13
Nieuwdorp	707	348	107	455
Oud-Stein	1015	251	182	433
Urmond ten oosten van Julianakanaal	803	277	67	344
Urmond ten westen van Julianakanaal	293	98	44	142
Gemeente Stein	7873	2560	979	3539

Bron: WOZ-registratie Gemeente Stein 2016 (bewerking Companen)

NB: De cijfers wijken af van de cijfers in de hoofdrapportage. Dit komt omdat deze cijfers zijn gebaseerd op de WOZ-registratie en niet op de BAG-registratie

Koopvoorraad naar prijsklasse

Figuur 5.3: Gemeente Stein. Koopvoorraad naar prijsklasse, uitgesplitst naar wijk



Bron: WOZ-registratie Gemeente Stein 2016 (bewerking Companen)

Tabel 5.10: Gemeente Stein. Koopvoorraad naar prijsklasse, uitgesplitst naar wijk

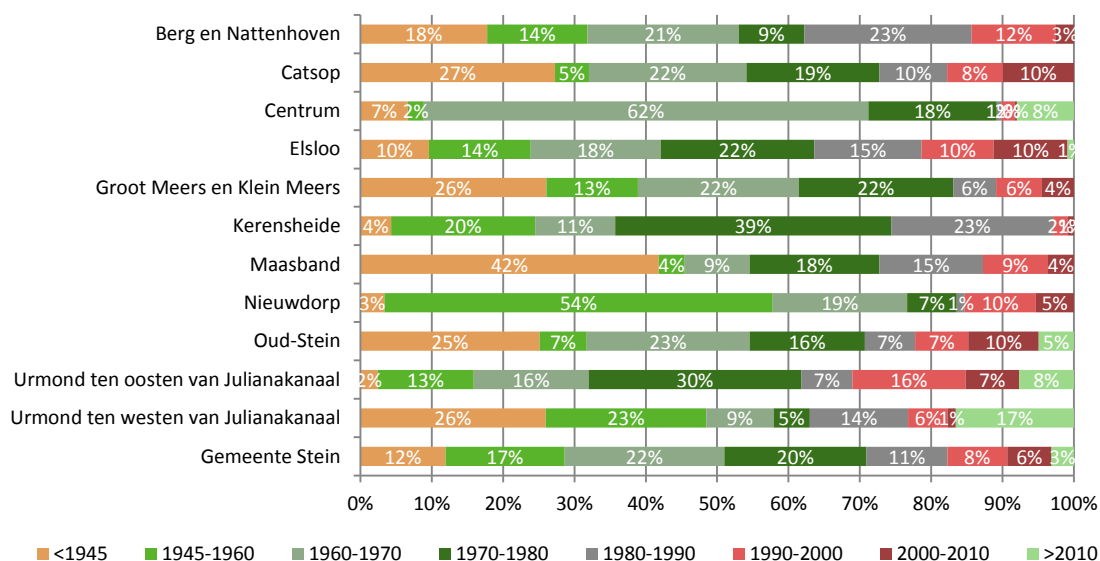
	<€150.000	€150- €175.000	€175- €200.000	€200- €250.000	€250- €300.000	>€300.000	Totaal
Berg en Nattenhoven	170	151	103	111	68	65	668
Catsop	12	17	22	68	28	50	197
Centrum	124	137	131	103	30	41	566
Elsloo	457	531	499	445	194	202	2328
Groot Meers en Klein Meers	78	83	87	96	35	28	407
Kerensheide	162	248	190	180	33	34	847
Maasband	4	4	7	17	8	2	42
Nieuwdorp	263	188	70	101	40	45	707
Oud-Stein	112	167	171	320	134	111	1015
Urmond ten oosten van Julianakanaal	182	246	129	117	67	62	803
Urmond ten westen van Julianakanaal	77	46	58	56	26	30	293
Gemeente Stein	1641	1818	1467	1614	663	670	7873

Bron: WOZ-registratie Gemeente Stein 2016 (bewerking Companen)

NB: De cijfers wijken af van de cijfers in de hoofdrapportage. Dit komt omdat deze cijfers zijn gebaseerd op de WOZ-registratie en niet op de BAG-registratie

Woningvoorraad naar bouwjaarklasse

Figuur 5.4: Gemeente Stein. Woningvoorraad naar bouwjaar, uitgesplitst naar wijk



Bron: WOZ-registratie Gemeente Stein 2016 (bewerking Companen)

Tabel 5.11: Gemeente Stein. Woningvoorraad naar bouwjaar, uitgesplitst naar wijk

	<1945	'45-'60	'60-'70	'70-'80	'80-'90	'90-'00	'00-'10	>2010	Totaal
Berg en Nattenhoven	170	134	203	88	224	113	24	4	960
Catsop	63	11	51	43	22	18	23		231
Centrum	75	25	703	203	7	21	4	90	1128
Elsloo	300	446	569	674	470	316	323	28	3126
Groot Meers en Klein Meers	134	66	116	111	31	33	23	2	516
Kerensheide	52	243	135	466	273	25	10		1204
Maasband	23	2	5	10	8	5	2		55
Nieuwdorp	39	631	218	81	13	115	62	3	1162
Oud-Stein	364	95	331	234	102	108	143	71	1448
Urmond ten oosten van Julianakanaal	28	154	185	342	82	182	86	88	1147
Urmond ten westen van Julianakanaal	113	98	41	22	60	24	5	72	435
Gemeente Stein	1361	1905	2557	2274	1292	960	705	358	11412

Bron: WOZ-registratie Gemeente Stein 2016 (bewerking Companen)

NB: De cijfers wijken af van de cijfers in de hoofdrapportage. Dit komt omdat deze cijfers zijn gebaseerd op de WOZ-registratie en niet op de BAG-registratie