

Woningmarktanalyse

JAZZ CITY



April 2013

in opdracht van:

JAZZCITY
ROERMOND

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Roermond	4
2. Locatieanalyse Jazz City	6
3. Vraagzijde appartementen	7
- Potentiële doelgroepen	
- Demografische analyse	
4. Aanbodzijde appartementen	12
- Bestaande voorraad appartementen	
- Toekomstig aanbod appartementen	
5. Confrontatie vraag en aanbod	15
6. Conclusies	16
Verantwoording	17

Inleiding

Jazz City Leisure BV, Jazz City BV en MGE-RB Roermond Phase 4 BV hebben het voornemen het plan Jazz City in Roermond te realiseren. Het betreft een herontwikkeling van, een deel van, het gebied dat van oudsher 'Stadsweide' heet. Het is gelegen ten noorden van de N280 langs de Maas in Roermond. Dit zal onderdeel gaan uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan, genaamd "Jazz City", dat thans in voorbereiding is.

Het plan voorziet in het herontwikkelen van het gebied tot een aantrekkelijk woon-, bezoek-, en verblijfsgebied, dat globaal begrensd wordt door de Maashaven, de Schipperswal en de Scheepvaartweg. De functionele invulling van het gebied bestaat uit thematische winkel- en leisurevoorzieningen, verschillende typen woningen, een hotel, horeca, gebouwde parkeervoorzieningen en openbare ruimte.

In verschillende complexen zijn appartementen voorzien.

De recente woningmarktontwikkelingen vergroten de noodzaak voor een goede analyse. Uit deze analyse zal blijken of er in Roermond, en in welk marktsegment, mogelijkheden zijn voor uitbreiding van het aanbod aan appartementen. Dit onderzoek is gedaan om de markttechnische mogelijkheden voor de realisatie van appartementen binnen Jazz City in kaart te brengen.

In dit rapport wordt eerst algemeen ingegaan op de stad Roermond en vervolgens de locatie van Jazz City. In hoofdstuk 3 wordt de vraagzijde van appartementen onderzocht en in hoofdstuk 4 wordt de aanbodzijde geanalyseerd. De vraag en aanbod wordt vervolgens met elkaar geconfronteerd in hoofdstuk 5. De conclusies worden beschreven in hoofdstuk 6.

Tijdens ons onderzoek hebben we onderzoeksgegevens van E'til en het CBS met elkaar vergeleken en zijn tot de conclusie gekomen dat deze vergelijkbaar zijn. We hebben besloten om in dit rapport de onderzoeksgegevens van het CBS te hanteren.



1. Roermond

De gemeente Roermond is zeer centraal gelegen in de provincie en telt ca. 56.500 inwoners. De stad ligt op een steenworp afstand van de Belgische en Duitse grens en aan de samenvloeiing van de Roer in de Maas. Daarnaast grenst het centrum van Roermond aan een uitgestrekt waterrecreatiegebied: de Maasplassen.

Roermond is een stad met een verrassend rijk verleden. Dat verleden begon al in de Romeinse tijd toen de stad een nederzetting aan de Roer was. Later kreeg de nederzetting stadsrechten, in de late middeleeuwen werd Roermond een Hanzestad, en later zelfs een van de vier hoofdsteden van het oude Hertogdom Gelre, tweede in omvang en grootste qua handel. De stad viel door de eeuwen heen onder bestuur van maar liefst 5 verschillende landen; Spanje, Frankrijk, Oostenrijk, Duitsland en vervolgens het Koninkrijk der Nederlanden.

De sfeervolle binnenstad heeft een uitgebreid en divers aanbod op het gebied van winkelen en horeca. Daarnaast sieren veel monumentale gebouwen, imposante kerken en prachtige pleinen de Roermondse historische binnenstad. De stad heeft een aantrekkelijk winkelcentrum met promenades, gezellige terrassen en een ruim aanbod van restaurants.

Het winkelaanbod is bijzonder uitgebreid en veel speciaalzaken en boetiekjes zijn gevestigd in monumentale panden in het historische hart van de stad. Diverse gigantische megamalls zoals de Huis en Tuin Boulevard, het Retailpark en het Outdoor Centre liggen net buiten het centrum. Maar Het Kazerneplein en het landelijk bekende Designer Outlet Centre (DOC) liggen op enkele minuten loopafstand van de binnenstad.

