

**stec**  
**groep**



# Woningbehoefte Venlo in beeld

Stec Groep aan gemeente Venlo

**Lotte Huiskens, Marijn Gradussen en Erik de Leve**  
**2 april 2021**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Uw situatie.....	4
1.2	Uw vragen .....	4
1.3	Leeswijzer .....	4
<b>2</b>	<b>Conclusies</b>	<b>5</b>
2.1	Langetermijnbeeld: komende tien jaar behoefte aan meer (nultreden)woningen .....	5
2.2	Conclusies ten aanzien van verhuishwensen en (on)mogelijkheden .....	5
2.3	Conclusies ten aanzien van woningtypen en woonvormen.....	6
2.4	Conclusies ten aanzien van eigendomsvormen en prijsklassen.....	7
2.5	Conclusies ten aanzien van woonmilieus .....	7
2.6	Opvallende conclusies per stadsdeel .....	8
<b>3</b>	<b>Huishoudens en woningmarkt Venlo</b>	<b>9</b>
3.1	Komende tien jaar neemt aantal huishoudens toe met zo'n 2.100 tot 3.500 .....	9
3.2	Onderliggend spelen huishoudensverdunding en vergrijzing.....	10
3.3	Bestaande woningvoorraad vooral gericht op gezinnen en koop .....	11
3.4	Behoefte aan grondgebonden koop en meer nultredenwoningen (appartementen).....	12
<b>4</b>	<b>Woonbehoefte Venlo</b>	<b>14</b>
4.1	Resultaten op basis van bijna 2.100 huishoudens met verhuishwens .....	14
4.2	Meerderheid respondenten heeft een verhuishwens, grotendeels binnen Venlo .....	15
4.3	Nieuwe woning: lichte voorkeur voor koop, vooral tussen € 240.000 en € 325.000.....	18
4.4	Nieuwe woning: voorkeur voor grondgebonden woningen met tuin .....	21
4.5	Circa 80 tot 90% van 55-plusser zoekt een levensloopbestendige woning .....	23
4.6	Circa 50 tot 60% van huishoudens wil investeren in duurzaamheid.....	26
4.7	Rustige stadswijk en dorps wonen erg in trek, net als nabijheid van boodschappen.....	28
4.8	Gemeente kan helpen door meer betaalbare en levensloopbestendige woningen aan te bieden.....	33
4.9	Kazernekwartier als rustige stadswijk, met ruimte voor informeel ontmoeten .....	36
<b>5</b>	<b>Analyse inkomens</b>	<b>38</b>
5.1	Ruim 40% van huishoudens en 75% van starters heeft een laag inkomen .....	38

5.2	WOZ-waarde koopwoning hoger naarmate inkomen stijgt .....	39
5.3	Huishoudens met laag inkomen betalen vaak huur tot liberalisatiegrens .....	40
5.4	Realistische kooprijzen op basis van inkomen liggen lager dan wensen .....	41
5.5	Huishoudens met voorkeur voor huur zoeken vooral naar sociale huurprijzen.....	43
<b>6</b>	<b>Analyse huidige voorraad</b>	<b>44</b>
6.1	Voorkeur prijsklasse koopsector gedeeltelijk in lijn met de huidige koopvoorraad .....	44
6.2	Voorkeur voor sociale huur in lijn met bestaande huurvoorraad.....	45
	<b>Bijlage A: Factsheet per kern</b>	<b>48</b>
	<b>Bijlage B: verslagen groepsgesprekken</b>	<b>71</b>
	Professionals .....	71
	Ouderenplatform .....	73
	Woonconsumentenvertegenwoordigers .....	74

# 1 Inleiding

## 1.1 Uw situatie

De gemeente Venlo (hierna: U) is geïnteresseerd in de woonwensen van haar inwoners. Hiervoor heeft u een woonwensenonderzoek laten uitvoeren aan de hand van een online vragenlijst. De resultaten uit dit onderzoek wilt u onder andere gebruiken als input voor de nieuw op te stellen woonvisie. Ook wilt u het gebruiken voor de invulling van specifieke woningbouwlocaties zoals het Kazerne Kwartier. Inzicht in de woonwensen en -eisen van specifieke doelgroepen is voor u daarom zeer relevant (zoals starters, ouderen, 'zelfbouwers' of inwoners van een specifieke kern).

In 2014 is het meest recente lokale woonwensenonderzoek in Venlo uitgevoerd. Sindsdien is er veel veranderd. Zo is de woningmarkt weer op stoom gekomen, is er nieuwe wet- en regelgeving (zoals de Woningwet, financieringsnormen, regels voor woningcorporaties), opgaven op het gebied van verduurzaming, vergrijzing, verwachtingen in bevolkings- en huishoudensontwikkeling, oplevering van projecten, inspelen op kansen en de huidige coronapandemie. Kortom: er is behoefte aan actuele inzichten in de woonwensen van de Venlonaren. U wilt hierbij de realiteitszin niet uit het oog verliezen door de verbinding te maken tussen (woon)wensen en de al aanwezige woningvoorraad en woonmilieus.



## 1.2 Uw vragen

U wilt met dit onderzoek antwoord op de volgende vragen:

- Wat zijn de woonwensen van huishoudens op het niveau van de gemeente en op kernniveau?
- Wat is de behoefte aan koop- en huurwoningen, ingedeeld naar prijsklassen (in zowel huur als koop)?
- Wat is de behoefte aan verschillende woningtypen en eventuele bijzondere woonvormen (zoals (collectieve) zelfbouw, levensloopbestendige woningen, tiny houses et cetera).
- Wat zijn de woonwensen van specifieke doelgroepen, zoals starters, jonge huishoudens of ouderen (bijvoorbeeld huishoudens ingedeeld naar leeftijdscategorieën)?
- Waarom verhuizen mensen wel of toch niet en wat zijn de (on)mogelijkheden voor woningzoekers om (g)een geschikte woning te vinden? Dit betreft wat meer de 'zachtere' aspecten van de woonwensen.
- Hoe kijkt men aan tegen specifieke thema's als duurzaamheid en de energieprestatie van de woning? Is dit vooral kostenbesparend gedreven of juist ook ideologisch? En in hoeverre zijn de inwoners bereid om hier zelf aan bij te dragen (financieel)?
- Hoe verhouden de woonwensen van de Venlose bevolking zich tot de aanwezige woonmilieus? Ontbreken er woonmilieus of is er mogelijk 'teveel van hetzelfde'? En wat betekent dit voor het te realiseren woonmilieu op het Kazerneterrein?
- Wat is – naast de resultaten uit de enquête – het beeld dat leeft bij cliëntenpanels en deskundigen (zoals makelaars, woningcorporaties of wijk- of dorpsraden) over de woonwensen en -eisen?

## 1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste conclusies. Daarna volgen gegevens over demografie en de woningmarkt in Venlo in Hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek, gevolgd door de analyse van de inkomens (hoofdstuk 5) en die van de betaalbaarheid van de woningvoorraad in hoofdstuk 6. In de bijlagen vindt u de factsheets per kern en de verslagen van de groepsgesprekken.

# 2 Conclusies

## 2.1 Langetermijnbeeld: komende tien jaar behoefte aan meer (nultreden)woningen

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste conclusies uit de enquête, maar eerst schetsen we hier kort de demografische ontwikkelingen en gevolgen voor de woningbehoefte op (middel)lange termijn.

### **Komende tien jaar stijgt het aantal huishoudens, daarna huishoudensafname verwacht**

Het aantal huishoudens in de gemeente Venlo neemt tussen 2021 en 2031 toe met circa 2.100 tot 3.550 (volgens Primos 2019, Progneff 2019 en Primos 2020). Om in deze groei te kunnen voorzien dient ook de woningvoorraad toe te nemen met zo'n 2.100 tot 3.550 woningen, ervan uitgaande dat ieder huishouden één woning nodig heeft. Na 2031 stabiliseert het aantal huishoudens en richting 2041 gaan de prognoses uit van een lichte daling van het aantal huishoudens. Dit betekent dat na tien jaar de uitbreidingsbehoefte aan woningen afneemt, en er op de langere termijn wellicht overschotten op de woningmarkt kunnen ontstaan (minder courante delen van de voorraad).

### **Onderliggende huishoudensverduunning en vergrijzing vragen om aanvullende woonvormen**

Prognoses kunnen in kwantitatieve zin sterk fluctueren per jaar (zoals ook bij Primos 2019 en 2020 het geval is). Om niet ieder jaar een compleet nieuwe programmering op te hoeven stellen, is het belangrijk om te weten welke ontwikkelingen onderliggend spelen. U kunt als gemeente dan programmeren voor ontwikkelingen die zeer waarschijnlijk plaats zullen vinden en opschalen als nieuwe prognoses hoger uitvallen. In het geval van de gemeente Venlo wijzen alle prognoses op huishoudensverduunning (meer één- en tweepersoonshuishoudens) en vergrijzing (sterke toename van het aantal 75-plushuishoudens). Woningen toevoegen voor deze doelgroepen lijkt daarom een 'no-regret' scenario, zeker omdat de bestaande woningvoorraad hoofzakelijk gericht is op gezinnen.

### **Behoefte aan grondgebonden koop en meer appartementen/nultredenwoningen**

Iets minder dan de helft van de woningbehoefte tot 2031 landt in het reguliere grondgebonden segment (zie hiervoor ook figuur 5). Binnen de grondgebonden woningen ligt de nadruk op de koopsector. Deze behoefte bestaat voornamelijk op de korte termijn en lijkt vanaf 2028 om te slaan in een overschot. Naast de behoefte aan grondgebonden koopwoningen, zien we ook een uitbreidingsbehoefte aan nultredenwoningen in de gemeente Venlo (zowel het koop- als huursegment). Deze nultredenwoningen kunnen gerealiseerd worden als appartement of grondgebonden nultredenwoning. Deze segmenten samen zijn goed voor iets meer dan de helft van de kwalitatieve behoefte voor de komende tien jaar in de gemeente (die hiervoor ook figuur 6). Deze (toenemende) behoefte aan nultredenwoningen (appartement of grondgebonden) is grotendeels te verklaren door de groei van het aantal 55- en 75-plushuishoudens.

## 2.2 Conclusies ten aanzien van verhuishwensen en (on)mogelijkheden

- Circa 60% van de respondenten heeft een verhuishwens, de overige 40% niet. Naarmate de leeftijd van respondenten toeneemt, neemt hun wens om te verhuizen af. Daarnaast zijn oudere huishoudens met een verhuishwens minder actief in het realiseren van hun verhuishwens: ze zoeken minder vaak naar woningen op een huizenforum zoals Funda, bezoeken minder vaak makelaars en voeren nauwelijks hypotheekgesprekken.
- Vooral starters en jonge huishoudens (tot 40 jaar) willen op korte termijn verhuizen: circa de helft wil binnen een jaar verhuizen. Respondenten in deze doelgroepen verwachten echter wel obstakels bij het (snel) vinden van een woning. Vooral hoge koop- en huurprijzen worden als een bovengemiddeld obstakel ervaren door deze doelgroep (circa 30% tegenover 22% gemiddeld).
- Voor 55-plushuishoudens is hun gezondheid zowel een belangrijke reden om niet te verhuizen (als het nog goed gaat) als om wel te verhuizen (wil een levensloopbestendige woning). Een gebrek aan geschikt aanbod is voor hen echter een bovengemiddeld obstakel (34% tegenover 29% gemiddeld). Betaalbaarheid van woningen is minder vaak voor hen een probleem (14% tegenover 22% gemiddeld).



- De belangrijkste reden voor respondenten om niet te willen verhuizen is de tevredenheid over hun huidige woning, gevolgd door niet weg willen uit hun eigen buurt.
- De belangrijkste obstakels die respondenten met een verhuishwens (verwachten te) ervaren zijn te weinig aanbod van het gewenste woningtype, te hoge koop-/huurprijzen of te weinig aanbod op de gewenste plek. Hierbij zijn door starters en huishoudens tot 40 jaar de koop-/huurprijzen vaker als obstakel benoemd en door de 40-plushuishoudens het gebrek aan aanbod (op de juiste plek).
- Er wordt aangegeven dat de gemeente huishoudens tot 40 jaar vooral kan helpen door meer betaalbare huur- en koopwoningen te (laten) realiseren. Dit hangt samen met het aandeel starters dat interesse heeft in een Starterslening (circa 40%). Daarentegen geven 55-plushuishoudens aan vooral baat te hebben bij een groter beschikbaar aanbod van levensloopbestendige woningen.

## 2.3 Conclusies ten aanzien van woningtypen en woonvormen

### Voorkeuren voor woningtypen

- Circa 30% van de huishoudens heeft een voorkeur voor een nieuwbouwwoning of kavel om zelf te bouwen. Dit is vergelijkbaar met het aandeel huishoudens dat voorkeur heeft voor een bestaande woning. De overige 40% heeft geen duidelijke voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw.
- In totaal heeft ongeveer een kwart van de huishoudens voorkeur voor een appartement (al dan niet met lift). De overige huishoudens hebben voorkeur voor een grondgebonden woning. Dit is min of meer vergelijkbaar met de opbouw van de bestaande woningvoorraad.
- Starters hebben diverse voorkeuren: circa 20% heeft voorkeur voor een rijwoning, circa 20% voor een twee-onder-een-kap woning en circa 20% voor een appartement. Ook heeft 30% geen voorkeur wat betreft woonoppervlak en neemt 30% genoegen met een balkon of dakterras in plaats van een tuin.
- Huishoudens tussen de 25 en 55 jaar hebben een duidelijke voorkeur voor grondgebonden woningen (zo'n 80 tot 90%). Hierbij ligt de nadruk op vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen. Zij hebben duidelijk voorkeur voor een tuin (85 tot 90%) en minimaal drie slaapkamers (65 tot 80%).
- 55- en 70-plushuishoudens hebben een bovengemiddelde voorkeur voor appartementen (respectievelijk 33 en 44%). Circa 80 tot 90% van deze huishoudens zoekt daarbij naar twee slaapkamers. Ongeveer de helft van de 70-plussers geeft voorkeur aan een balkon of dakterras, in plaats van een tuin.
- Starters en 70-plussers hebben op veel aspecten van de woning vergelijkbare eisen. Beide doelgroepen hebben een voorkeur voor relatief kleinere woningen, willen vaker een balkon dan andere doelgroepen en geven vaker de voorkeur aan woningen met maximaal twee slaapkamers.

### Voorkeuren voor woonvormen (voor ouderen)

- Bijna de helft van de huishoudens heeft een voorkeur voor een levensloopbestendige woning (of een aanleun- of zorgwoning). Onder 55- en 70-plushuishoudens is dit zelfs respectievelijk circa 85 en 90%. Deze doelgroepen nemen de komende jaren sterk in omvang toe in de gemeente Venlo.
- Zo'n 20% van de 55- en 70-plushuishoudens verwacht hun huidige woning aan te passen wanneer zij in de toekomst meer zorg nodig hebben. Circa 40% van deze doelgroep verhuist liever naar een zelfstandige woning die geschikt is voor een rollator/rolstoel (al dan niet nabij voorzieningen).
- Vanuit 55-plushuishoudens met een verhuishwens komt een relatief grote interesse naar grondgebonden nultredenwoning (bijna 70%). Daarnaast is deze doelgroep geïnteresseerd in hofjeswoningen (circa 55%), al dan niet in appartementsvorm (circa 45%).
- Huishoudens in de gemeente Venlo hebben beperkt interesse in speciale woonvormen: circa 31% heeft interesse in individuele zelfbouw, zo'n 28% in prefabwoningen en circa 24% in collectieve zelfbouw.
- Vanuit starters zien we een relatief bovengemiddelde voorkeur aan flexwoningen (12% tegenover 5% gemiddeld) en tiny houses (22% tegenover 14% gemiddeld).

## 2.4 Conclusies ten aanzien van eigendomsvormen en prijsklassen

- In totaal heeft iets meer dan de helft van de huishoudens een voorkeur voor een koopwoning (circa 55%). Ongeveer een derde heeft een voorkeur voor een huurwoning (zo'n 31%). Dit is min of meer vergelijkbaar met de opbouw van de bestaande woningvoorraad.
- Huishoudens tussen de 25 en 55 jaar hebben een sterke voorkeur voor koopwoningen (zo'n 70%) ten opzichte van huurwoningen (circa 20%). De helft van deze huishoudens met een voorkeur voor koop zoekt een woning vanaf € 325.000. Vraag naar woningen tot € 200.000 is zeer beperkt (circa 12%).
- Circa 46% van de starters zoekt een koopwoning, waarbij zo'n 63% een woning zoekt tot € 240.000. Daarnaast zoekt een kwart van de starters een woning tot € 325.000. Van de starters met een voorkeur voor een huurwoning (bijna 40%) zoekt de helft een woning met een huurprijs tot € 635. Ongeveer 16% zoekt een huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 754.
- 70-plushuishoudens hebben vaker dan gemiddeld een voorkeur voor huurwoningen (46% tegenover 31% gemiddeld). Een kwart van hen is bereid een woning te huren met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 754. Van de huishoudens met een voorkeur voor koop (circa 31%) heeft ongeveer een derde de voorkeur voor woningen tussen de € 240.000 en € 235.000.

## 2.5 Conclusies ten aanzien van woonmilieus

- De meeste huishoudens in Venlo willen wonen in een rustige stadswijk (circa 32%) of in een dorps woonmilieu (circa 20%). De minst gewenste woonmilieus zijn woonwijk gemengd (5%), woonwijk laagbouw (7%) en de binnenstad (7%).
- Starters hebben bovengemiddeld vaak geen voorkeurswoonmilieu (14% tegenover 5%), of wonen liever in een levendige stadswijk (10% tegenover 7%). Landelijk wonen heeft weinig voorkeur (2%).
- Huishoudens tussen de 25 en 40 jaar hebben een bovengemiddelde voorkeur voor landelijk wonen (15% tegenover 7%) of wonen in een rustige stadswijk (38% tegenover 32%). Ze willen minder vaak in de binnenstad wonen dan gemiddeld (3% tegenover 7%).
- Huishoudens tussen 40 en 55 jaar hebben een bovengemiddelde voorkeur voor wonen in een luxe woonwijk (16% tegenover 8%) of landelijk wonen (12% tegenover 8%). Ze willen minder vaak dorps wonen dan gemiddeld (16% tegenover 20%).
- Wensen voor woonmilieus van huishoudens tussen 55 en 70 jaar komen grotendeels overeen met de gemiddelde wensen in Venlo. Het gaat hoofdzakelijk om wonen in een rustige stadswijk of dorp (beide 1% verschil met het gemiddelde). Wel hebben ze een licht bovengemiddelde voorkeur voor het woonmilieu woonwijk laagbouw (9% tegenover 7%).
- 70-plushuishoudens hebben een bovengemiddelde voorkeur voor dorps wonen (25% tegenover 20%) en voor wonen in de binnenstad of in woonwijk laagbouw (beide 10% tegenover 7%). Verder willen ze minder vaak in een landelijk woonmilieu wonen (2% tegenover 8%) en ook de rustige stadswijk is minder in trek dan gemiddeld (27% tegenover 32%).
- In absolute zin willen de meeste huishoudens wonen in een rustige stadswijk: circa 400 huishoudens wonen hier nu in, en circa 540 willen hierin wonen (circa 36% meer). In relatieve zin willen veel meer huishoudens landelijk wonen dan nu het geval is: circa 140 ten opzichte van 60 (circa 140% meer). Ook in de luxe woonwijk is relatief veel meer interesse: circa 150 huishoudens ten opzichte van 90 nu (circa 166% meer).
- In absolute zin willen veel minder huishoudens in een 'woonwijk gemengd' wonen dan nu het geval is: circa 215 huishoudens wonen zo, terwijl circa 80 huishoudens dit willen (slechts 38%). Dit geldt ook voor de 'woonwijk laagbouw', hierin wonen nu 275 huishoudens en circa 130 willen dit (slechts 47%).
- Het merendeel van de verhuigeneigde respondenten die aan heeft gegeven belangstelling te hebben voor wonen in het Kazernekwartier, heeft een voorkeur voor het woonmilieu van een rustige stadswijk (circa 40%). Dit ligt in lijn met de algemene voorkeur voor dit woonmilieu in de gemeente.
- Daarnaast hebben de respondenten die belangstelling hebben voor wonen in het Kazernekwartier ook een lichte voorkeur voor een levendige stadswijk (13%). Van alle verhuigeneigde respondenten in de gemeente Venlo wonen er op dit moment echter al meer respondenten in een levendige stadswijk dan dat respondenten hier een voorkeur voor hebben.

## 2.6 Opvallende conclusies per stadsdeel

### Verschillen in woonwensen sterker gedreven door leeftijd dan door locatie

Op basis van de enquête concluderen we dat wensen ten aanzien van de woning en woonomgeving sterker variëren wanneer we respondenten indelen naar leeftijd dan naar het stadsdeel waarin deze woont. Daarom presenteren we in hoofdstuk 4 de resultaten naar leeftijd. De belangrijkste verschillen tussen stadsdelen (ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente Venlo) benoemen we hier.

#### Stadsdeel Venlo<sup>1</sup>: huishoudens willen sneller verhuizen en zoeken actiever dan gemiddeld

- Respondenten zijn vaker actief op zoek naar een woning dan gemiddeld (20% tegenover 17%). Dit is ook terug te zien in de gevoerde acties: 32% van de respondenten bezocht een makelaar of voerde een hypotheekgesprek, tegenover de 22 tot 25% van de respondenten in andere stadsdelen.
- Respondenten willen vaker dan gemiddeld zo snel mogelijk verhuizen (16% tegenover 13%). Hierbij is de grootste reden om te willen verhuizen een grotere woning (14% tegenover 11% gemiddeld).
- Respondenten willen vaker dan gemiddeld een koopwoning (60% tegenover 55%). Hierbij hebben zij een voorkeur voor woningen tussen € 240.000 en € 325.000 (27%, net als Venlo gemiddeld).

#### Stadsdeel Blerick<sup>2</sup>: wensen van huishoudens meest in lijn met gemeentelijk gemiddelde

- Opvallend is dat respondenten minder vaak (41%) dan gemiddeld (50%) in de eigen kern willen blijven. Respondenten geven het vaakst een levensloopbestendige woning als verhuismotief (18%).
- Respondenten willen vaker een bestaande woning jonger dan 5 jaar (15% tegenover 13%).
- Respondenten willen vaker dan gemiddeld een huurwoning (35% tegenover 31%). Hierbij hebben zij een voorkeur voor huurprijzen tussen € 443 en € 634 (31%, vergelijkbaar met Venlo gemiddeld).

#### Stadsdeel Tegelen<sup>3</sup>

- Respondenten in Tegelen zonder verhuishwens geven bovengemiddeld vaak aan dat zij niet willen verhuizen omdat zij tevreden zijn over hun huidige woning (41% tegenover 37%).
- Respondenten willen vaker dan gemiddeld zo snel mogelijk verhuizen (16% tegenover 13%). In dit stadsdeel geven respondenten het vaakst een levensloopbestendige woning als verhuismotief (17%).
- Respondenten willen vaker dan gemiddeld een eigen kavel om op te bouwen (9% tegenover 7%).
- Respondenten willen vaker dan gemiddeld een huurwoning (35% tegenover 31%). Hierbij hebben zij een bovengemiddelde voorkeur voor huurprijzen tussen € 635 en € 679 (26% tegenover 21%).

#### Stadsdeel Arcen en Velden<sup>4</sup>

- Respondenten hebben vaker geen verhuishwens dan gemiddeld (47% tegenover 41%). Als reden geven zij bovengemiddeld vaak aan dat zij in de buurt van vrienden willen blijven wonen (10% tegenover 5%).
- Respondenten in Arcen en Velden staan relatief minder vaak ingeschreven bij een woningcorporatie (71% tegenover 60% gemiddeld in de gemeente).
- Respondenten willen vaker dan gemiddeld pas over 2 tot 5 jaar verhuizen (31% tegenover 22%).
- Opvallend is dat respondenten vaker (70%) dan gemiddeld (50%) in de eigen kern willen blijven. Ook willen zij vaker (14%) dan gemiddeld (8%) verhuizen met als reden een kleinere woning.
- Respondenten willen vaker dan gemiddeld een eigen kavel om op te bouwen (11% tegenover 7%).
- Respondenten willen vaker dan gemiddeld een koopwoning (60% tegenover 55%). Hierbij hebben zij een bovengemiddelde voorkeur voor woningen tussen € 200.000 en € 240.000 (28% tegenover 16%).

---

<sup>1</sup> Venlo centrum en Venlo-overig

<sup>2</sup> Blerick, Hout-Blerick en Boekend

<sup>3</sup> Tegelen, Steyl en Belfeld

<sup>4</sup> Arcen, Velden en Lomm



# 3 Huishoudens en woningmarkt Venlo

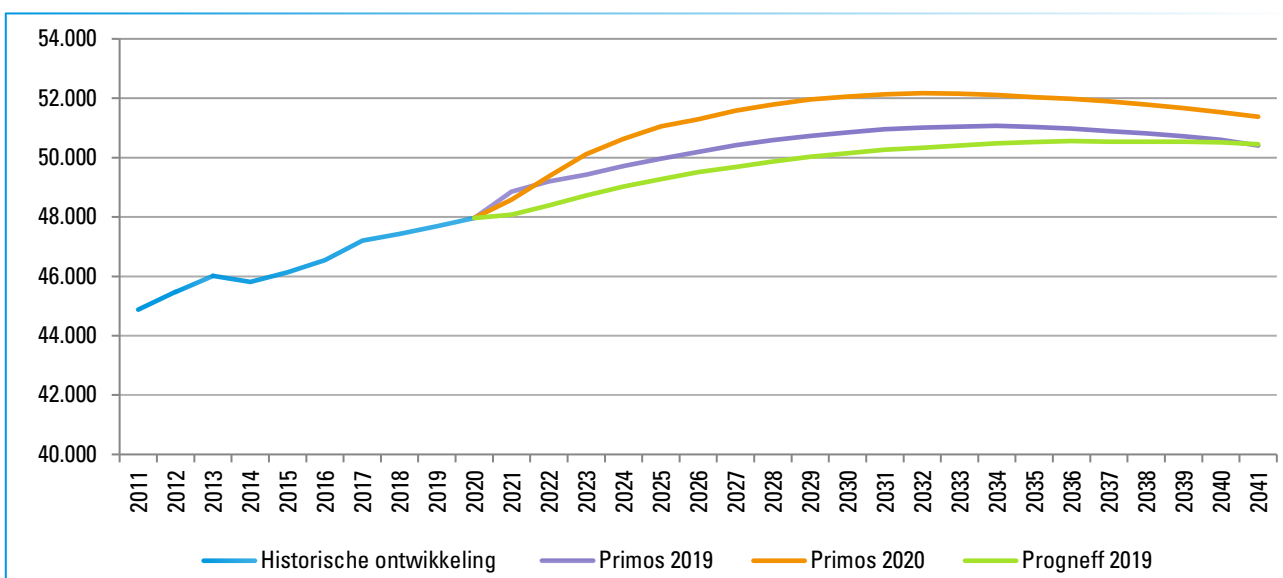
In dit hoofdstuk gaan we op hoofdlijnen in op de huishoudens en woningmarkt in Venlo. We brengen de verwachte huishoudens ontwikkeling in kwantitatieve en kwalitatieve zin in beeld. Daarna staan we kort stil bij de bestaande voorraad. Ten slotte brengen we voor de komende tien jaar de behoefte aan verschillende woningtypen in beeld. Dit om een basis te leggen voor de (korte termijn) woonwensen in het hoofdstuk hierna en deze in een breder en meer langetermijnperspectief te kunnen plaatsen.

## 3.1 Komende tien jaar neemt aantal huishoudens toe met zo'n 2.100 tot 3.500

De afgelopen tien jaar is het aantal huishoudens in de gemeente Venlo gegroeid van circa 44.900 (in 2011) naar zo'n 48.000 (in 2020). Dit is een toename van bijna 3.000 huishoudens. Deze huishoudensgroei zet naar verwachting de komende jaren verder door. Zie onderstaand figuur. Tot 2031 voorspellen prognoses een toename van het aantal huishoudens. Hierna verschillen prognoses sterk van verwachting. Beschouw prognoses daarom altijd als richtinggevend en binnen een bandbreedte en niet als absoluut gegeven.

Primos 2019 en Progneff 2019 gaan beide uit van een groei van circa 2.100 huishoudens voor de komende tien jaar. Daarna gaat Primos 2019 uit van een daling van circa 550 huishoudens, terwijl Progneff nog een groei van zo'n 180 huishoudens verwacht. De meest recente Primos 2020 prognose gaat uit van een groei van circa 3.550 huishoudens tot 2031. Tussen 2031 en 2041 daalt het aantal huishoudens echter, met circa 760. In deze nieuwste Primos 2020 prognose zijn verwachtingen over buitenlandse instroom naar boven bijgesteld, waardoor huishoudensgroei voor de gemeente Venlo ook relatief sterk is toegenomen. Er is nog geen Primos 2021 beschikbaar, maar vanwege de huidige coronacrisis kunnen hierin aannames over buitenlandse migratie weer naar beneden bijgesteld zijn.

**Figuur 1: Historische huishoudensontwikkeling en diverse prognoses voor gemeente Venlo**



Bron: CBS (2021), ABF (Primos 2019 en 2020), Etil (Progneff 2019 – na update). Bewerking Stec Groep (2021).

### 3.2 Onderliggend spelen huishoudensverduunning en vergrijzing

Prognoses kunnen in kwantitatieve zin sterk fluctueren per jaar. Om niet ieder jaar een compleet nieuwe programmering op te hoeven stellen, is het daarom belangrijk om te weten welke ontwikkelingen onderliggend spelen. U kunt als gemeente dan programmeren voor ontwikkelingen die zeer waarschijnlijk plaats zullen vinden, en opschalen als nieuwe prognoses hoger uitvallen. In het geval van de gemeente Venlo wijzen alle prognoses namelijk op huishoudensverduunning (meer één- en tweepersoons-huishoudens) en vergrijzing (sterke toename van het aantal 75-plushuishoudens).

#### Gezinnen zijn en blijven grootste doelgroep, groei is echter beperkt

Op dit moment zijn gezinnen de grootste doelgroep in de gemeente Venlo. Het gaat om circa 14.880 huishoudens, ongeveer 30% van het totaal aantal huishoudens. Vooral op korte termijn neemt het aantal gezinnen nog toe, maar dit vlakt in de komende tien jaar af. Daarom zijn er in 2031 slechts zo'n 250 gezinnen meer ten opzichte van nu, en dit aantal neemt richting 2041 weer licht af. Dit betekent dat gezinnen een zeer belangrijke doelgroep zijn, maar niet in het opzicht van additionele woningbehoefte. Er komen namelijk niet veel meer gezinnen bij in de gemeente Venlo dan nu het geval is.

**Tabel 1: Stand van doelgroepen en aandeel (ten opzichte van totaal) in de gemeente Venlo**

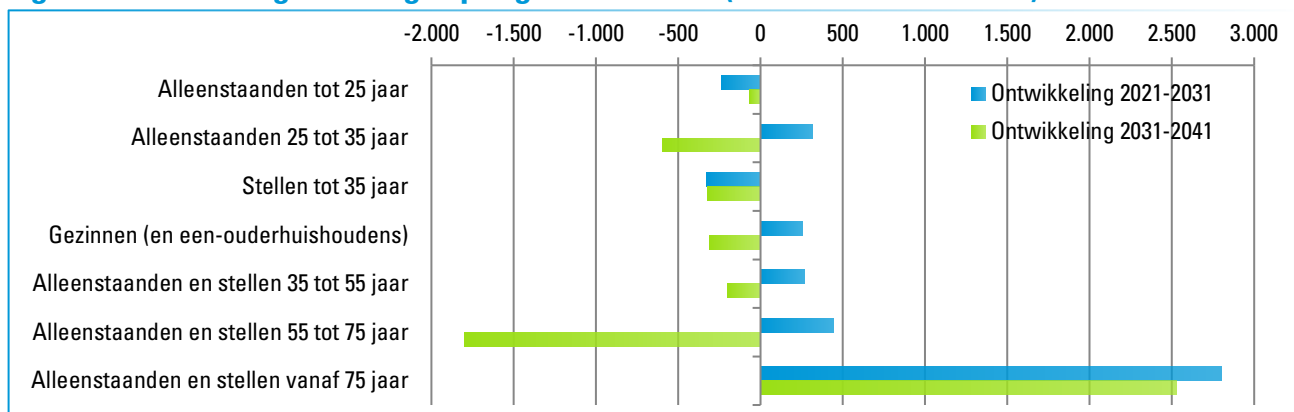
Doelgroepen gemeente Venlo	Stand 2021	% 2021	Stand 2031	% 2031	Stand 2041	%2041
Alleenstaanden tot 25 jaar	1.275	3%	1.035	2%	965	2%
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	3.190	7%	3.505	7%	2.910	6%
Stellen tot 35 jaar	1.755	4%	1.425	3%	1.100	2%
Gezinnen (en een-ouderhuishoudens)	14.880	31%	15.135	29%	14.825	29%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	6.335	13%	6.605	13%	6.405	13%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	14.385	30%	14.830	29%	13.030	25%
Alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar	6.540	14%	9.340	18%	11.865	23%
<b>Totaal aantal huishoudens</b>	<b>48.360</b>	<b>100%</b>	<b>51.875</b>	<b>100%</b>	<b>51.100</b>	<b>100%</b>

Bron: ABF (Primos 2020). Bewerking Stec Groep (2021). Huishoudens per doelgroep afgegrond op vijftallen.

#### Komende tien en twintig jaar sterke toename van aantal 75-plushuishoudens

De komende jaren nemen diverse doelgroepen licht in omvang toe: alleenstaanden van 25 tot 35 jaar, gezinnen, alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar en alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar. Het gaat om enkele honderden huishoudens, zie tabel 1 en figuur 2. Na 2031 nemen deze doelgroepen weer in omvang af. Dit geldt echter niet voor de doelgroep 75-plushuishoudens. Deze neemt de komende tien jaar zeer sterk toe, met zo'n 2.800 huishoudens. Ook in de tien jaar erna komen er nog ruim 2.500 75-plushuishoudens bij. Dit komt niet doordat deze doelgroep massaal naar Venlo verhuisd, maar wel doordat bestaande huishoudens in de gemeente ouder worden. Het aandeel 75-plushuishoudens ten opzichte van het totaal neemt toe van 14% in 2021, tot 18% in 2031 en zelfs tot 23% in 2041.

**Figuur 2: Ontwikkeling van doelgroepen gemeente Venlo (2021-2031 en 2031-2041)**



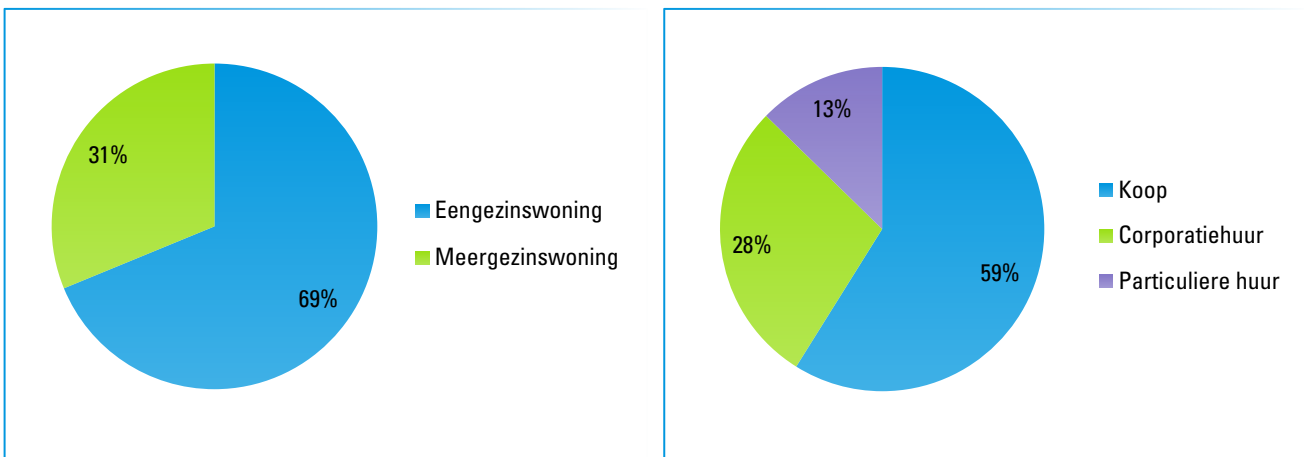
Bron: ABF (Primos 2020). Bewerking Stec Groep (2021). Huishoudens per doelgroep afgegrond op vijftallen.

### 3.3 Bestaande woningvoorraad vooral gericht op gezinnen en koop

#### Bestaande voorraad bestaat veelal uit eengezinswoningen en koopwoningen in gemeente Venlo

De gemeente Venlo beschikte in 2020 over circa 47.400 woningen (CBS). Van deze woningen betreft het grootste gedeelte een eengezinswoning (circa 69%). De overige woningen (circa 31%) zijn meergezinswoningen (appartementen). Zie onderstaand figuur links. Wat betreft eigendomsvorm zijn de meeste woningen koopwoningen (circa 59%). De overige woningen zijn huurwoningen, waarvan het grootste deel in bezit van woningcorporaties (zo'n 28%) en de rest in bezit van particuliere verhuurders (zo'n 13%). Zie onderstaand figuur rechts.

**Figuur 3: Woningvoorraad gemeente Venlo naar woningtype (links) en eigendom (rechts)**

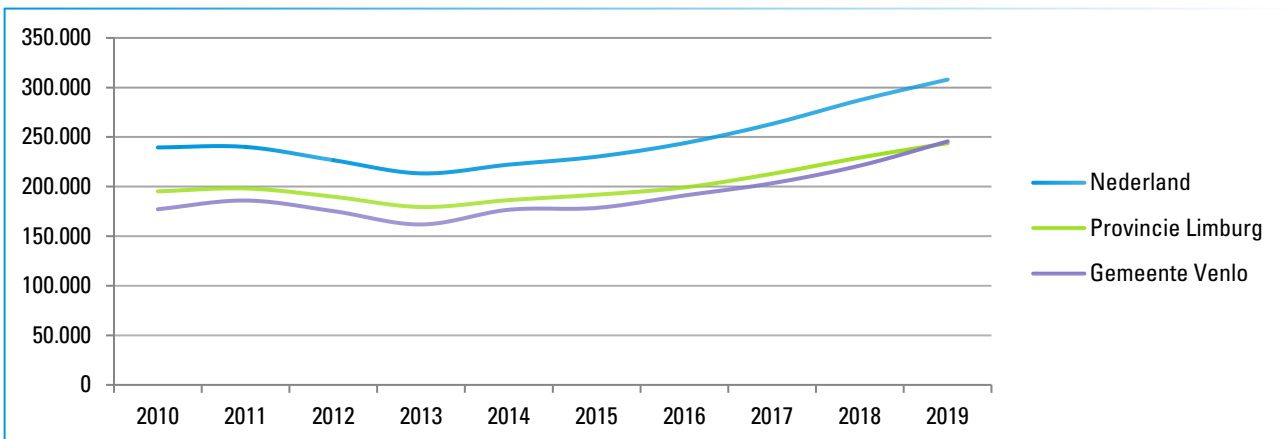


Bron: CBS (2021, data over 2020). Bewerking Stec Groep (2021).

#### Bestaande voorraad bestaat veelal uit eengezinswoningen en koopwoningen in gemeente Venlo

De afgelopen tien jaar is de gemiddelde verkoopprijs van een woning in de gemeente Venlo gestegen: van circa € 177.200 in 2010 tot circa € 245.600 in 2019. De prijsontwikkeling ligt in lijn met de ontwikkeling in Nederland en de provincie Limburg. Op basis van de meest actuele cijfers ligt de gemiddelde verkoopprijs nog wel onder het landelijk gemiddelde van € 308.000, maar is deze gelijk aan het provinciaal gemiddelde.

**Figuur 4: Gemiddelde verkoopprijs koopwoning gemeente Venlo (provincie en Nederland)**



Bron: CBS (2021, data over 2010-2020). Bewerking Stec Groep (2021).

### 3.4 Behoeftte aan grondgebonden koop en meer nultredenwoningen (appartementen)

Hoewel de resultaten van de enquête (in hoofdstuk 4) een goed beeld geven van de vraag op korte en middellange termijn, is het zinvol om deze vraag te plaatsen binnen de behoefte voor de langere termijn. Daarom gaan we in deze paragraaf eerst in op de behoefte aan woningen voor de komende tien jaar.

Om de kwalitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Venlo in kaart te brengen, gebruiken we het Stec-doorstroommodel. Dit is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model, dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van verschillende doelgroepen liggen hieraan ten grondslag<sup>5</sup>.

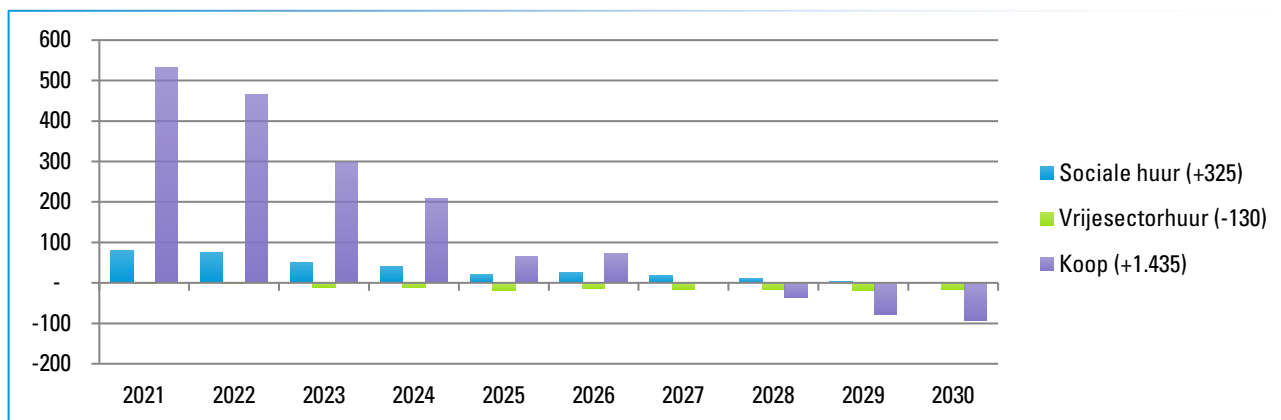
Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen, door de ontwikkeling van doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie, verhuigeneidgheid en kwalitatieve woonvoorkeuren. Dit geeft een indicatie van welke woningen vrijkomen door doorstroming of huishoudensafname (van doelgroepen) en aan welke woningen behoefte er is vanuit bestaande huishoudens en doelgroepen die toenemen. Hierbij is een belangrijk uitgangspunt dat huishoudens hun woonwensen kunnen realiseren, zodat door doorstroming ook woningen in de bestaande voorraad vrijkomen. De totale som van de kwalitatieve woningtypen komt overeen met de uitbreidingsopgave van de gemeente (op basis van Primos 2020).

#### Op korte termijn behoefte aan meer reguliere grondgebonden koopwoningen

Tot en met 2030 bestaat er over de hele linie een grote uitbreidingsbehoefte aan woningen in de gemeente Venlo, vanwege de groei van het aantal huishoudens. Onderstaande figuren 5 en 6 geven de jaarlijkse uitbreidingsbehoefte naar de verschillende segmenten weer (woningtype en eigendom). De som van de segmenten in figuur 5 en 6 komt overeen met de totale huishoudensgroei voor de komende tien jaar volgens Primos 2020.