Designer Outlet Center

In 2001 werd in Roermond het DOC van McArthurGlen gevestigd. Dit winkelcentrum telt anno 2012 ruim 120 winkels en trekt ruim 4,3 miljoen bezoekers per jaar, het behoort daarmee tot de grootste winkelcentra van Nederland. Het winkelgebied is met het stadscentrum van Roermond verbonden door een voetgangerstunnel onder de N280. Uit recent onderzoek is gebleken dat 40% van alle bezoekers van het merkendorp ook het centrum van Roermond bezoekt. Het outletcentrum ligt langs de N280, die in 2008 is uitgebreid tot een vierbaansweg tot aan de Duitse grens waar het aansluit op de Duitse A52. Ook de A73 sluit aan op de N280. Het bouwplan Jazz City voorziet onder andere in de uitbreiding van het DOC met circa 14.600 m², waardoor het aantal te verwachten bezoekers groeit naar circa 6,5 miljoen.

Roermond is een toeristische stad en dankt dat met name aan het winkelaanbod en aan de Maasplassen. Deze plassen, die ontstaan zijn door het baggeren van grind, worden vooral in de zomer gebruikt door veel recreanten. Surfers, zeilers en zwemmers zijn in die tijd veel in en op de plassen te vinden. Boten kunnen aanmeren bij één van de vele jachthavens die Roermond rijk is, waaronder Het Steel, Hatendoer, Nautilus en Marina Oolderhuuske.

De combinatie van natuur, watersport, cultuur en shoppen en maakt Roermond tot een unieke, maar vooral een gezellige en energieke stad.

Bovendien werd Roermond door Detailhandel Nederland, het Platform Binnenstadsmanagement en het Hoofdbedrijfschap Detailhandel gekozen tot Beste Binnenstad 2009 en 2011.

Prima bereikbaar

Roermond is prima bereikbaar via de A73, vanaf de A2 via de N280 en via de Duitse BAB52. Vanaf het NS station in Roermond zijn er treinverbindingen richting zuiden (Heerlen / Maastricht), Noorden (Venlo / Nijmegen) en Westen (Weert / Eindhoven).

2. Locatieanalyse Jazz City

De afgelopen jaren is in Roermond een opmerkelijke beweging zichtbaar. De stad was decennia lang met de rug naar het water gekeerd maar door de ontwikkelingen zoals de Maasboulevard, Roerdelta en de Stadhouders is er een einde gekomen aan deze trend en heeft men de aanwezigheid van het water beter leren waarderen. Jazz City is hierin een volgende stap. Gelegen op een prachtige locatie met een wijds uitzicht over de Maas en aan de rand van de binnenstad. De dynamiek van het DOC maakt dit nieuwe stadsdeel aantrekkelijk. De bereikbaarheid is uitstekend en de haven in het gebied, die wordt opgewaarderd, geeft deze locatie een bijzondere identiteit.



Plangebied Jazz City

Zoals op bovenstaande foto duidelijk is te zien ligt het plangebied Jazz City tegen de binnenstad van Roermond. Ook de unieke ligging aan het water is overduidelijk. De bereikbaarheid is optimaal en alle centrumvoorzieningen liggen op loopafstand.

Positieve punten als woonlocatie

- Aan het water gelegen
- Op loopafstand van het stadscentrum
- Het DOC zorgt voor dynamiek in deze woonomgeving
- Maakt in zijn totaliteit deel uit van een heel nieuw en trendy stadsdeel
- Veel voorzieningen in de directe omgeving

Negatieve punten als woonlocatie

- Het plangebied ligt relatief ver van overige woonwijken wat als negatief ervaren kan worden
- De directe omgeving bij wonen boven winkels kan na sluitingstijd een verlaten indruk wekken
- Bereikbaarheid met de auto kan afhankelijk zijn van de drukte rondom het DOC

3. Vraagzijde appartementen

Potentiële doelgroepen

Net zoals in het regionaal woningmarktonderzoek van Companen van december 2008, blijkt uit het Woononderzoek Nederland (Ministerie van Wonen Wijken en Integratie/CBS, 2009) dat appartementen het domein blijven van de alleenstaanden. In dit woningtype zijn de bewoners vrij jong (t/m 34 jaar) of vrij oud (> 65 jaar). De kans dat men in een appartement een stel of een gezin van middelbare leeftijd (35 t/m 64 jaar) aantreft is dan ook niet groot, namelijk 20%. 80% van de appartementenbewoners is jonger dan 34 of ouder dan 65 jaar. Dit percentage wordt in Limburg bijgesteld naar 60% omdat de verhouding appartementen versus grondgebonden woningen een andere is dan in andere delen van het land. Daarnaast blijkt dat jongeren tot 35 vooral in een huurappartement wonen (70%) en dat het percentage eigendom boven de 64 jaar ruim 50% bedraagt. Van de huishoudens die in een appartement wonen zoeken jongeren dus vooral hun heil in goedkopere huurappartementen. De meest voor de hand liggende verklaring is het geringe inkomen. De 65+ers hebben veelal eveneens geen hoog inkomen meer. Echter, doordat sommigen al lang geleden een woning tegen een gunstige prijs hebben gekocht kunnen ze van de verkoopopbrengst een andere woning aanschaffen en hun maandlasten laag houden.

Bovenstaande beeld wordt nog eens bevestigd door in genoemde rapporten te kijken naar de verhuisc Bewegingen. **Hieruit blijkt dat starters in de helft van de gevallen hun thuis vinden in appartementen, bij 65+ers is dit aandeel, met ruim 65% (2/3), nog hoger.** Stellen en gezinnen domineren de markt van gezinswoningen. Feit is dat er voornamelijk **starters en ouderen** (een- en tweepersoonshuishoudens) in een appartement willen wonen. **Voor het plan Jazz City beschouwen we deze een- en tweepersoonshuishoudens als onze doelgroep.**

Traditioneel woont deze doelgroep voor een groot deel in het stadscentrum, in de buurt van de benodigde voorzieningen (zoals openbaar vervoer) en met de beschikking over één (of meerdere) parkeerplaats(en). Kijkend naar de toekomstige woonwensen van deze doelgroep in bovengenoemd onderzoek komen we tot de conclusie dat deze woonwensen niet significant gaan wijzigen. Via onderstaande grafieken en tabellen brengen we een aantal huishoudenskenmerken in beeld zoals huishoudensomvang, huishoudensprognose naar leeftijd en verhuisbereidheid van de doelgroep(en). Via deze weg kan worden bepaald hoe onze doelgroep zich in de komende periode ontwikkelt.

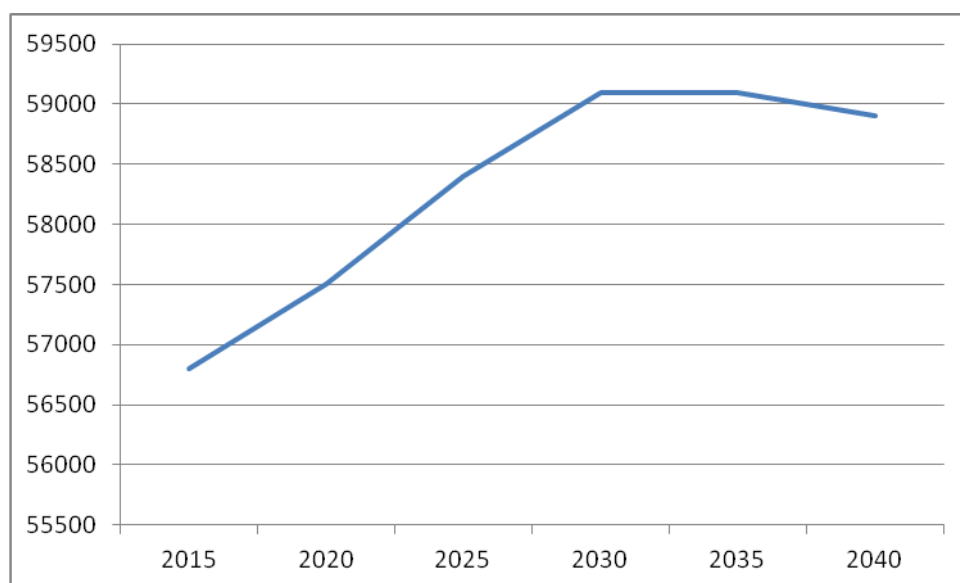
Demografische analyse

Huishoudensamenstelling Roermond		1 januari 2011
Totaal particuliere huishoudens		25884
Eenpersoonshuishoudens		9865
Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen		7797
Meerpersoonshuishoudens met kinderen		8222
Gemiddelde huishoudengrootte		2,11

Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 10-1-2013

De tabel op de vorige bladzijde geeft weer hoe de bevolking in Roermond is opgebouwd en samengesteld. We stellen vast dat op 1 januari 2011 het aantal huishoudens zonder kinderen meer dan dubbel zo groot is als het aantal huishoudens met kinderen. Van gezinnen weten we uit het eerder genoemd woningmarktonderzoek dat hun woningvoorkeur (voor zowel huurwoningen als koopwoningen) bestaat uit een grondgebonden woning. Zij worden derhalve niet tot onze doelgroep gerekend.