Iets minder dan de helft van de uitbreidingsbehoefte landt in het reguliere grondgebonden segment (figuur 5). Binnen de grondgebonden woningen ligt de nadruk op de koopsector, hier wordt een grote behoefte verwacht. Deze behoefte signaleren we voornamelijk op korte termijn, deze lijkt af te nemen en vanaf 2028 om te slaan in een overschot. De uitbreidingsvraag naar reguliere grondgebonden (koop)woningen in de gemeente is te verklaren doordat het aantal gezinnen en jonge stellen de komende jaren nog toeneemt. Deze doelgroepen hebben doorgaans een voorkeur voor grondgebonden koopwoningen.

**Figuur 5: Jaarlijkse uitbreidingsbehoefte reguliere grondgebonden woningen in gemeente Venlo**



Bron: ABF (Primos 2020), WoON2015/WoON2018. Bewerking Stec Groep (2021).

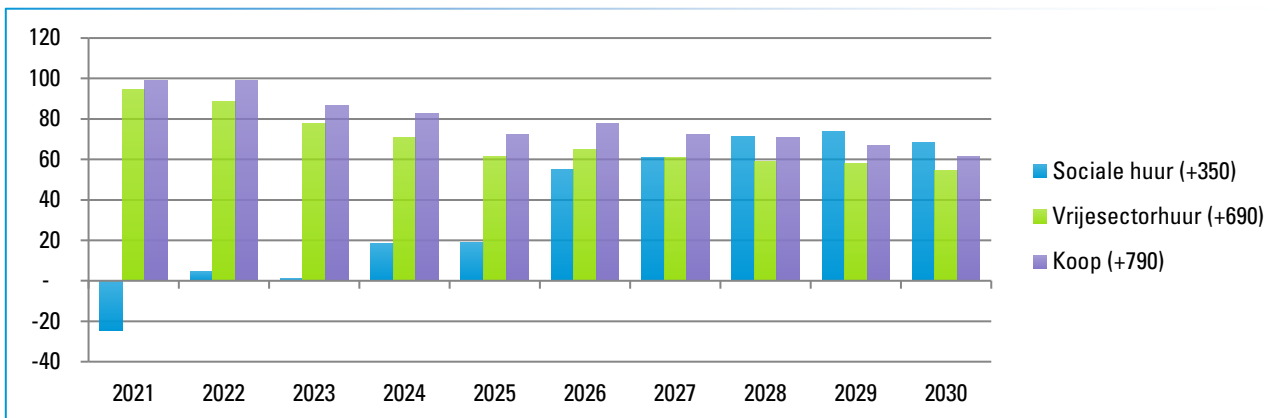
<sup>5</sup> Doelgroepen worden ingedeeld op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomensklassen, gekoppeld aan woonmilieus.

### Stabiele behoefte aan meer nultredenwoningen (appartement of grondgebonden woning)

Naast een grote behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen, zien we ook een uitbreidingsbehoefte aan nultredenwoningen in de gemeente Venlo (appartement of grondgebonden). Er is sprake van een toename van de behoefte aan deze woningen in zowel het koop- als huursegment. Deze segmenten samen zijn goed voor iets meer dan de helft van de kwalitatieve behoefte voor de komende tien jaar in de gemeente.

De (toenemende) behoefte aan nultredenwoningen (appartement of grondgebonden) is grotendeels te verklaren door de groei van het aantal 55- en 75-plushuishoudens. Vanwege een vaak beperkter wordende mobiliteit en behoefte een onderhoudsarme woning willen zij hun reguliere grondgebonden woning vaak vervuilen voor een nultredenwoning. Dit kan in de vorm van een appartement (met lift) of bijvoorbeeld een grondgebonden patiowoning. Nultredenwoningen zijn echter niet alleen interessant voor ouderen ook voor starters en alleenstaanden kunnen dergelijke woningen een aantrekkelijk product zijn (mits prijs-kwaliteitverhouding goed is).

**Figuur 6: Jaarlijkse uitbreidingsbehoefte nultredenwoningen (appartement/grondgebonden)**



Bron: ABF (Primos 2020), WoON2015/WoON2018. Bewerking Stec Groep (2021).

#### TOELICHTING STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een theoretische benadering: het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen in uw regio en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is echter een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk soms ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht, bijvoorbeeld omdat gewenst aanbod ontbreekt.

Let op: het is een vraaggestuurd model, met onderliggend de aanname dat doorstroming op gang komt. Als er geen woningen gebouwd worden voor doorstroming, kan deze ook niet plaatsvinden. Hierdoor kunnen overschotten in andere segmenten in mindere mate voorkomen: huishoudens kunnen niet weg.



# 4 Woonbehoefte Venlo

In dit hoofdstuk bespreken we de belangrijkste woonbehoeften voor Venlo, op basis van de resultaten uit de enquête onder Venlonaren. We kijken onder andere naar de verhuisgeneigdheid (termijn, kansen en knelpunten), woonvoorkeuren (waaronder type, eigendom, prijzen, levensloopgeschiktheid) en locatievoorkeuren (woonmilieus, voorzieningen) van de huishoudens in Venlo. Ook gaan we specifiek in op mogelijke acties vanuit de gemeente en specifieke kansen voor het Kazernekwartier.

## 4.1 Resultaten op basis van bijna 2.100 huishoudens met verhuiscens

Door middel van flyers en berichten op diverse (social) media kanalen is aan alle inwoners van de gemeente Venlo gevraagd om een online vragenlijst over hun woonbehoefte- en wensen in te vullen. In totaal zijn er circa 3.600 (bijna) volledige enquêtes ingevuld. Er wonen zo'n 48.000 huishoudens en 100.000 inwoners in de gemeente Venlo. Met deze respons kunnen we met een betrouwbaarheid van 95% (en een foutmarge van 5%) representatieve uitspraken doen op het niveau van de gemeente Venlo.

Circa 60 respondenten die buiten de gemeente Venlo wonen hebben de enquête ook ingevuld, deze respondenten zijn buiten de analyses van het onderzoek gelaten.

### Representatieve en betrouwbare respons per leeftijdsgroep

We hebben de figuren in dit hoofdstuk in beeld gebracht op basis van de leeftijd van respondenten. Hiervoor zijn alle respondenten ingedeeld naar een leeftijdsgroep. We hebben alleen de woonwensen van de inwoners van Venlo meegenomen, omdat de oproep aan hen gericht was. Elke leeftijdsgroep heeft voldoende respons om representatieve en betrouwbare uitspraken over te kunnen doen, uitgezonderd de groep huishoudens van 18 tot 25 jaar. Deze groep wordt daarom ook met een \* aangeduid. Daarnaast hebben we nog een doelgroep 'starters'. Onder deze doelgroep behoren alle respondenten die aan hebben gegeven nog thuiswonend te zijn. We maken hierbij geen onderscheid naar leeftijd (wel is 90% van deze groep jonger dan 35 jaar), hierdoor kunnen we ook voor deze groep betrouwbare uitspraken doen.

### Representatieve en betrouwbare respons per stadsdeel

De respons per kern was helaas onvoldoende groot om per kern betrouwbare en representatieve uitspraken te kunnen doen. Voor de geografische uitsplitsing van vragen hebben we er daarom voor gekozen om diverse kernen en stadsdelen bij elkaar op te tellen. Hierdoor kunnen er voor elk stadsdeel betrouwbare uitspraken gedaan worden (met 95% betrouwbaarheid en een foutmarge van 5%).

- Stadsdeel Venlo: bestaande uit Venlo centrum en Venlo-overig.
- Stadsdeel Blerick: bestaande uit Blerick, Hout-Blerick en Boekend.
- Stadsdeel Tegelen: bestaande uit Tegelen, Steyl en Belfeld.
- Stadsdeel Arcen en Velden: bestaande uit Arcen, Velden en Lomm.

Wel hebben we per kern een factsheet gemaakt, zie hiervoor de bijlage. Deze zijn dus echter niet volledig representatief, zeker niet wanneer we resultaten uitsplitsen naar doelgroepen.

### Verschillen tussen leeftijdsgroepen groter dan tussen stadsdelen

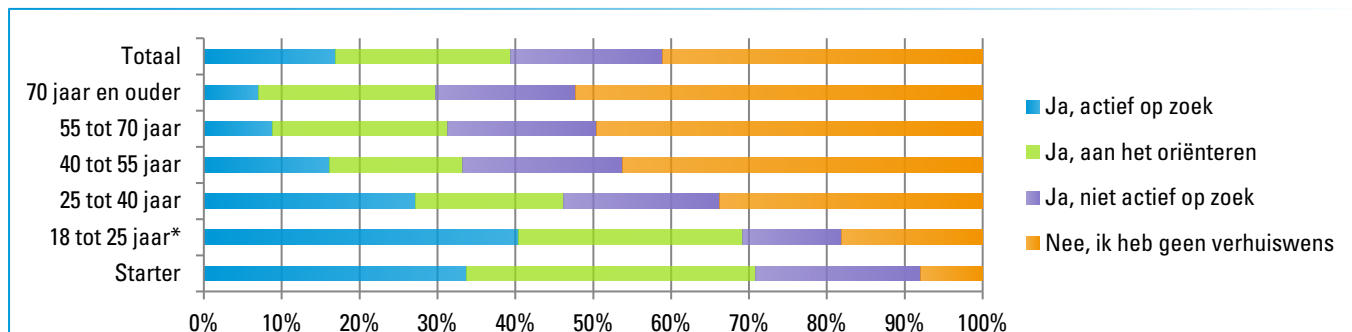
In de hoofdrapportage gebruiken we de uitsplitsing naar doelgroepen, omdat we hierin meer verschillen signaleren dan tussen de verschillende stadsdelen. Indien we relevante resultaten of verschillen per stadsdeel geconstateerd worden, rapporteren we deze. Het totaal aantal respondenten per vraag, wijkt regelmatig af van het totaal aantal zoals hier benoemd, omdat niet alle respondenten antwoord hebben gegeven op alle vragen. We benoemen daarom per vraag het aantal respondenten en de doelgroep waarover we uitspraken doen.

## 4.2 Meerderheid respondenten heeft een verhuishwens, grotendeels binnen Venlo

### Bijna 60% van respondenten op zoek naar een nieuwe woning, waarvan zo'n 17% actief

- Van alle respondenten heeft 60% een verhuishwens en 40% niet (van de in totaal 3.630 respondenten). Circa 40% van de respondenten geeft aan wel te willen verhuizen, maar nog niet actief op zoek te zijn.
- Vooral de doelgroep starters valt op: minder dan 10% van deze doelgroep geeft aan geen verhuishwens te hebben. In deze groep, die dus nog thuiswonend is, heeft 30% een actieve verhuishwens.
- De verhuishwens neemt verder af naarmate de respondenten ouder zijn. Zo geeft net iets minder dan helft van de respondenten van 70 jaar en ouder aan te willen verhuizen.
- In stadsdeel Venlo geeft 20% van de respondenten aan actief op zoek te zijn, dit is circa 5% meer dan het gemeentelijke gemiddelde. Verder valt op dat huishoudens in Arcen en Velden minder verhuishwensgeneigd zijn dan gemiddeld in de gemeente: 47% heeft geen verhuishwens tegenover 42% gemiddeld.

**Figuur 7: Heeft u een verhuishwens?**



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

### TOELICHTING GROEPSGESPREKKEN

- Het seniorenplatform geeft aan dat veel senioren het liefst zo lang mogelijk thuis blijven wonen en pas willen verhuizen als de zorgvraag acuut wordt. Verhuizen wordt zo lang mogelijk uitgesteld totdat het een noodzaak is.

### Respondenten die niet willen verhuizen zijn voornamelijk tevreden over eigen woning en buurt

Onderstaande tabel toont de top-3 motieven om niet te verhuizen per doelgroep.

- Voor de groep 'starters' is de voornaamste reden dat ze nog thuis willen blijven wonen. De andere leeftijdsgroepen zijn eensgezind: de voornaamste reden is dat ze tevreden zijn met de huidige woning.
- Daarnaast is een goede gezondheid een belangrijke reden voor 40-plussers om (nog) niet te verhuizen.
- Een andere reden die ook vaak wordt genoemd is de tevredenheid in de eigen buurt. Als uitleg voor deze reden worden verschillende argumenten genoemd, zoals dat de woning dicht bij de benodigde voorzieningen ligt of dat het er juist heel rustig is met groen in de buurt.
- Verder valt op dat ook sociale beweegredenen, zoals het contact met vrienden in de buurt, ook geregeld wordt genoemd (in totaal 161 keer).
- Er zijn tussen de verschillende stadsdelen geen directe verschillen merkbaar. Relatief gezien geven verhuishwensgeneigde huishoudens in stadsdeel Arcen en Velden meer de voorkeur om in de buurt van vrienden te blijven wonen (10%). De verhuishwensgeneigde huishoudens in stadsdeel Venlo geven het vaakst aan dat ze niet weg willen uit de buurt (19%).

**Tabel 2: Waarom wilt u niet verhuizen? Top-3 verhuismotieven per doelgroep\***

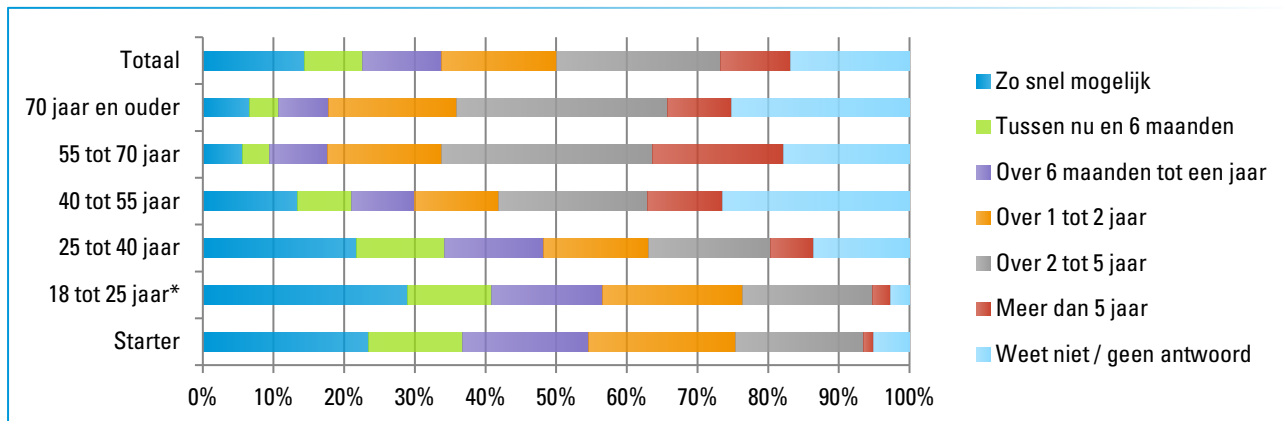
Doelgroep	Reden 1	Reden 2	Reden 3
Starters	Wil nog thuis blijven wonen (21x)	Tevreden in eigen woning (12x)	Huizenmarkt momenteel ongunstig (7x)
18 tot 25 jaar	Tevreden in eigen woning (11x)	Wil niet weg uit de buurt (5x)	Wil in de buurt van familie/vrienden/studie/werk blijven wonen (4x)
25 tot 40 jaar	Tevreden in eigen woning (194x)	Wil niet weg uit de buurt (104x)	Ben nog in goede gezondheid (58x)
40 tot 55 jaar	Tevreden in eigen woning (290x)	Wil niet weg uit de buurt (155x)	Ben nog in goede gezondheid (125x)
55 tot 70 jaar	Tevreden in eigen woning (549x)	Ben nog in goede gezondheid (237x)	Wil niet weg uit de buurt (236x)
70 jaar en ouder	Tevreden in eigen woning (237x)	Wil niet weg uit de buurt (114x)	Ben nog in goede gezondheid (92x)

Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). \*Meerdere antwoorden mogelijk

**Ongeveer de helft van de respondenten met verhuismotieven wilt binnen 2 jaar verhuizen**

- Van de circa 2.100 respondenten die aangeven te willen verhuizen, geeft ongeveer de helft aan te willen verhuizen binnen twee jaar.
- Vooral de starters en huishoudens tot 40 jaar geven aan snel te willen verhuizen: respectievelijk circa 75 en 63% wil verhuizen binnen twee jaar. Tussen 20 en 30% zelfs ‘zo snel mogelijk’.
- De termijn waarop respondenten willen verhuizen wordt langer naarmate de respondenten ouder zijn.
- De huishoudens in stadsdeel Venlo willen relatief het snelst verhuizen, circa 39% (ten opzichte van 30% gemiddeld) wilt verhuizen binnen een jaar. In stadsdeel Arcen en Velden hebben de huishoudens de minste haast om te verhuizen.

**Figuur 8: Op welke termijn wilt u verhuizen?**

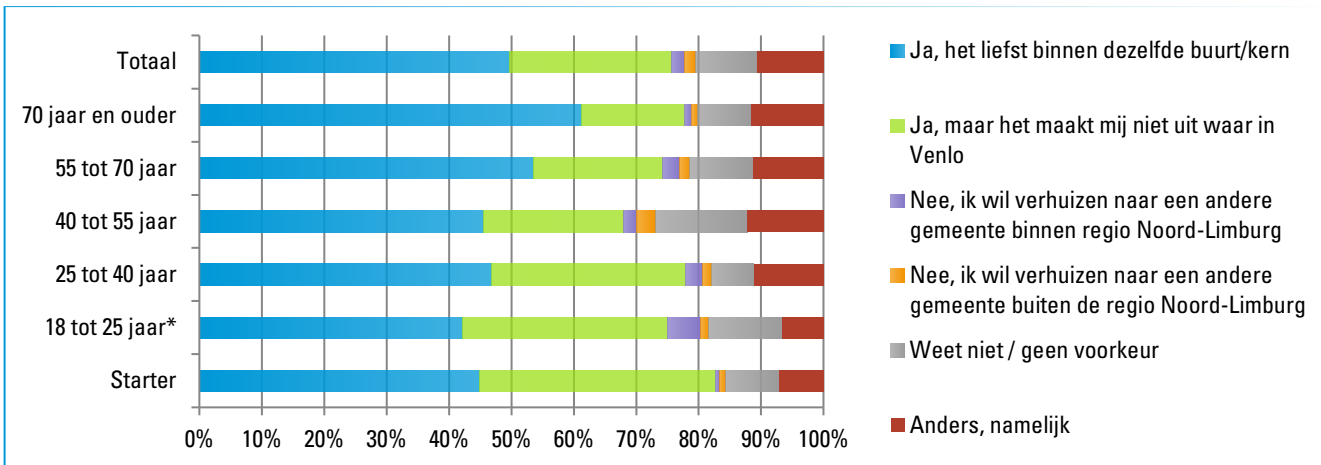


Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

**Gemeente Venlo blijft voor 85% van respondenten de eerste keuze bij verhuizing**

- Van alle verhuiscandidate (circa 2.100 respondenten) geeft het overgrote deel aan het liefst binnen dezelfde buurt en kern te willen verhuizen (bijna de helft). Daarnaast wil ruim een kwart in een andere buurt of kern wonen, maar wel binnen de gemeente Venlo.
- De ouderen zijn nog meer honkvast dan de jongeren: van de 70-plusser wil iets meer dan 60% in de eigen buurt of kern blijven.
- Bij ‘anders, namelijk’ worden vooral specifieke kernen en buurten in de gemeente genoemd. Het merendeel van deze respondenten wil dus liever ergens anders wonen dan hun eigen kern of buurt, maar wel binnen de gemeente Venlo.
- Het merendeel van de verhuiscandidate huishoudens in het stadsdeel Arcen en Velden wil het liefst binnen dezelfde buurt/kern verhuizen (circa 70%). Verder tonen de andere stadsdelen redelijk dezelfde uitkomsten.

**Figuur 9: Wilt u verhuizen binnen de gemeente Venlo?**



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

**Jongere huishoudens willen groter wonen, ouderen willen levensloopbestendige woning**

Onderstaande tabel toont de top-3 verhuismotieven per doelgroep.

- Voor ‘starters’ is de voornaamste reden dat ze willen verhuizen, ze zelfstandig willen wonen.
- De leeftijdsgroepen 18 tot 25 jaar en 25 tot 40 jaar geven aan dat ze graag groter willen wonen, mede doordat het huishouden ook groter wordt.
- Daarentegen valt op dat de leeftijdsgroep 40 tot 55 al geïnteresseerd is in een levensloopbestendige woning, maar dat ook duurzaamheid en ruimte belangrijke motieven zijn om te verhuizen.
- De 55- en 70-plussers geven als belangrijkste reden ook aan dat ze graag een levensloopbestendige woning willen, in combinatie met een kleinere woning.
- De verhuisgeneigde huishoudens in het stadsdeel Arcen en Velden willen juist kleiner wonen (14%) terwijl de huishoudens in stadsdeel Blerick en Venlo juist groter willen wonen (10 en 14%).

**Tabel 3: Waarom wilt u wel verhuizen? Top-3 verhuismotieven per doelgroep\***

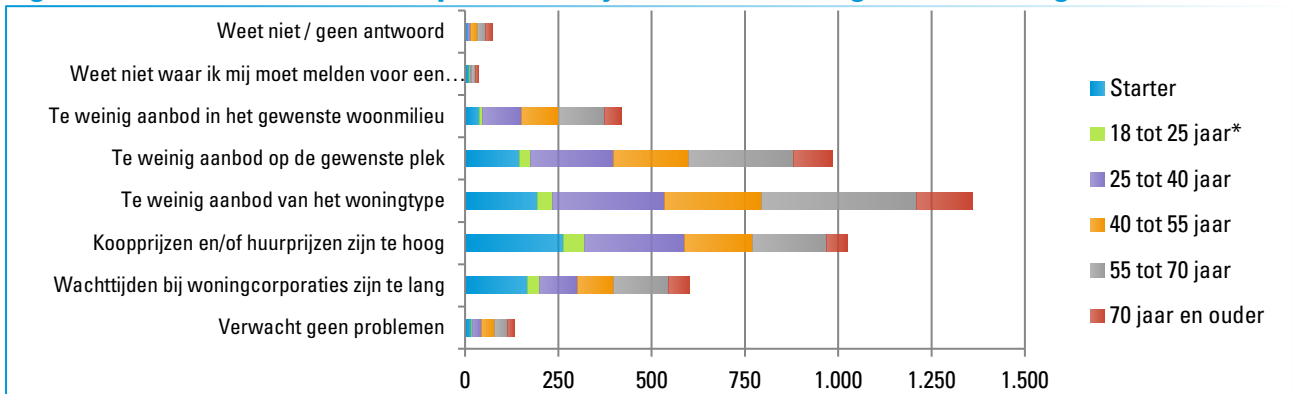
Doelgroep	Reden 1	Reden 2	Reden 3
Starters	Wil zelfstandig wonen (290x)	Huishouden wordt groter (53x)	Wil groter wonen (25x)
18 tot 25 jaar	Wil groter wonen (57x)	Huishouden wordt groter (26x)	Huidige woning is van onvoldoende kwaliteit (21x)
25 tot 40 jaar	Wil groter wonen (274x)	Huishouden wordt groter (121x)	Wil in een rustigere buurt wonen (104x)
40 tot 55 jaar	Wil een levensloopbestendige woning (125x)	Wil een duurzamere woning (104x)	Wil groter wonen (101x)
55 tot 70 jaar	Wil een levensloopbestendige woning (374x)	Wil kleiner wonen (186x)	Wil een duurzamere woning (119x)
70 jaar en ouder	Wil een levensloopbestendige woning (151x)	Wil kleiner wonen (104x)	Wil dichterbij dagelijkse voorzieningen wonen (51x)

Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). \*Meerdere antwoorden mogelijk

**Groot aandeel verhuisgeneigden verwacht/ervaart problemen bij zoeken naar gewenste woning**

- De reden ‘te weinig aanbod van het woningtype’ is verreweg het vaakst ingevuld door verhuisgeneigde respondenten (zo’n 1.360 keer ingevuld).
- Relatief gezien is dit (te verwachten) probleem het vaakst ingevuld door 55-plussers. Waarschijnlijk komt dit doordat er beperkt levensloopbestendige woningen beschikbaar zijn, waar zij naar zoeken.
- Starters en huishoudens van 25 tot 40 jaar geven juist aan dat de huur- en of koopprijzen te hoog zijn.
- Op de derde plek wordt te weinig aanbod op de gewenste plek genoemd.
- Opvallend is dat maar een heel selecte groep geen problemen verwacht (slechts 132 keer ingevuld).

**Figuur 10: Ervaart u of verwacht u problemen bij het vinden van de gewenste woning?\***



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). \*Meerdere antwoorden mogelijk

**TOELICHTING GROEPSGESPREKKEN**

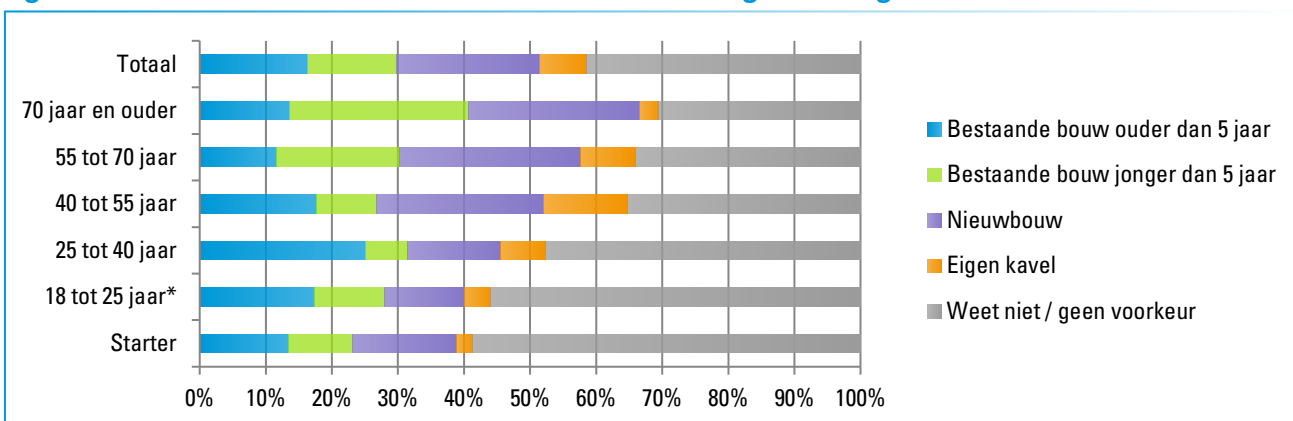
- De makelaars en woningcorporaties herkennen het beeld dat er te weinig (betaalbaar) aanbod is en dat de huidige markt erg krap is.

**4.3 Nieuwe woning: lichte voorkeur voor koop, vooral tussen € 240.000 en € 325.000**

**Merendeel van verhuisgeneigden heeft geen voorkeur voor nieuwbouw en/of bestaande bouw**

- Van de circa 2.050 respondenten die deze vraag hebben ingevuld, geeft circa 41% aan geen voorkeur te hebben voor bestaande bouw of nieuwbouw. In totaal geven 146 respondenten aan een voorkeur te hebben voor een eigen kavel om (samen met anderen) een woning op (te laten) bouwen.
- Naarmate de leeftijd van de respondenten hoger wordt, valt op dat er een groeiende interesse is voor nieuwbouw. In de leeftijdsgroep 55 tot 70 jaar is de voorkeur voor nieuwbouw relatief het grootst.
- De voorkeuren tussen de stadsdelen verschillen beperkt van elkaar. In stadsdelen Tegelen (9%) en Arcen en Velden (11%) is de voorkeur voor een eigen kavel om een woning op te bouwen groter dan in de stadsdelen Venlo en Blerick (beide 6%).

**Figuur 11: Gaat uw voorkeur uit naar een nieuwbouwwoning of woning in de bestaande voorraad?**



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

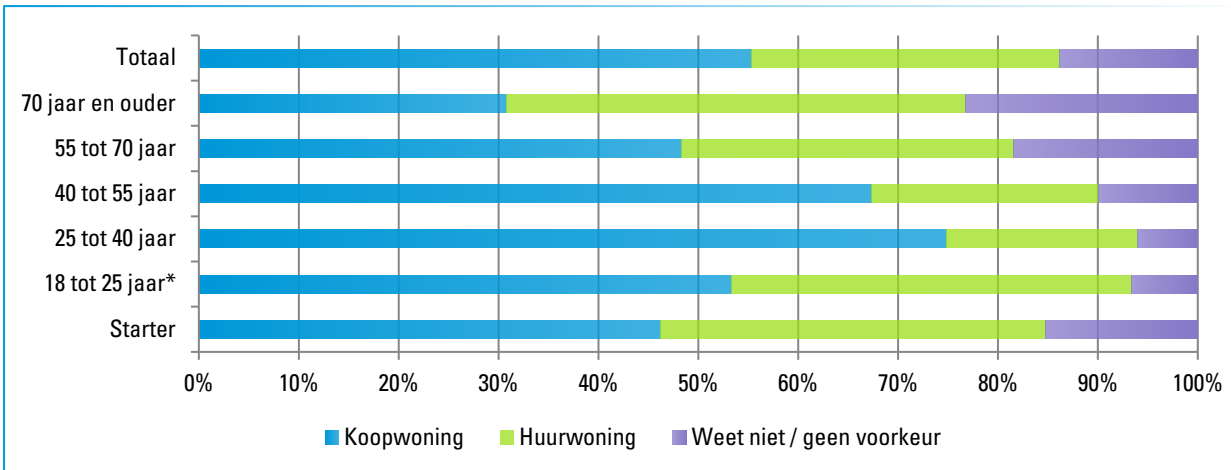
**55% van respondenten heeft voorkeur voor koop, 70-plussers en starters willen vaak huren**

- Van de verhuisgeneigde respondenten (circa 2.050) geeft 55% aan een voorkeur te hebben voor een koopwoning ten opzichte van een huurwoning (circa 31%). De overige 14% heeft geen voorkeur.
- De respondenten tussen de 25 en 55 jaar hebben de grootste voorkeur voor een koopwoning (circa 600 respondenten). Daartegenover staan de huishoudens vanaf 70 jaar die als enige doelgroep een lichte voorkeur (46%) hebben voor een huurwoning ten opzichte van een koopwoning (31%).
- Starters hebben wel een lichte voorkeur voor koop (46%), maar ook relatief vaker voor huur (39%).



- Binnen de stadsdelen is een tweedeling te zien: de stadsdelen Tegelen en Blerick hebben een vrijwel identiek voorkeursprofiel, en de stadsdelen Arcen/Velden en Venlo zijn bijna gelijk aan elkaar. Respectievelijk gaat het om circa 50% en circa 60% van de huishoudens met een voorkeur voor koop.

**Figuur 12: Stel dat u gaat verhuizen, gaat uw voorkeur uit naar een koop- of huurwoning?**



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

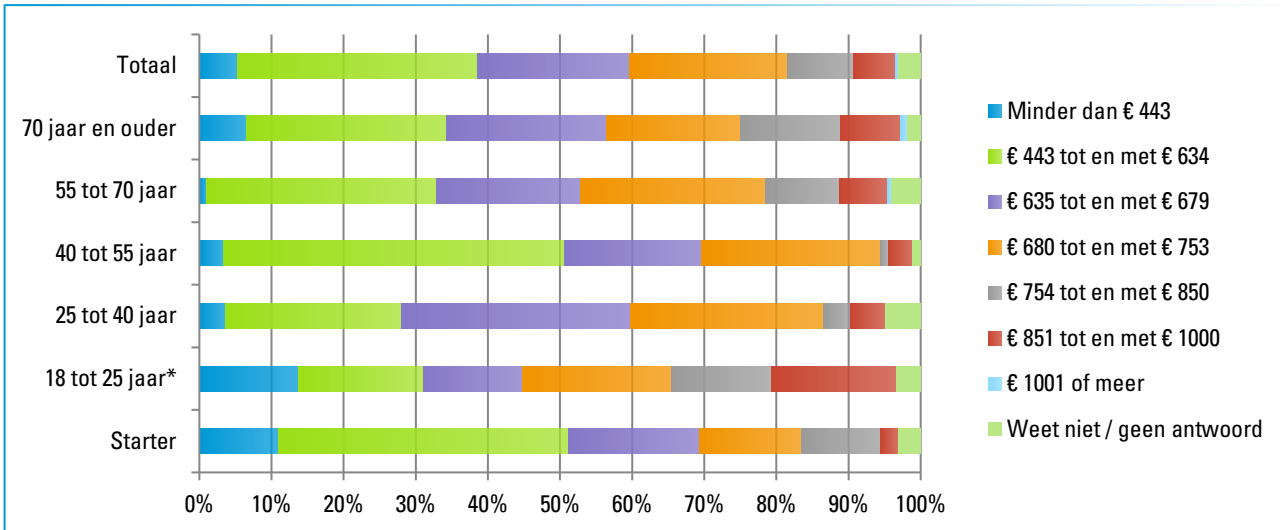
#### TOELICHTING GROEPSGESPREKKEN

- De makelaars en woningcorporaties herkennen de voorkeuren naar eigendomsvorm. Ook herkennen ze het beeld dat senioren een grotere huurbereidheid hebben. Wel geven ze aan dat woonwensen aangepast kunnen zijn door het (beperkte) aanbod.
- Ook de woonconsumentenvertegenwoordigers herkennen het beeld deels, al hadden zij verwacht dat de totale voorkeur voor een huurwoning iets groter zou zijn.

#### Respondenten met voorkeur voor huur willen een huurprijs betalen onder de liberalisatiegrens

- Van de 630 respondenten met een voorkeur voor huurwoningen, geeft een derde aan maandelijks maximaal € 443 tot € 634 te willen besteden aan het huren van een woning. In totaal wil 70% van de respondenten (514) een huurprijs binnen de sociale huur (tot € 753, excl. huurtoeslag, servicekosten en kosten voor gas, water en licht).
- De overige (96) respondenten geven aan een huurprijs te willen betalen boven de liberalisatiegrens, dus in de vrijesector. Hiervan hebben huishoudens tussen de 18 en 25 jaar relatief een groot aandeel (echter wordt deze leeftijdsgroep wordt niet representatief geacht). Daarna hebben de huishoudens vanaf 55 jaar de hoogste betalingsbereidheid.
- De groepen met respectievelijk de laagste betalingsbereidheid (veel respondenten met een voorkeur voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens) zijn 40 tot 55-jarigen en de starters.
- De verschillen tussen de stadsdelen zijn beperkt: wel constateren we in Arcen/Velden een bovengemiddelde voorkeur voor woningen met een huurprijs tussen € 443 en € 634 per maand en in Tegelen tussen € 635 en € 679.

**Figuur 13: Welk bedrag zou u maandelijks max. willen besteden aan het huren van een woning?**

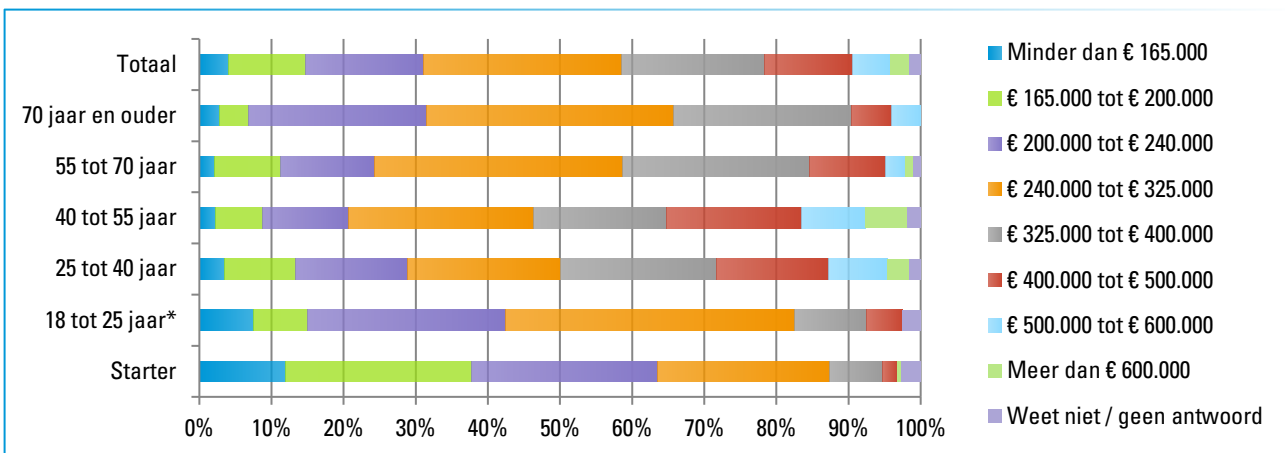


Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

**€ 240.000 tot € 325.000 meest gewenste prijsklassen voor een koopwoning**

- De meeste respondenten met een voorkeur voor een koopwoning (circa 1.130) zijn op zoek naar een woning in de prijsklasse van € 240.000 tot € 325.000. Omliggende prijsklassen (zowel hoger als lager) zijn in afnemende mate gewenst.
- Aan woningen boven € 600.000 is de behoefte beperkt, slechts 60 respondenten geven aan bereid te zijn dit bedrag te betalen.
- Starters en huishoudens tussen 18 en 25 jaar hebben de laagste betalingsbereidheid. Respectievelijk 12 en 18% van de respondenten zijn bereid om prijzen te betalen boven € 325.000.
- De leeftijdsgroep tussen 40 en 55 jaar heeft daarentegen de hoogste betalingsbereidheid: zij hebben het grootste aandeel dat bereid is om boven € 325.000 te betalen voor een koopwoning. De groep tussen 25 en 40 jaar heeft tevens een groot aandeel respondenten dat bereid is om maximaal te betalen voor een koopwoning.
- In Arcen en Velden zijn respondenten minder bereid om hoge prijzen (boven € 325.000) te betalen, hier is het aandeel respondenten met een voorkeur voor de prijsklasse € 200.000 tot € 240.000 groter.

**Figuur 14: Welk bedrag zou u max. willen besteden aan het kopen van een woning?**



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

#### TOELICHTING GROEPSGESPREKKEN

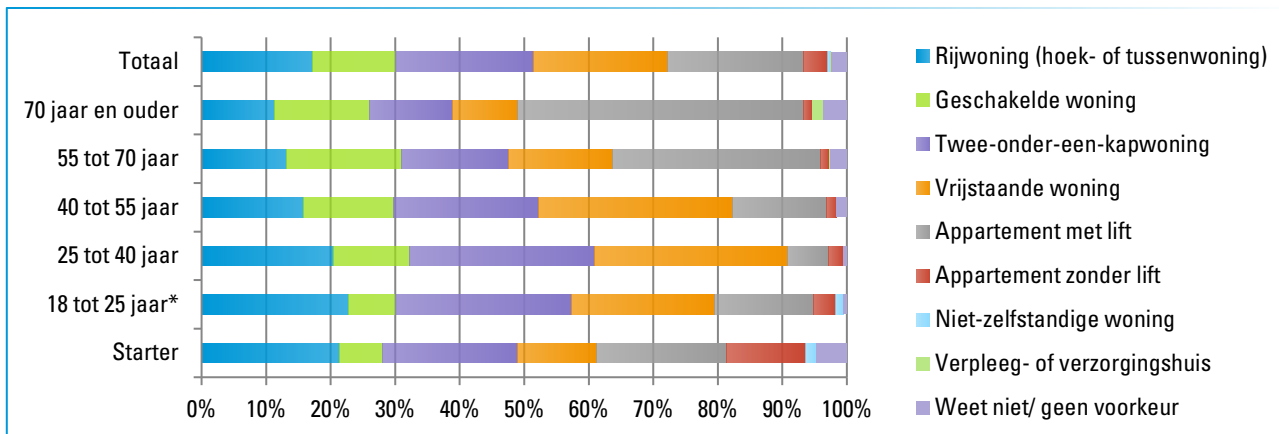
- De makelaars en woningcorporaties geven aan dat er een groot tekort is aan woningen tot € 200.000.
- 55 plussers zijn bereid een iets hogere huurprijs te betalen dan de 25 - 55 jarigen. Dit beeld herkennen de ouderenplatforms. Maar tegenover een hogere huur moet wel een goede woningkwaliteit staan.
- De woonconsumentenvertegenwoordigers beamen dat de middenhuur een uitkomst kan bieden, mits de kwaliteit goed is.

### 4.4 Nieuwe woning: voorkeur voor grondgebonden woningen met tuin

#### Voorkeur gaat uit naar grondgebonden woningen, vanaf 55 jaar vaker naar appartement

- Van de grondgebonden woningen hebben twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen de meeste voorkeursstemmen gekregen. Daarnaast heeft het appartement met lift een even groot aandeel (21%) in de voorkeursbeleving. Wat verder opvalt is dat de respondenten vaker een voorkeur hebben voor een rijwoning ten opzichte van een geschakelde woning (17% versus 13%).
- Binnen de leeftijdsgroepen zijn veel verschillen in voorkeur aanwezig. Voor zowel de twee-onder-een-kap woning als de vrijstaande woning geldt dat deze het vaakst gekozen wordt als voorkeurswoning door huishoudens tussen de 25 en 40 jaar.
- Een appartement met lift wordt, zoals verwacht, populairder naarmate de leeftijd van respondenten toeneemt. Opvallend is daarnaast dat de voorkeur voor een geschakelde woning toeneemt naarmate de leeftijd vordert, ten koste van de rijwoning.
- In de stadsdelen Venlo en Blerick heeft een relatief groter aandeel (verschil van circa 5%) van de respondenten een voorkeur voor een rijwoning. De voorkeuren voor andere woontypen zijn vrijwel gelijk aan elkaar.

Figuur 15: Wat voor soort woning heeft uw voorkeur?\*



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). \*Meerdere antwoorden mogelijk

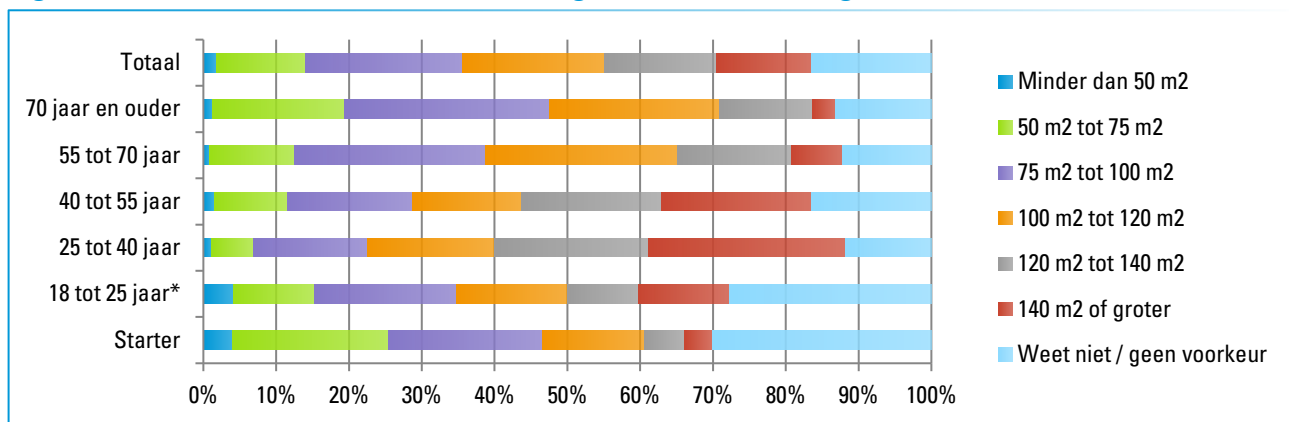
#### TOELICHTING GROEPSGESPREKKEN

- De professionals beamen het beeld dat 55 plussers een voorkeur hebben voor een appartement met lift, maar dat de voorkeur wel erg aanbodafhankelijk is (als er geen aanbod is van grondgebonden nultredenwoningen, dan maar een appartement met lift).
- Ook de woonconsumentenvertegenwoordigers herkennen het beeld wat uit het WBO naar voren komt.