Bevolkingsontwikkeling Roermond 2015 - 2040

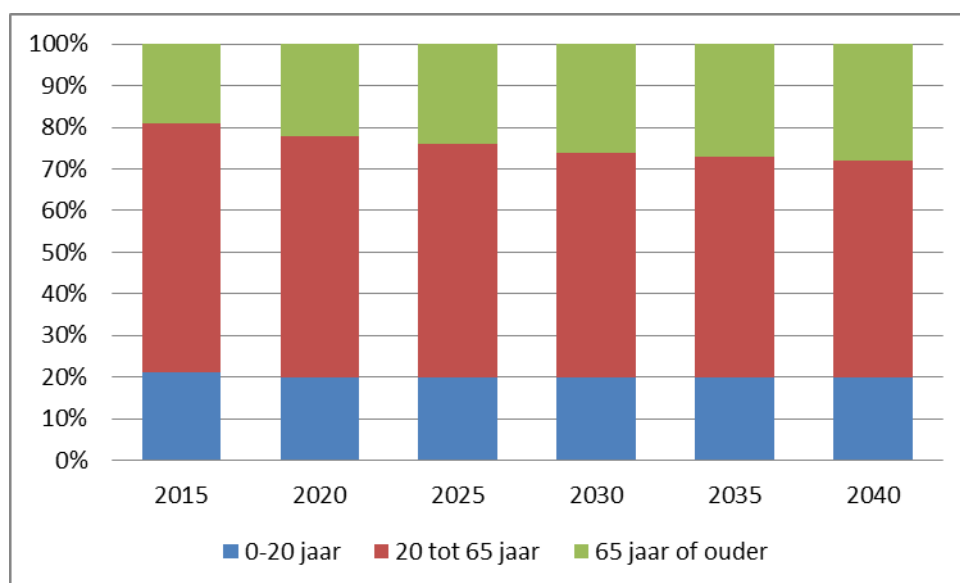


Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 10-1-2013

In bovenstaande grafiek zien we dat de bevolking van de Gemeente Roermond de komende decennia blijft groeien. Het inwoneraantal van Roermond groeit al geruime tijd en deze trend zet door. Rondom het jaar 2032 zien we een stabilisatie, daarna een zeer lichte daling.

De diagram op de volgende bladzijde, de prognose van de bevolking naar leeftijd, laat zien dat het percentage 65+ ers tot 2040 blijft stijgen tot bijna 30% in 2040. Dit gaat vooral "ten koste" van de bevolking tussen de 20 en de 65 jaar. Deze groep levert circa 10% in ten opzichte van 2015.

Prognose bevolking naar leeftijd Roermond 2015 - 2040



Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 10-1-2013

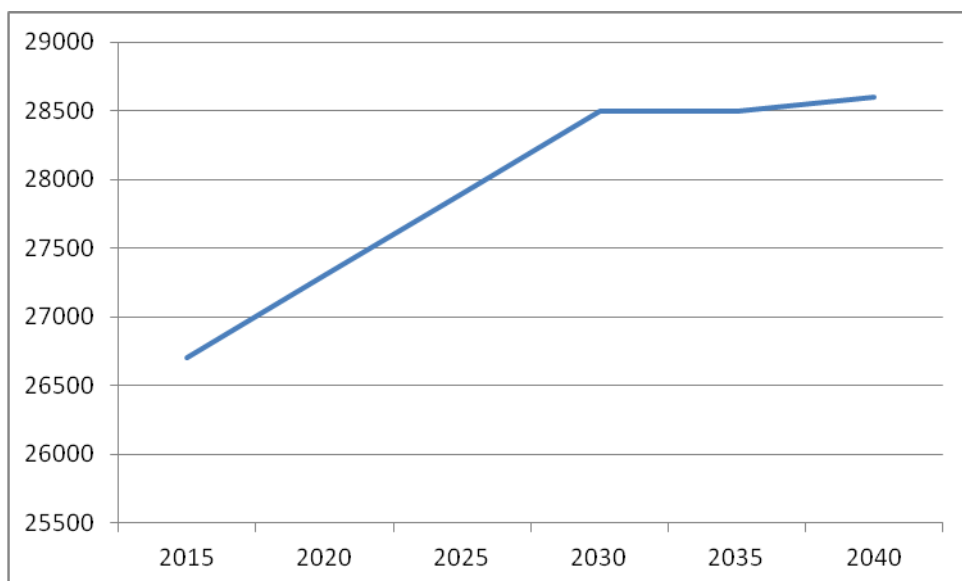
We mogen uit voorgaande gegevens concluderen dat de groei van de Roermondse bevolking de komende jaren vooral wordt veroorzaakt door een stijgend aantal 65+ers. Tegelijkertijd zien we in onderstaande tabel dat het aantal eenpersoonshuishoudens de grootste groei laat zien. Deze groei ontwikkelt zich structureel tot en met 2040. De overige huishoudens stabiliseren enigszins, al zien we wel een groei van het aantal gezinnen (paren) tot en met 2030.