**Leeftijd speelt een belangrijke rol bij de voorkeur voor woonoppervlakte**

- Onder circa 2.000 respondenten die deze vraag hebben beantwoord, heerst een lichte voorkeur voor woningen met een oppervlak tussen 75 en 120 vierkante meter. Op woonoppervlaktes van minder dan 50 vierkante meter na, hebben de andere woonoppervlaktes een relatief gelijke voorkeurspositie.
- Respondenten tussen 25 en 40 hebben het liefste een grotere woning: woningen van 140 vierkante meter en groter zijn het meest geliefd. De jongere groepen hebben, zoals naar verwachting, minder woonoppervlaktes nodig. Starters geven daarbij aan dat zij het liefst een woonoppervlakte hebben tussen 50 en 100 vierkante meter (bijna 60%).
- In het stadsdeel Tegelen is de voorkeur voor woonoppervlaktes tussen 100 en 120 vierkante meter relatief kleiner dan in andere stadsdelen (verschil van 5 tot 10 procentpunt). Deze vermindering wordt vooral opgevangen in een lichte toename in de voorkeur voor woonoppervlaktes tussen 50 en 75 vierkante meter en het aandeel dat geen voorkeur weet/heeft.

**Figuur 16: Wat is uw voorkeur wat betreft de grootte van de woning?**

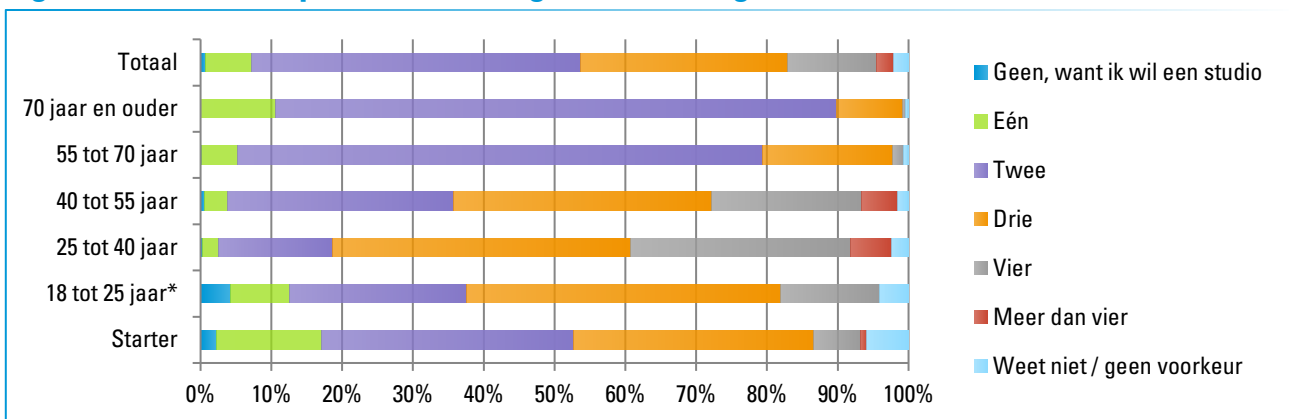


Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

**Jongere leeftijdsgroepen hebben behoefte aan meer slaapkamers dan oudere leeftijdsgroepen**

- Bijna de helft (46%) van de respondenten binnen de gehele gemeente heeft het liefste beschikking tot twee slaapkamers. Circa 30% geeft voorkeur aan drie slaapkamers.
- Voor leeftijdsgroepen tot 55 jaar geldt dat ze een voorkeur hebben voor een huis met drie slaapkamers. Onder respondenten boven de 55 jaar heerst een overduidelijke voorkeur (74 en 79%) voor een woning met twee slaapkamers.
- Opvallend is dat het aandeel respondenten dat een voorkeur heeft voor woningen met vier kamers toeneemt in de leeftijdsklasse 25 tot 40 jaar, dit gaat vermoedelijk samen met gezinsuitbreiding.
- Het stadsdeel Arcen en Velden heeft een relatief groter aandeel respondenten dat aangeeft een voorkeur te hebben voor een woning met één slaapkamer.

**Figuur 17: Hoeveel slaapkamers heeft uw gewenste woning?**

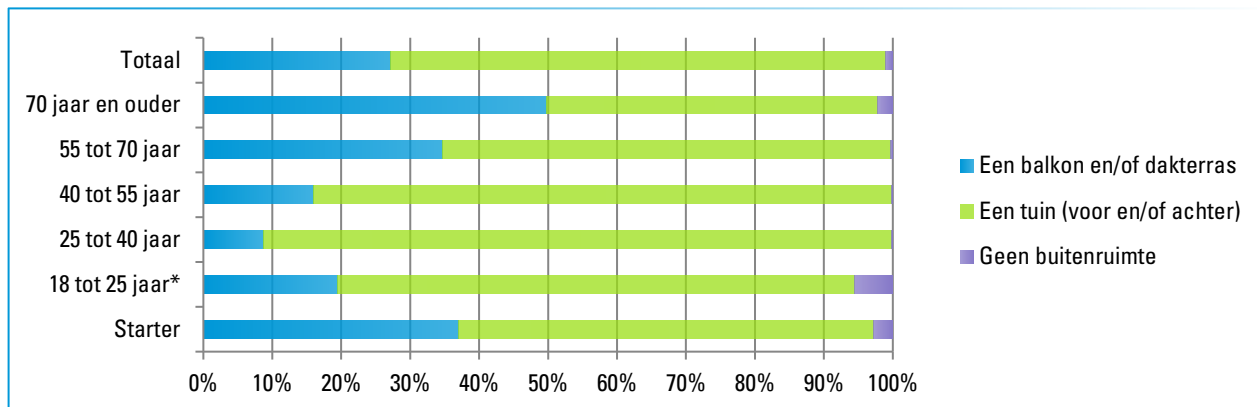


Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

### Merendeel van de respondenten heeft voorkeur voor een woning met een tuin

- Het overgrote deel (72%) van de respondenten die deze vraag heeft beantwoord (circa 2.000) heeft voorkeur voor een tuin boven het hebben van een balkon (27%). Slechts 22 respondenten geven aan geen behoefte te hebben aan een buitenruimte (minder dan 1%).
- Wanneer wordt doorgevraagd naar het gewenste oppervlak van de buitenruimte, antwoorden de meeste respondenten met een voorkeur voor een balkon met oppervlaktes tussen 10 en 20 vierkante meter (46%). Voor een tuin lijkt 40 tot 70 vierkante meter gewenst (31%).
- Elke leeftijdsgroep heeft een voorkeur voor een tuin, maar deze voorkeur wordt wel kleiner naarmate men verder weg komt van de leeftijdsgroep tussen 25 en 40 jaar (zowel ouder als jonger). Onder 70-plussers is het verschil tussen de voorkeur voor een tuin of balkon slechts 2%.
- In Tegelen is de voorkeur voor een balkon ten opzichte van een tuin iets lager (5 tot 9%) dan in de andere stadsdelen. Wat betreft de voorkeur voor de oppervlakte van de buitenruimte heeft het stadsdeel Arcen en Velden een afwijking van de andere stadsdelen: meer respondenten hebben een voorkeur voor buitenruimtes tussen 10 en 20 vierkante meter, terwijl minder respondenten geen antwoord weten op de vraag/geen voorkeur hebben.

**Figuur 18: Welk type buitenruimte wilt u bij uw woning?**



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

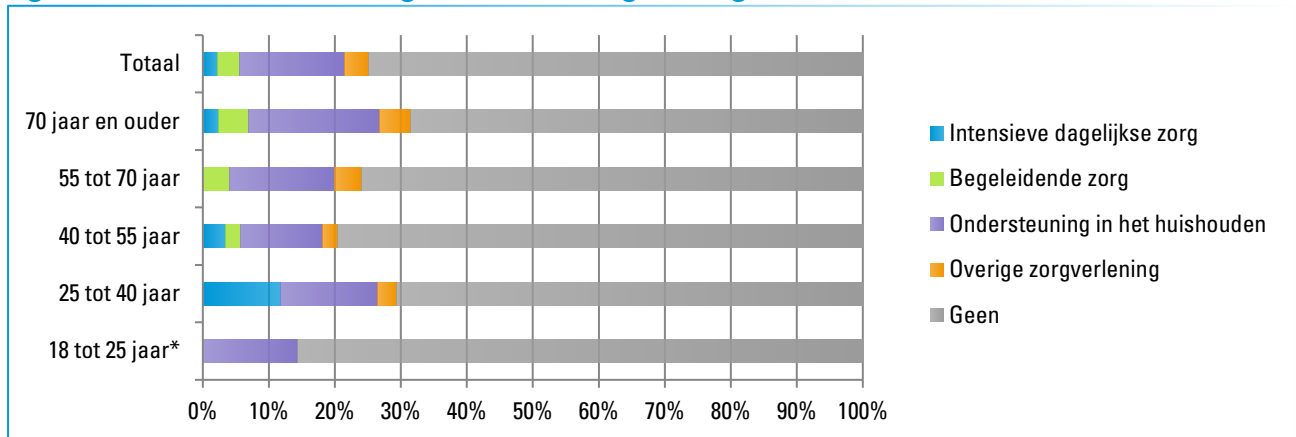
## 4.5 Circa 80 tot 90% van 55-plusser zoekt een levensloopbestendige woning

### Voornamelijk ondersteuning in het huishouden als zorgvraag

- Van alle verhuisgeneigde respondenten die een eigen huishouden vormen (1.700) geeft 23% aan last te hebben van één of meerdere langdurige ziekten, of andere aandoeningen of handicaps te hebben.
- Van deze respondenten geeft circa 25% aan dat iemand in het huishouden structurele zorg of ondersteuning ontvangt. Van deze 100 respondenten geeft het overgrote deel aan ondersteuning in het huishouden te ontvangen (65 keer).
- In absolute zin ontvangt de groep 55 tot 70 jaar de meeste zorg en/of ondersteuning. Relatief gezien zijn er haast geen uitspraken mogelijk aangezien de respons daarvoor te klein is.
- In absolute zin komt de meeste zorgvraag uit het stadsdeel Venlo en stadsdeel Blerick, de verhouding van de soorten zorg die de respondenten ontvangen is vergelijkbaar per kern.



**Figuur 19: Welke structurele zorg of ondersteuning ontvangt u of iemand in uw huishouden?**

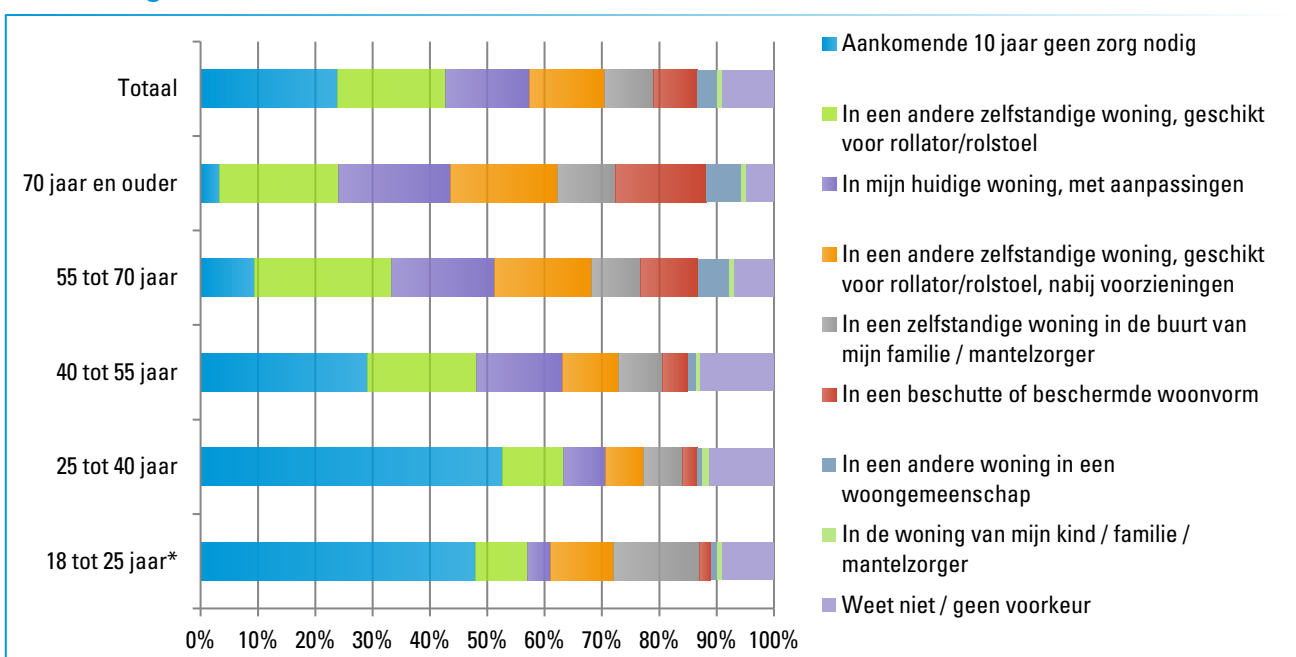


Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

**Verhuisgeneigden kiezen voor andere aangepaste woning als ze (meer) zorg behoeven in de toekomst**

- Circa een vierde van de verhuisgeneigde respondenten die een eigen huishouden vormen geeft aan de aankomende tien jaar geen zorg nodig te hebben. Van de respondenten die wel denken binnen tien jaar zorg te behoeven, geven circa 360 respondenten aan dit in de huidige woning met aanpassingen op te vangen.
- Echter denkt het merendeel van de respondenten dat ze de zorg op willen vangen in een andere zelfstandige woning, geschikt voor rollator/rolstoel. Dit correspondeert met het feit dat meer dan 80% van de verhuisgeneigde respondenten aangeeft momenteel niet in een levensloopbestendige woning woont.
- Logischerwijs geven de leeftijdsgroepen tot 55 jaar vaker aan dat ze de aankomende 10 jaar geen zorg nodig denken te hebben. Van de leeftijdsgroep tussen de 55 en 70 geeft het overgrote deel (24%) aan de zorg op te vangen in de huidige woning.
- Relatief gezien geven respondenten in stadsdeel Arcen en Velden het vaakst aan de zorg op te vangen in een andere woning. Zo'n 30% van de verhuisgeneigde respondenten in stadsdeel Venlo geeft aan de aankomende tien jaar geen zorg nodig te hebben, dit is vaker dan gemiddeld in de gemeente (24%).

**Figuur 20: Stel, u of iemand uit uw huishouden heeft in de toekomst meer zorg nodig, hoe denkt u daar mee om te gaan?\***

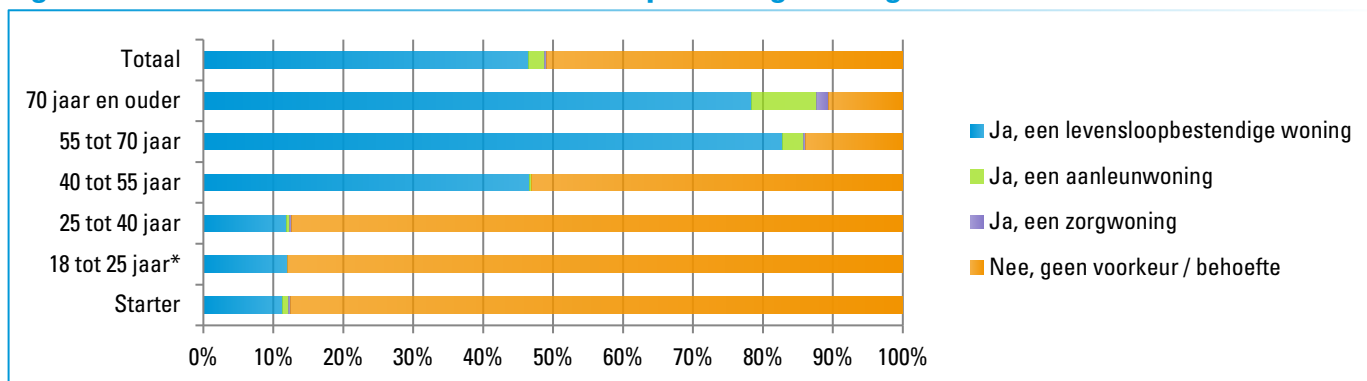


Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). \*Meerdere antwoorden mogelijk

### Circa 50% van verhuiscandidategen heeft een voorkeur voor een levensloopbestendige woning

- De helft van de verhuiscandidategen respondenten (circa 950) heeft een voorkeur voor een levensloopbestendige woning. We hebben al vermeld dat 80% aangeeft nu niet in een levensloopbestendige woning te wonen, maar het blijkt dus dat er wel vraag is naar dit type woning.
- Deze vraag is het grootst onder huishoudens van 55 tot 70 jaar en huishoudens vanaf 70 jaar en ouder (beide zo'n 80%). Aanleunwoningen en zorgwoningen zijn vrijwel alleen gewild door 70-plussers.
- Starters en overige jongere huishoudens hebben nagenoeg geen voorkeur voor een levensloopbestendige woning.
- In de stadsdelen Arcen en Velden, Blerick en Tegelen is de voorkeur naar levensloopbestendige woningen net iets groter dan het gemeentelijke gemiddelde. Stadsdeel Venlo zit daar met 41% net iets onder. Dit wordt mogelijk verklaard door het relatief hogere aandeel jongere huishoudens.

**Figuur 21: Heeft u een voorkeur voor een levensloopbestendige woning?**



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

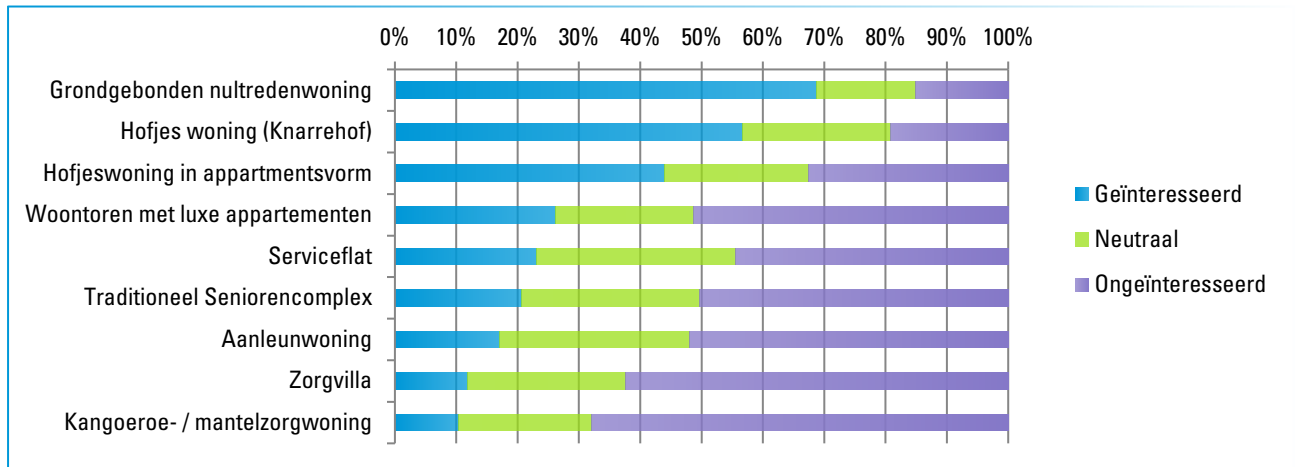
#### TOELICHTING GROEPSGESPREEKKEN

- Alle marktpartijen beamen dat er een relatief grote vraag is naar levensloopbestendige woningen en dat het aanbod hiervan beperkt is.
- Of een huishouden uiteindelijk een levensloopbestendige woning kan bewonen hangt vaak samen met twee zaken: het aanbod is beperkt en het moment van het besef van de noodzaak van een levensloopbestendige woning (vaak komt men hier pas achter als de mobiliteit sterk is verslechterd).

### Grondgebonden nultredenwoning en zorggerelateerde hofjeswoningen waken de meeste interesse

- We hebben de verhuiscandidategen respondenten de vraag gesteld of ze geïnteresseerd zijn in bepaalde woonconcepten voor ouderen. Van alle verhuiscandidategen 55- en 70-plussers (circa 780 respondenten) geeft 70% aan geïnteresseerd te zijn in een grondgebonden nultredenwoning.
- Wat opvalt is dat de helft ook wel interesse heeft in een hofjeswoning (al dan niet in appartementsvorm). Samen oud worden, met toch je eigen plek, geniet de voorkeur boven de traditionele seniorencomplexen en aanleunwoningen.
- De jongere leeftijdsgroepen geven vooral aan niet geïnteresseerd te zijn in een van de onderstaande woonvormen. Iets wat logischerwijs te verklaren is door het feit dat zij hier pas in de verre toekomst iets mee te maken krijgen.
- In alle stadsdelen gaat de meeste interesse uit naar een grondgebonden seniorenwoning. De Hofjeswoning zijn in stadsdeel Arcen en Velden en stadsdeel Tegelen relatief het populairst. In het stadsdeel Venlo is relatief gezien de woontoren met luxe appartementen populair. Circa 25% geeft aan hier interesse in te hebben.

**Figuur 22: Bent u geïnteresseerd in een van deze specifieke woonconcepten voor ouderen?\***



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). \*Alleen 55-plussers.

**TOELICHTING GROEPSGESPREKKEN**

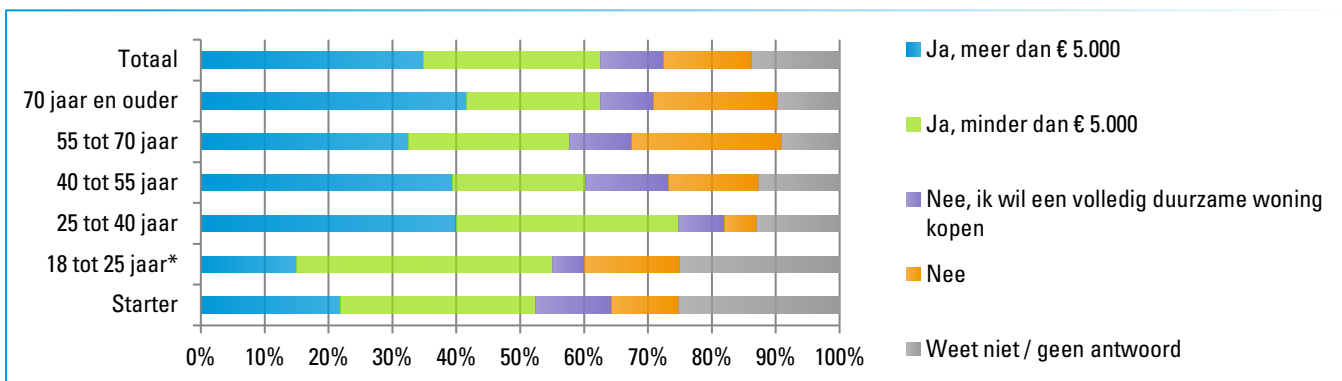
- Uit het WBO komt de interesse naar hofjeswoningen duidelijk naar voren. De woonconsumentenvertegenwoordigers en het seniorenplatform geven aan dat ze vanuit de achterban weinig vraag naar dit soort woningen krijgen.
- De professionals geven aan dat locatie in combinatie met de juiste prijs belangrijke factoren zijn bij deze woonconcepten.

**4.6 Circa 50 tot 60% van huishoudens wil investeren in duurzaamheid**

**Twee derde van verhuiscandidate kopers is bereid om duurzaamheidsinvesteringen te doen**

- Van de verhuiscandidate respondenten die aangegeven hebben een koopwoning willen (circa. 1.150 respondenten), geeft circa 60% aan bereid te zijn om bovenop de aankoopprijs te investeren in duurzaamheidsmaatregelen. Hiervan is zelfs 35% bereid meer dan € 5.000 te investeren.
- Vooral de ouderen respondenten zijn bereid om meer dan € 5.000 te investeren in duurzaamheidsmaatregelen.
- De (eventuele) keuze voor een volledig duurzame woning is ongeveer gelijk in alle leeftijdsgroepen.
- In de stadsdelen Tegelen en Venlo is relatief de grootste bereidheid om meer dan € 5.000 te investeren in duurzaamheidsmaatregelen. In stadsdeel Blerick geven relatief veel respondenten (17%) aan een volledig duurzame woning te willen kopen.

**Figuur 23: Zou u bovenop de aankoopprijs nog extra willen investeren voor een lager/duurzamer energieverbruik in de woning?**

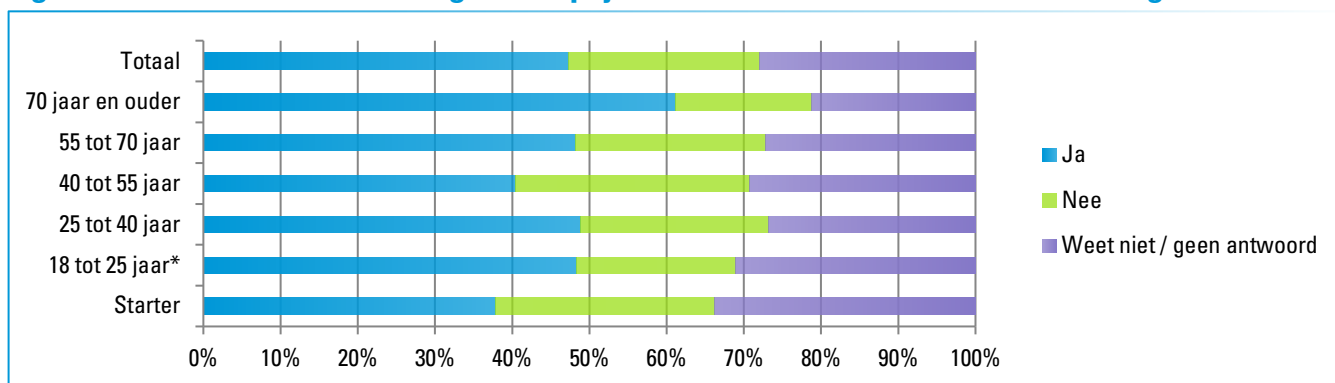


Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

**Iets minder dan helft van verhuiscandidate huurders is bereid om duurzaamheidsinvesteringen te doen**

- Onderstaand figuur geeft aan of respondenten (630), die de voorkeur hebben uitgesproken voor een huurwoning, bereid zijn een hogere huurprijs te betalen voor een duurzamere woning. Van hen geeft bijna 50% aan bereid te zijn om een hogere huurprijs te betalen voor een duurzame woning. Dit is net wat lager dan de bereidheid die respondenten hebben in de koopsector.
- We hebben ook gevraagd met welk bedrag de huur dan omhoog mag gaan. Hier gaf het merendeel van de respondenten aan dat de huur met € 50 (74x) of met € 100 (75x) verhoogd mag worden.
- De bereidheid om een hogere huur te betalen voor een duurzame huurwoning is onder de groep 70 jaar en ouder zo'n 20% groter dan de groep starters.
- In stadsdeel Blerick zijn de verhuiscandidate respondenten het minst bereid om een hogere huurprijs te betalen (circa 42%). Stadsdeel Arcen en Velden en stadsdeel Venlo het meest (beide 51%).

**Figuur 24: Bent u bereid om een hogere huurprijs te betalen voor een duurzame huurwoning?**

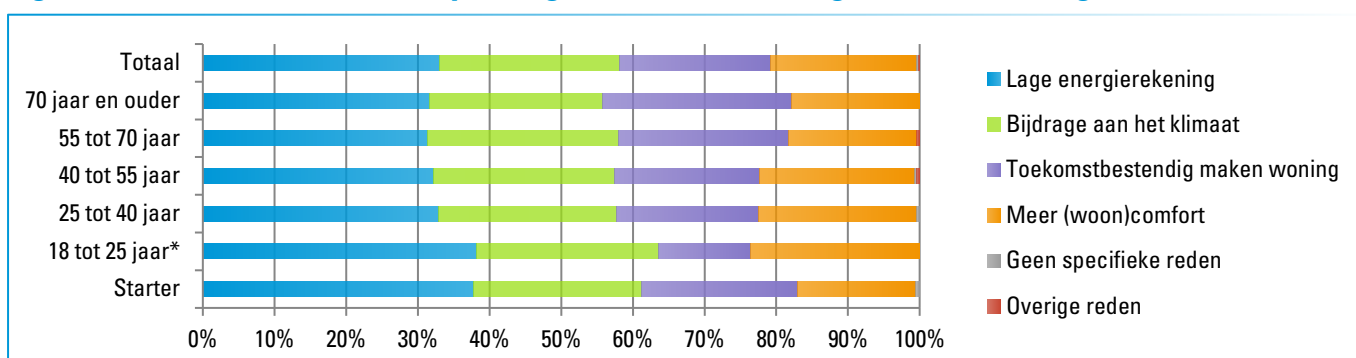


Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

**Vooraf lage energierekening als argument voor investeren in duurzaamheid**

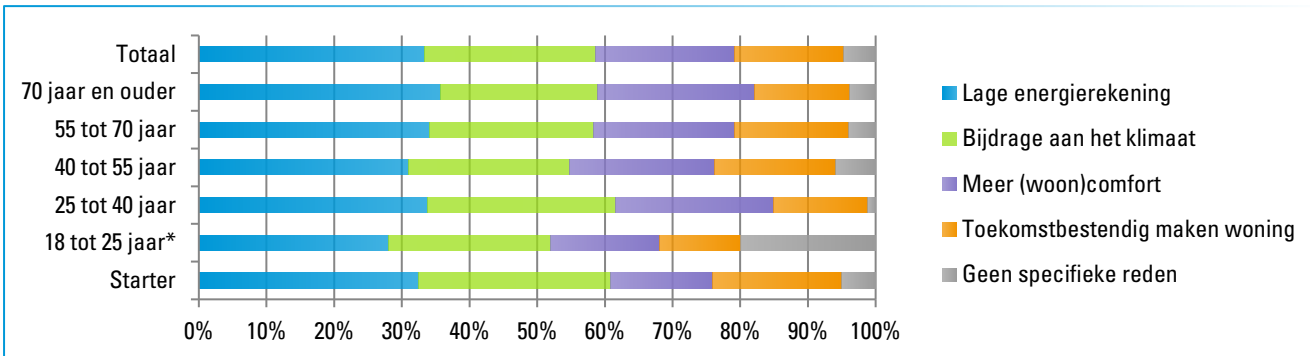
- De voornaamste reden om bovenop de aankoopprijs extra te betalen voor duurzaamheid is dat hierdoor de energierekening omlaag gaat (circa 33%).
- Voor respondenten die aangegeven extra huur te willen betalen is ook de voornaamste reden een financiële afweging: circa 33% (210 respondenten) geven aan dat ze bereid zijn om extra huur te betalen mits de energierekening lager wordt.
- Onder respondenten die aangegeven een koopwoning te willen, geven vooral de starters en respondenten tot 25 jaar aan dat ze wel een extra bedrag bovenop de aankoopprijs willen betalen, als de energierekening hierdoor lager wordt.
- Voor huishoudens vanaf 55 jaar met interesse in een koopwoning is het toekomstbestendig maken van de woning ook een belangrijk argument. Bij de respondenten met een voorkeur voor een toekomstige huurwoning wordt relatief vaak het argument 'meer (woon)comfort' genoemd (20%).
- Er zijn geen significante verschillen waarneembaar tussen de stadsdelen wat betreft de investeringsmotieven.

**Figuur 25: Waarom wilt u in uw koopwoning extra investeren in lager/duurzamer energieverbruik?\***



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). \*Meerdere antwoorden mogelijk

**Figuur 26: Waarom wilt u extra hoge huur betalen in lager/duurzamer energieverbruik?\***



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). \*Meerdere antwoorden mogelijk

**TOELICHTING GROEPSGESPREKKEN**

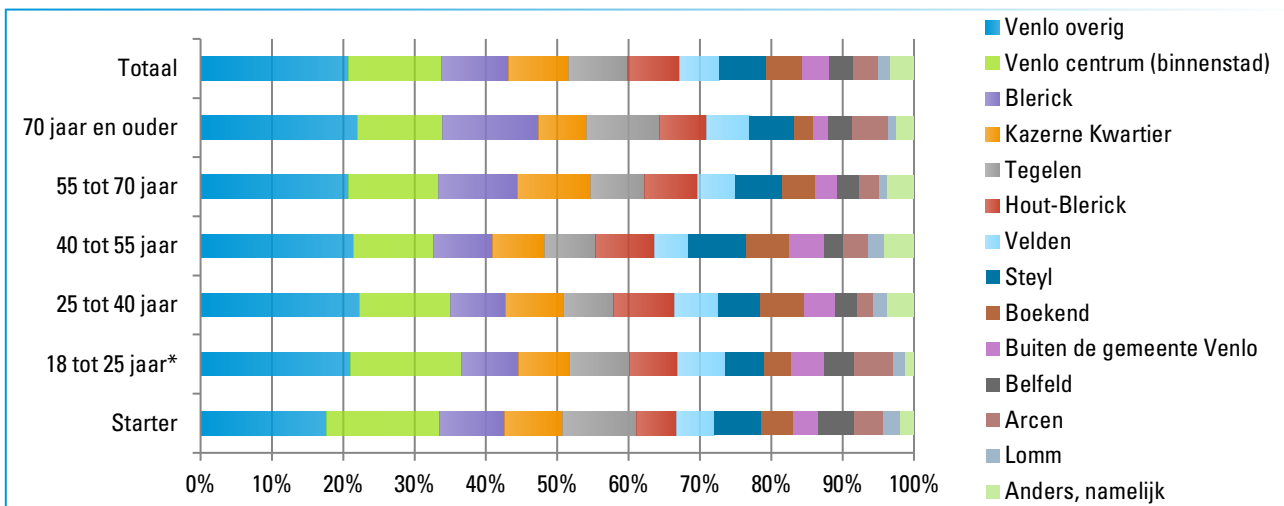
- Het seniorenplatform constateert dat het thema verduurzaming van de woning niet erg leeft bij de achterban. In het WBO komt echter wel naar voren dat meer dan 50% van de ouderen interesse heeft om te investeren in een duurzamere woning/lager energieverbruik.
- De woningcorporaties en woonconsumentenvertegenwoordigers beamen dat het merendeel van de huishoudens tegenover de investering wel lagere energielasten verwachten.

**4.7 Rustige stadswijk en dorps wonen erg in trek, net als nabijheid van boodschappen**

**Merendeel van verhuisgeneigde respondenten geeft aan in stadsdeel Venlo te willen wonen**

- Circa 21% van de respondenten heeft ‘Venlo overig’ ingevuld als stadsdeel waar zij het liefst een woning zoeken. Tellen we hier de binnenstad ook bij op, dan komen we op een derde van de respondenten. Wat ook opvalt is dat het Kazerne Kwartier circa 440 keer is ingevuld en daarmee op de vierde plaats staat als plek waar de respondenten graag willen wonen.
- Onder de groep starters en huishoudens van 18 tot 25 jaar geven relatief veel respondenten aan te willen wonen in Venlo centrum. Blerick wordt juist relatief vaak gekozen als kern om te wonen onder de doelgroep van 70 jaar en ouder.
- In lijn met de eerdere vraag: ‘Wilt u verhuizen binnen de gemeente Venlo?’ Blijkt dat het merendeel van de verhuisgeneigde respondenten het liefst een woning zoekt binnen de eigen kern. Wat nog verder opvalt is dat relatief veel respondenten uit stadsdeel Blerick het Kazerne Kwartier noemen als optie (170 keer). In stadsdeel Arcen en Velden geven relatief veel respondenten (16%) aan dat ze wellicht een woning zoeken in de kern Venlo.

**Figuur 27: Waar zoekt u een woning/waar zou u het liefst wonen?\***

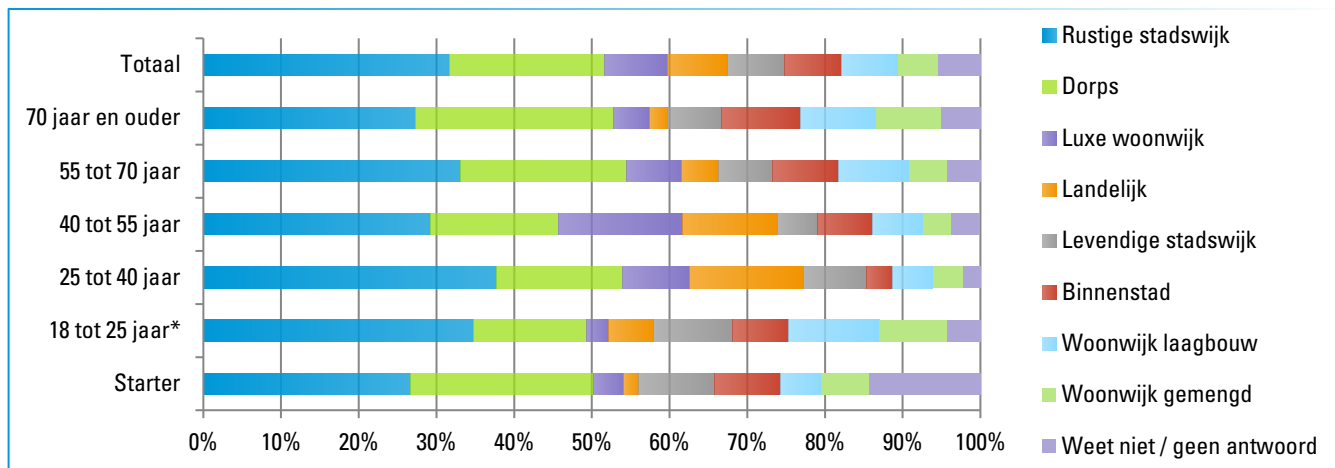


Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). \*Meerdere antwoorden mogelijk

### Verhuisgeneigde respondenten kiezen het liefst voor een rustiger woonmilieu

- Circa 50% van de respondenten geeft aan dat ze het liefst in een 'rustige stadswijk' of 'dorps' willen wonen. De overige woonmilieus zijn redelijk gelijk verdeeld. 'Woonwijk gemengd' wordt het minst vaak genoemd als woonmilieu waar men het liefst zou willen wonen (circa 5%).
- Onder huishoudens van 40 tot 55 jaar is er een relatief grote groep die aangeeft in een 'luke woonwijk' te willen wonen (16%). Verder valt op dat na een 'rustige stadswijk' en 'dorps' wonen, de leeftijdsgroep 25 tot 55 jaar vooral de voorkeur heeft voor 'landelijk wonen', terwijl starters en huishoudens tot 25 jaar daarna vooral kiezen voor de 'levendige stadswijk'.
- Als we onderscheid maken per stadsdeel zien we dat in stadsdeel Arcen en Velden verreweg de meeste respondenten kiezen voor een dorps woonmilieu (63%). De respondenten in stadsdeel Venlo kiezen juist relatief vaak voor een rustige stadswijk (42%). In stadsdeel Tegelen en Blerick is de verhouding tussen de twee bovengenoemde woonmilieus wat meer in evenwicht.

**Figuur 28: In welk woonmilieu wilt u het liefst wonen?**



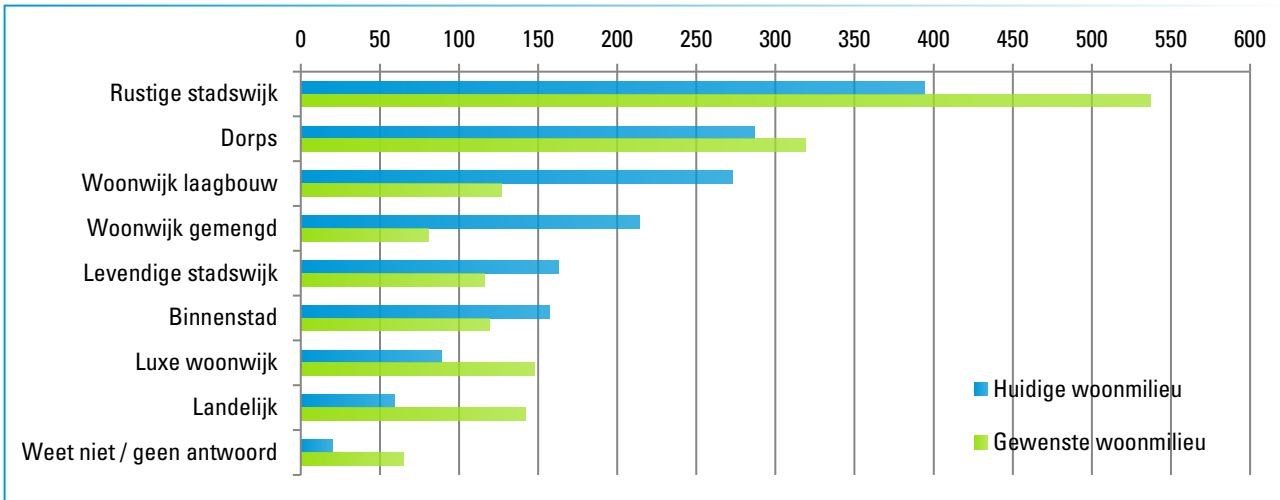
Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

#### TOELICHTING GROEPSGESPREKKEN

- Door de marktpartijen wordt herkend dat het merendeel in een rustige stadswijk of in een dorps woonmilieu wil wonen. Het seniorenplatform had verwacht dat de ouderen ook meer in de binnenstad zouden willen wonen.

In onderstaande figuur worden de woonmilieus waar de respondenten uit de vorige figuur voor hebben gekozen afgezet tegen de huidige woonmilieus van dezelfde respondenten (dus: respondenten die ook de vraag over het gewenste woonmilieu hebben ingevuld). De groep starters is niet aanwezig in de figuur aangezien deze groep de vraag over het huidige woonmilieu niet hoefde te beantwoorden. Wat opvalt is dat er relatief meer mensen kiezen voor een 'rustige stadswijk' en een 'dorps' woonmilieu ten opzichte van de mensen die nu al in deze woonmilieus wonen. Dit kan betekenen dat er een verschuiving plaats kan vinden tussen de woonmilieus 'woonwijk laagbouw' en 'woonwijk gemengd' – waar nu meer mensen wonen dan dat er gewenst wordt te wonen – en de woonmilieus die erg in trek zijn.

**Figuur 29: Huidige en gewenste woonmilieus van respondenten**

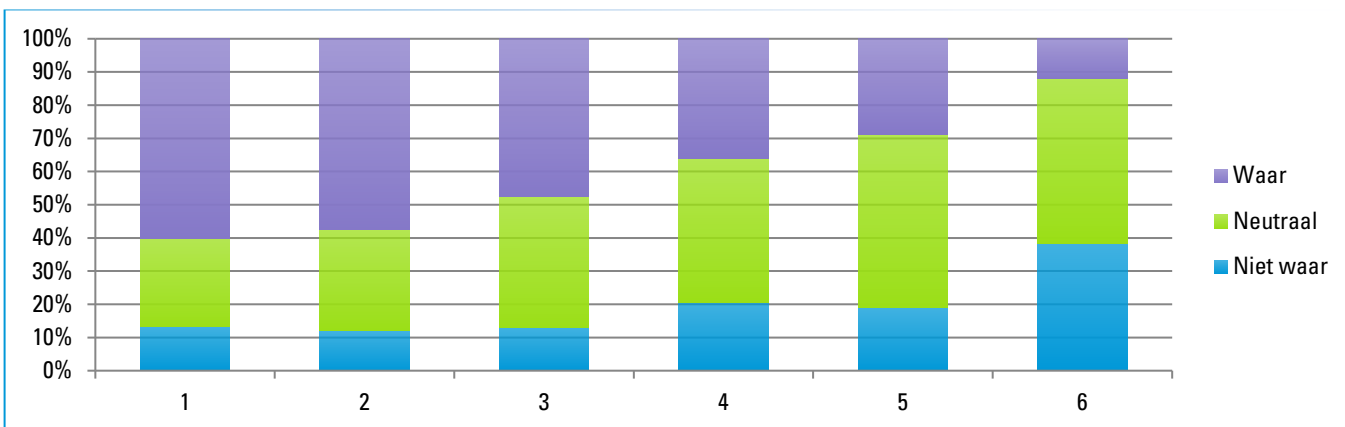


Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

**Parkeren op eigen terrein en boodschappen in directe woonomgeving belangrijke voorwaarden**

- Onderstaand figuur geeft weer hoe alle verhuiseneigde respondenten de uitspraken over hun gewenste woonmilieu waarderen. Van de 1.600 verhuisceneigde respondenten die deze vraag invulden geeft een kleine 60% aan het eens te zijn met de uitspraak dat de auto op het eigen terrein moet worden geparkeerd en dat dagelijkse boodschappen in de directe woonomgeving gekocht kunnen worden.
- Ook geeft het merendeel van de respondenten aan dat de gewenste woning wel degelijk belangrijker is dan de sociale contacten in de omgeving.
- Tussen de leeftijdsgroepen is vrijwel geen verschil zichtbaar over de waardering van de stellingen.

**Figuur 30: Hoe waardeert u de volgende uitspraken over het woonmilieu van uw keuze?**



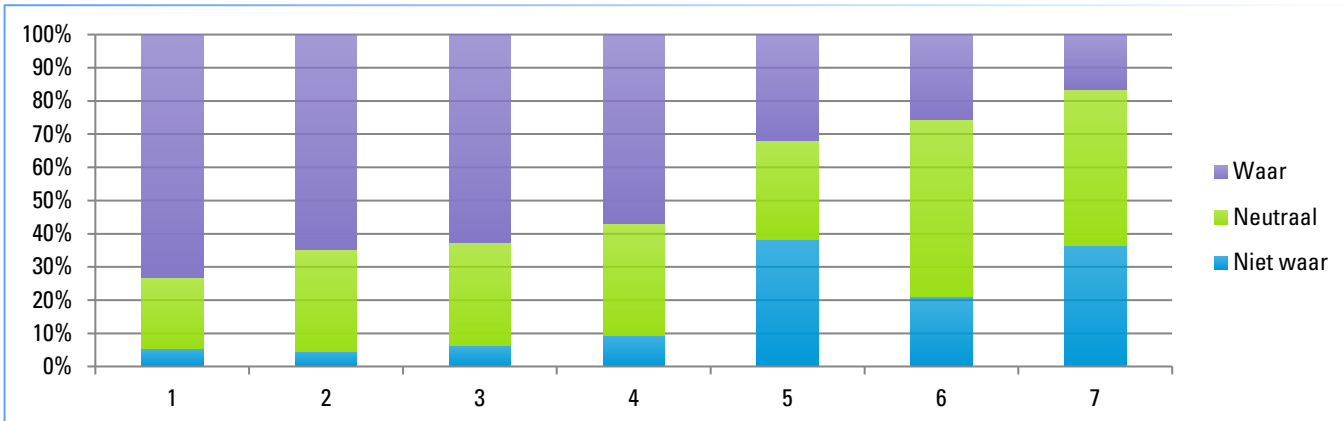
Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

1. Ik heb een sterke voorkeur voor het parkeren van mijn auto op eigen terrein
2. Mijn dagelijkse boodschappen wil ik in mijn directe woonomgeving kunnen kopen
3. Ik woon graag in een gemengde buurt, met jongeren, gezinnen en senioren
4. Rust en ruimte zijn voor mij belangrijker dan de nabijheid van voorzieningen
5. Mijn ideale woonomgeving heeft veel informele ontmoetingsplekken
6. Mijn sociale contacten in de omgeving zijn belangrijker dan mijn woning



Tussen de stadsdelen zijn ook geen grote verschillen zichtbaar voor deze vraag. Wel hebben we aan de respondenten die hebben aangegeven in de binnenstad of een levendig stadswijk te willen wonen een extra aantal stellingen voorgelegd. Hieruit blijkt dat 70% van de respondenten (van de 282) het eens is met de stelling dat de ideale woonomgeving veel informele ontmoetingsplekken kent. Dit is een stuk hoger dan de 30% die in bovenstaand figuur zichtbaar is. Opvallend is ook dat 40% aangeeft het niet eens te zijn met de stelling dat het geen probleem is dat de auto niet voor de deur geparkeerd kan worden.

**Figuur 31: U heeft aangegeven in de binnenstad of in een levendig stadscentrum te willen wonen. Hoe waardeert u de volgende uitspraken?**



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

- 1: Mijn ideale woonomgeving heeft veel informele ontmoetingsplekken
- 2: Ik vind het fijn dat er in deze omgeving veel activiteiten en evenementen worden georganiseerd
- 3: Ik woon graag in een gemengde buurt, met jongeren, gezinnen en senioren
- 4: De nabijheid van voorzieningen is voor mij belangrijker dan rust en ruimte
- 5: Ik vind het geen probleem dat ik mijn auto niet voor de deur kan parkeren.
- 6: Mijn sociale contacten in de omgeving zijn belangrijker dan mijn woning
- 7: Ik vind het fijn om een gemeenschappelijke (binnen)tuin te hebben.

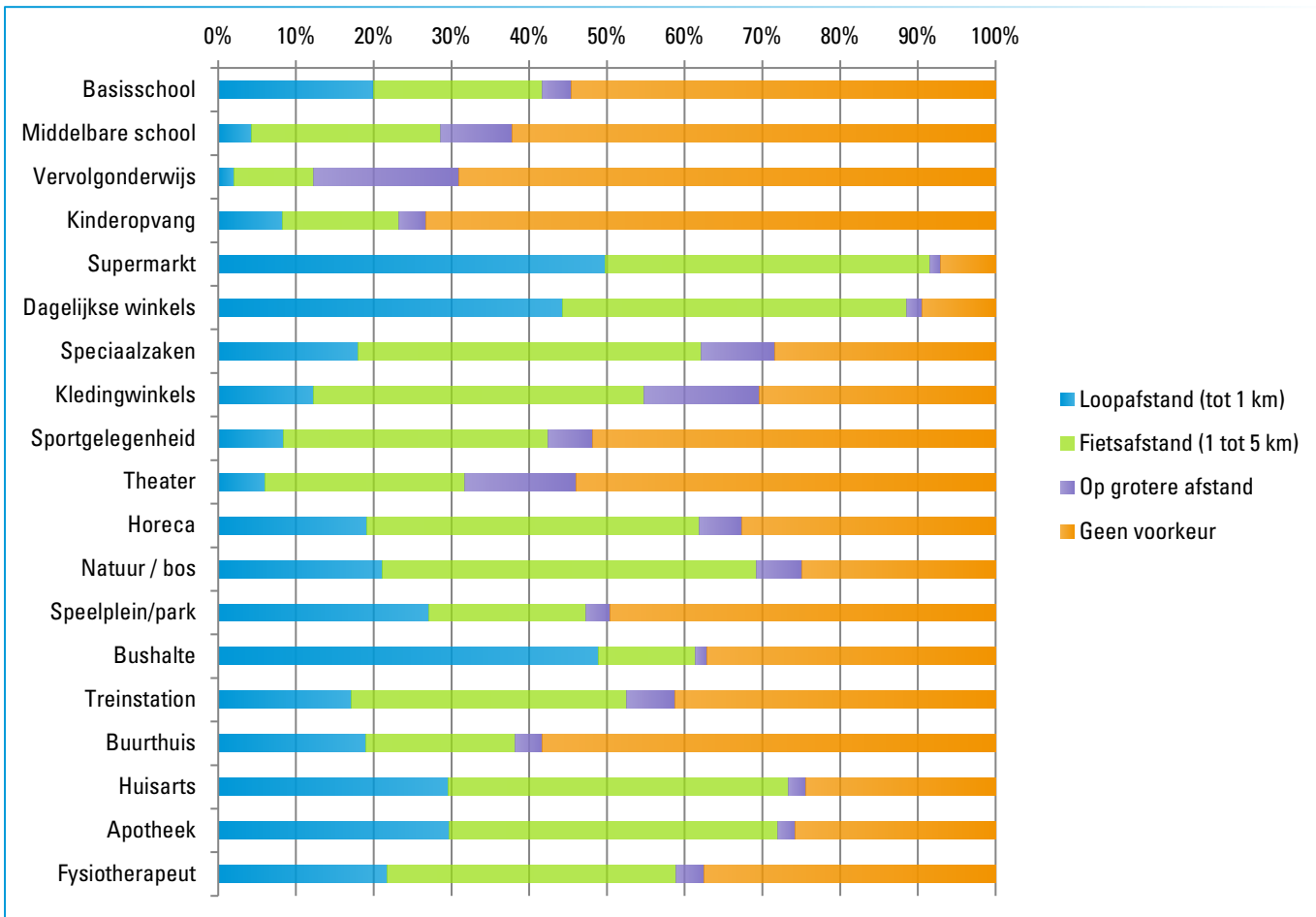
#### TOELICHTING GROEPSGESPREKKEN

- Diverse marktpartijen geven aan dat de inwoners in de kleine kernen gewend zijn aan een laag voorzieningenniveau en dat juist de sociale contacten een belangrijke rol spelen. Dit ligt wel in lijn met de waardering voor de nabijheid van winkels voor dagelijkse boodschappen in de directe woonomgeving. Opvallend is wel dat informele ontmoetingsplekken en sociale contacten niet heel belangrijk gevonden worden.

**Nabijheid van dagelijkse winkels (waaronder supermarkt) en bushalte meest van belang**

- Van de verhuisgeneigde respondenten (1.900) die de vraag hebben ingevuld welke afstand tot bepaalde voorzieningen ze acceptabel vinden, geven de meesten aan dat zij dagelijkse winkels (en de supermarkt) en een bushalte graag op loopafstand hebben.
- Verder wordt erbij de verzorgende functies zoals een apotheek en huisarts, maar ook natuur en horeca, aangegeven deze graag op fietsafstand te hebben.
- Voor de leeftijdsgroepen tot 40 jaar valt op dat ze ook graag een speelplein of park op loopafstand willen hebben. De groep van 70 jaar en ouder wil juist graag voorzieningen zoals een apotheek en huisarts op loopafstand, waarschijnlijk door de verminderende gezondheid van deze leeftijdsgroep.
- In stadsdeel Arcen en Velden maakt het de respondenten het minst uit dat ze dicht bij elke voorziening zitten. Relatief gezien geven zij het vaakst aan dat een grotere afstand acceptabel is. Wel moet de bushalte op loopafstand zijn, om uiteindelijk met het openbaar vervoer de voorzieningen die wat verder liggen te bereiken.

**Figuur 32: Welke afstand tot de genoemde voorzieningen vindt u acceptabel?**



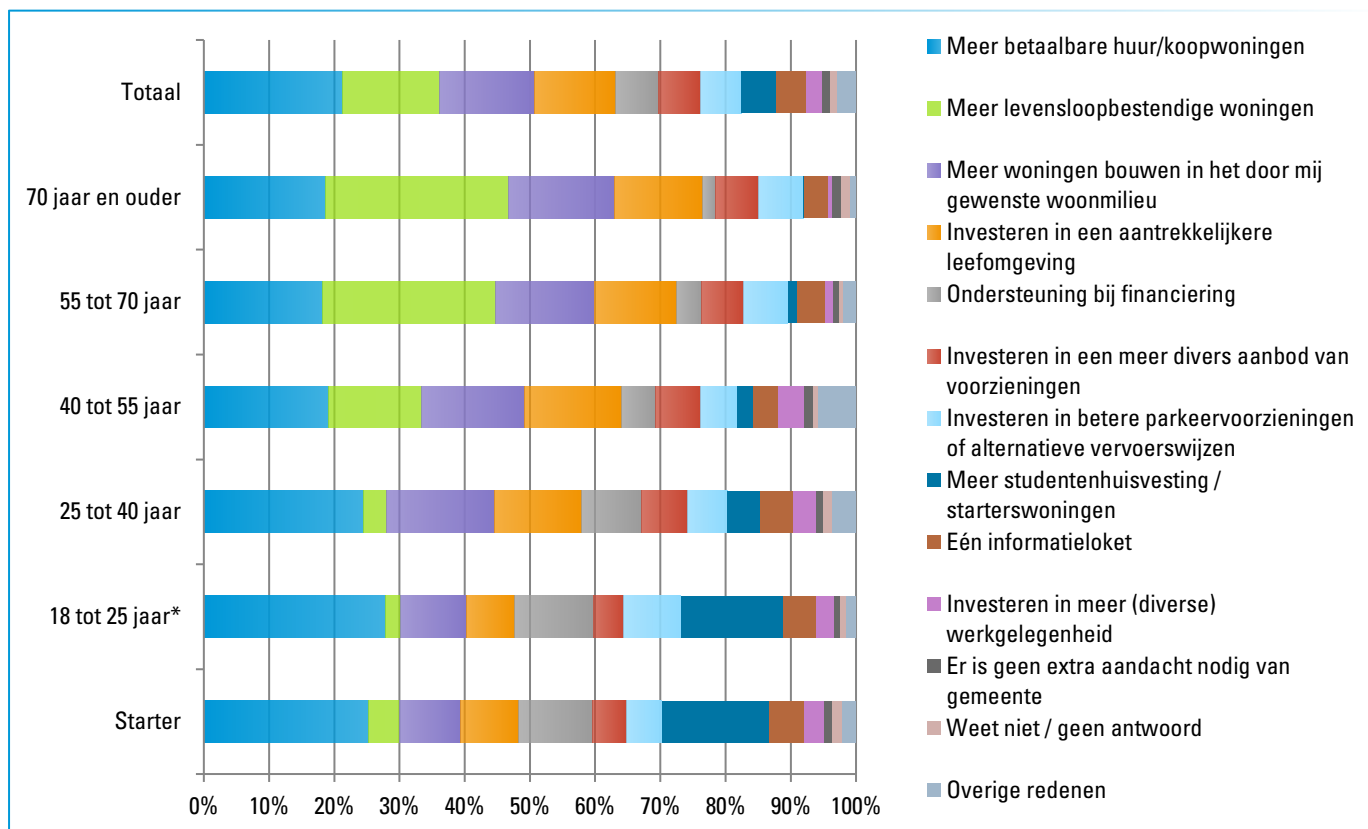
Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

## 4.8 Gemeente kan helpen door meer betaalbare en levensloopbestendige woningen aan te bieden

### Grootste vraag naar meer betaalbare huur- en koopwoningen, en levensloopbestendigheid

- Van de circa 1.900 verhuiscandidate respondenten die deze vraag hebben ingevuld wat de gemeente kan doen om huishoudens goed te laten wonen in Venlo, wordt in totaal 1.250 keer aangegeven dat de gemeente meer betaalbare huur- en/of koopwoningen kan (laten) bouwen.
- Daarnaast wordt meer levensloopbestendig bouwen en bouwen in het gewenste woonmilieu worden circa 800 keer genoemd. Ook een investering in een aantrekkelijke leefomgeving wordt als belangrijk beschouwd.
- Voornamelijk respondenten tot 40 jaar geven aan dat de gemeente betaalbare huur- en /of koopwoning moet (laten) bouwen. Bij de 40-plussers verschuift deze vraag meer naar levensloopbestendige woningen en de vraag naar deze woningen is in de groep vanaf 70 jaar relatief het grootst.
- Bijna niemand geeft aan dat er geen extra aandacht nodig is vanuit de gemeente (60x benoemd).
- Voor de reden 'meer betaalbare huur/koopwoningen' valt geen onderscheid op tussen de stadsdelen. Wel is te zien dat in stadsdeel Arcen en Velden relatief veel mensen hebben gekozen voor 'meer levensloopbestendige woningen'.

**Figuur 33: Wat kan de gemeente doen om u goed te laten blijven wonen?\***



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). \*Meerdere antwoorden mogelijk

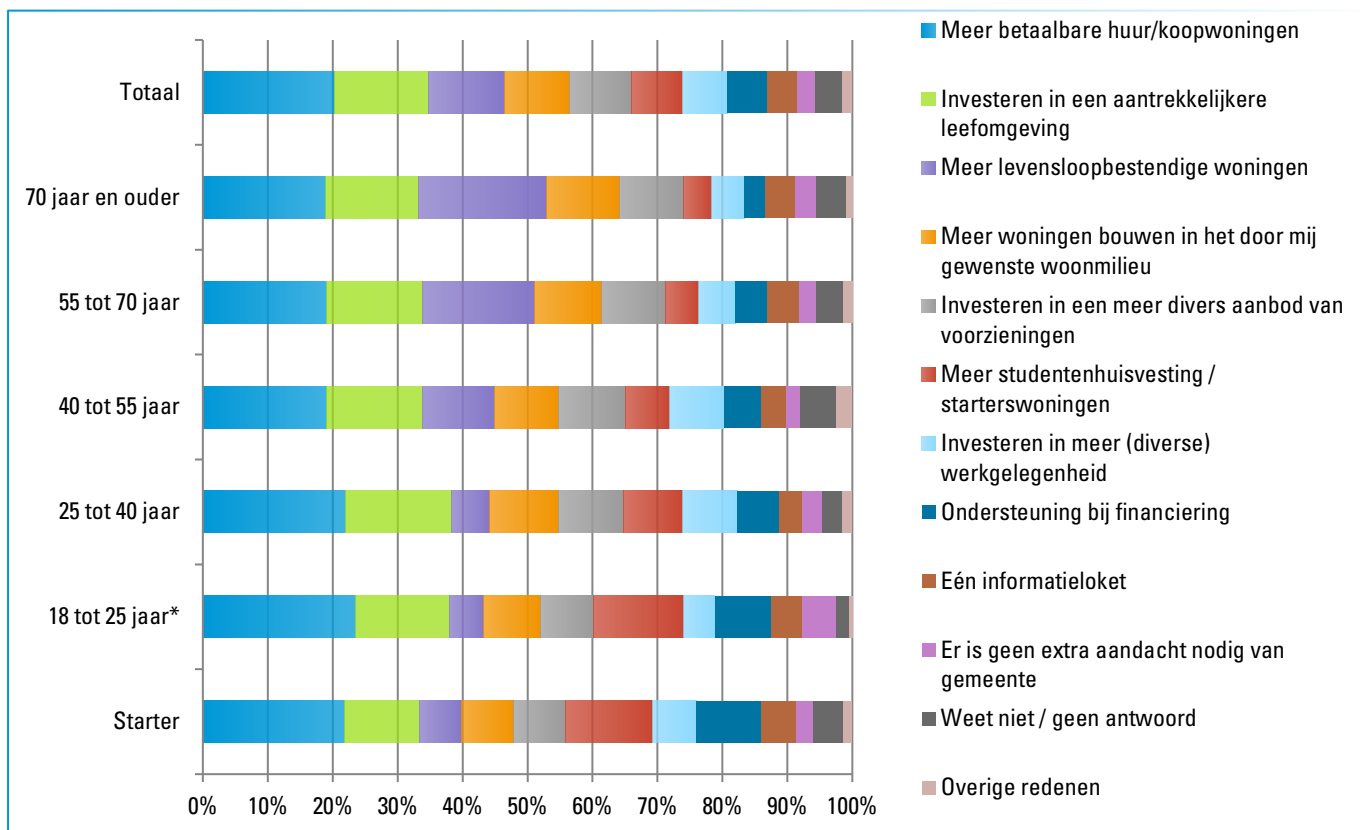
### TOELICHTING GROEPSGESPREKKEN

- De marktpartijen herkennen de argumenten dat er behoefte is aan meer betaalbare huur/koopwoningen en meer levensloopbestendige woningen. De makelaars geven aan dat dit vooral woningen zijn onder de € 200.000.

**Ook meer betaalbare huur- en koopwoningen nodig om mensen naar Venlo te trekken**

- In totaal geven de respondenten ongeveer dezelfde antwoorden op de vraag wat de gemeente Venlo kan doen om extra huishoudens naar Venlo te trekken als op de voorgaande vraag. Wat wel opvalt is dat relatief meer respondenten een aantrekkelijke leefomgeving belangrijk vinden om mensen van buitenaf te trekken. Ditzelfde geldt voor de investering in een meer divers aanbod van voorzieningen. Niet alleen ‘meer woningen’ wordt aangegeven als taak om mensen te verleiden, maar ook de sociale kanten worden benoemd.
- Net als bij de vorige vraag zien we met een verschuiving van leeftijdsgroep ook een verschuiving plaatsvinden op de focus van levensloopbestendige woningen. Onder de jongeren wordt ook aangegeven dat er meer studentenhuisvesting/starterswoningen gebouwd zouden kunnen worden.
- Een kleine groep respondenten van buiten Venlo (circa 60 personen) heeft, zoals aangegeven in paragraaf 4.1, de enquête ingevuld. Zij geven bij deze vraag aan dat de gemeente vooral meer betaalbare huur- en/of koopwoningen kan (laten) bouwen en dat er geïnvesteerd moet worden in een aantrekkelijkere leefomgeving met een divers aanbod aan voorzieningen. Binnen Venlo zien we verder alleen dat in stadsdeel Blerick relatief veel respondenten waarde hechten aan een investering in een aantrekkelijkere leefomgeving.

**Figuur 34: Wat kan de gemeente doen om mensen te verleiden in Venlo te komen wonen?\***



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). \*Meerdere antwoorden mogelijk

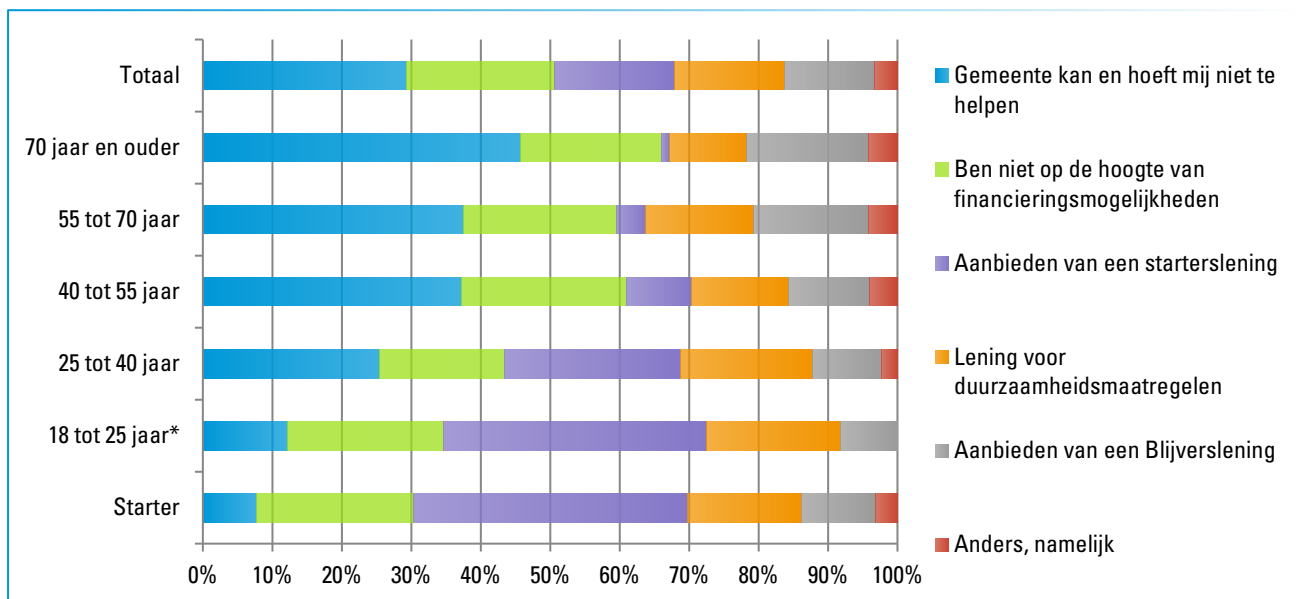
**TOELICHTING GROEPSGESPREKKEN**

- Makelaars en woningcorporaties valt het op dat er een steeds grotere vraag komt van mensen buiten Venlo om in Venlo te wonen. De groep is heel divers, komt over het algemeen uit de Randstad en trekt met de lagere huizenprijzen mee. Dit werd geconstateerd in zowel de koop- als de huursector.

**Circa 30% van verhuigeneigden geeft aan geen financiële hulp te behoeven voor nieuwe woning**

- Het overgrote deel van de respondenten met een verhuiswens geeft aan dat de gemeente niet kan en hoeft te helpen bij de financiering van hun (toekomstige) woning. Dit kan ook komen doordat een deel van de respondenten (530 keer ingevuld) niet op de hoogte is van de financieringsmogelijkheden.
- Onder de starters geeft juist wel iedereen aan dat de gemeente kan helpen bij de financiering van hun toekomstige woning. Onder deze groep wordt de starterslening het vaakst genoemd (180 keer). Toch geeft circa 22% van de starters aan niet op de hoogte te zijn van financieringsmogelijkheden.
- De respondenten in stadsdeel Arcen en Velden en stadsdeel Venlo hebben relatief het vaakst aangegeven dat ze graag een starterslening willen (beide 19%). Verder zijn er vrijwel geen verschillen zichtbaar tussen de verschillende stadsdelen.

**Figuur 35: Hoe kan de gemeente Venlo u helpen met financiering van uw (toekomstige) woning?\***



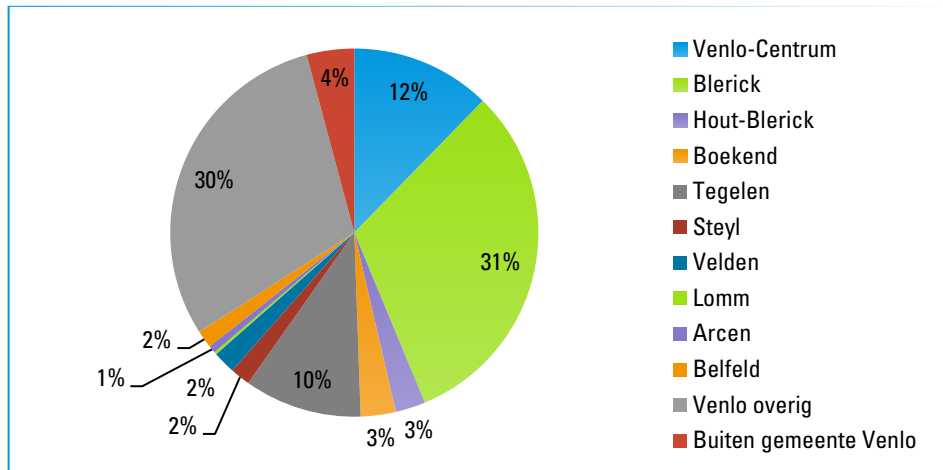
Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). \*Meerdere antwoorden mogelijk

#### 4.9 Kazernekwartier als rustige stadswijk, met ruimte voor informeel ontmoeten

##### Belangstelling voor wonen in het Kazernekwartier komt vooral uit de wijken Blerick en Venlo overig

In totaal geven 455 respondenten met een verhuishwens aan een woning te willen zoeken in het Kazernekwartier. Daarvan komen 19 respondenten van buiten de gemeente. De belangstelling komt voornamelijk uit het dichtbij gelegen Blerick (31%) en stadsdeel Venlo overig (30%). Ook is er, weliswaar in mindere mate, belangstelling vanuit respondenten uit het centrum van Venlo (12%) en uit Tegelen (10%).

**Figuur 36: Wijken met een belangstelling voor wonen in het Kazernekwartier**

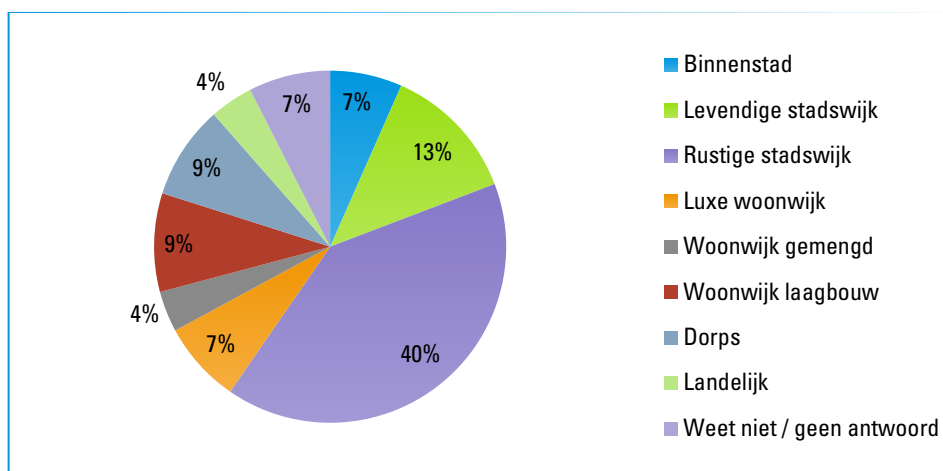


Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

##### Respondenten met belangstelling voor het Kazernekwartier wonen het liefste in een rustige stadswijk

Het merendeel van de verhuigeneigde respondenten met een belangstelling voor wonen in het Kazernekwartier heeft een voorkeur voor het woonmilieu van een rustige stadswijk (circa 40%). Zoals in paragraaf 4.6 beschreven heeft de gemiddelde respondent een voorkeur voor het wonen in een rustige stadswijk of dorp. Het Kazernekwartier kan hiermee de behoefte vanuit deze huishoudens vervullen.

**Figuur 37: Gewenste woonmilieu van respondenten met belangstelling voor het Kazernekwartier**



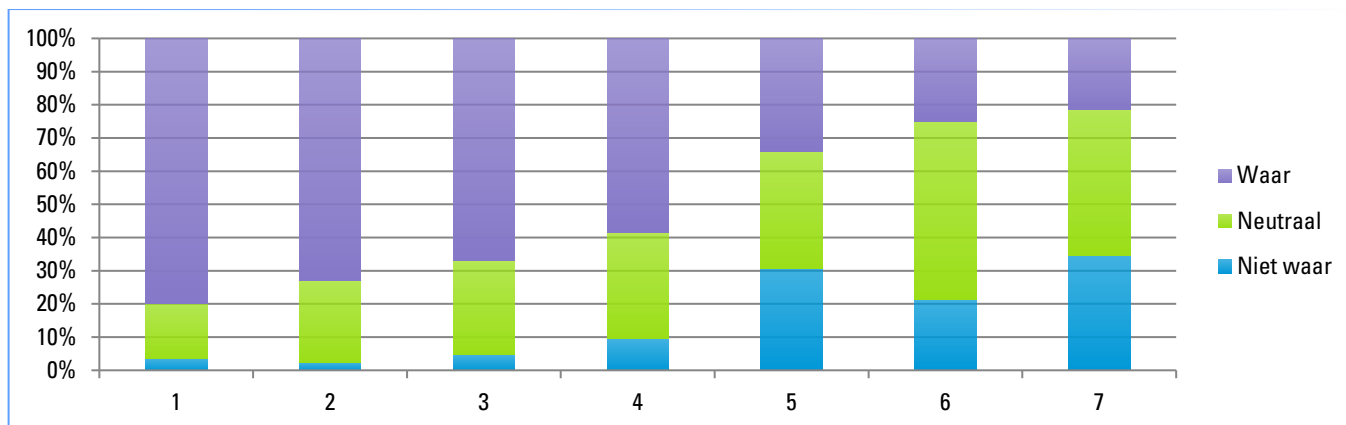
Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

### Belangstellenden voor Kazernekwartier: wonen nabij informele ontmoetingsplekken en activiteiten

Van de 455 respondenten met een belangstelling voor wonen in het Kazernekwartier willen 85 respondenten graag wonen in de 'binnenstad' of een 'levendige stadswijk'. Onderstaand figuur toont hoe deze 85 respondenten een aantal stellingen over dit woonmilieu waarderen:

- Meer dan de helft (54%) van de verhuisgeneigden met een belangstelling voor het Kazernekwartier heeft geen duidelijke mening over het belang dat zij hechten aan de woning ten opzichte van de nabijheid van sociale contacten. Van de respondenten die hierover wel een mening hebben, is eenzelfde deel het eens als oneens met de stelling. Maar, in vergelijking met de verhuisgeneigde respondenten uit de hele gemeente is het belang van de woning minder groot.
- Over de stelling of de nabijheid van voorzieningen belangrijker is dan rust en ruimte, is wel een duidelijke mening gevormd: circa 60% stelt de nabijheid van voorzieningen boven rust en ruimte.
- De respondenten zijn het grotendeels eens met de stelling dat hun ideale woonomgeving veel informele ontmoetingsplekken bezit. Het grootste deel van de respondenten heeft een neutrale mening over het hebben van een gemeenschappelijke (binnen)tuin.
- Tevens woont het merendeel van de respondenten (67%) het liefste in een gemengde buurt, met een verscheidenheid aan leeftijdsgroepen.
- Opvallend is dat in vergelijking met de resultaten over de totale gemeente onder deze respondenten een minder groot belang wordt gehecht aan het hebben van een parkeerplek op eigen terrein. Een groot voordeel van het wonen in een stedelijk woonmilieu is de nabijheid van de vele activiteiten en evenementen. Dit komt ook naar voren in de laatste uitspraak waarbij 70% van de respondenten aangeeft dit prettig te vinden.

**Figuur 38: Waardering van uitspraken onder belangstellenden voor het Kazernekwartier**



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021).

1. Mijn ideale woonomgeving heeft veel informele ontmoetingsplekken
2. Ik vind het fijn dat er in deze omgeving veel activiteiten en evenementen worden georganiseerd
3. Ik woon graag in een gemengde buurt, met jongeren, gezinnen en senioren
4. De nabijheid van voorzieningen is voor mij belangrijker dan rust en ruimte
5. Ik vind het geen probleem dat ik mijn auto niet voor de deur kan parkeren
6. Mijn sociale contacten in de omgeving zijn belangrijker dan mijn woning
7. Ik vind het fijn om een gemeenschappelijke (binnen)tuin te hebben



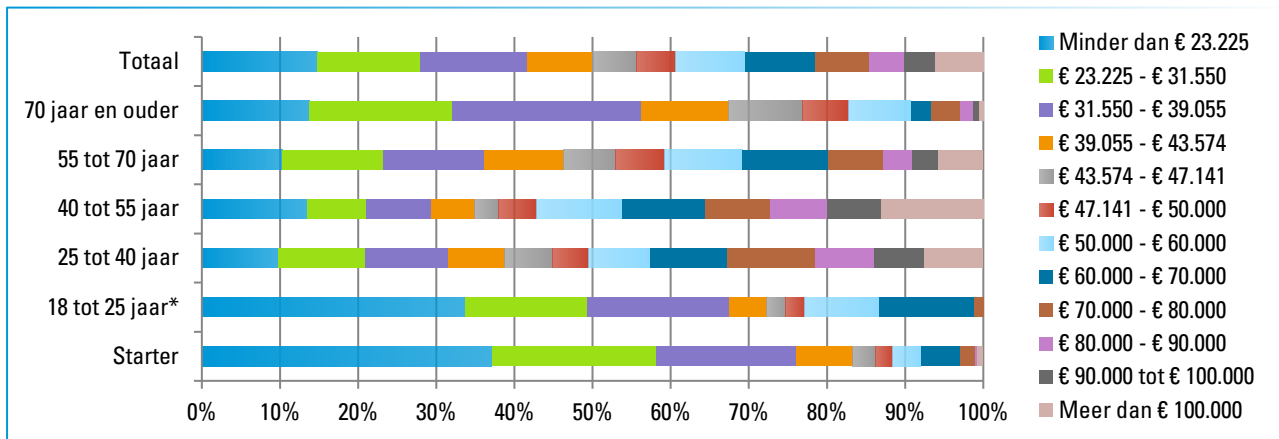
# 5 Analyse inkomens

In dit hoofdstuk analyseren we de inkomens van respondenten. Eerst geven we een overzicht van alle inkomens van respondenten. Daarna gaan we in op de inkomens in verhouding tot de bestaande koop- of huurwoning. Ten slotte staan we stil bij de inkomens in verhouding tot de gewenste koop- of huurwoning.

## 5.1 Ruim 40% van huishoudens en 75% van starters heeft een laag inkomen

Circa 42% van de respondenten in de gemeente Venlo heeft aangegeven een laag inkomen te hebben tot € 39.055 (al dan niet met recht op huurtoeslag). Iets minder dan 40% heeft daarentegen een hoog inkomen (vanaf € 50.000). Vooral starters en 70-plussers hebben relatief vaker een laag inkomen tot € 39.055. Respectievelijk gaat het om zo'n 75% en 55%.

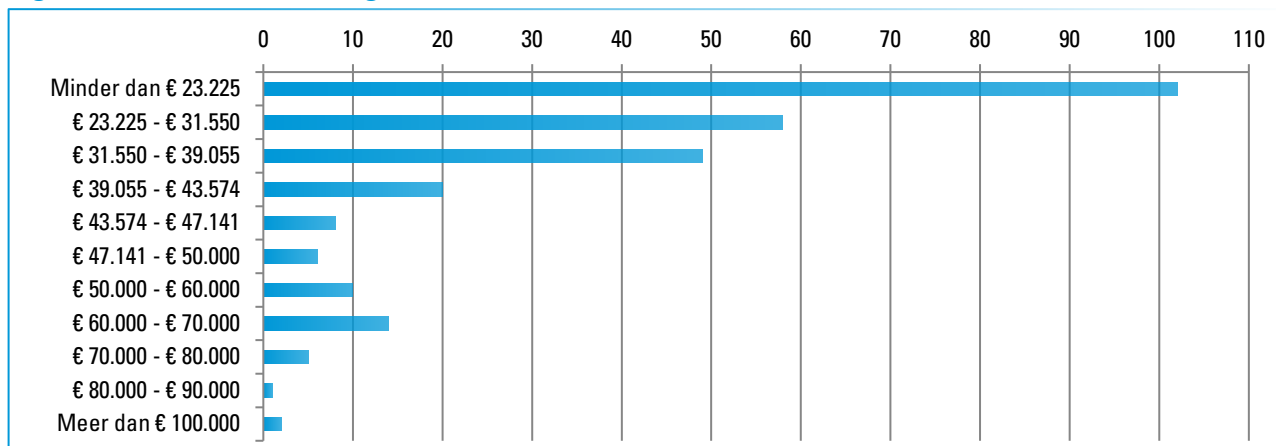
**Figuur 39: Geschat bruto jaarinkomen per huishoudens**



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). Inkomensgrenzen prijspeil 2020.

Onderstaand figuur toont de inkomens van starters (zij hebben geen eigen koop- of huurwoning en komen daarom in 5.2 niet aan bod). Bijna 60% van de starters heeft een inkomen tot € 23.225 of € 31.550. Daarmee behoren ze tot de doelgroep 'lage inkomens met recht op huurtoeslag'. Hiermee behoren zij tot de primaire doelgroep van woningcorporaties. Daarnaast hoort nog 18% tot de doelgroep 'lage inkomens zonder recht op huurtoeslag'. Dit is de secundaire doelgroep van woningcorporaties.

**Figuur 40: Inkomensverdeling van starters**

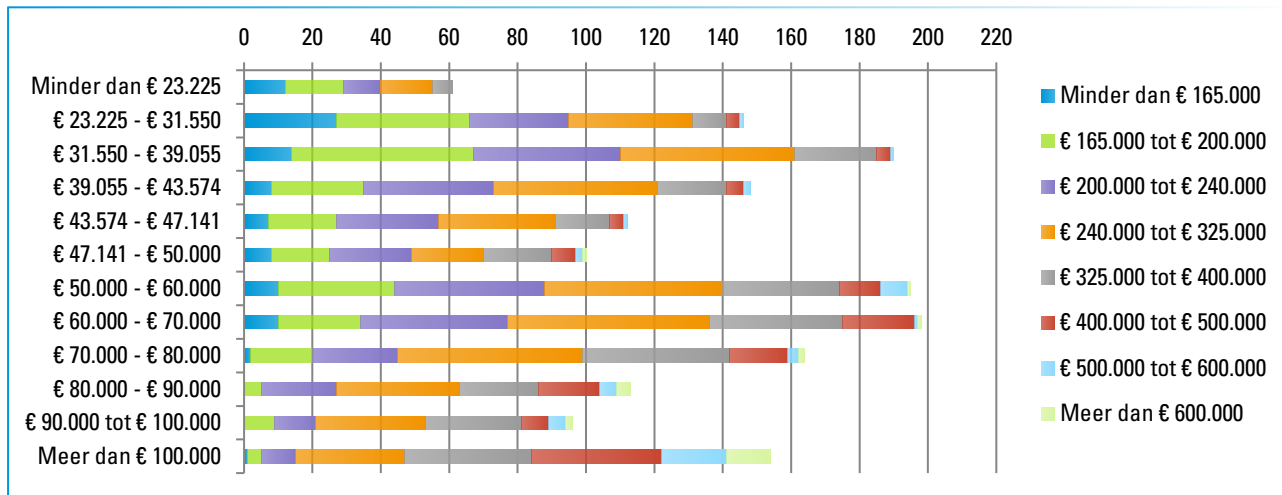


Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). Inkomensgrenzen prijspeil 2020.

## 5.2 WOZ-waarde koopwoning hoger naarmate inkomen stijgt

Onderstaande figuren tonen de inkomens van de huishoudens met een koopwoning, onderverdeeld naar de (geschatte) WOZ-waarde van hun huidige woning (circa 1.700 respondenten). In absolute zin hebben de meeste respondenten een koopwoning (zo'n 1.700 van de 2.400 respondenten die deze vraag hebben beantwoord). Lage inkomens hebben minder vaak een koopwoning (zie ook 5.3 over huurwoningen).

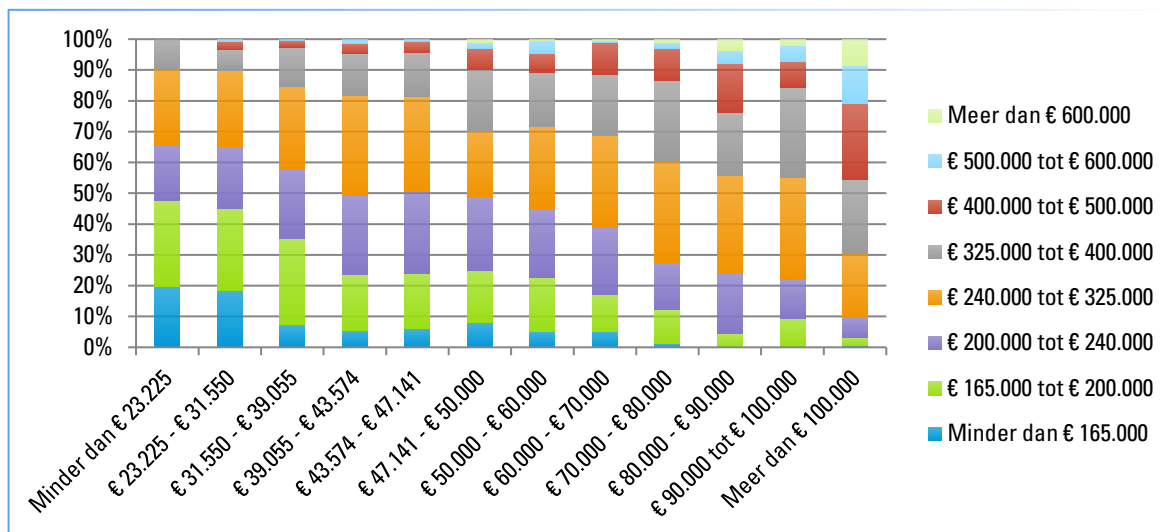
**Figuur 41: Inkomens huishoudens koopwoning, onderverdeeld naar WOZ-waarde (absoluut)**



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). Inkomensgrenzen prijspeil 2020. Figuur exclusief circa 600 respondenten zonder ingevuld antwoord of met keuze 'weet niet/geen antwoord'.

Wat opvalt is dat naarmate huishoudens een hoger inkomen hebben, de WOZ-waarde van hun koopwoning geleidelijk aan hoger wordt. Zo heeft van de huishoudens met een inkomen tot € 31.055 circa 20% een koopwoning met een WOZ-waarde onder de € 165.000. In de andere doelgroepen is segment een zeer beperkt aandeel. Daarentegen neemt met name het aandeel woningen met een WOZ-waarde vanaf € 325.000 toe wanneer het inkomen hoger wordt.