Prognose huishoudens Roermond						1 januari 2011
	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Totaal aantal huishoudens	26700	27300	27900	28500	28500	28600
Eenpersoonshuishoudens	10100	10400	10800	11300	11500	11900
Paren (evt. met kinderen)	14600	14800	15100	15100	14900	14500
Eenouderhuishoudens (met kinderen)	1800	1900	1800	1800	1900	1900
Overige huishoudens	200	200	200	200	200	200

Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 10-1-2013

De volgende grafiek laat nogmaals zien dat het aantal huishoudens (lees: het aantal voordeuren) relatief sterk groeit tot en met 2030 om daarna min of meer te stabiliseren. Eerder zagen we dat de bevolking na 2030 iets daalt. De gemiddelde huishoudengrootte zal dus iets gaan dalen na 2035.

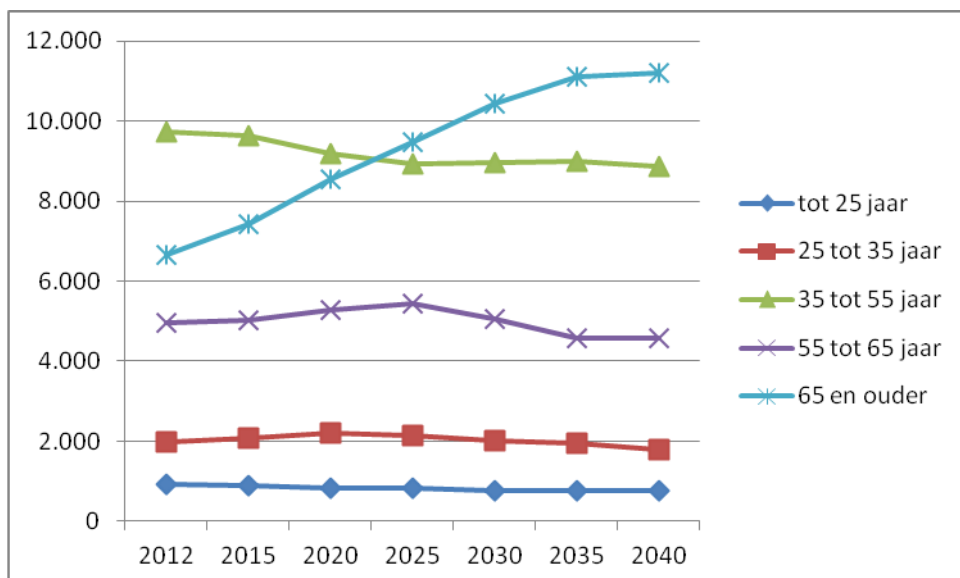
Huishoudensprognose Roermond 2015 - 2040



Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 10-1-2013

Uit onderstaande grafiek wordt onmiskenbaar duidelijk dat de groei van het aantal huishoudens vooral wordt veroorzaakt door huishoudens met de leeftijd van 65 jaar of ouder. **Van 6.670 huishoudens in 2012 naar 11.190 huishoudens boven de 64 jaar in 2040!** Onder andere op dit gegeven dient het toekomstig woningbouwprogramma in Roermond te worden afgestemd.