**Figuur 42: Inkomens huishoudens koopwoning, onderverdeeld naar WOZ-waarde (relatief)**



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). Inkomensgrenzen prijspeil 2020. Figuur exclusief circa 600 respondenten zonder ingevuld antwoord of met keuze 'weet niet/geen antwoord'.

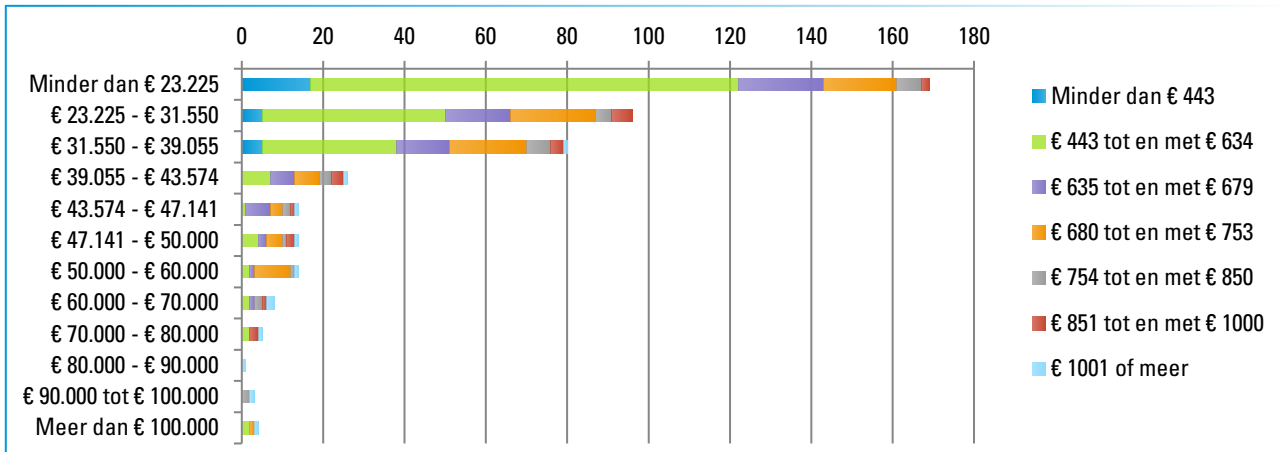
### 5.3 Huishoudens met laag inkomen betalen vaak huur tot liberalisatiegrens

Onderstaande figuren tonen de inkomens van de huishoudens met een huurwoning, onderverdeeld naar de huurprijs van hun huidige corporatie huurwoning (circa 440 respondenten) en huidige particuliere huurwoningen (circa 280 respondenten).

#### Meeste corporatie huurwoningen bewoond door primaire en secundaire doelgroep

De twee laagste inkomensgroepen uit onderstaand figuur behoren tot de primaire doelgroep van woningcorporaties. Daarnaast horen inkomens tot € 39.055 tot de secundaire doelgroep. Op basis van de enquête concluderen we dat op dit moment circa 80% van de corporatiewoningen bewoond wordt door de doelgroepen tot € 39.055. Bij inkomens vanaf € 60.000 gaat het nog maar om enkele procenten (circa 5%). Daarnaast blijkt dat er maar beperkt woningen boven de liberalisatiegrens verhuurd worden door woningcorporaties: circa 13% van de corporatiewoningen heeft een huurprijs vanaf € 754.

**Figuur 43: Inkomens huishoudens corporatie huurwoning, onderverdeeld naar maandelijkse huurprijs**

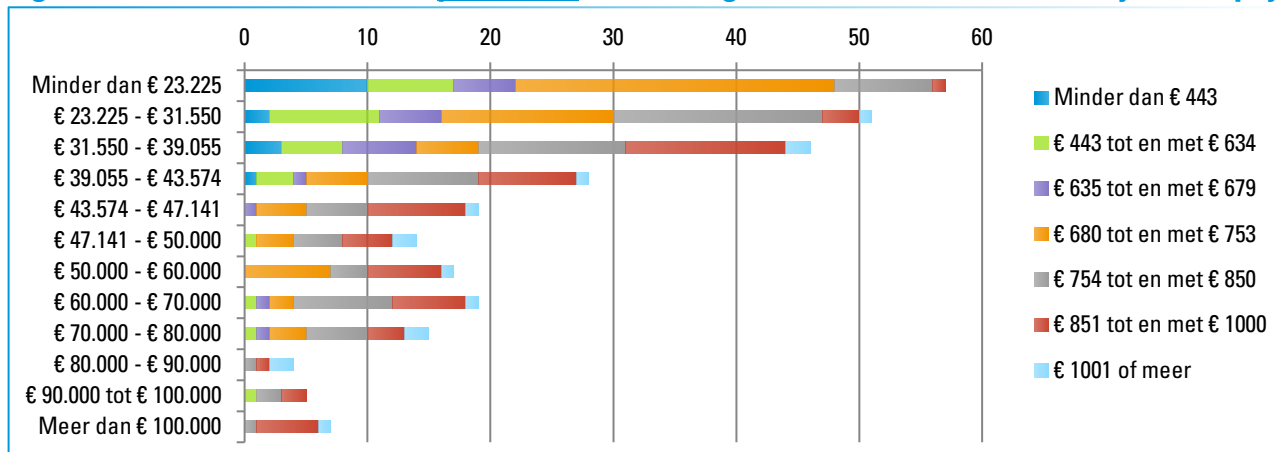


Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). Inkomensgrenzen prijspeil 2020.

#### Ook particuliere verhuurders vragen lage inkomens om huurprijzen tot liberalisatiegrens

Particuliere huurwoningen zijn relatief minder vaak bewoond door lage inkomens tot € 39.055, maar het gaat het nog steeds om circa 55% van de huurders. Hogere inkomens wonen minder vaak in een huurwoning, omdat zij vaker in staat zijn om een woning te kopen. Wel valt op dat inkomens vanaf € 39.055 vaker een hoge huurprijs (boven de liberalisatiegrens) betalen dan lagere inkomens: het gaat om respectievelijk 72% tegenover 37%. Dit is logisch in het kader van het kunnen betalen van de huur en voorkomen van betalingsproblemen. Particuliere verhuurders stellen hiervoor ook vaak inkomenseisen op.

**Figuur 44: Inkomens huishoudens particuliere huurwoning, onderverdeeld naar maandelijkse huurprijs**



Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). Inkomensgrenzen prijspeil 2020.

## 5.4 Realistische koopprijzen op basis van inkomen liggen lager dan wensen

Onderstaande tabel toont de maximaal te lenen bedragen bij drie grote hypotheekverstrekkers in Nederland (Rabobank, ABN-AMRO, ING) en de Hypotheker, op basis van het bruto jaarinkomen.

**Tabel 4: Maximaal te lenen bedragen per hypotheekverstrekker**

Inkomen	Rabobank	ING Bank	ABN-AMRO	Hypotheker
Tot € 23.225	€ 95.000	€ 102.000	€ 107.000	€ 104.000
Tot € 31.550	€ 145.000	€ 139.000	€ 144.000	€ 141.000
Tot € 39.055	€ 185.000	€ 178.000	€ 184.000	€ 180.000
Tot € 43.574	€ 206.000	€ 198.000	€ 205.000	€ 200.000
Tot € 47.141	€ 223.000	€ 215.000	€ 222.000	€ 217.000
Tot € 50.000	€ 243.000	€ 234.000	€ 242.000	€ 237.000
Tot € 60.000	€ 307.000	€ 297.000	€ 306.000	€ 300.000
Tot € 70.000	€ 385.000	€ 378.000	€ 376.000	€ 366.000
Tot € 80.000	€ 450.000	€ 451.000	€ 448.000	€ 428.000
Tot € 90.000	€ 518.000	€ 518.000	€ 515.000	€ 493.000
Tot € 100.000	€ 589.000	€ 588.000	€ 585.000	€ 560.000
Vanaf € 100.000	Vanaf € 589.000	Vanaf € 588.000	Vanaf € 585.000	Vanaf € 560.000

Bron: Rabobank, ABN-AMRO, ING Bank en de Hypotheker, maart 2021, afgerond op 1.000-tallen.

Het maximale leenbedrag in bovenstaande tabellen is enkel gebaseerd op het bruto jaarinkomen, een leeftijd van 30 jaar en is op basis van 1,5% vaste rente. In de berekening van het maximale leenbedrag is geen rekening gehouden met eventuele studieschuld, overige leningen, alimentatie etc. Aan de andere kant is er ook geen rekening gehouden met spaargeld of een overwaarde op de huidige woning. Het te lenen bedrag kan dus zowel (veel) hoger als (veel) lager uitvallen en geeft hiermee slechts een theoretische indicatie van de maximaal te verkrijgen hypotheek.

In onderstaande tabellen is de voorkeur voor koopprijzen van zelfstandige huishoudens en starters in Venlo weergegeven (kolommen), ingedeeld naar het geschatte huishoudensinkomen (rijen). Met de kleuren is aangegeven in hoeverre deze koopwens aansluit op het potentiële leencapaciteiten per inkomensklasse, op basis van bovenstaande tabel. Hierbij baseren we ons enkel op het inkomen. Groene koopprijzen lijken haalbaar op basis van het inkomen, gele koopprijzen zijn mogelijk haalbaar (mits er sprake is van eigen middelen, zoals spaargeld of overwaarde) en rode koopprijzen lijken in principe niet haalbaar.

In onderstaande tabel houden we (net als bij de maximale hypotheek) alleen rekening met inkomens. Met bijvoorbeeld spaargeld, hulp van ouders of de verkoop van een huidige woning kan een duurdere woning mogelijk toch gefinancierd worden. Eventuele schulden kunnen daarentegen de aankoop van een woning in de gewenste koopprijsklasse moeilijker maken.

Het volgende valt op voor zelfstandige huishoudens:

- Huishoudens zoeken vaker naar een koopwoning dan naar een huurwoning (1.413 tegenover 589).
- De meeste respondenten willen een woning in het hogere middensegment (€ 240.000 tot € 400.000). Dit prijssegment is echter voor een groot aandeel van hen onhaalbaar op basis van hun inkomen.
- De respondenten met een laag inkomen (tot € 39.055) lijken de meest onrealistische wensen te hebben ten aanzien van de koopprijs van hun gewenste woning: zo'n 75 tot 80% van deze doelgroepen hebben de voorkeur voor een koopprijs die op basis van alleen hun inkomen niet haalbaar is.
- Ook voor respondenten met een middeninkomen (€ 39.055 tot circa € 50.000) lijkt zo'n 65 tot 80% van de respondenten een voorkeur te hebben voor een woning met een te hoge koopprijs.
- Respondenten met een hoog inkomen (vanaf € 50.000) schatten hun mogelijkheden realistischer in: minstens 75% van deze huishoudens zoeken een woning die (potentieel) haalbaar is op basis van hun inkomen (groen of geel). Dit aandeel stijgt naarmate het inkomen stijgt.

- Om een gemiddelde woning in Venlo te kunnen kopen (€ 245.600), heeft een huishoudens al snel twee inkomens nodig (jaarlijks inkomen van € 60.000), of bijvoorbeeld spaargeld, een schenking of overwaarde (veel van deze respondenten zijn al ouder en hebben al een koopwoning).

**Tabel 5: Voorkeur kooprijzen in inkomensklassen – zelfstandige huishoudens**

Inkomen	Tot €165.000	€165.000 tot €200.000	€200.000 tot €240.000	€240.000 tot €325.000	€325.000 tot €400.000	€400.000 tot €500.000	€500.000 tot €600.000	Vanaf €600.000	Totaal (absoluut)
Tot € 23.225	19%	25%	26%	21%	9%	0%	0%	0%	57
Tot € 31.550	20%	18%	27%	30%	2%	2%	1%	0%	91
Tot € 39.055	3%	22%	31%	29%	11%	3%	0%	0%	134
Tot € 43.574	2%	16%	30%	27%	20%	4%	1%	0%	126
Tot € 47.141	1%	6%	26%	40%	22%	4%	1%	0%	78
Tot € 50.000	0%	11%	24%	35%	23%	6%	1%	0%	83
Tot € 60.000	1%	7%	12%	45%	24%	9%	1%	1%	166
Tot € 70.000	1%	4%	11%	37%	27%	17%	2%	2%	177
Tot € 80.000	0%	1%	7%	23%	42%	19%	9%	0%	151
Tot € 90.000	0%	0%	1%	18%	28%	33%	19%	1%	106
Tot € 100.000	0%	1%	1%	14%	31%	31%	17%	4%	93
Vanaf € 100.000	1%	0%	1%	10%	18%	32%	17%	23%	151
<b>Totaal</b>	<b>3%</b>	<b>8%</b>	<b>15%</b>	<b>28%</b>	<b>23%</b>	<b>14%</b>	<b>6%</b>	<b>3%</b>	<b>1.413</b>

Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). Inkomensgrenzen prijspeil 2020.

Het volgende valt op voor starters (thuiswonende kinderen):

- Starters zoeken iets vaker naar een koopwoning dan naar een huurwoning (124 tegenover 120).
- De meeste starters hebben een lager inkomen (tot € 39.055). Ongeveer 50 tot 60% van hen zoekt een woning tot € 200.000, maar ook dit is voor hen niet altijd mogelijk (op basis van enkel hun inkomen).
- Starters met een hoger inkomen (vanaf € 50.000) schatten de aankoopprijs van hun potentiële koopwoning realistischer in: minimaal 75% van hen zoekt een woning in een groene of gele prijsklasse.

**Tabel 6: Voorkeur kooprijzen in inkomensklassen – starters**

Inkomen	Tot €165.000	€165.000 tot €200.000	€200.000 tot €240.000	€240.000 tot €325.000	€325.000 tot €400.000	€400.000 tot €500.000	€500.000 tot €600.000	Vanaf €600.000	Totaal (absoluut)
Tot € 23.225	24%	28%	24%	24%	0%	0%	0%	0%	25
Tot € 31.550	22%	43%	22%	4%	9%	0%	0%	0%	23
Tot € 39.055	11%	39%	36%	14%	0%	0%	0%	0%	28
Tot € 43.574	15%	23%	46%	15%	0%	0%	0%	0%	13
Tot € 47.141	0%	0%	67%	33%	0%	0%	0%	0%	3
Tot € 50.000	0%	20%	20%	40%	20%	0%	0%	0%	5
Tot € 60.000	0%	13%	13%	50%	25%	0%	0%	0%	8
Tot € 70.000	0%	0%	9%	64%	9%	18%	0%	0%	11
Tot € 80.000	0%	0%	0%	60%	40%	0%	0%	0%	5
Tot € 90.000	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	1
Tot € 100.000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Vanaf € 100.000	0%	0%	0%	0%	50%	0%	0%	50%	2
<b>Totaal</b>	<b>13%</b>	<b>27%</b>	<b>26%</b>	<b>24%</b>	<b>7%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>124</b>

Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). Inkomensgrenzen prijspeil 2020.

## 5.5 Huishoudens met voorkeur voor huur zoeken vooral naar sociale huurprijzen

- Lage inkomens tot € 31.550 behoren tot de primaire doelgroep van woningcorporaties: 65 tot 80% zoekt een woning tot de aftoppingsgrens van € 680. Daarnaast zoekt zo'n 20 tot 25% een woning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens van € 753. Slechts een zeer beperkt deel zoekt een woning in de vrijesector.
- Inkomens tussen de € 31.550 en € 39.055 behoren tot de primaire doelgroep van woningcorporaties. Woningcorporaties zullen hen doorgaans woningen aanbieden vanaf € 635 per maand. Circa de helft van de respondenten zoekt een woning met een huurprijs van € 635 tot € 753. Huishoudens die een goedkopere woningen zoeken, kunnen deze waarschijnlijk lastig vinden. Woningen met duurdere huurprijzen worden vanwege inkomenseisen bij particuliere verhuurders mogelijk ook niet haalbaar.
- Middeninkomens (van € 39.055 tot circa € 50.000) zullen bij woningcorporaties beperkt een woning kunnen huren. Het zal doorgaans gaan om woningen vanaf de aftoppingsgrens (€ 680) of liberalisatiegrens (€ 753). Dit betekent dat circa 45 tot 55% van de respondenten in onderstaande tabel een realistische inschatting maakt van hun mogelijkheden voor huren bij een woningcorporatie.
- Voor particuliere huurwoningen geldt vaak een inkomenseis: deze kan variëren, maar gaat doorgaans uit van een inkomen dat gelijk is aan drie tot vier keer de maandhuur. Dit betekent dat vrijesector-huurwoningen voor inkomens onder de € 40.000 beperkt bereikbaar zijn.

**Tabel 7: Voorkeur huurprijzen in inkomensklassen – zelfstandige huishoudens**

Inkomen	Minder dan €443	€443 tot €635	€635 tot €680	€680 tot €753	€753 tot 850	€ 850 tot €1.000	Vanaf €1.000	Totaal (absoluut)
Tot € 23.225	11%	47%	24%	17%	1%	1%	0%	200
Tot € 31.550	2%	40%	21%	22%	11%	4%	0%	141
Tot € 39.055	2%	23%	30%	25%	12%	7%	1%	115
Tot € 43.574	0%	26%	9%	23%	21%	21%	0%	47
Tot € 47.141	0%	17%	9%	26%	30%	17%	0%	23
Tot € 50.000	0%	4%	8%	25%	21%	38%	4%	24
Tot € 60.000	0%	12%	6%	29%	6%	35%	12%	17
Tot € 70.000	0%	9%	9%	18%	36%	9%	18%	11
Tot € 80.000	0%	0%	14%	14%	14%	43%	14%	7
Tot € 90.000	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	1
Tot € 100.000	0%	0%	50%	0%	50%	0%	0%	2
Vanaf € 100.000	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	1
<b>Totaal</b>	<b>4%</b>	<b>34%</b>	<b>21%</b>	<b>21%</b>	<b>10%</b>	<b>8%</b>	<b>1%</b>	<b>589</b>

Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). Inkomensgrenzen prijspeil 2020.

**Tabel 8: Voorkeur huurprijzen in inkomensklassen – starters**

Inkomen	Minder dan €443	€443 tot €635	€635 tot €680	€680 tot €753	€753 tot 850	€ 850 tot €1.000	Vanaf €1.000	Totaal (absoluut)
Tot € 23.225	21%	48%	18%	7%	5%	0%	0%	56
Tot € 31.550	0%	40%	28%	16%	12%	4%	0%	25
Tot € 39.055	0%	40%	0%	10%	30%	20%	0%	10
Tot € 43.574	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	4
Tot € 47.141	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	2
Tot € 50.000	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	1
Tot € 60.000	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	2
Tot € 70.000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Tot € 80.000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Tot € 90.000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Tot € 100.000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
Vanaf € 100.000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
<b>Totaal</b>	<b>12%</b>	<b>42%</b>	<b>19%</b>	<b>14%</b>	<b>10%</b>	<b>3%</b>	<b>0%</b>	<b>100</b>

Bron: Enquête WBO Venlo, bewerking Stec Groep (2021). Inkomensgrenzen prijspeil 2020.

# 6 Analyse huidige voorraad

## 6.1 Voorkeur prijsklasse koopsector gedeeltelijk in lijn met de huidige koopvoorraad

Van de circa 2.100 verhuiscapaciteits huishoudens geven circa 1.150 aan een voorkeur te hebben voor een koopwoning. Van de huishoudens met een koopvoorkeur, heeft circa 27% interesse in een woning tussen € 240.000 en € 325.000. Het grootste segment van de huidige koopwoningvoorraad in de gemeente behoort ook tot deze prijsklasse (circa 24%).

Opvallend is dat er in de goedkopere prijsklassen relatief meer aanbod is dan vraag (let op: het gaat hierbij om WOZ-waarden, geen verkoopprijzen). In de segmenten vanaf € 240.000 is er relatief meer vraag dan aanbod in de bestaande voorraad. Er is vooral een discrepantie zichtbaar in de prijs categorie € 325.000 tot € 400.000. Circa 20% van de respondenten spreekt een voorkeur uit voor deze prijs categorie, maar slechts 11% van de huidige voorraad valt in deze prijs categorie.

**Tabel 9: Voorkeur en huidige voorraad koopwoning**

Koopprijs	Voorkeur WBO (absoluut)	Voorkeur WBO (%)	Koopwoningvoorraad (absoluut)	Koopwoningvoorraad (%)*	Verskil voorkeur en voorraad in procentpunten
Minder dan € 165.000	46	4%	5.611	17%	+13%
€ 165.000 tot € 200.000	120	11%	5.836	18%	+7%
€ 200.000 tot € 240.000	186	16%	6.037	18%	+2%
€ 240.000 tot € 325.000	310	27%	7.876	24%	-3%
€ 325.000 tot € 400.000	225	20%	3.799	11%	-9%
€ 400.000 tot € 500.000	138	12%	2.340	7%	-5%
€ 500.000 tot € 600.000	60	5%	920	3%	-2%
Meer dan € 600.000	29	3%	687	17%	+14%
Geen voorkeur	18	2%	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>1.131</b>	<b>100%</b>	<b>33.106</b>	<b>100%</b>	

Bron: Enquête WBO Venlo, Gemeente Venlo, bewerking Stec Groep (2021). \* Prijzen voorraad op basis van WOZ-waarden van woningen, niet de verkoop-/vraagprijzen.

### Aanbod en transacties op funda bevinden zich vooral tussen € 200.000 tot € 400.000

Als we de voorkeur uit het WBO vergelijken met de aangeboden koopvoorraad op Funda, valt allereerst op dat in absolute aantallen meer huishoudens een woning zoeken dan dat er woningen aangeboden worden (of recent verkocht zijn). Zelfs als we de verhuiscapaciteits huishoudens opsplitsen naar de huishoudens die actief op zoek zijn, zijn dit er nog steeds circa 300 ten opzichte van het aanbod van 141 woningen.

Overigens heeft Funda geen 100% dekking in Venlo, maar geeft het wel een weergave van de orde van grootte van het aanbod en de transacties. Verder valt op dat afgelopen jaar er relatief veel woningen van € 200.000 tot € 400.000 verkocht zijn. In het WBO gaat ook de meeste voorkeur uit naar deze prijsklasse(n). De meest uitspringende categorie zijn woningen van € 240.000 tot € 325.000; circa 25% van de aangeboden en verkochte woningen behoort tot deze prijs categorie.



**Tabel 10: Koop-aanbod op Funda in de gemeente Venlo**

Koopprijs	Te Koop (aantal)	Te Koop (aandeel)	Verkocht (aantal)	Verkocht (aandeel)	Totaal (aantal)	Totaal (aandeel)	Dynamiek*
Minder dan € 165.000	2	1%	112	8%	114	8%	2%
€ 165.000 tot € 200.000	9	6%	201	15%	210	14%	4%
€ 200.000 tot € 240.000	13	9%	250	19%	263	18%	5%
€ 240.000 tot € 325.000	41	29%	325	24%	366	25%	13%
€ 325.000 tot € 400.000	18	13%	217	16%	235	16%	8%
€ 400.000 tot € 500.000	15	11%	99	7%	114	8%	15%
€ 500.000 tot € 600.000	11	8%	47	4%	58	4%	23%
Meer dan € 600.000	32	23%	85	6%	117	8%	38%
<b>Totaal</b>	<b>141</b>	<b>100%</b>	<b>1.336</b>	<b>100%</b>	<b>1.477</b>	<b>100%</b>	<b>14%</b>

Bron: Funda; peildatum 19-03-2021, bewerking Stec Groep (2021). \*het 'te koop' aanbod gedeeld door wat er afgelopen jaar verkocht is.

## 6.2 Voorkeur voor sociale huur in lijn met bestaande huurvoorraad

Van de circa 2.100 verhuiscapabele huishoudens geven circa 630 aan een voorkeur te hebben voor een huurwoning. Het merendeel van deze verhuiscapabele huishoudens heeft een voorkeur voor een huurwoning van € 443 tot € 754 (circa 75%). Daarbinnen is de prijsklasse van € 443 tot € 635 is het meest geliefd met 33% (210 huishoudens).

De voorkeur uit het WBO komt redelijk overeen met de verdeling van de huurwoningen in de gemeente. Er zijn relatief net wat minder huurwoningen tussen de € 443 en € 679 in de woningvoorraad aanwezig dan dat er vraag naar is vanuit het WBO (-3%). Verder valt op dat de vraag naar woningen in de middenhuur (€ 754 – € 1001) uit het WBO relatief groter is dan de huidige voorraad. Dit geldt niet voor woningen met een huurprijs boven de € 1001. Hier is meer aanbod van dan voorkeur (6%).

**Tabel 11: Voorkeur prijsklasse huurwoning\***

Huurprijs	Voorkeur WBO		Huurwoningvoorraad		Totale huurvoorraad		Verschil voorkeur en voorraad	
	absoluut	%	corporatie	particulier	absoluut	%		
Tot € 443	33	5%	5%	1.050	230	1.280	7%	+2%
€ 443 t/m € 634	210	33%	54%	8.440	1.365	9.805	51%	-3%
€ 635 t/m € 679	133	21%						
€ 680 t/m € 753	138	22%	22%	2.820	1.340	4.160	22%	0%
€ 754 t/m € 850	57	9%	15%	680	1.880	2.560	13%	-2%
€ 851 t/m € 1000	37	6%						
€ 1001 of meer	2	0%	0%	45	1.035	1.080	6%	+6%
Geen voorkeur/ onbekend	20	3%	3%	305	120	425	2%	-
<b>Totaal</b>	<b>630</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>13.340</b>	<b>5.970</b>	<b>19.310</b>	<b>100%</b>	

Bron: Enquête WBO Venlo, Lokale Monitor Wonen (2021), peildatum 2018; bewerking Stec Groep (2021) \* Prijsklassen vrijesectorhuur komen niet precies overeen tussen LMW en de enquête.

## Aanbod en transacties op funda bevinden zich vooral in het duurdere segment (vana € 850)

De aangeboden huurvoorraad van Funda geeft geen volledig beeld van de aangeboden totale huurvoorraad, omdat hier het corporatiebezit niet in is meegenomen. (De gegevens over de mutaties/aanbod in het sociale segment van de woningcorporaties zijn niet gebruikt voor dit onderzoek.) Wat opvalt is dat de behoefte uit het WBO sterk afneemt naarmate de prijs hoger wordt, maar dat er nog relatief veel woningen in het duurdere segment worden aangeboden / verhuurd. Zie de volgende tabel.

**Tabel 12: Huur-aanbod op Funda in de gemeente Venlo**

Huurprijs	Te huur (aantal)	Te huur (aandeel)	Verhuurd (aantal)	Verhuurd (aandeel)	Totaal (aantal)	Totaal (aandeel)	Dynamiek*
Minder dan € 443	0	0%	0	0%	0	0%	0%
€ 443 tot en met € 634	0	0%	7	5%	7	4%	0%
€ 635 tot en met € 679	0	0%	6	4%	6	3%	0%
€ 680 tot en met € 753	1	1%	18	13%	19	10%	6%
€ 754 tot en met € 850	15	19%	41	29%	56	29%	37%
€ 851 tot en met € 1000	56	69%	49	35%	105	54%	114%
€ 1001 of meer	9	11%	19	14%	28	15%	47%
<b>Totaal</b>	<b>81</b>	<b>100%</b>	<b>140</b>	<b>100%</b>	<b>193</b>	<b>100%</b>	<b>58%</b>

Bron: Funda; peildatum 19-03-2021, bewerking Stec Groep (2021). \*het 'te huur' aanbod gedeeld door wat er afgelopen jaar verkocht is.

Om een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van de situatie op de huurmarkt, hebben we in onderstaande tabel het aandeel passend gehuisvestte huishoudens in huurwoningen uiteengezet (naar huurprijs). Te zien is dat circa 17% van de huishoudens in een woning tussen de € 680 en € 754 goedkoop scheef woont. In dit segment woont ook 51,5% duur scheef. Dit betekent dat slechts een derde van de huishoudens in deze woningen op basis van hun inkomen passend gehuisvest is. Ook valt op dat 21% van de huishoudens in een huurwoning van € 950 of hoger eigenlijk recht heeft op een woning met huurtoeslag.

**Tabel 13: Scheefheid binnen de huursector in Venlo**

	Goedkope scheefheid		Passend gehuisvest		Dure scheefheid	
	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Tot en met kwaliteitskortingsgrens ( t/m € 443)	3,3%	40	96,7%	1.185	0%	0
Tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens (€ 443 – 680)	7,3%	685	92,7%	8.665	0%	0
Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 680 – 754)	16,8%	655	31,7%	1.240	51,5%	2.015
Tussen liberalisatiegrens en €950	0%	0	64,9%	1.380	35,1%	745
Boven € 950	0%	0	79%	565	21%	150

Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), peildatum 2018; bewerking Stec Groep (2021)

Goedkope scheefheid: Wanneer het belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 40.349 is en het huishouden gehuisvest is in een woning met een huurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens.  
Dure scheefheid: Wanneer een huishouden tot de doelgroep huurtoeslag behoort en in een woning woont met een huurprijs boven de aftoppingsgrens.

Als we de scheefheid van de woonsituatie van huishoudens in de sociale huurwoningvoorraad in Venlo afzetten tegen de cijfers van de provincie Limburg en Nederland. Zien we dat het percentage goedkope scheefheid relatief laag uitvalt. Vooral tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens kent de gemeente Venlo procentueel bijna de helft minder (goedkope) scheefhuurders dan gemiddeld in Nederland. Tussen de liberalisatiegrens en € 950 zien we in Venlo wel relatief meer (dure) scheefhuurders, circa 35% ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 23%.

Over het algemeen is het percentage dat passend gehuisvest is in de sociale huur in de gemeente Venlo relatief hoog. Er zijn wel meer scheefhuurders aanwezig in het vrije segment ten opzichte van de provincie en het landelijke gemiddelde.

**Tabel 14: Scheefheid binnen de sociale huursector Venlo, Noord-Limburg & Nederland**

	Goedkope scheefheid (%)			Passend gehuisvest (%)			Dure scheefheid (%)		
	Venlo	Limburg	NL	Venlo	Limburg	NL	Venlo	Limburg	NL
Tot en met kwaliteitskortingsgrens ( t/m € 443)	3,3%	4,5%	7,9%	96,7%	95,5%	92,1%	0%	0%	0%
Tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens (€ 443 – 680)	7,3%	9,6%	13,1%	92,7%	90,4%	86,9%	0%	0%	0%
Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 680 – 754)	16,8%	17,5%	22,2%	31,7%	30,6%	31,4%	51,5%	51,9%	46,4%
Tussen liberalisatiegrens en € 950	0%	0%	0%	64,9%	70,6%	76,8%	35,1%	29,4%	23,2%
Boven € 950	0%	0%	0%	79%	77,3%	81,6%	21%	22,7%	18,4%

Bron: Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), peildatum 2018; bewerking Stec Groep (2021)

# Bijlage A: Factsheet per kern

In deze bijlage hebben we per kern een factsheet opgesteld. Hierin geven we de belangrijkste resultaten weer. We benadrukken hierbij wel dat de resultaten per kern niet representatief zijn (in ieder geval niet de uitsplitsing naar doelgroepen). We hebben daarom inzichtelijk gemaakt hoeveel respondenten per kern iets vinden, zonder dat dit direct betekent dat een bepaald percentage van alle inwoners dit vindt.

De respondenten bij de woonvoorkeuren zijn respondenten met én zonder een verhuiscens, dit in tegenstelling tot de resultaten van hoofdstuk van dit rapport waar alleen werd gekeken naar respondenten met een verhuiscens. Dit om er voor te zorgen dat we alle respons op kernniveau benutten.

We gaan achtereenvolgens in op:

- Venlo-Centrum
- Venlo overig
- Blerick
- Hout-Blerick
- Boekend
- Tegelen
- Steyl
- Velden
- Lomm
- Arcen
- Belfeld

**Venlo centrum**

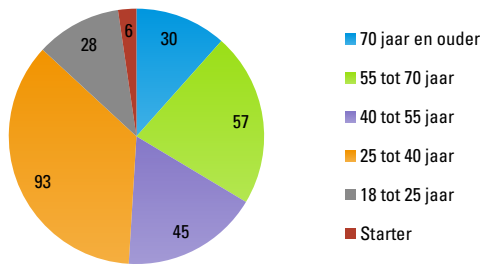
Algemeen

Respondenten t.o.v. huishoudens

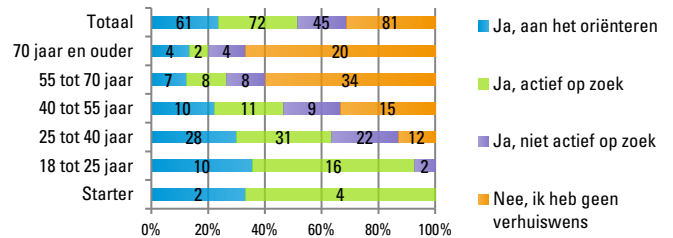
- Totaal aantal huishoudens in de wijk: 3.095 (CBS, 2019).
- Aantal respondenten: 259. Respons van 8,4%
- Resultaten op deze factsheet zijn daarmee onvoldoende representatief om conclusies te trekken voor de hele kern.



Leeftijdverdeling respondenten



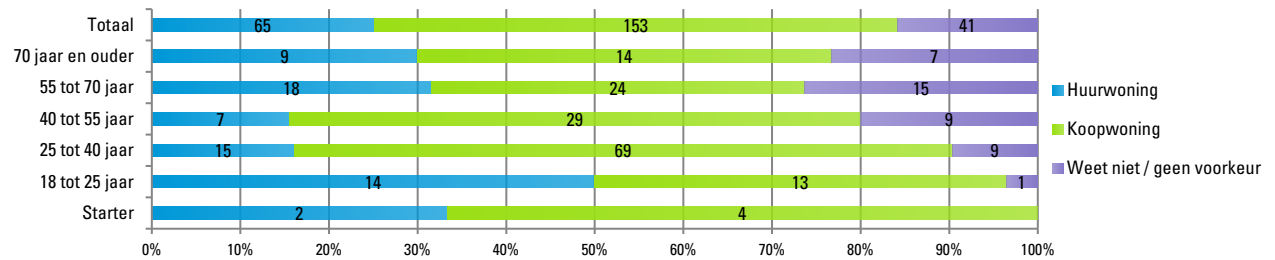
Verhuiscens



- De verhuiscens is het grootst onder de starters en huishoudens tot 25 jaar. Daarna neemt het aandeel respondenten dat aangeeft geen verhuiscens te hebben toe.
- 55- en 75-plushuishoudens hebben de minste behoefte om te verhuizen.

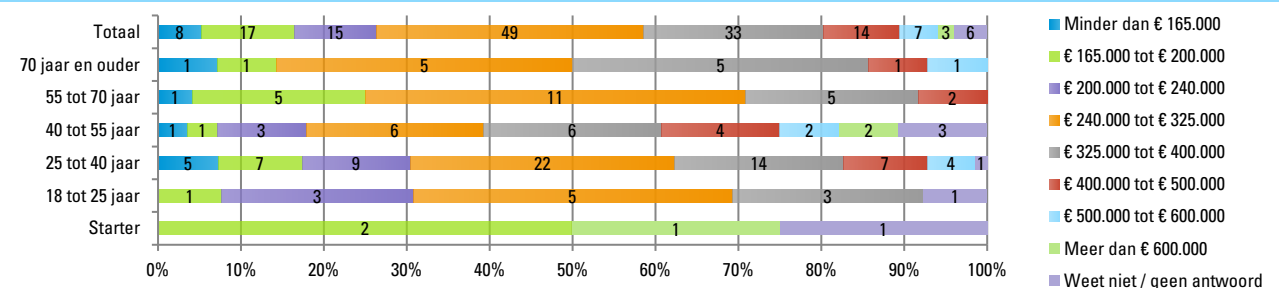
Wensen ten aanzien van de woning

Voorkeur woningeigendom



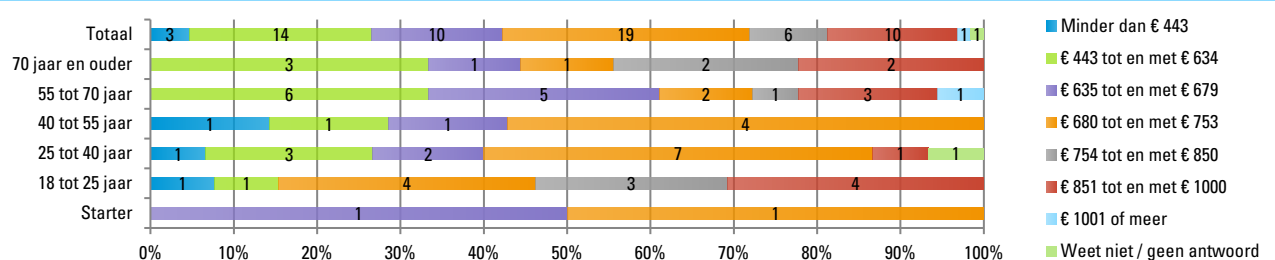
- Met uitzondering van huishoudens tot 25 jaar hebben respondenten in alle leeftijdsgroepen een voorkeur voor een koopwoning.
- Respondenten tussen 25 tot 40 jaar en huishoudens tussen 40 tot 55 jaar hebben de grootste voorkeur voor een koopwoning.

Koopprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor koop)



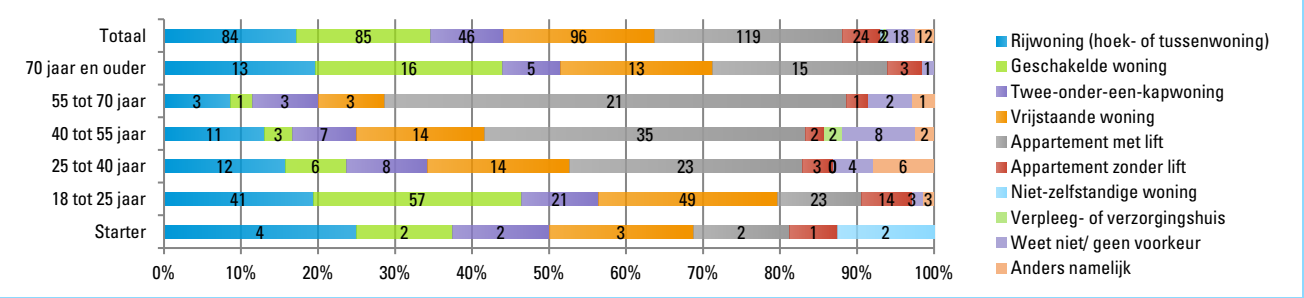
- Respondenten hebben een voorkeur voor koopwoningen in de prijsklassen € 240.000 tot € 325.000 en € 325.000 tot € 400.000.
- Onder jongere respondenten is de betalingsbereidheid lager dan onder de ouderen.

Huurprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor huur)



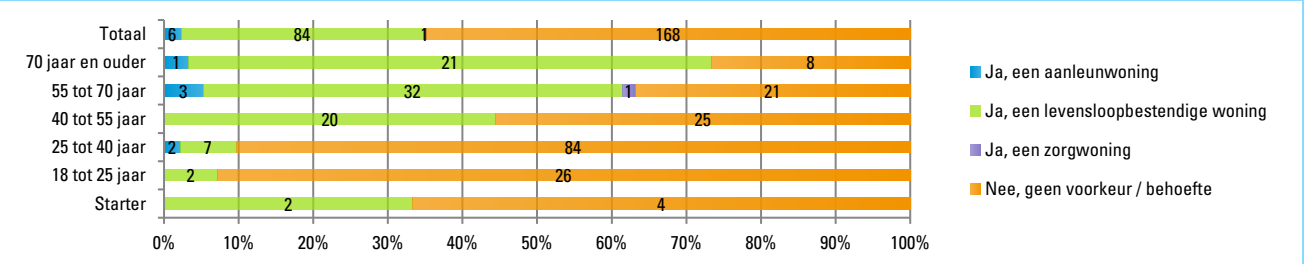
- Respondenten hebben een voorkeur voor duurdere sociale huur (€ 680 tot en met € 753), gevolgd door huurprijzen van € 443 tot en met € 634.
- Circa twintig respondenten met een voorkeur voor een huurwoning willen een huurprijs betalen boven de liberalisatiegrens (vanaf € 754).
- De respondenten tot 25 jaar zijn bereid om meer te betalen dan de respondenten tussen de 25 tot 55 jaar. Daarna neemt de betalingsbereidheid toe.

Voorkeur woningtype



- In deze kern/dit stadsdeel hebben de meeste respondenten een voorkeur voor een appartement met lift, deze neemt toe onder de oudere leeftijdsgroepen. Ook is er interesse in rijwoningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen, deze interesse is het groter bij jongere respondenten.
- Onder 'anders namelijk' worden voornamelijk bungalows en andere levensloopbestendige woningen genoemd als voorkeurswoningtype.

Levensloopbestendige woning



- De meeste respondenten in dit stadsdeel/deze kern hebben geen behoefte aan levensloopbestendig wonen.
- De voorkeur voor levensloopbestendig wonen neemt toe met de leeftijdsgroep, waarbij de voorkeur voor zorg- en aanleunwoningen beperkt is.

Bijzondere woonvormen

Interesse in bijzondere woonvormen

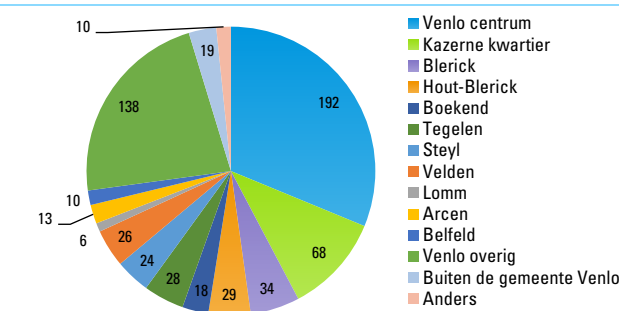
Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Woning met kantoor aan huis	25%	21%	54%	Onder respondenten bestaat de meeste interesse voor woningen met een kantoor aan huis en individuele zelfbouwwoningen. De interesse voor prefab-woning is beperkt, maar circa 29% van de respondenten staat hier neutraal tegenover.
Individuele zelfbouwwoning (PO)	25%	21%	54%	
Tiny house	21%	14%	65%	
Collectieve zelfbouwwoning (CPO)	19%	20%	61%	
Prefabwoning	19%	29%	52%	
Woning met bedrijf aan huis	15%	20%	66%	
FRIENDS-woning	12%	12%	76%	
Flexwoning	6%	11%	83%	

Interesse in bijzondere woonvormen voor ouderen

Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Hofjeswoning (Knarrehof)	34%	15%	51%	Onder respondenten bestaat de meeste interesse voor woningen in hofjesvorm (al dan niet uitgevoerd als appartement). Daarnaast is er interesse aan wonen in een woontoren of grondgebonden seniorenwoning. Aan overige concept is zeer beperkt interesse.
Hofjeswoning in appartementsvorm	33%	16%	50%	
Woontoren	30%	18%	52%	
Grondgebonden woning	28%	22%	50%	
Serviceflat	14%	26%	60%	
Zorgvilla	13%	19%	67%	
Aanleunwoning	11%	22%	67%	
Traditioneel Seniorencomplex	9%	19%	72%	

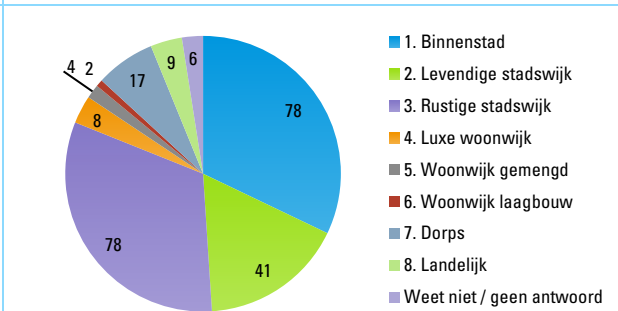
Wensen ten aanzien van woonomgeving

Voorkeur locatie



- Circa een derde van de respondenten ziet de eigen kern/het eigen stadsdeel (Venlo centrum) als (een van de) voorkeurslocatie(s).
- Andere voorkeurslocaties zijn 'Venlo overig' en 'Kazerne Kwartier'.

Gewenste woonmilieus



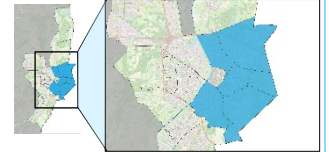
- De meest gewenste voorkeursmilieus voor respondenten uit deze kern/dit stadsdeel zijn: de binnenstad en de rustige stadswijk.

**Venlo overig**

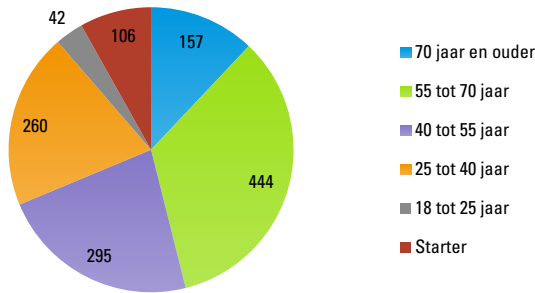
Algemeen

Respondenten t.o.v. huishoudens

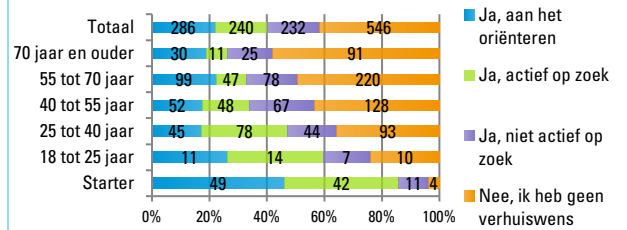
- Totaal aantal huishoudens in de wijk: 17.150 (CBS, 2019).
- Aantal respondenten: 1.304. Respons van 7,6%
- Het totaal aantal respondenten is hiermee representatief (95% betrouwbaarheid, 5% foutmarge). Per leeftijdscategorie is dit niet zo.



Leeftijdverdeling respondenten



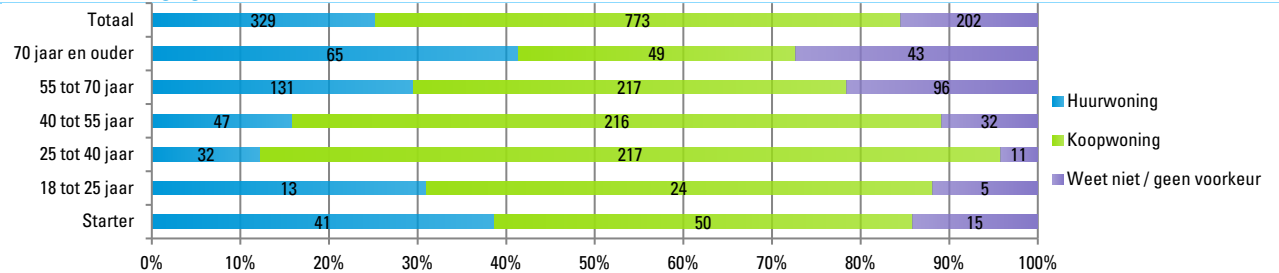
Verhuiscens



- De verhuiscens is het grootst onder de starters en huishoudens tot 25 jaar. Daarna neemt het aandeel respondenten dat aangeeft geen verhuiscens te hebben toe.
- 70 plussers hebben de minste behoefte om te verhuizen.

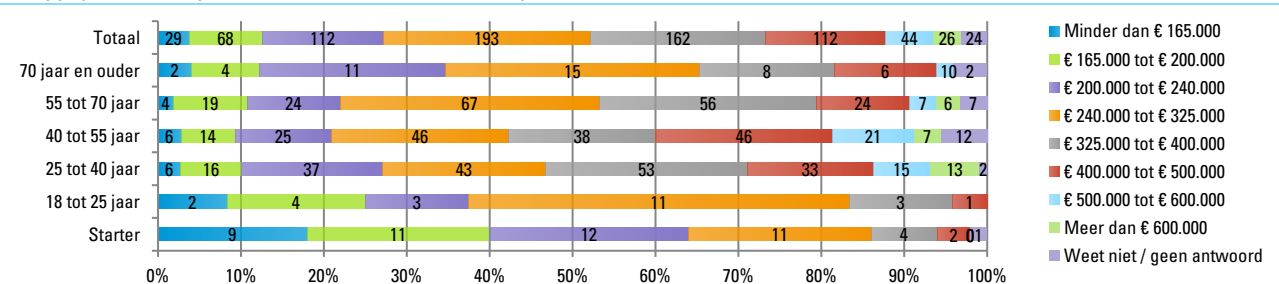
Wensen ten aanzien van de woning

Voorkeur woningeigendom



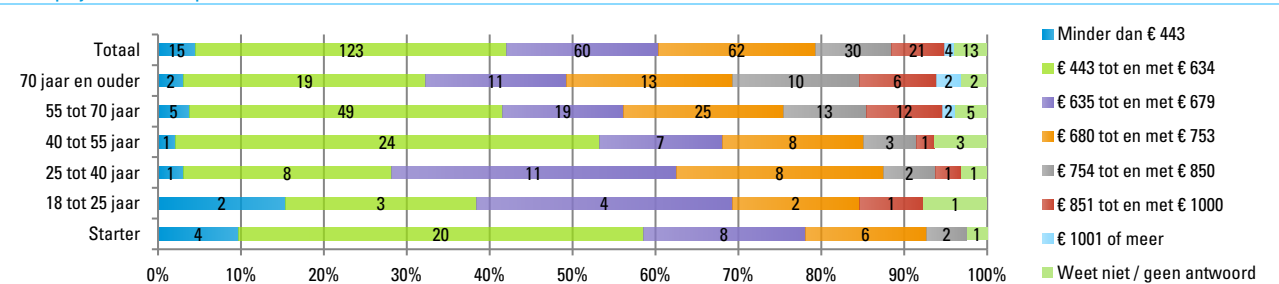
- De meeste huishoudens hebben een voorkeur voor een koopwoning. Het aandeel respondenten dat aangeeft een voorkeur voor koopwoningen te hebben is het grootst onder 25 tot 40-jarigen, gevolgd door 40 tot 55-jarigen.
- Ouderen boven de 70 jaar hebben als enige leeftijdsgroep een lichte voorkeur voor een huurwoning.

Koopprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor koop)



- Respondenten hebben een voorkeur voor koopwoningen in de prijsklassen € 240.000 tot € 325.000 en € 325.000 tot € 400.000. Daarnaast is er een gelijke mate aan interesse in koopwoningen met een lagere (tussen € 200.000 en € 240.000) en een hogere prijsklasse (€ 400.000 tot € 500.000).
- Onder de jongere respondenten is de betalingsbereidheid lager dan onder de ouderen.

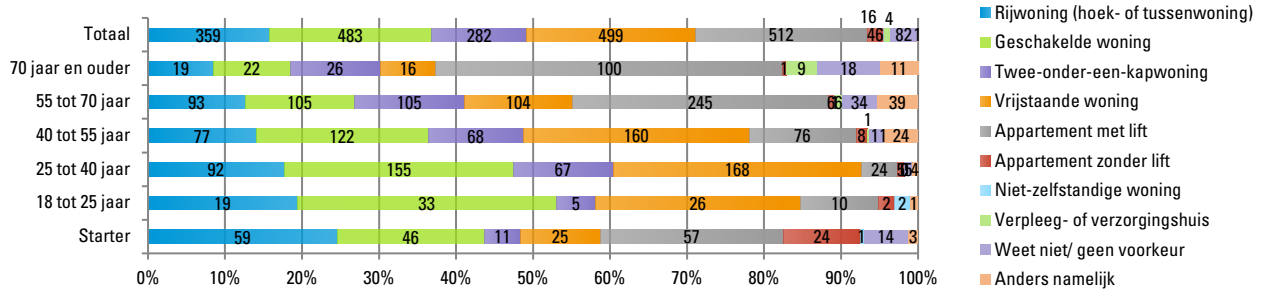
Huurprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor huur)



- Respondenten hebben een voorkeur voor huurprijzen passend bij goedkopere sociale huur (€ 443 tot en met € 634).
- Circa zestig respondenten met een voorkeur voor een huurwoning willen een huurprijs betalen boven de liberalisatiegrens (vanaf € 754).

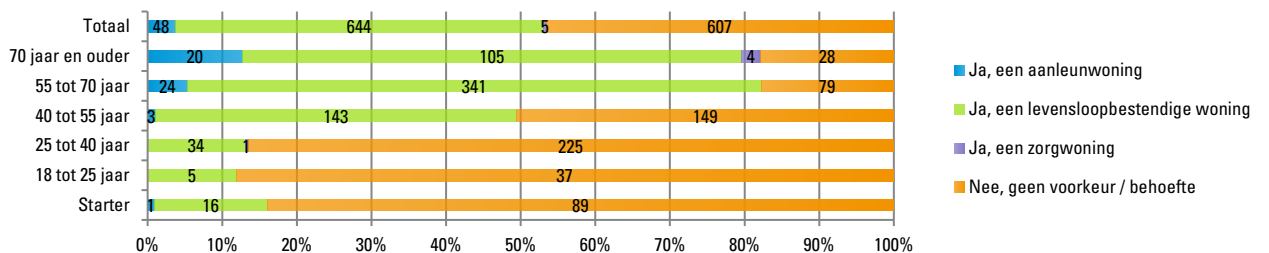


Voorkeur woningtype



- Onder grondgebonden woningen is in dit stadsdeel een voorkeur voor de vrijstaande woning, gevolgd door de geschakelde woning.
- Onder starters is de voorkeur voor een rijwoning dan wel een appartement met lift ongeveer gelijk. Boven de 40 jaar is het aandeel respondenten dat 'anders namelijk' heeft ingevuld hoger; hier worden vooral seniorenwoning/levensloopbestendige woningen genoemd.

Levensloopbestendige woning



- Leeftijdsgroepen boven 55 jaar hebben behoefte aan seniorenwoningen, hierbij is er een grote voorkeur voor levensloopbestendige woningen.
- Naarmate de leeftijd onder respondenten toeneemt ontstaat er meer interesse in een aanleunwoning, de interesse voor een zorgwoning is beperkt.

Bijzondere woonvormen

Interesse in bijzondere woonvormen

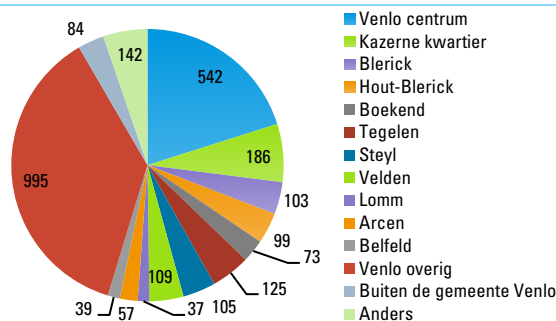
Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Individuele zelfbouwwooning (PO)	33%	18%	49%	Onder respondenten bestaat de meeste interesse voor individuele zelfbouwwoonings en prefabwoningen. Daarnaast is er interesse in de collectieve zelfbouwwooning en woningen met kantoor aan huis. In overige concepten is de interesse beperkt.
Prefabwoning	27%	29%	44%	
Collectieve zelfbouwwooning (CPO)	27%	23%	50%	
Woning met kantoor aan huis	23%	18%	59%	
Tiny house	12%	13%	74%	
Woning met bedrijf aan huis	11%	16%	73%	
FRIENDS-woning	8%	18%	73%	
Flexwoning	3%	12%	85%	

Interesse in bijzondere woonvormen voor ouderen

Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Grondgebonden woning	49%	18%	33%	Onder respondenten bestaat de meeste interesse voor een grondgebonden seniorenwoning en Knarrehof-concept. Daarnaast is er interesse voor de hofjeswoning in appartementsvorm en de woontoren.
Hofjeswoning (Knarrehof)	43%	21%	36%	
Hofjeswoning in appartementsvorm	33%	23%	44%	
Woontoren	27%	22%	51%	
Serviceflat	19%	26%	55%	
Zorgvilla	13%	25%	62%	
Aanleunwoning	14%	27%	59%	
Traditioneel Seniorencomplex	14%	24%	62%	

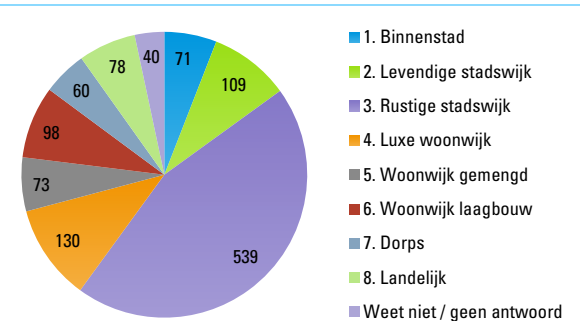
Wensen ten aanzien van woonomgeving

Voorkeur locatie



- Circa een vijfde van de respondenten geeft de eigen kern/stadsdeel (Venlo overig) aan als (een van de) voorkeurslocatie(s). Ook het dichtbijgelegen centrum van Venlo wordt als voorkeurslocatie gezien.

Gewenste woonmilieus



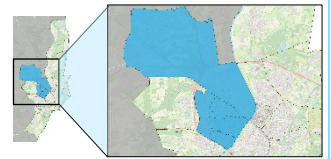
- Het grootste aandeel van de respondenten geeft aan om de rustige stadswijk als voorkeursmilieu te hebben.
- Voor andere milieus bestaat een min of meer gelijkwaardige voorkeur, waarbij de levendige stadswijk en luxe woonwijk er iets uit springen.

**Blerick**

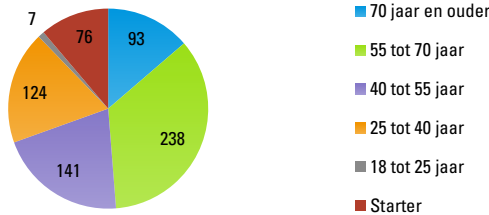
Algemeen

Respondenten t.o.v. huishoudens

- Totaal aantal huishoudens in de wijk: 11.025 (CBS, 2019).
- Aantal respondenten: 679. Respons van 6,2%
- Het totaal aantal respondenten is hiermee representatief (95% betrouwbaarheid, 5% foutmarge). Per leeftijdscategorie is dit niet zo.

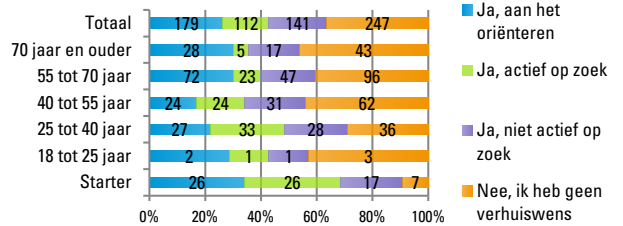


Leeftijdverdeling respondenten



- Binnen deze kern/dit stadsdeel ontbreken reacties van respondenten tussen 18 en 25 jaar.

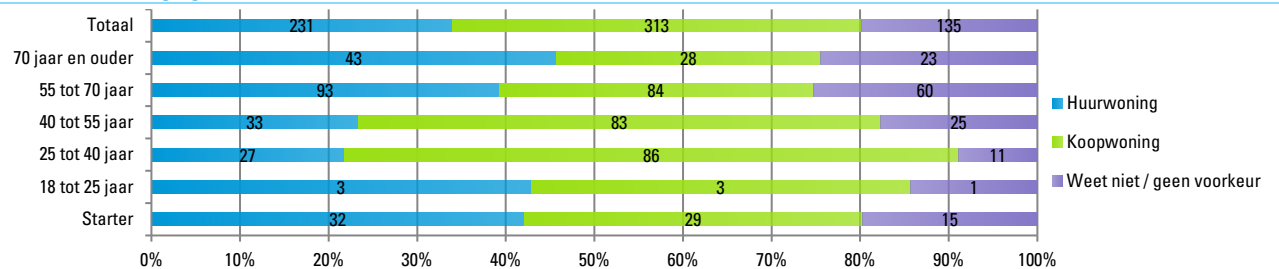
Verhuiscens



- De verhuiscens is het grootst onder starters.
- Het aandeel dat aangeeft geen verhuiscens te hebben is min of meer vergelijkbaar onder leeftijdsgroepen vanaf 40 jaar.
- Van de respondenten die aangeven te willen verhuizen is een groot deel nog aan het oriënteren.

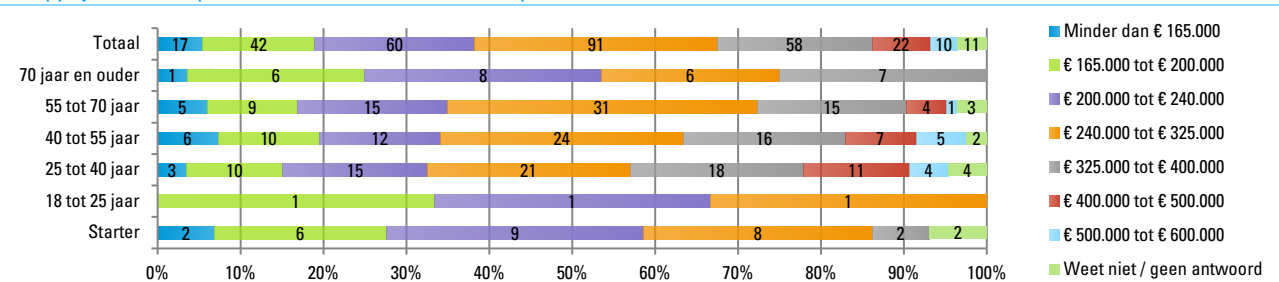
Wensen ten aanzien van de woning

Voorkeur woningeigendom



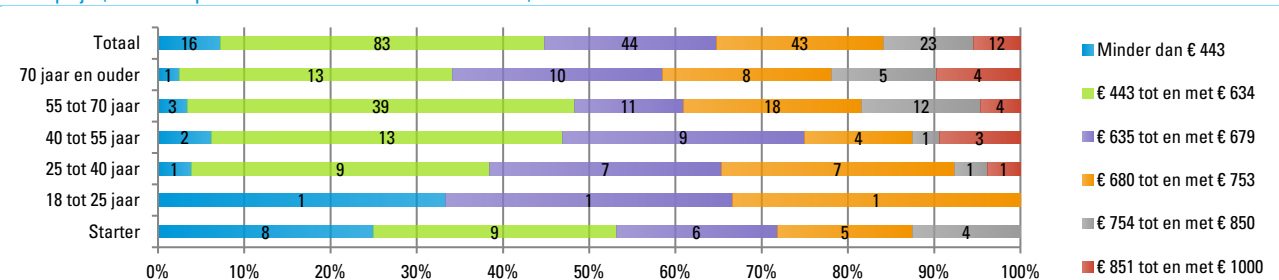
- In vergelijking met andere wijken/kernen hebben hier meer leeftijdsgroepen (starter, 55 tot 70 jaar en 70-plus) een voorkeur voor een huurwoning.
- Respondenten tussen 25 en 55 jaar hebben een sterke voorkeur voor een koopwoning.

Koopprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor koop)



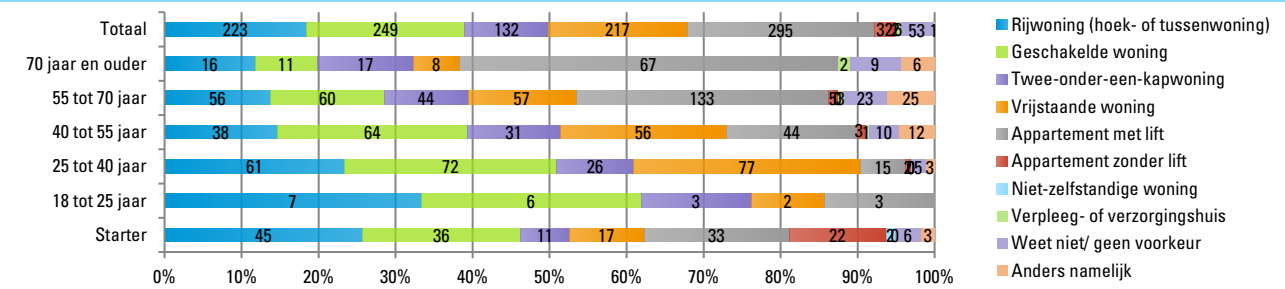
- De voorkeur voor koopwoningen gaat uit naar prijzen van € 240.000 tot € 325.000, € 200.000 tot € 240.000 en € 325.000 tot € 400.000.
- Tot 25 jaar is de betalingsbereidheid lager dan onder de oudere groepen.

Huurprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor huur)



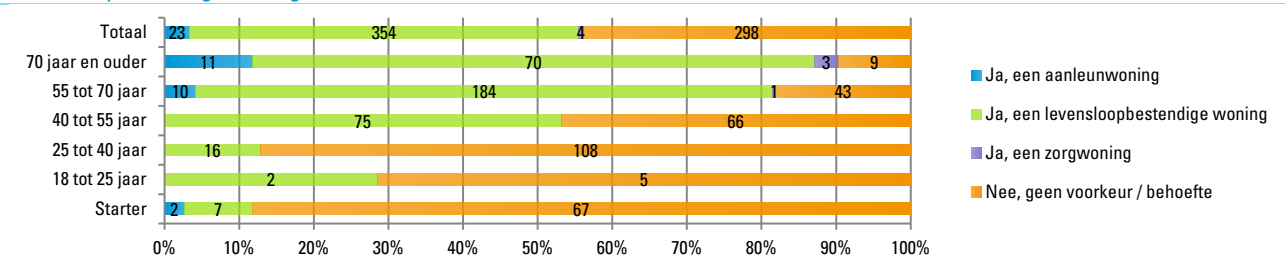
- Respondenten hebben een voorkeur voor goedkopere sociale huur (€ 443 tot en met € 634), gevolgd door huurprijzen van € 635 tot en met € 753.
- Circa veertig respondenten met een voorkeur voor een huurwoning willen een huurprijs betalen boven de liberalisatiegrens (vanaf € 754).

Voorkeur woningtype



- De grondgebonden rijwoning en geschakelde woning zijn ongeveer even geliefd. Er is een minder grote behoefte aan twee-onder-een-kappers.
- De leeftijdsgroepen van 25 tot 55 jaar hebben meer behoefte aan vrijstaande woningen. Vanaf 55 jaar gaat de voorkeur naar appartementen met lift.
- Onder 'anders, namelijk' worden voornamelijk levensloopbestendige woningen en bijzondere woonvormen (zoals tiny house) genoemd.

Levensloopbestendige woning



- Vanaf 40 jaar neemt de wens voor levensloopbestendig woningen toe. Ook de aanleunwoning krijgt vanaf 55 jaar meer (maar beperkt) interesse.

Bijzondere woonvormen

Interesse in bijzondere woonvormen

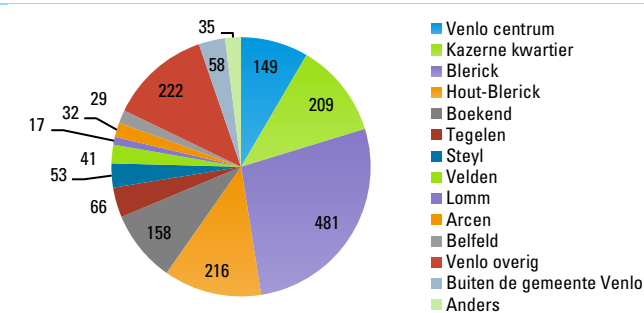
Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Prefabwoning	24%	30%	46%	Onder respondenten is de interesse voor genoemde concepten beperkt. De meeste interesse bestaat voor prefabwoningen, hier staat tevens de grootste groep neutraal tegenover.
Individuele zelfbouwwooning (PO)	20%	18%	62%	
Woning met kantoor aan huis	19%	17%	64%	
Collectieve zelfbouwwooning (CPO)	17%	21%	62%	
Woning met bedrijf aan huis	12%	14%	74%	
Tiny house	12%	15%	72%	
FRIENDS-woning	6%	18%	76%	
Flexwoning	4%	14%	82%	

Interesse in bijzondere woonvormen voor ouderen

Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Grondgebonden woning	48%	22%	31%	Onder respondenten bestaat de meeste interesse voor grondgebonden woningen en Knarrehof-concepten. Voor de overige concepten is minder interesse, maar bijna een kwart staat hier neutraal tegenover.
Hofjeswoning (Knarrehof)	41%	22%	36%	
Hofjeswoning in appartementsvorm	32%	22%	46%	
Woontoren	22%	23%	55%	
Serviceflat	22%	27%	51%	
Traditioneel Seniorencomplex	17%	26%	57%	
Aanleunwoning	13%	26%	61%	
Zorgvilla	10%	24%	65%	
Kangoeroe- / mantelzorgwoning	9%	22%	69%	

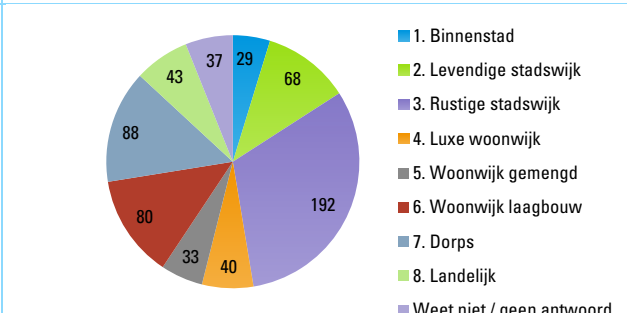
Wensen ten aanzien van woonomgeving

Voorkeur locatie



- Circa een vierde van de respondenten geeft de eigen kern/stadsdeel (Blerick) aan als (een van de) voorkeurslocatie(s).
- Andere voorkeurslocaties (met meer dan 200 respondenten) zijn 'Venlo overig', 'Hout-Blerick' en 'Kazerne kwartier'.

Gewenste woonmilieus



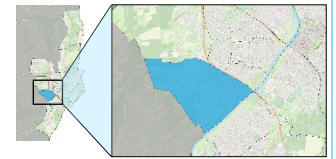
- De meest gewenste voorkeursmilieus voor respondenten uit deze kern/dit stadsdeel zijn: rustige stadswijk, dorps en levendige stadswijk.

**Hout-Blerick**

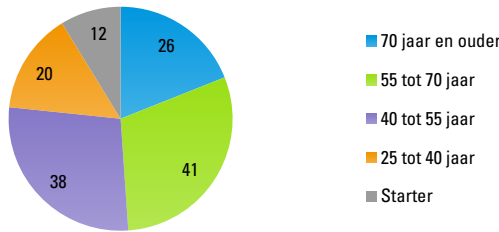
Algemeen

Respondenten t.o.v. huishoudens

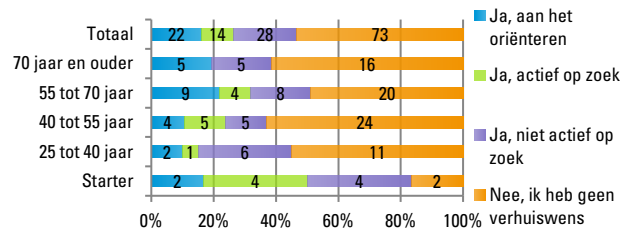
- Totaal aantal huishoudens in de wijk: 1.135 (CBS, 2019).
- Aantal respondenten: 137. Respons van 12,1%
- Resultaten op deze factsheet zijn daarmee onvoldoende representatief om conclusies te trekken voor de hele kern.



Leeftijdverdeling respondenten



Verhuiscens

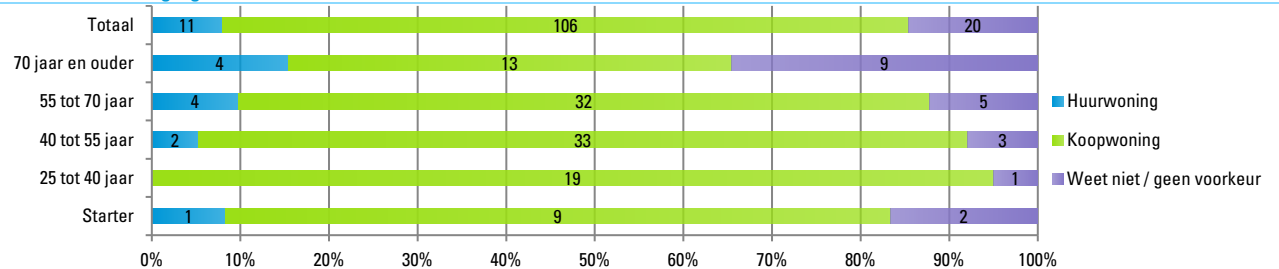


- Binnen deze kern/dit stadsdeel ontbreken reacties van respondenten tussen 18 en 25 jaar.

- De verhuiscens is het grootst onder de starters.
- Daarna is het aandeel respondenten dat aangeeft geen verhuiscens te hebben relatief gelijk, ook onder ouderen.

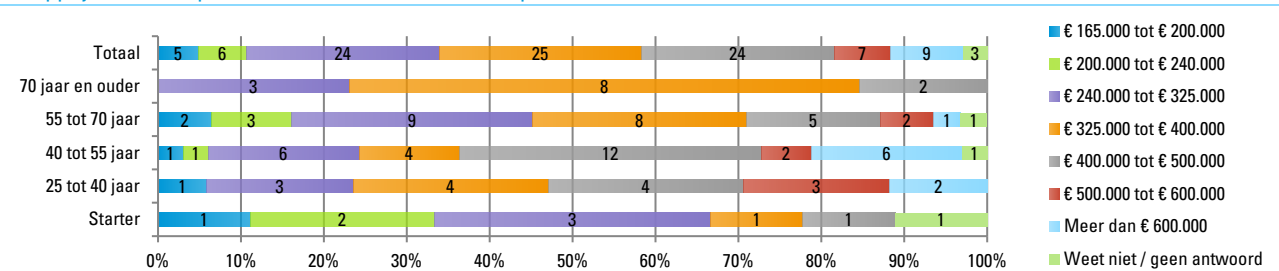
Wensen ten aanzien van de woning

Voorkeur woningeigendom



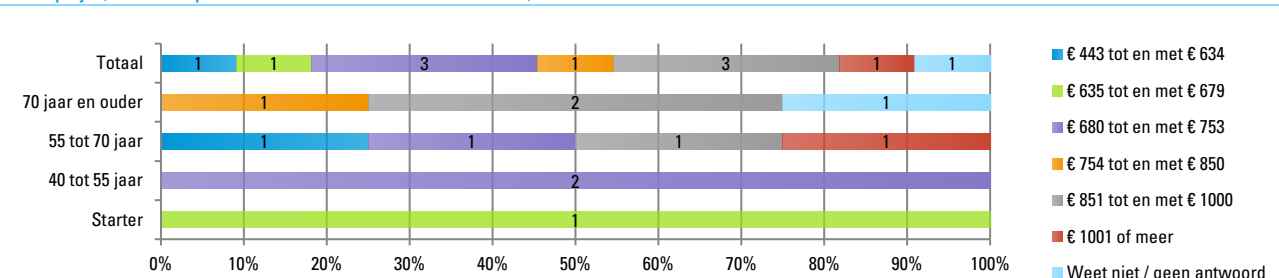
- Alle leeftijdsgroepen hebben een sterke voorkeur voor een koopwoning, deze is het grootst onder de leeftijdsgroep van 25 tot 40 jaar.
- Ouderen boven 70 jaar hebben de minst duidelijke voorkeur, een relatief groot aandeel respondenten geeft aan geen voorkeur te hebben.

Koopprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor koop)



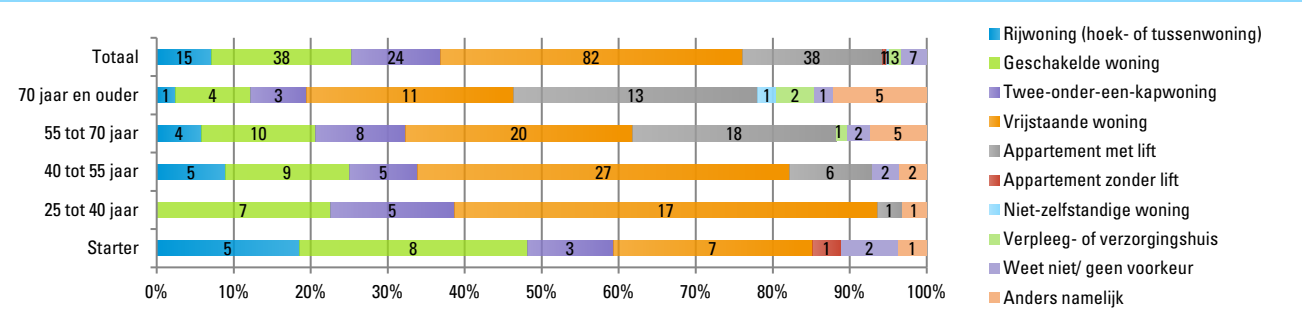
- Respondenten binnen deze kern/dit stadsdeel hebben geen duidelijke voorkeur voor een prijsklasse, het gros heeft een voorkeur voor een woning tussen € 240.000 - € 500.000.
- Van de respondenten die een voorkeur heeft voor koopwoningen is de betalingsbereidheid tussen 25 en 55 jaar het grootst.

Huurprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor huur)



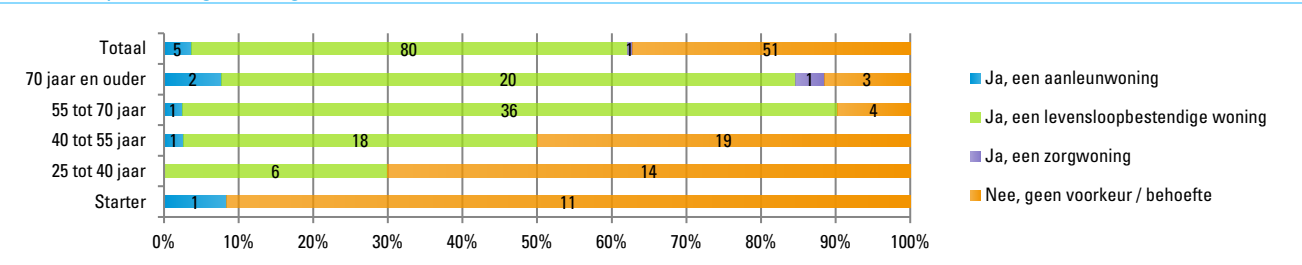
- Circa de helft van de respondenten heeft een voorkeur voor huurprijzen passend bij een sociale huurwoning (tot € 754), hiervan gaat de voorkeur uit naar een huurwoning boven de tweede aftoppingsgrens (€ 680 tot € 753).
- De andere helft van de respondenten die een voorkeur heeft voor een huurwoning wenst in de vrije sector te huren. Het gaat dan vooral over leeftijdsgroepen van 55 jaar en ouder.

Voorkeur woningtype



• In dit stadsdeel bestaat een grote voorkeur voor vrijstaande woningen, deze is het grootst onder de leeftijdsgroep van 25 tot 40 jaar.

Levensloopbestendige woning



• Naarmate de leeftijd onder respondenten toeneemt ontstaat er meer interesse voor levensloopbestendige woningen, de voorkeur voor zorg- en aanleunwoningen is beperkt.

Bijzondere woonvormen

Interesse in bijzondere woonvormen

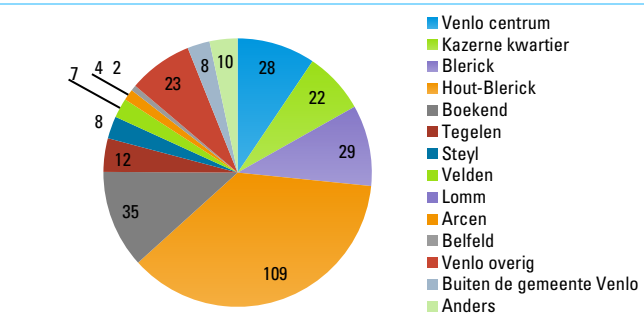
Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Individuele zelfbouwwooning (PO)	49%	15%	36%	Onder respondenten bestaat de meeste interesse voor individuele en collectieve zelfbouwwooningen. Daarnaast is er interesse in woningen met kantoor aan huis en prefabwoningen.
Collectieve zelfbouwwooning (CPO)	34%	21%	45%	
Woning met kantoor aan huis	32%	16%	52%	
Prefabwoning	29%	27%	44%	
Woning met bedrijf aan huis	15%	12%	73%	
FRIENDS-woning	9%	17%	74%	
Tiny house	5%	10%	85%	
Flexwoning	3%	7%	90%	

Interesse in bijzondere woonvormen voor ouderen

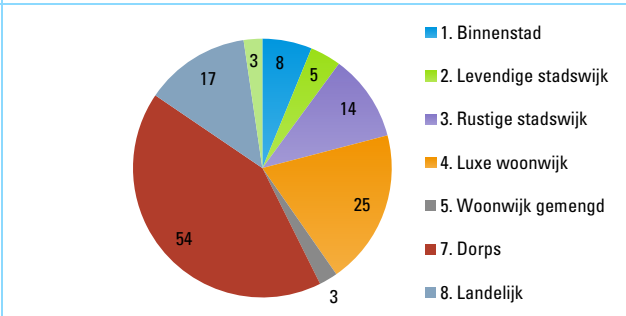
Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Grondgebonden woning	51%	15%	34%	De grondgebonden seniorenwoning heeft de grootste interesse onder respondenten uit deze kern. Ook de hofjeswoningen worden interessant gevonden, waarbij de voorkeur ligt bij een Knarrehof-concept.
Hofjeswoning (Knarrehof)	45%	19%	36%	
Hofjeswoning in appartementsvorm	29%	22%	49%	Respondenten hebben de minste interesse in het traditionele seniorencomplex.
Woontoren	22%	19%	59%	
Zorgvilla	22%	18%	60%	
Kangoeroe- / mantelzorgwoning	19%	18%	63%	
Aanleunwoning	18%	21%	61%	
Serviceflat	15%	24%	61%	
Traditioneel Seniorencomplex	11%	24%	65%	

Wensen ten aanzien van woonomgeving

Voorkeur locatie



Gewenste woonmilieus



• Circa een vijfde van de respondenten geeft de eigen kern/stadsdeel (Hout-Blerick) aan als (een van de) voorkeurslocatie(s). Ook het aangrenzende Blerick en Boekend worden als voorkeurslocaties gezien.

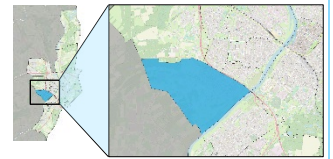
• De meest gewenste voorkeursmilieus voor respondenten uit deze kern/dit stadsdeel zijn: dorps & luxe woonwijk.

**Boekend**

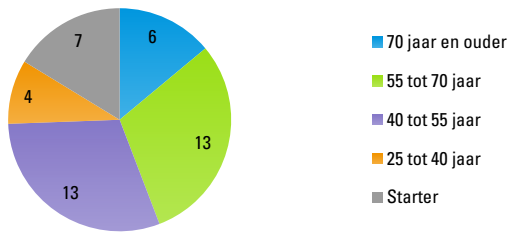
Algemeen

**Respondenten t.o.v. huishoudens**

- Totaal aantal huishoudens in de wijk: 330 (CBS, 2019)
- Aantal respondenten: 43. Respons van 13%
- Resultaten op deze factsheet zijn daarmee onvoldoende representatief om conclusies te trekken voor de hele kern

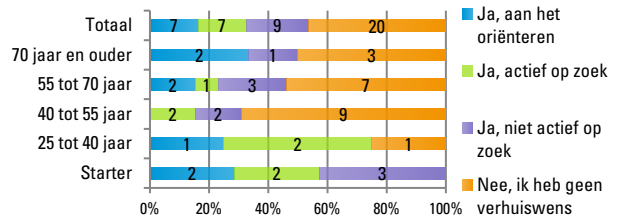


**Leeftijdverdeling respondenten**



- Binnen deze kern/dit stadsdeel ontbreken reacties van respondenten tussen 18 en 25 jaar.

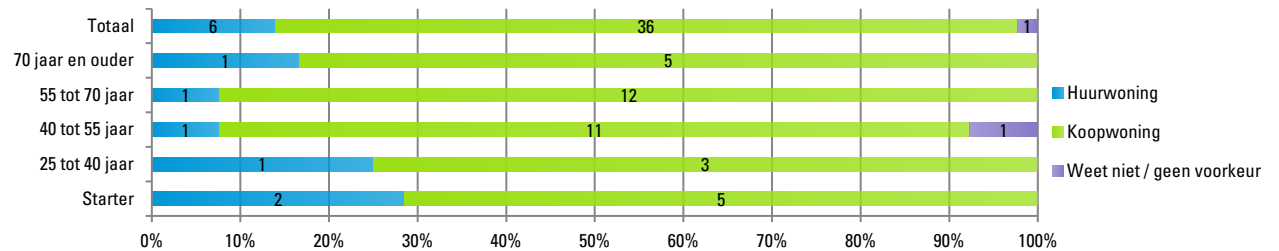
**Verhuisswens**



- De verhuisswens is het grootst onder de starters.
- Respondenten tussen 40 en 55 jaar zijn het meest tevreden met hun huidige woonsituatie en willen het minst graag verhuizen.

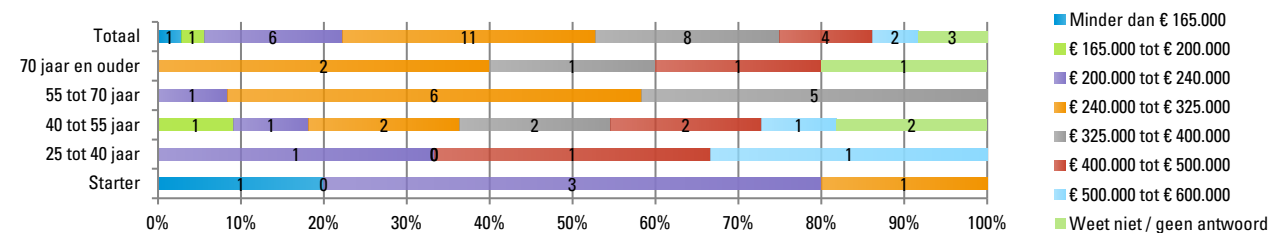
Wensen ten aanzien van de woning

**Voorkeur woningeigendom**



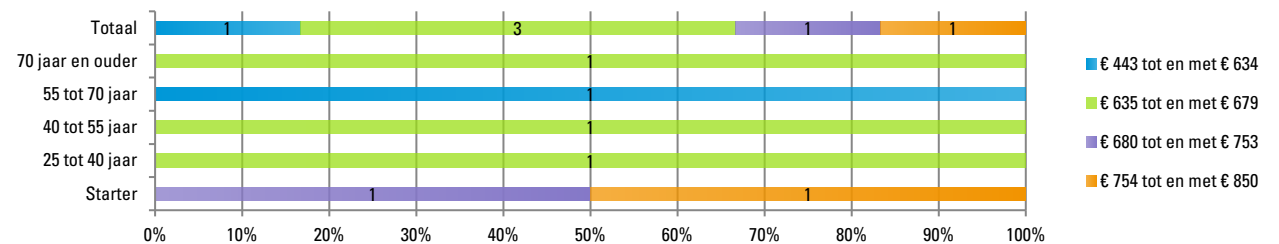
- Alle leeftijdsgroepen hebben een voorkeur voor een koopwoning ten opzichte van ene huurwoning.

**Koopprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor koop)**



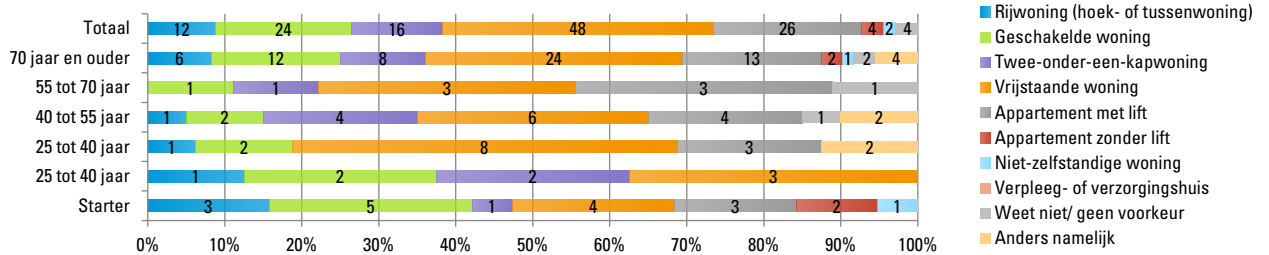
- In deze kern hebben respondenten een voorkeur voor koopwoningen in de prijsklassen € 240.000 tot € 325.000 en € 325.000 tot € 400.000.
- Starters hebben een lagere betalingsbereidheid dan de oudere leeftijdsgroepen, woningen tussen € 200.000 en € 240.000 hebben de voorkeur.

**Huurprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor huur)**



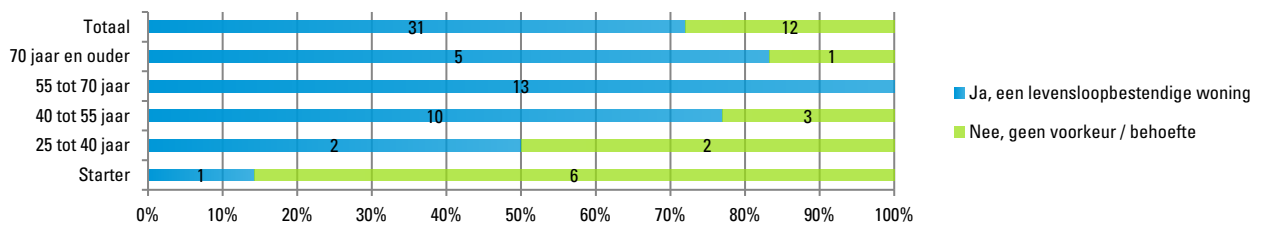
- Respondenten in deze kern/dit stadsdeel hebben een voorkeur voor huur tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens (€ 635 tot en met € 679).
- Er is geringe behoefte aan vrije sector huurwoningen; slechts één respondent met een voorkeur voor een huurwoning geeft aan dat zij voorkeur heeft voor een huurwoning in de prijsklasse € 754 tot en met € 850. Onder de respondenten is geen vraag naar woningen met hogere huurprijzen.

Voorkeur woningtype



- In deze kern/dit stadsdeel hebben de meeste respondenten een voorkeur voor een vrijstaande woning. Deze voorkeur is wijdverspreid onder de leeftijdsgroepen. Alleen de starters vormen een uitzondering, zij hebben een lichte voorkeur voor een geschakelde woning.

Levensloopbestendige woning



- De meeste respondenten in dit stadsdeel/deze kern hebben wel behoefte aan levensloopbestendige woningen, maar geen behoefte aan een aanleunwoning of zorgwoning. 55-plussers geven aan haast uitsluitend een levensloopbestendige woning te willen.

Bijzondere woonvormen

Interesse in bijzondere woonvormen

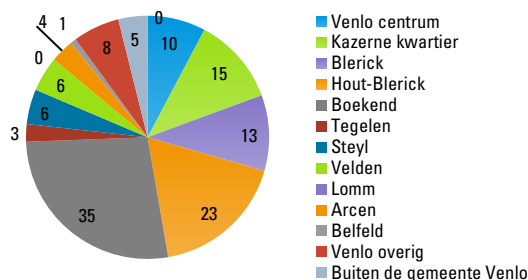
Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Individuele zelfbouwwoning (PO)	60%	26%	14%	Onder respondenten bestaat de meeste interesse voor individuele en collectieve zelfbouwwoningen. Er is een gelijke hoeveelheid interesse in prefabwoningen en woningen met kantoor aan huis. Hoewel de interesse in een flexwoning beperkt is staat circa de helft van de respondenten neutraal tegenover het concept.
Collectieve zelfbouwwoning (CPO)	42%	28%	30%	
Woning met kantoor aan huis	23%	28%	49%	
Prefabwoning	23%	26%	51%	
FRIENDS-woning	16%	5%	79%	
Woning met bedrijf aan huis	12%	23%	65%	
Tiny house	5%	16%	79%	
Flexwoning	3%	47%	50%	

Interesse in bijzondere woonvormen voor ouderen

Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Grondgebonden woning	69%	7%	24%	Onder respondenten bestaat de meeste interesse voor grondgebonden seniorenwoningen. De interesse in een hofjeswoning in appartementsvorm, woontoren en aanleunwoning is vergelijkbaar. In overige woonconcepten is de interesse beperkt.
Hofjeswoning (Knarrehof)	48%	12%	40%	
Hofjeswoning in appartementsvorm	26%	19%	55%	
Woontoren	24%	17%	60%	
Aanleunwoning	24%	19%	57%	
Zorgvilla	19%	12%	69%	
Kangoeroe- / mantelzorgwoning	14%	14%	71%	
Traditioneel Seniorencomplex	12%	17%	71%	
Serviceflat	10%	19%	71%	

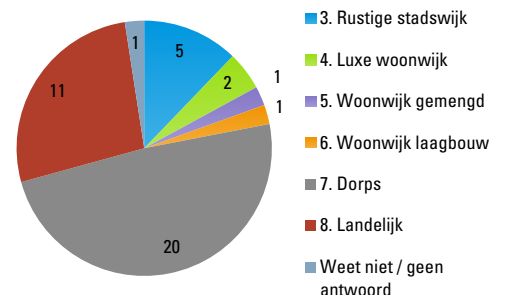
Wensen ten aanzien van woonomgeving

Voorkeur locatie



- Circa een vierde van de respondenten ziet de eigen kern/stadsdeel (Boekend) als (een van de) voorkeurslocatie(s).

Gewenste woonmilieus



- De meest gewenste voorkeursmilieus voor respondenten uit deze kern/dit stadsdeel zijn: dorps & landelijk.

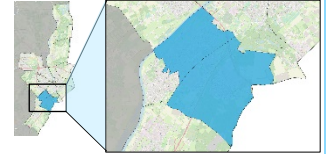


**Tegelen**

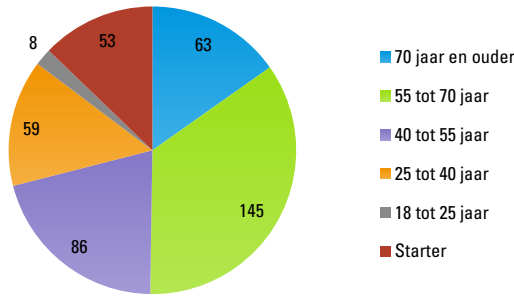
Algemeen

Respondenten t.o.v. huishoudens

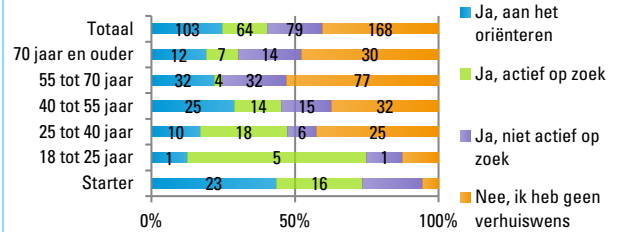
- Totaal aantal huishoudens in de wijk: 7.065 (CBS, 2019).
- Aantal respondenten: 414. Respons van 5,9%
- Resultaten op deze factsheet zijn daarmee onvoldoende representatief om conclusies te trekken voor de hele kern.



Leeftijdverdeling respondenten



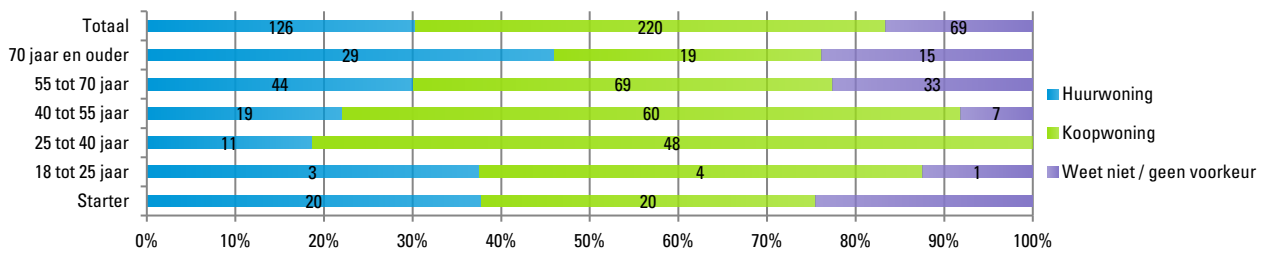
Verhuiscens



- De verhuiscens is het grootst onder de starters en huishoudens van 18 tot 25 jaar. Daarna neemt het aandeel respondenten dat aangeeft een verhuiscens te hebben af.

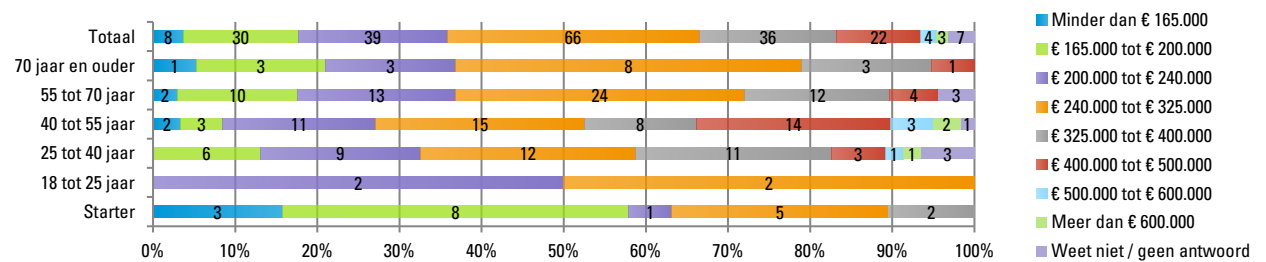
Wensen ten aanzien van de woning

Voorkeur woningeigendom



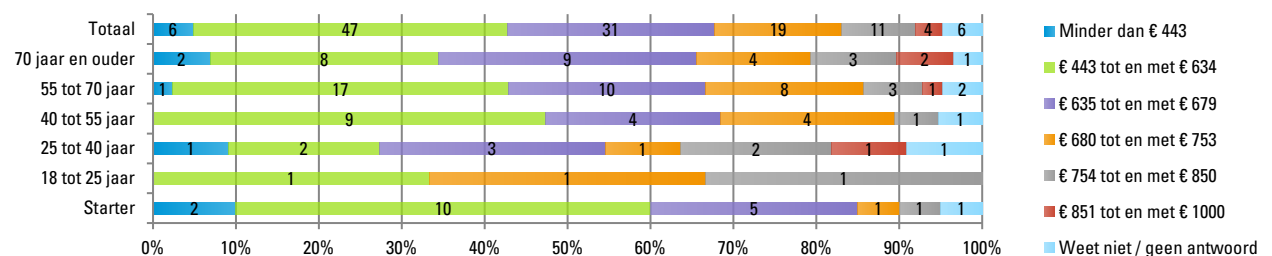
- Met uitzondering van huishoudens van 18 tot 25 jaar en ouderen boven 70 jaar hebben alle leeftijdsgroepen een voorkeur voor een koopwoning.
- Respondenten tussen 25 en 40 jaar hebben de grootste voorkeur voor een koopwoning.

Koopprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor koop)



- Respondenten hebben voornamelijk een voorkeur voor koopwoningen in de prijsklassen € 240.000 tot € 325.000.
- Er is beperkte interesse in woningen boven € 400.000.

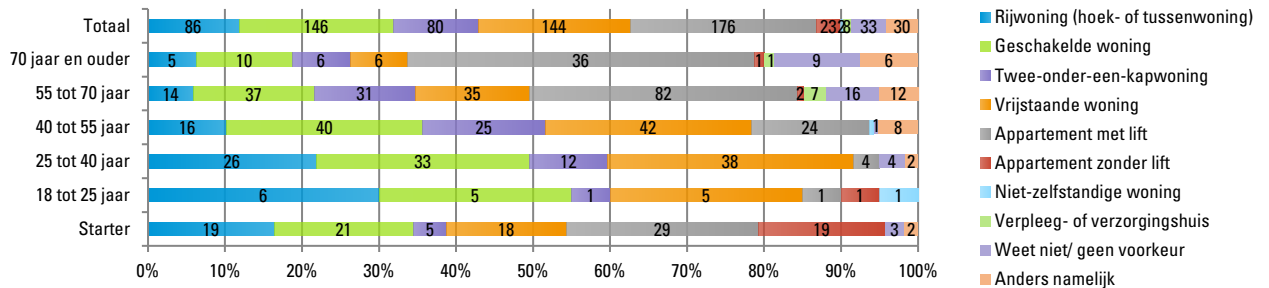
Huurprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor huur)



- Respondenten hebben een voorkeur voor sociale huur tot de eerste aftoppingsgrens (€ 443 tot en met € 634), gevolgd door huurprijzen van € 635 tot en met € 679.
- Circa twintig respondenten met een voorkeur voor een huurwoning willen een huurprijs betalen boven de liberalisatiegrens (vanaf € 754).

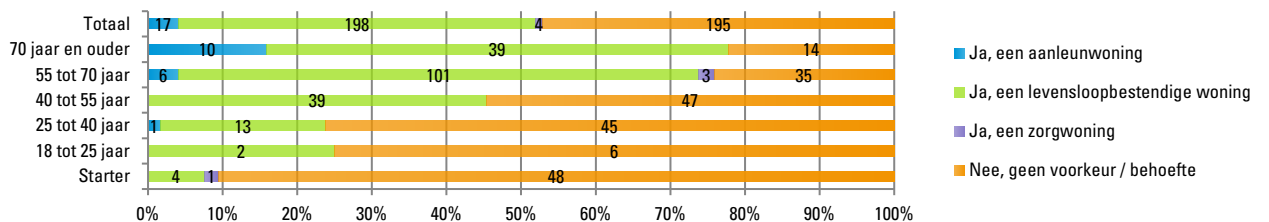


Voorkeur woningtype



- In deze kern/dit stadsdeel is er een voorkeur voor vrijstaande woningen en geschakelde woningen ten opzichte van de rijwoning en twee-onder-een-kapper.
- Onder leeftijdsgroepen boven 55 jaar is het appartement met lift het meest gewenst.

Levensloopbestendige woning



- Leeftijdsgroepen boven de 55 jaar hebben een grote voorkeur voor levensloopbestendige woningen, daaronder is er beperkte behoefte/ voorkeur.

Bijzondere woonvormen

Interesse in bijzondere woonvormen

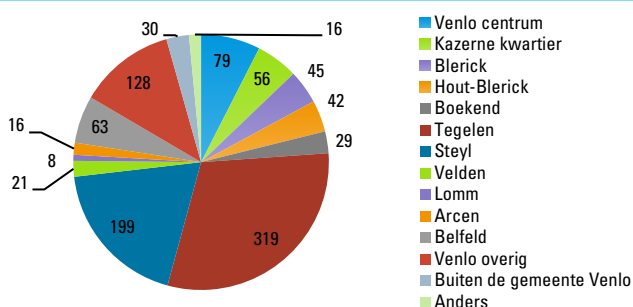
Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Prefabwoning	27%	30%	43%	Onder respondenten bestaat de meeste interesse voor prefabwoningen en individuele zelfbouwwoningen. Daarnaast is er interesse aan woningen met kantoor aan huis en de collectieve zelfbouwwoning. In overige concepten is de interesse beperkt.
Individuele zelfbouwwoning (PO)	25%	22%	53%	
Woning met kantoor aan huis	19%	18%	62%	
Collectieve zelfbouwwoning (CPO)	18%	24%	58%	
Tiny house	13%	15%	72%	
Woning met bedrijf aan huis	11%	15%	74%	
FRIENDS-woning	8%	18%	75%	
Flexwoning	4%	10%	86%	

Interesse in bijzondere woonvormen voor ouderen

Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Grondgebonden woning	50%	19%	31%	Onder respondenten bestaat een hoge interesse voor een grondgebonden seniorenwoning. De hofjeswoning wekt ook interesse onder de respondenten, waarbij uitvoering in Knarrehof vorm het meest interessant wordt gevonden.
Hofjeswoning (Knarrehof)	39%	27%	34%	
Hofjeswoning in appartementsvorm	29%	28%	44%	
Woontoren	21%	24%	56%	
Serviceflat	18%	31%	51%	
Aanleunwoning	17%	31%	52%	
Kangoeroe- / mantelzorgwoning	12%	25%	63%	
Traditioneel Seniorencomplex	12%	24%	63%	

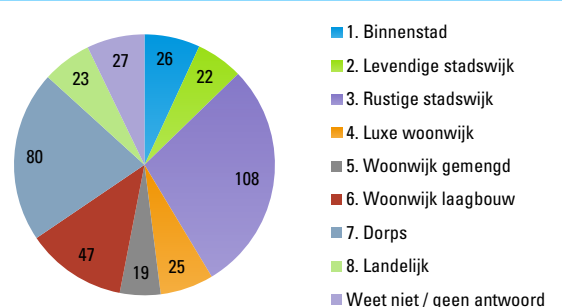
Wensen ten aanzien van woonomgeving

Voorkeur locatie



- Circa een vierde van de respondenten geeft de eigen kern/stadsdeel (Tegelen) aan als (een van de) voorkeurslocatie(s).
- Een andere voorkeurslocaties is het naastgelegen Steyl.

Gewenste woonmilieus



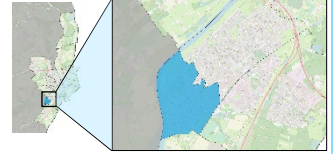
- De voorkeursmilieus in deze kern/dit stadsdeel zijn erg verdeeld.
- De meest gewenste voorkeursmilieus voor respondenten uit deze kern/dit stadsdeel zijn: rustige stadswijk en dorps.

**Steyl**

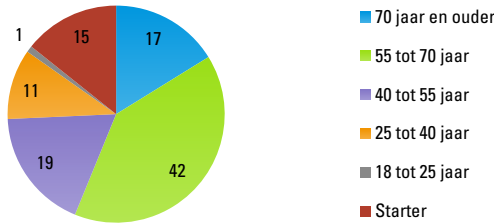
Algemeen

Respondenten t.o.v. huishoudens

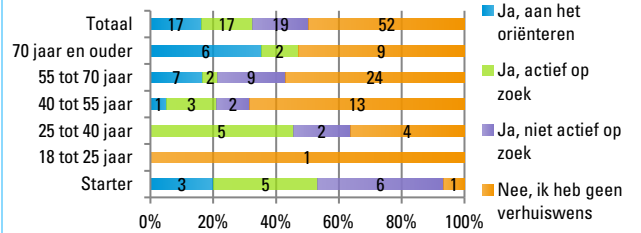
- Totaal aantal huishoudens in de wijk: 1.660 (CBS, 2019).
- Aantal respondenten: 105. Respons van 6,3%
- Resultaten op deze factsheet zijn daarmee onvoldoende representatief om conclusies te trekken voor de hele kern.



Leeftijdverdeling respondenten



Verhuishwens

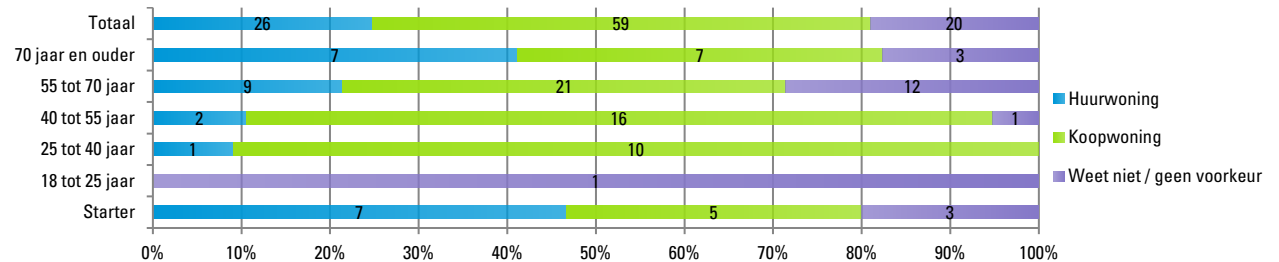


- Er heeft slechts één respondent tussen 18 en 25 jaar binnen deze kern/dit stadsdeel deelgenomen aan dit onderzoek.

- De verhuishwens is het grootst onder de starters.
- De leeftijdsgroep tussen 40 en 55 jaar heeft de minste behoefte om te verhuizen

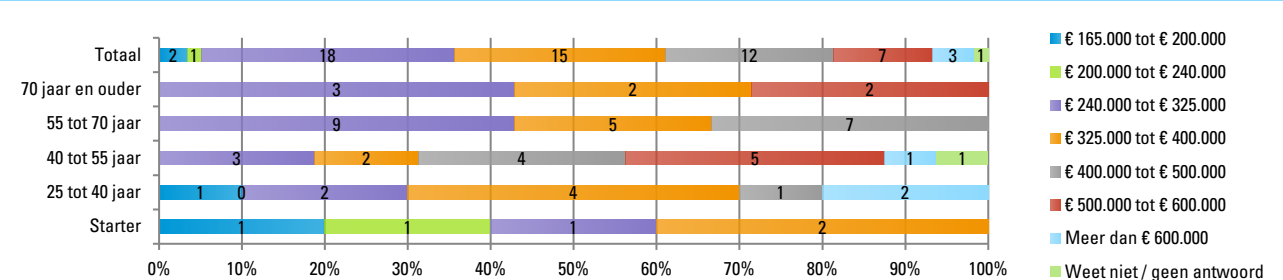
Wensen ten aanzien van de woning

Voorkeur woningeigendom



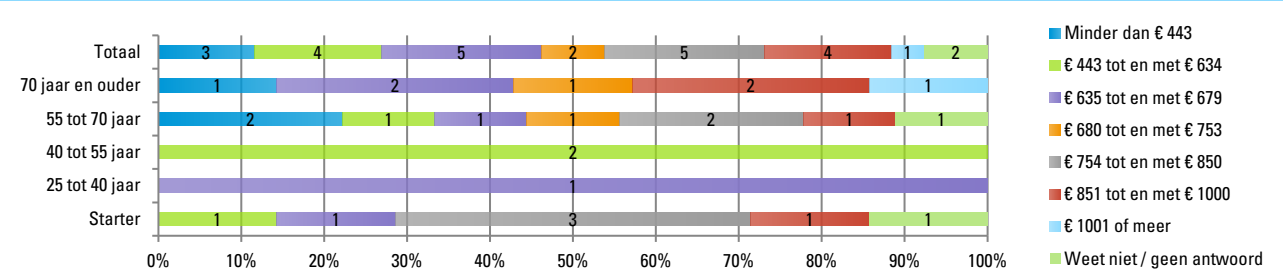
- Het aandeel respondenten dat aangeeft een voorkeur voor een koopwoning te hebben is het grootst onder de leeftijdsgroep 25 tot 40 jaar.
- Ouderen boven de 70 jaar hebben geen duidelijke voorkeur voor een huurwoning dan wel een koopwoning.

Koopprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor koop)



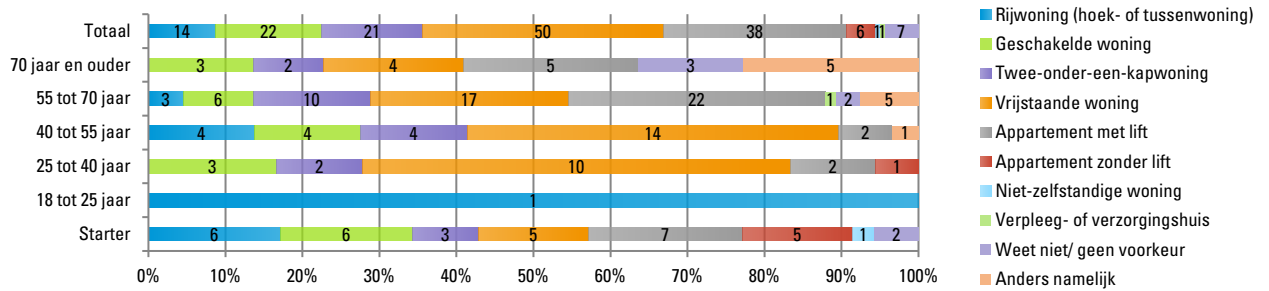
- Respondenten hebben een voorkeur voor koopwoningen in de prijsklassen € 240.000 tot € 325.000. Daarnaast is er, in aflopende mate, interesse in duurdere koopwoningen met een prijsklasse van, € 325.000 tot € 400.000, €400.000 tot € 500.000 en zelfs nog van €500.000 tot € 600.000 .
- De betalingsbereidheid is lager onder de leeftijdsgroep van 55 tot 70 jaar.

Huurprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor huur)



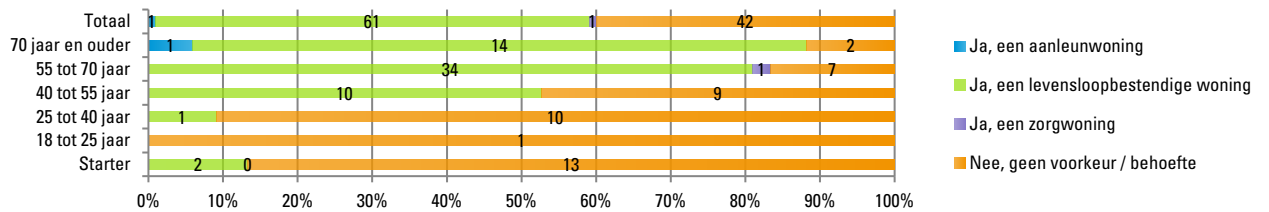
- Respondenten in deze kern hebben een lichte voorkeur voor sociale huurwoningen (tot € 753).
- Onder respondenten die bereid zijn een hogere huurprijs te betalen behoren ook starters.

Voorkeur woningtype



- In deze kern/dit stadsdeel bestaat er een relatief grote voorkeur voor vrijstaande woningen, deze is het grootst onder leeftijdsgroepen tussen 25 en 55 jaar.
- Starters zijn het meest divers: zowel de rijwoning, geschakelde woning, vrijstaande woning en appartement (al dan niet met lift) zijn gewenst.

Levensloopbestendige woning



- Leeftijdsgroepen van 40-plus hebben aan grote behoefte aan levensloopbestendige woningen.

Bijzondere woonvormen

Interesse in bijzondere woonvormen

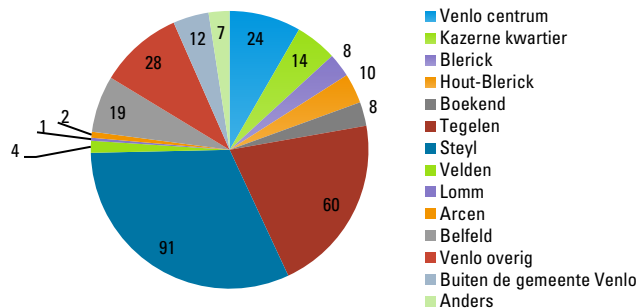
Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Individuele zelfbouwwooning (PO)	31%	18%	51%	Onder respondenten bestaat de meeste interesse voor individuele zelfbouwwoonings en prefabwoningen. De woning met bedrijf aan huis wekt een beperkte interesse.
Prefabwoning	30%	32%	37%	
Woning met kantoor aan huis	25%	16%	60%	
Collectieve zelfbouwwooning (CPO)	20%	24%	57%	
Tiny house	11%	11%	78%	
Woning met bedrijf aan huis	8%	13%	79%	
FRIENDS-woning	8%	24%	69%	
Flexwoning	6%	8%	86%	

Interesse in bijzondere woonvormen voor ouderen

Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Hofjeswoning (Knarrehof)	51%	16%	33%	Het Knarrehof wekt de meeste interesse onder respondenten. Ook de grondgebonden seniorenwoning, hofjeswoning in appartementsvorm en woontoren worden interessant gevonden. Overige concepten krijgen minder interesse, daar heerst een meer neutrale impressie.
Grondgebonden woning	42%	22%	36%	
Hofjeswoning in appartementsvorm	40%	14%	46%	
Woontoren	31%	19%	50%	
Zorgvilla	21%	28%	51%	
Aanleunwoning	17%	25%	59%	
Serviceflat	15%	26%	59%	
Kangoeroe- / mantelzorgwoning	13%	23%	65%	

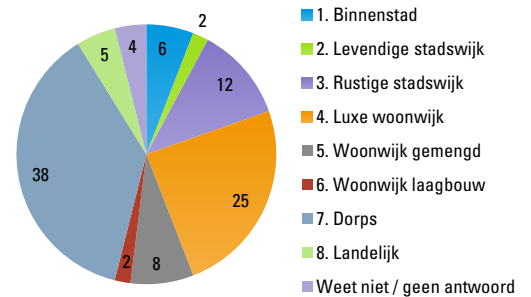
Wensen ten aanzien van woonomgeving

Voorkeur locatie



- Circa een vierde van de respondenten geeft de eigen kern/stadsdeel (Venlo overig) aan als (een van de) voorkeurslocatie(s). Ook het aangrenzende Tegelen wordt als voorkeurslocatie gezien.

Gewenste woonmilieus



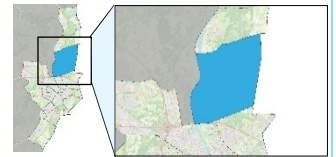
- De meest gewenste woonmilieu's voor deze kern zijn: dorps & luxe woonwijk.

**Velden**

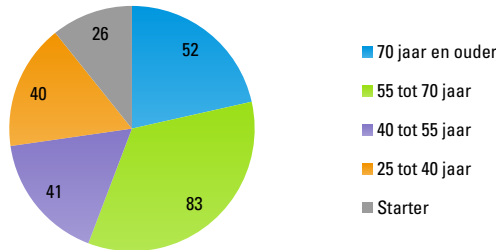
Algemeen

Respondenten t.o.v. huishoudens

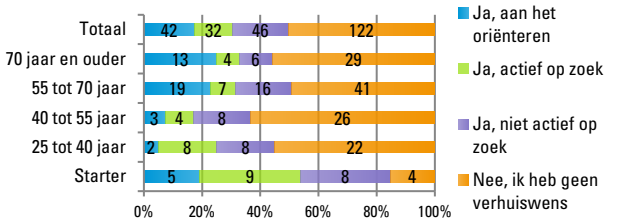
- Totaal aantal huishoudens in de wijk: 2.255 (CBS, 2019).
- Aantal respondenten: 242. Respons van 10,7%
- Resultaten op deze factsheet zijn daarmee onvoldoende representatief om conclusies te trekken voor de hele kern.



Leeftijdverdeling respondenten



Verhuiscens



- Binnen deze kern/dit stadsdeel ontbreken reacties van respondenten tussen 18 en 25 jaar.

- De verhuiscens is het grootst onder de starters. Onder de oudere groepen geeft circa de helft aan te willen verhuizen.
- Van de 55-plus-huishoudens die aangeeft te willen verhuizen zijn er beperkt actief op zoek.

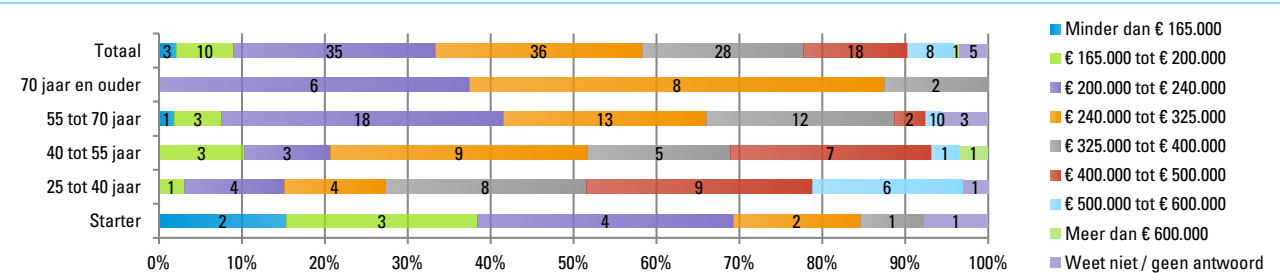
Wensen ten aanzien van de woning

Voorkeur woningeigendom



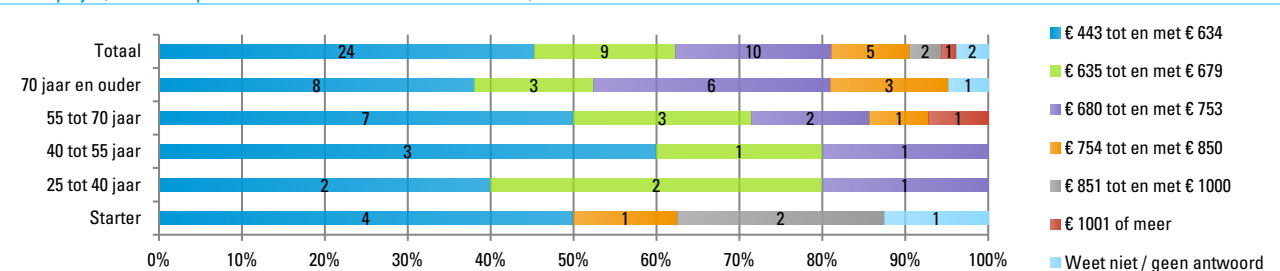
- Ouderen boven 70 jaar hebben als enige leeftijdsgroep een voorkeur voor een huurwoning ten opzichte van een koopwoning.
- Respondenten tussen 25 tot 40 jaar hebben relatief de grootste voorkeur voor een koopwoning.

Koopprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor koop)



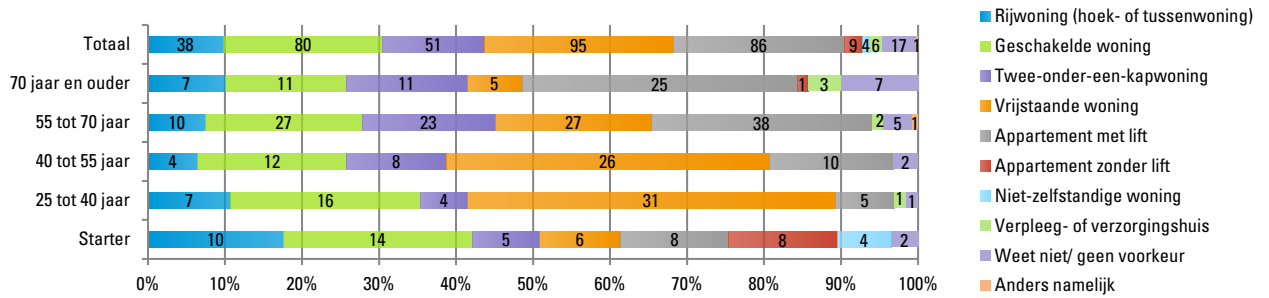
- Respondenten hebben een voorkeur voor koopwoningen in de prijsklassen van € 240.000 tot € 325.000.
- De betalingsbereidheid is het hoogst onder de leeftijdsgroepen tussen 25 en 55 jaar. Boven 55 jaar neemt de voorkeur voor o.a. woningen in de prijsklasse € 400.000 tot € 500.000 af.
- De starter heeft een lichte voorkeur voor de prijsklasse € 240.000 tot € 240.000.

Huurprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor huur)



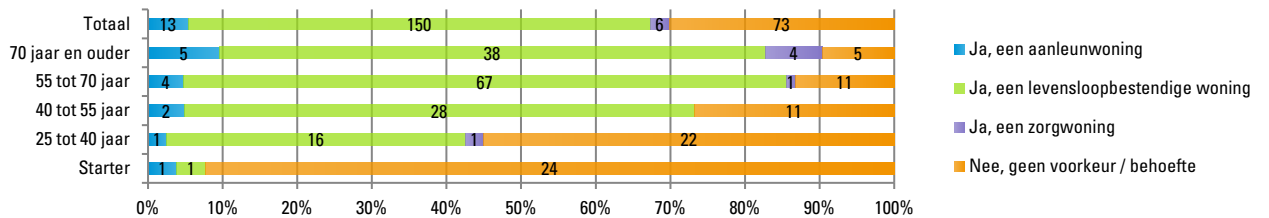
- Respondenten hebben een sterke voorkeur voor sociale huurwoningen (onder € 754), prijzen tot de eerste aftoppingsgrens zijn het meest geliefd.
- Respondenten boven 55 jaar hebben de hoogste betalingsbereidheid, hiervan geven zes respondenten aan te willen huren in de vrije huursector.

Voorkeur woningtype



- In deze kern/dit stadsdeel woont men het liefst in een vrijstaande woning, gevolgd door een appartement met lift en een geschakelde woning.
- De vrijstaande woning is het meest geliefd onder de leeftijdsgroepen tussen 25 en 55 jaar. Appartementen het meest onder de leeftijdsgroep van 70-plussers.

Levensloopbestendige woning



- Een groot deel van de respondenten geeft aan behoefte te hebben aan levensloopbestendige woningen
- In vergelijking tot andere kernen is er binnen deze kern/dit stadsdeel meer interesse in de zorgwoning, maar deze is nog wel beperkt.

Bijzondere woonvormen

Interesse in bijzondere woonvormen

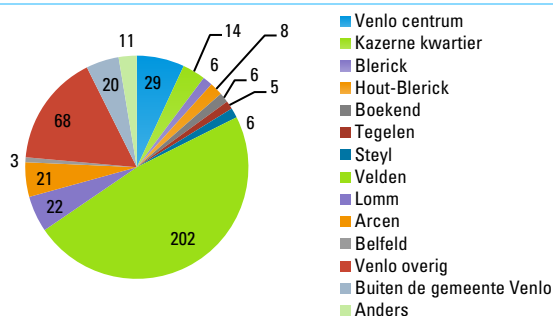
Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Prefabwoning	38%	28%	33%	De meeste interesse onder de respondenten bestaat voor de prefabwoning. Daarnaast is er interesse voor zelfbouwwoningen (zowel individueel als collectief) en woningen met kantoor aan huis. Voor dit laatste concept bestaat echter ook veel desinteresse.
Individuele zelfbouwwoning (PO)	33%	24%	43%	
Collectieve zelfbouwwoning (CPO)	26%	29%	45%	
Woning met kantoor aan huis	20%	16%	64%	
Tiny house	15%	15%	69%	
Woning met bedrijf aan huis	12%	14%	74%	
FRIENDS-woning	11%	20%	69%	
Flexwoning	3%	11%	86%	

Interesse in bijzondere woonvormen voor ouderen

Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Grondgebonden woning	57%	17%	26%	Onder respondenten bestaat de meeste interesse voor grondgebonden seniorenwoningen. Daarnaast is er interesse voor hofjeswoningen en beperkte interesse voor een aanleunwoning en kangoeroewoning.
Hofjeswoning (Knarrehof)	49%	20%	31%	
Hofjeswoning in appartementsvorm	35%	23%	42%	
Aanleunwoning	21%	31%	48%	
Kangoeroe- / mantelzorgwoning	21%	23%	56%	
Traditioneel Seniorencomplex	18%	27%	55%	
Serviceflat	16%	28%	56%	
Woontoren	16%	23%	61%	

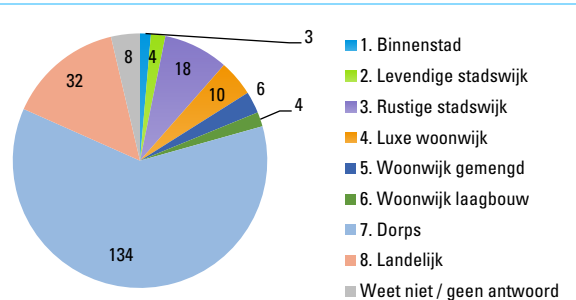
Wensen ten aanzien van woonomgeving

Voorkeur locatie



- Circa de helft van de respondenten geeft de eigen kern/stadsdeel (Velden) aan als (een van de) voorkeurslocatie(s).

Gewenste woonmilieus



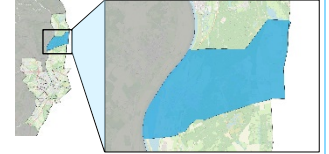
- Binnen deze kern/dit stadsdeel bestaat er een grote voorkeur voor het dorpse woonmilieu.

**Lomm**

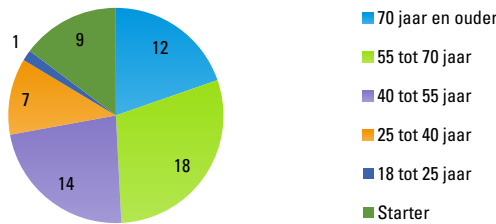
Algemeen

Respondenten t.o.v. huishoudens

- Totaal aantal huishoudens in de wijk: 420 (CBS, 2019).
- Aantal respondenten: 61. Respons van 14,5%
- Resultaten op deze factsheet zijn daarmee onvoldoende representatief om conclusies te trekken voor de hele kern.

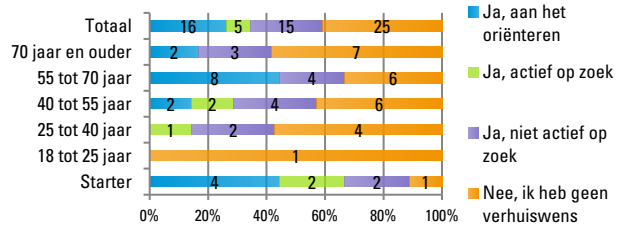


Leeftijdverdeling respondenten



- Er heeft slechts één respondent tussen 18 en 25 jaar binnen deze kern/dit stadsdeel deelgenomen aan dit onderzoek.

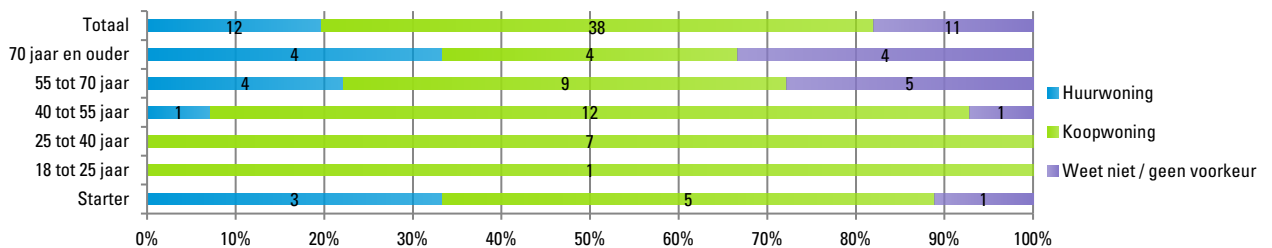
Verhuiscens



- De verhuiscens is het grootst onder de starters.
- Na de starters heeft de leeftijdsgroep tussen 55 en 70 jaar heeft de meeste behoefte om te verhuizen.
- Er zijn weinig respondenten actief op zoek.

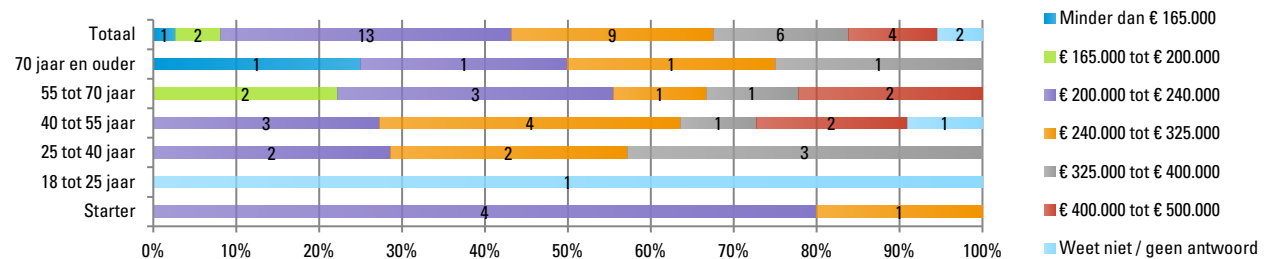
Wensen ten aanzien van de woning

Voorkeur woningeigendom



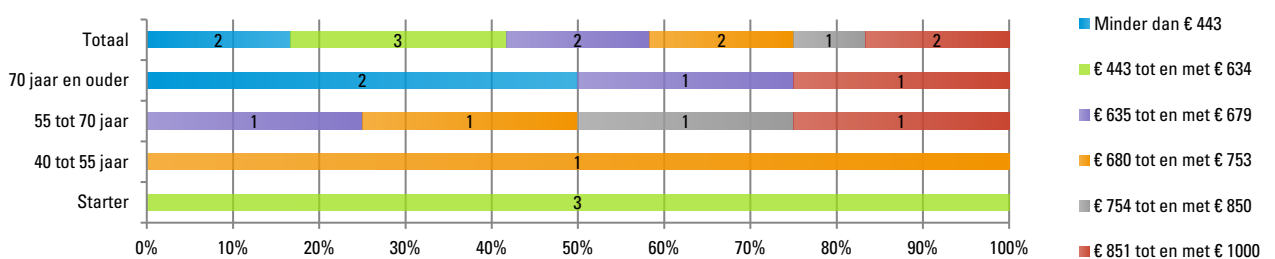
- Het aandeel respondenten dat aangeeft een voorkeur voor een koopwoning te hebben is het grootst onder 25- tot 40- en 40- tot 55-jarigen.
- Ouderen boven de 70 jaar hebben geen duidelijke voorkeur voor een huurwoning dan wel een koopwoning.

Koopprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor koop)



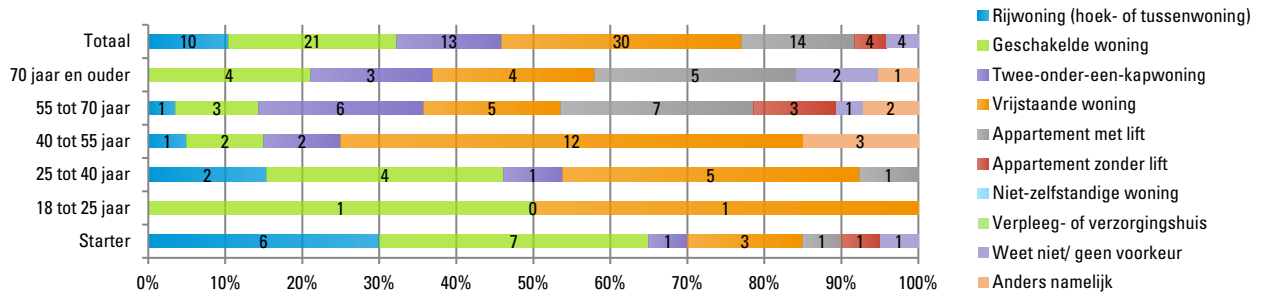
- Respondenten hebben een voorkeur voor koopwoningen in de prijsklassen € 200.000 tot € 240.000. Daarnaast is er, in aflopende mate, interesse in duurdere koopwoningen oplopend tot € 500.000.

Huurprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor huur)



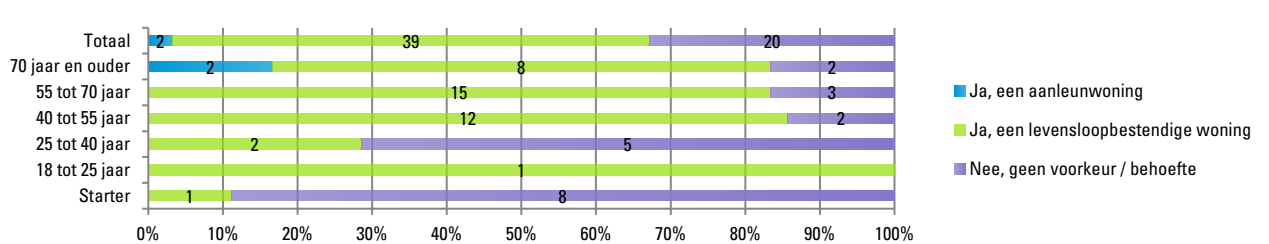
- Het merendeel (negen van twaalf) van de respondenten heeft een voorkeur voor sociale huurwoningen (tot € 754).
- Alle respondenten in deze kern/dit stadsdeel met een voorkeur voor huurwoningen geven aan het liefst huurprijzen te betalen tot de eerste aftoppingsgrens (€ 443 en € 634).

Voorkeur woningtype



- In dit stadsdeel bestaat een relatief grote voorkeur voor vrijstaande woningen, onder de leeftijdsgroep tussen 40 en 55 jaar is dit aandeel het meest zichtbaar.
- Starters hebben een voorkeur voor een rij- of geschakelde woning.

Levensloopbestendige woning



- Vanaf 40 jaar en ouder hebben respondenten een grote voorkeur voor levensloopbestendige woningen.

Bijzondere woonvormen

Interesse in bijzondere woonvormen

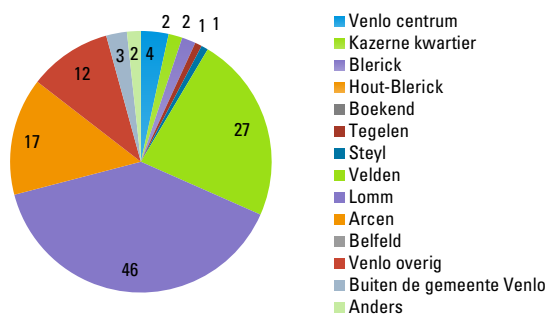
Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Individuele zelfbouwwooning (PO)	39%	22%	39%	Onder respondenten bestaat de meeste interesse voor individuele zelfbouwwooningen en prefabwoningen. Daarnaast heeft men interesse in de collectieve zelfbouwwooning en de woning met kantoor aan huis.
Prefabwoning	31%	20%	49%	
Collectieve zelfbouwwooning (CPO)	27%	25%	47%	
Woning met kantoor aan huis	22%	15%	63%	
Tiny house	12%	8%	80%	
Woning met bedrijf aan huis	10%	10%	80%	
Flexwoning	10%	14%	76%	
FRIENDS-woning	5%	17%	78%	

Interesse in bijzondere woonvormen voor ouderen

Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Grondgebonden woning	53%	19%	29%	De grondgebonden- en hofjeswoningen wekken de meeste interesse onder de respondenten in deze kern/dit stadsdeel. Ook de woontoren wordt interessant gevonden. Voor de serviceflat is de interesse laag, de impressie is neutraler dan bij andere concepten.
Hofjeswoning (Knarrehof)	51%	20%	29%	
Hofjeswoning in appartementsvorm	28%	26%	47%	
Woontoren	28%	16%	57%	
Zorgvilla	21%	24%	55%	
Aanleunwoning	19%	29%	52%	
Traditioneel Serniorencomplex	14%	26%	60%	
Serviceflat	10%	33%	57%	

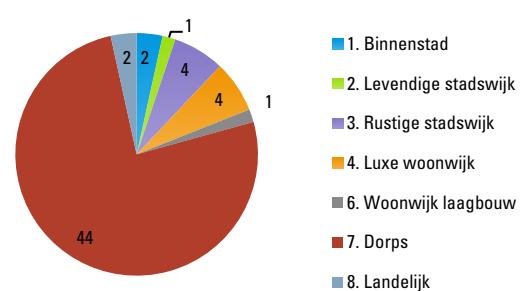
Wensen ten aanzien van woonomgeving

Voorkeur locatie



- Circa een vijfde van de respondenten geeft de eigen kern/stadsdeel (Lomm) aan als (een van de) voorkeurslocatie(s). Ook het aangrenzende Velden wordt als voorkeurslocatie gezien.

Gewenste woonmilieus



- Binnen deze kern/dit stadsdeel is er een duidelijke voorkeur voor het dorp als meest gewenste woonmilieu.

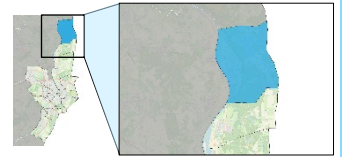


**Arcen**

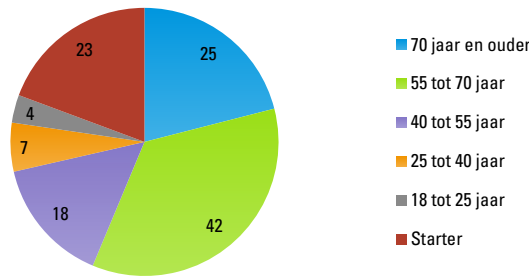
Algemeen

Respondenten t.o.v. huishoudens

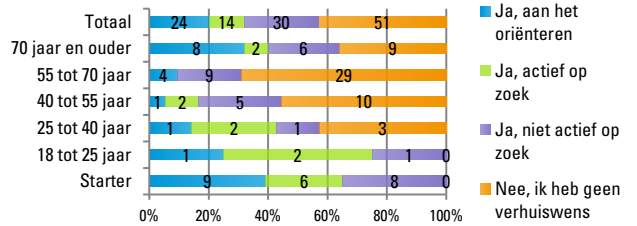
- Totaal aantal huishoudens in de wijk: 1.170 (CBS, 2019).
- Aantal respondenten: 119. Respons van 10,2%
- Resultaten op deze factsheet zijn daarmee onvoldoende representatief om conclusies te trekken voor de hele kern.



Leeftijdverdeling respondenten



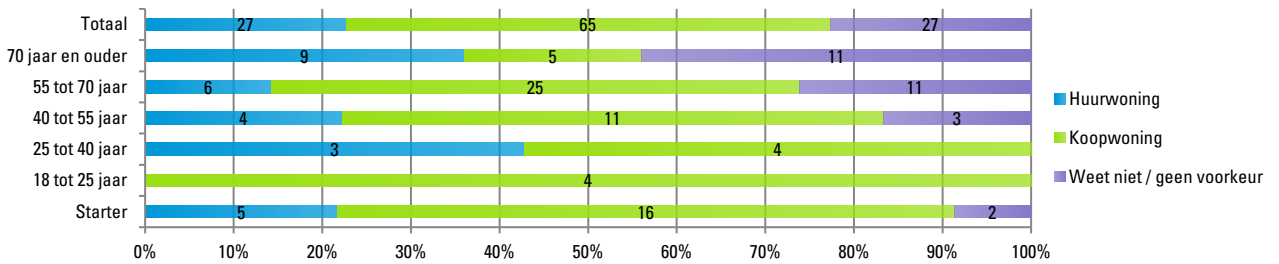
Verhuiscens



- In deze kern/dit stadsdeel geven alle starters en 18- tot 25-jarigen aan te willen verhuizen.
- Het aandeel dat aangeeft geen verhuiscens te hebben is het grootst onder de leeftijdsgroep van 55 tot 70 jaar.

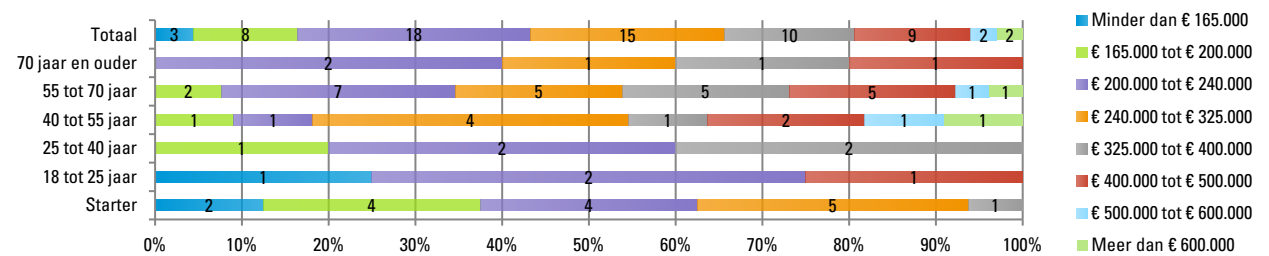
Wensen ten aanzien van de woning

Voorkeur woningeigendom



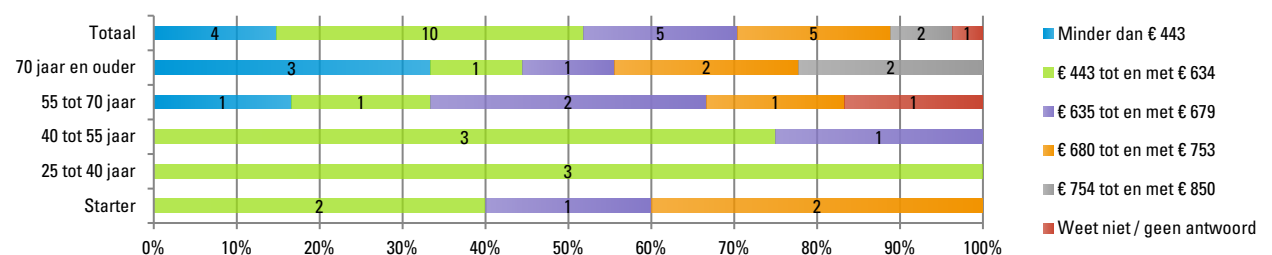
- Over het algemeen is de voorkeur voor een koopwoning groter dan een huurwoning.
- De leeftijdsgroep van 70 jaar en ouder vormt hier een uitzondering op, zij geven aan een grotere voorkeur voor huurwoningen te hebben.

Koopprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor koop)



- De voorkeur voor koopwoningen gaat uit naar prijzen van € 200.000 tot € 240.000 en € 240.000 tot € 325.000. Een kleiner aandeel van de respondenten is ook bereid om prijzen tussen € 325.000 en € 400.000 en tussen € 400.000 en € 500.000 te betalen.
- De leeftijdsgroepen vanaf 40 jaar hebben een hogere betalingsbereidheid dan leeftijdsgroepen onder de 40 jaar.

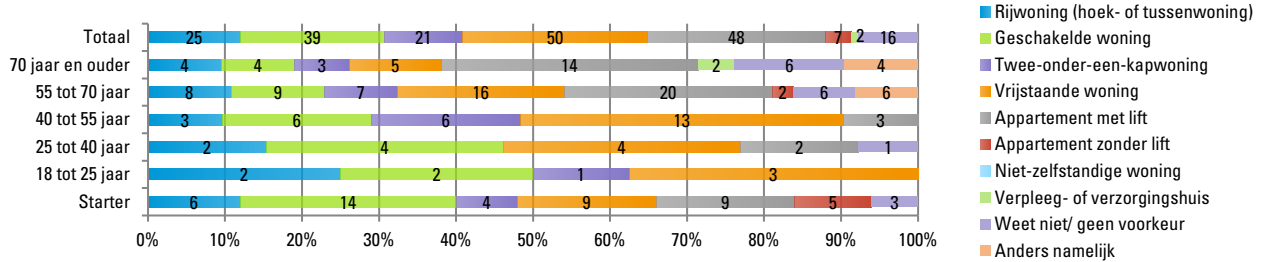
Huurprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor huur)



- Respondenten hebben een voorkeur voor sociale huur tot de eerste aftoppingsgrens (€ 443 tot en met € 634), gevolgd door hogere prijzen oplopend tot de liberalisatiegrens (€ 753).
- Onder respondenten die een voorkeur hebben voor een huurwoning is er beperkte interesse in huurprijzen passend bij vrije sector huurwoningen.

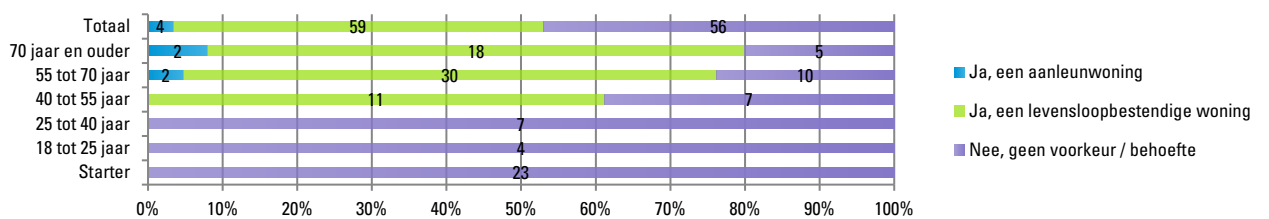


Voorkeur woningtype



- Vrijstaande woningen en appartementen met lift zijn het meest gewenst onder respondenten in deze kern.
- Onder 'anders namelijk' worden (varianten op) levensloopbestendige woningen genoemd.

Levensloopbestendige woning



- Binnen deze kern/dit stadsdeel is een duidelijke scheiding waarneembaar in de behoefte naar levensloopbestendige woningen: onder 40 jaar hebben respondenten geen voorkeur/geen behoefte, boven 40 jaar heeft men wel duidelijk de voorkeur voor een levensloopbestendige woning.

Bijzondere woonvormen

Interesse in bijzondere woonvormen

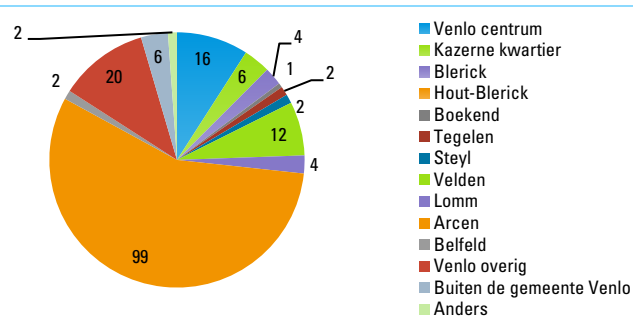
Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Individuele zelfbouwwoning (PO)	34%	17%	50%	Binnen deze kern/dit stadsdeel bestaat de meeste interesse voor concepten van zelfbouwwoningen. Er is minder interesse in de concepten van de prefabwoning, tiny house, FRIENDS-woning en flexwoning. Ook de woning met bedrijf aan huis trekt weinig interesse.
Collectieve zelfbouwwoning (CPO)	30%	20%	50%	
Woning met kantoor aan huis	21%	17%	62%	
Prefabwoning	17%	33%	50%	
Tiny house	15%	11%	74%	
FRIENDS-woning	12%	19%	69%	
Woning met bedrijf aan huis	10%	17%	74%	
Flexwoning	3%	15%	82%	

Interesse in bijzondere woonvormen voor ouderen

Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Grondgebonden woning	55%	15%	30%	Onder respondenten bestaat de meeste interesse voor grondgebonden- en hofjeswoningen (zowel als Knarrehof als in appartementsvorm).
Hofjeswoning (Knarrehof)	47%	17%	36%	
Hofjeswoning in appartementsvorm	32%	21%	48%	
Kangoeroe- / mantelzorgwoning	20%	15%	65%	
Woontoren	19%	27%	54%	
Traditioneel Seniorencomplex	17%	21%	62%	
Zorgvilla	14%	27%	59%	
Aanleunwoning	14%	29%	57%	
Serviceflat	13%	29%	59%	

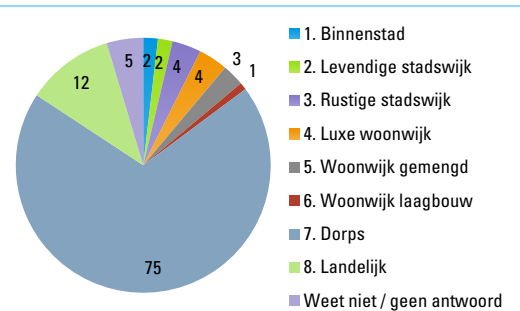
Wensen ten aanzien van woonomgeving

Voorkeur locatie



- Meer dan de helft van de respondenten geeft eigen kern/stadsdeel (Arcen) aan als (een van de) voorkeurslocatie(s). In vergelijking met andere kernen/stadsdelen is dit een groot aandeel.

Gewenste woonmilieus



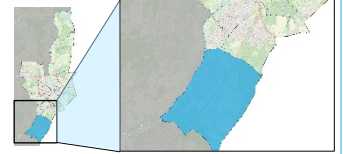
- Respondenten binnen deze kern/dit stadsdeel hebben een duidelijke voorkeur om in een dorps woonmilieu te wonen.

**Belfeld**

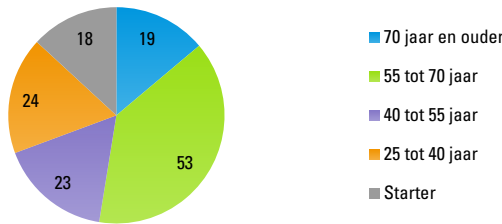
Algemeen

Respondenten t.o.v. huishoudens

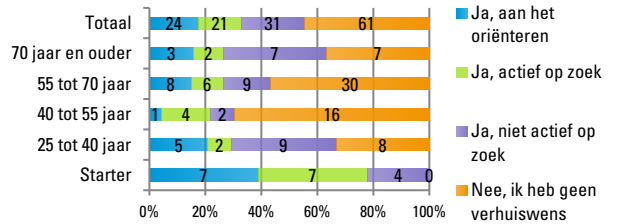
- Totaal aantal huishoudens in de wijk: 2.355 (CBS, 2019).
- Aantal respondenten: 137. Respons van 5,8%
- Resultaten op deze factsheet zijn daarmee onvoldoende representatief om conclusies te trekken voor de hele kern.



Leeftijdverdeling respondenten



Verhuiscens

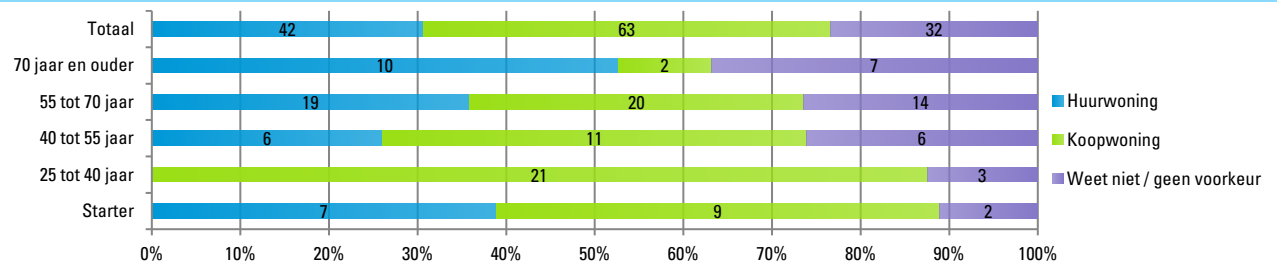


- Binnen deze kern/dit stadsdeel ontbreken reacties van respondenten tussen 18 en 25 jaar.

- De verhuiscens is het grootst onder de starters.
- Het aandeel dat aangeeft geen verhuiscens te hebben is het grootst onder de leeftijdsgroep van 40 tot 55 jaar.

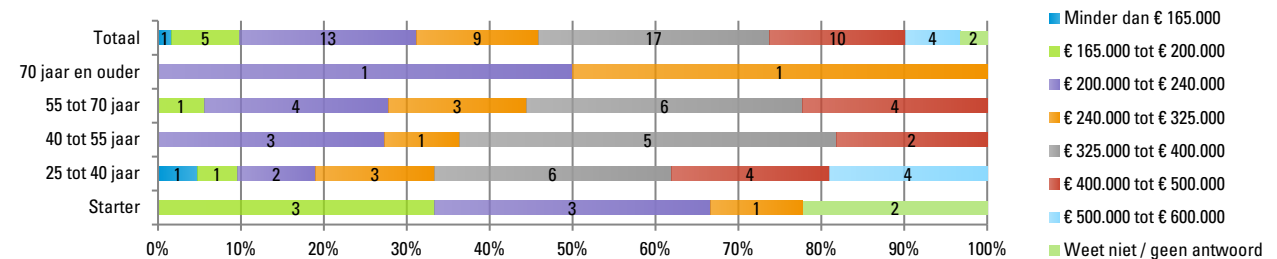
Wensen ten aanzien van de woning

Voorkeur woningeigendom



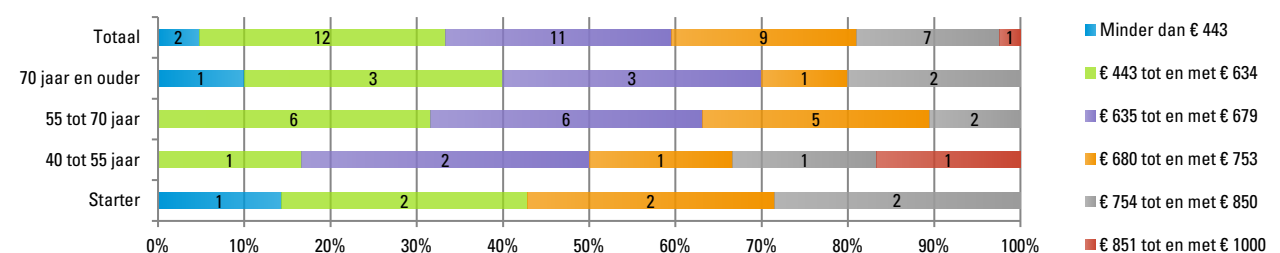
- Respondenten tussen 25 en 40 jaar hebben een sterke voorkeur voor een koopwoning.

Koopprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor koop)



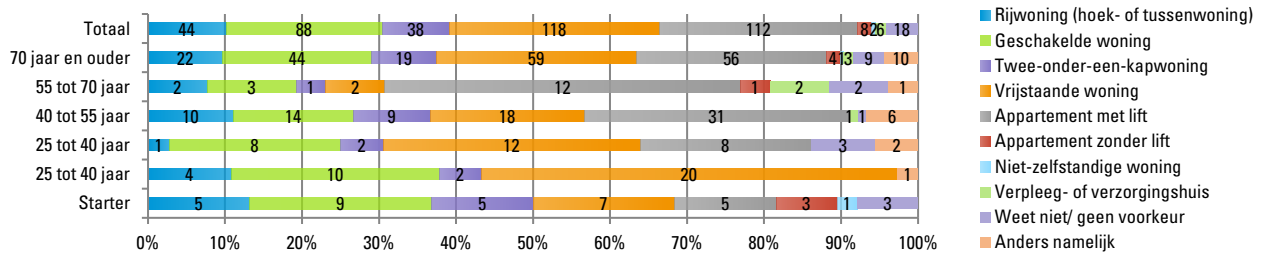
- De voorkeur voor koopwoningen gaat uit naar prijzen van € 325.000 tot € 400.000, deze voorkeur komt naar voren onder leeftijdsgroepen tussen 25 en 70 jaar.
- De starters uit deze kern hebben een lagere betalingsbereidheid dan de overige groepen.

Huurprijs (o.b.v. respondenten met voorkeur voor huur)



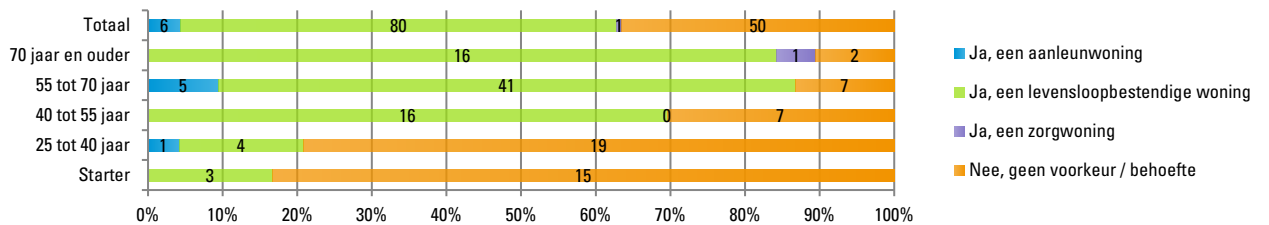
- Respondenten hebben een voorkeur voor huurwoningen in de prijsklassen € 443 tot en met € 634 en € 635 tot en met € 679, gevolgd door huurprijzen van € 680 tot en met € 753.
- Circa acht respondenten met een voorkeur voor een huurwoning willen een huurprijs betalen boven de liberalisatiegrens (vanaf € 754).

Voorkeur woningtype



- Onder de grondgebonden woningen is er een sterke voorkeur voor de vrijstaande woning, gevolgd door de geschakelde woning. Er is een minder grote voorkeur voor rijwoningen en twee-onder-een-kappers.
- Ook gaat de voorkeur uit naar appartementen met lift. De respondenten boven 70 jaar geven aan, naast het appartement met lift, nog een voorkeur te hebben voor vrijstaande woningen.

Levensloopbestendige woning



- Vanaf 40 jaar neemt de wens voor levensloopbestendige woningen toe.

Bijzondere woonvormen

Interesse in bijzondere woonvormen

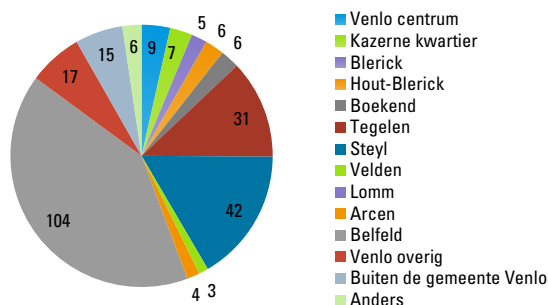
Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Individuele zelfbouwwoning (PO)	29%	17%	54%	De meeste interesse bestaat voor individuele zelfbouwwoningen en prefabwoningen. Voor de woonconcepten van een FRIENDS-woning en flexwoning is er weinig interesse.
Prefabwoning	27%	24%	48%	
Collectieve zelfbouwwoning (CPO)	21%	20%	59%	
Woning met kantoor aan huis	19%	17%	64%	
Woning met bedrijf aan huis	13%	12%	75%	
Tiny house	13%	15%	73%	
FRIENDS-woning	9%	18%	73%	
Flexwoning	6%	15%	79%	

Interesse in bijzondere woonvormen voor ouderen

Bijzondere woonvormen	Geïnteresseerd	Neutraal	Niet geïnteresseerd	
Grondgebonden woning	56%	15%	29%	Onder respondenten bestaat de meeste interesse voor grondgebonden seniorenwoningen en Knarrehofjes. Daarnaast is er interesse in de hofjeswoning als appartementsvorm en de woontoren.
Hofjeswoning (Knarrehof)	50%	18%	33%	
Hofjeswoning in appartementsvorm	32%	18%	50%	
Woontoren	21%	15%	63%	
Aanleunwoning	17%	32%	51%	
Serviceflat	15%	22%	63%	
Zorgvilla	15%	20%	64%	
Traditioneel Seniorencomplex	13%	20%	67%	
Kangoeroe- / mantelzorgwoning	11%	24%	64%	

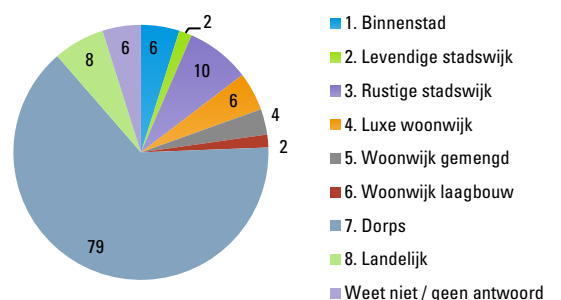
Wensen ten aanzien van woonomgeving

Voorkeur locatie



- Circa een vijfde van de respondenten geeft de eigen kern/stadsdeel (Belfeld) aan als (een van de) voorkeurslocatie(s).
- Andere voorkeurslocaties zijn Tegelen en Steyl.

Gewenste woonmilieus



- Het meeste gewenste voorkeursmilieu voor respondenten uit deze kern/dit stadsdeel is dorps.

# Bijlage B: verslagen groepsgesprekken

## Professionals

### Aanwezigen

Makelaars en woningcorporaties

### Verhuiscens

De makelaars geven aan dat er onder alle leeftijdsgroepen verhuiscens is en dat deze toeneemt. Verder zien ze behoefte aan (bijna) alle woningprijsegmenten.

Uit het WBO blijkt dat circa 40% van de woningzoekende respondenten zich heeft ingeschreven in het woningzoekensysteem van de woningcorporaties, maar dat ze geen aanbieding hebben ontvangen. Er wordt aangegeven vanuit de professionals dat het goed is om te achterhalen waarom deze woningzoekenden geen woning aangeboden hebben gekregen. De uitkomsten van het WBO en cijfers uit het woningzoekensysteem, kunnen voor het opstellen van de woonvisie (en de prestatieafspraken) naast elkaar gehouden worden / elkaar mogelijk aanvullen.

Als er gesproken wordt over de aantrekkelijkheid van Venlo valt het de professionals op dat er een steeds grotere vraag komt van mensen buiten Venlo om in Venlo te wonen. Dit is dan bijvoorbeeld de vraag vanuit de Randstad/. Deze groep instromende huishoudens is heel divers en verhuist vooral vanwege de lagere woningprijzen. Zowel de makelaars als de corporaties zien deze verschuiving.

### Woningsoort

De professionals onderschrijven dat de meeste respondenten een koopwoning zoeken, net als het beeld dat senioren een grotere huurbereidheid hebben. Wel wijzen ze op de krapte in het (sociale) huuraanbod. Doordat ouderen tegenwoordig langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen, is de behoefte aan levensloopbestendige woningen groot. Het aanbod aan dit type woningen en het aandeel binnen de totale woningvoorraad aan levensloopbestendige woningen is echter klein. Hierdoor moeten er vaak aanpassingen in de huidige, bestaande woning worden gedaan. Als het aanbod aan levensloopbestendige woningen vergroot wordt, dan voorzien de meeste professionals dat het aantal verhuiscens onder senioren zal toenemen.

Een aantal makelaars geeft nog het volgende aan: een groot deel van de senioren woont nu in een koopwoning, maar wil (zoals blijkt uit het WBO) wel verhuizen naar een huurwoning. Het verkooptraject van een koopwoning kost echter vaak een aantal maanden, terwijl er voor huurwoning binnen een aantal dagen een aanmelding moet plaatsvinden. Hierdoor wordt het dus extra lastig om passend aanbod voor deze vervolgstap te vinden.

Het bevorderen van de doorstroming is erg relevant binnen de gemeente Venlo, met name verhuiscens die ouderen zullen maken, waardoor ook (uiteindelijk) woningen voor starters vrij kunnen komen. De professionals beamen dat deze kwestie eigenlijk in alle kernen binnen de gemeente speelt.

De nieuwe generatie 'senioren' wordt door de professionals aangemerkt als meer zelfverzorgend. Zij denken nu meer na over de toekomst en hoe om te gaan met toekomstige woonwensen en eventuele benodigde zorg.

De vraag die dan wel opkomt is of het überhaupt mogelijk is om te blijven wonen in de huidige buurt met daarbij de juiste voorzieningen die dat huishouden nodig heeft. Er wordt aangegeven dat het van belang is

dat het aanbod op een goede plek komt, dit zal vaak de omgeving zijn waar ze nu wonen of juist dichterbij voorzieningen.

De professionals geven ook aan dat door de hoge druk op de woningmarkt, de woonwensen kunnen afwijken van de daadwerkelijke mogelijkheden. Soms is het aanbod niet (meer) beschikbaar of hebben de woonwensen zich juist meer aangepast aan het (beperkte) aanbod.

### Schaarste

Naast de focus op doorstroming en het faciliteren van de juiste seniorenhuisvesting, geven de professionals aan dat er ook een groot tekort is aan betaalbaar woningaanbod (tot € 200.000). Dit ligt in lijn met het WBO, waar circa 20% aangeeft dat de gemeente sterker zou moeten inzetten op het voorzien in betaalbare huur- en koopwoningen. De professionals ervaren dit als een zeer nijpend probleem maar geven wel aan dat dit ook komt door de huidige status van de markt (hoogconjunctuur op de woningmarkt).

Ze raden aan om dan ook in te zetten op versnelling en het realiseren van voldoende nieuwbouwwoningen en daarbij de kwaliteit van de woningen niet uit het oog te verliezen. Er wordt aangegeven dat deze woningbouw over de dorpen verspreid kan worden, om zo de dorpen aantrekkelijk te houden.

### Huurprijzen

In het WBO wordt door de (huurzoekende) respondenten aangegeven dat ze vooral op zoek zijn naar een huurwoning met een huur t/m € 753. Met het stijgen van de koopprijzen zien de professionals echter de relatie met de wat duurdere huur interessanter worden. Een huurwoning in het vrije segment is goed te verhuren, mits de locatie en de kwaliteit van de woning goed zijn. De makelaars geven aan dat vanuit alle doelgroepen (alle leeftijden) er behoefte is aan vrijesector huur. Wel verwachten ze dat de vraag naar huurwoningen vanaf € 1.000 per maand beperkt is.

### Woningtype

De voorkeur van 55-plussers voor een appartement met lift wordt herkend. Wel nuanceren de professionals dit beeld door aan te geven dat het erg aanbodafhankelijk is waar inwoners daadwerkelijk voor kiezen. De professionals zien dat steeds meer mensen (ook op een jongere leeftijd) aangeven behoefte te hebben aan een levensloopbestendige woning, mede omdat het conform ook erg belangrijk wordt gevonden.

Bij woningen voor ouderen is de locatie in combinatie met de juiste prijs een belangrijke factor. Ze zien dat er nu in de stad geen projecten zijn met grondgebonden seniorenwoningen (patio-bungalows, hofjeswoningen, knarrenhofjes oid). Wel wordt er gezegd dat er vanuit de markt nog niet persé een vraag is om meerdere generaties te 'mixen'.

Ook geven de professionals aan dat de toekomstige senioren vitaler zijn dan de vroegere senioren. Hierdoor zijn de woonwensen van 'de senioren' ook aan verandering onderhevig.

### Verduurzaming

Duurzaamheid wordt een steeds belangrijker thema op de koopwoningmarkt. Bewoners worden zich steeds bewuster van het nut en de noodzaak om te verduurzamen. Dit vertaalt zich in een toenemende investeringsbereidheid. De voornaamste reden om te verduurzamen is de eigen portemonnee is, wat ook blijkt uit het WBO. Kleine investeringen worden volgens de makelaars wel gedaan, maar echt grote investeringen blijven voorlopig nog uit.

Huurders kunnen geïnformeerd worden over de mogelijkheden bij verduurzaming. Hierdoor neemt de bereidheid van huurders toe, mits ook het voordeel op het niveau van totale woonlasten inzichtelijk wordt gemaakt (huur plus energielasten).

## Ouderenplatform

### Aanwezigen

Seniorenplatform

### Verhuiswens

De achterban wil na verhuizing het liefst alles gelijkvloers hebben. Wel wil een groot deel van de senioren zo lang mogelijk thuis/ in de eigen woning blijven wonen. Dit leidt er toe dat senioren vaak pas verhuizen als de zorgvraag acuut wordt. 75-plushuishoudens hebben over het algemeen minder met digitalisering, waardoor het zoeken naar een woning soms lastiger is. Deze mensen zullen dan ook sneller naar een woningmakelaar gaan. Hierdoor krijgen ze uiteindelijk wel weet over het eventuele geschikte aanbod.

### Woningsoort

Vaak hebben ouderen wel een vermogen opgebouwd om een wat duurdere woning te kopen. Er zijn signalen vanuit de achterban dat de ouderen liever huren. Dit betreft wel de wat oudere senior. In het geval van huren, gaat de voorkeur wel uit naar een zo laag mogelijke huur. Alleen als de kwaliteit van de woning dermate hoog is, zodat in de woning geen aanpassingen meer uitgevoerd hoeven te worden, dan is men bereid een hogere huur te betalen. Senioren wonen het liefst in de eigen buurt. Dit komt overeen met de uitkomsten van het woonwensenonderzoek. Het sociale contact is erg belangrijk, net als de nabijheid van de voorzieningen.

### Woningtype

Het voordeel van een woonconcept waar ouderen bij elkaar wonen is het sociale aspect, wat veel ouderen toch wel belangrijk vinden. Of dan de voorkeur meer uit gaat naar een Knarrenhofconcept of een meergeneratiewoning is bij het seniorenplatform niet zozeer bekend.

Ouderen zijn voornamelijk geïnteresseerd in een woning in een rustige stadswijk of de binnenstad. Dit hangt samen met het voorzieningenniveau. Wel moet het 's avonds rustig zijn in de directe omgeving. Lomm is een goed voorbeeld waarbij ouderen niet altijd nabij voorzieningen hoeven te wonen. In Lomm zijn er haast geen voorzieningen aanwezig, maar omdat het een hele hechte gemeenschap is, hebben veel ouderen geen reden om te gaan verhuizen naar een locatie met meer voorzieningen.

### Verduurzaming

Het thema duurzaamheid leeft niet erg onder de senioren. Dit omdat investeringen vaak niet (snel) rendabel genoeg zijn. Alleen als er op korte termijn iets te besparen valt dan is het voor senioren (financieel) aantrekkelijk.

## Woonconsumentenvertegenwoordigers

### Aanwezigen

Huurdersorganisatie & Adviescommissie Wonen

### Woningsoort

Er moet voorzichtig om worden gegaan met het bijbouwen van woningen. Over een aantal jaar zal namelijk de behoefte aan woningen als gevolg van de vergrijzing en huishoudenskrimp wat af gaan nemen. Er wordt aangegeven dat er juist een kwalitatieve slag gemaakt moet worden (ook in de bestaande voorraad).

Levensloopbestendige woningen spelen hierin een belangrijke rol volgens de woonconsumenten. Deze levensloopbestendige woningen moeten niet alleen een rol gaan vervullen voor de ouderen doelgroep, dit soort woning kan namelijk door alle leeftijdsgroepen bewoond worden. Niet iedereen staat er echter (vroeg genoeg) bij stil dat je op ieder moment een levensloopbestendige woning nodig kunt hebben (bijvoorbeeld door een ongeluk of snel verergerde zorgbehoefte). Volgens de woonconsumentenvertegenwoordigers moet de gemeente de woningvoorraad zo veel mogelijk aanvullen met levensloopbestendige woningen. De voorkeuren naar huur, koop, levensloopbestendigheid en andere kenmerken uit het WBO worden door de woonconsumentenvertegenwoordigers herkend. Ze vinden de voorkeur voor (duurdere) koopwoningen wel aan de hoge kant: de spreiding van inkomens in de gemeente Venlo ligt iets lager, waardoor hogere hypotheke niet altijd mogelijk zijn.

Voor een huurwoning is naast de locatie, ook de kwaliteit van de woning erg belangrijk. Hier ligt een opgave voor de woningcorporaties, aangezien zij te weinig geïnvesteerd hebben in middenhuurwoningen. Als consument kom je al snel niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dan moet het middeldure huursegment een oplossing bieden.

### Woningtype

De woonconsumenten kunnen zich vinden in het beeld dat er de meeste vraag is naar grondgebonden woningen. Deze woningen kunnen eenvoudig levensloopbestendig uitgevoerd worden: op de begane grond ook een slaap- en/of badkamer.

De behoefte aan zelfbouw herkennen de woonconsumentenvertegenwoordigers niet zozeer, net zo min als de behoefte aan verschillende soorten hofjeswoningen. Bij de achterban komt deze vraag echter (nog) niet naar voren.

Voor het Kazernekwartier is bij de woonconsument niet inzichtelijk welke behoefte hier speelt. Wel wordt de locatie positief gewaardeerd en omschreven als een locatie 'waar woningen in het hogere segment aangeboden kunnen worden'.

Het beeld dat uit het woonwensenonderzoek naar voren komt wat betreft de voorzieningen komt herkenbaar voor. Er wordt aangegeven dat de inwoners van de dorpen gewend zijn aan een laag voorzieningenniveau en dat juist hier de sociale contacten een belangrijke rol spelen.

### Verduurzaming

Belangrijkste reden voor investeringen in verduurzaming zijn de lagere energielasten. Voor huurders kan dit tegelijk op twee manieren positief uitvallen: lagere energielasten en iets hogere huren waarvoor weer iets hogere huurtoeslag mogelijk is (tenzij dit boven de aftoppingsgrenzen uitkomt).