Huishoudensprognose naar leeftijd Roermond 2012 - 2040

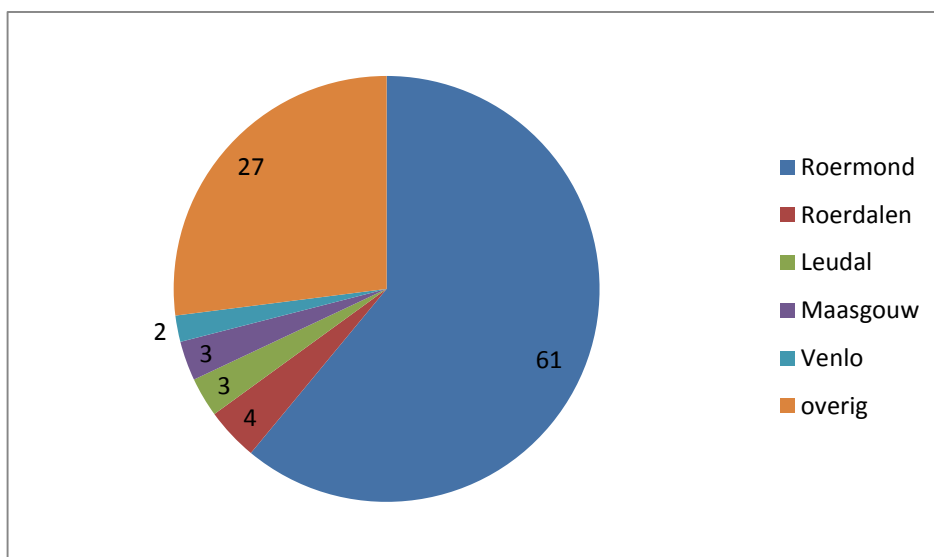


E'til; Progneff 2012

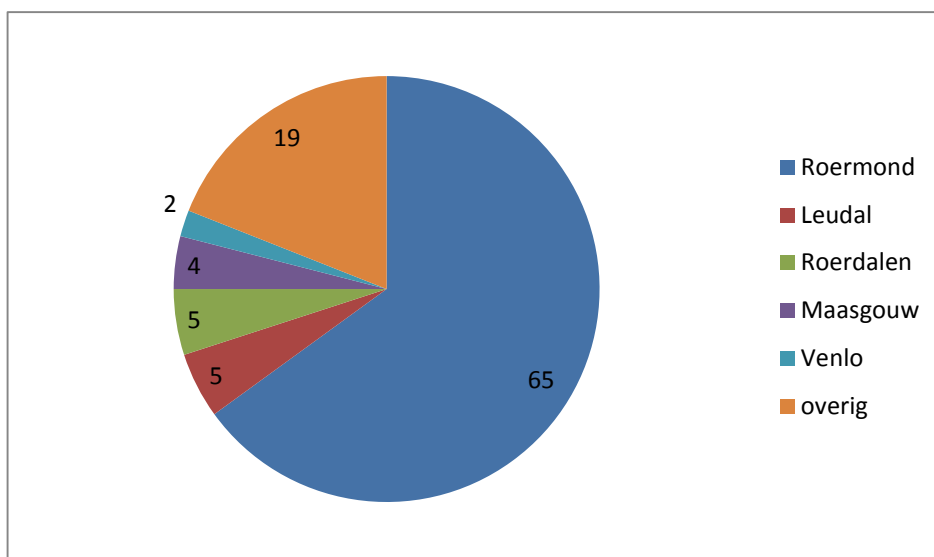
Urbanisatie

Een beeld wat zich in heel ons land op dit moment manifesteert is dat er een duidelijke trek naar de stad zichtbaar is. De behoefte van de doelgroep aan voorzieningen, bereikbaarheid en dynamiek wordt daarmee ingevuld. Deze verhuisingsstromen zijn ook van en naar Roermond zichtbaar. In het jaar 2011 vertoonde dit het navolgende beeld.

Verhuizingen vanuit Roermond naar



Verhuizingen naar Roermond vanuit



Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 2011

Geconcludeerd kan worden dat verreweg de meeste verhuizingen binnen de eigen gemeente plaatsvinden en dat er ten opzichte van alle omliggende gemeenten een verhuisoverschot bestaat. Dit beeld zien we in deze regio al enkele jaren en zal zich de komende jaren naar verwachting verder voortzetten.

4. Aanbodzijde appartementen

Om een goede analyse te kunnen maken is het belangrijk om het huidige aanbod van appartementen in Roermond in kaart te brengen.

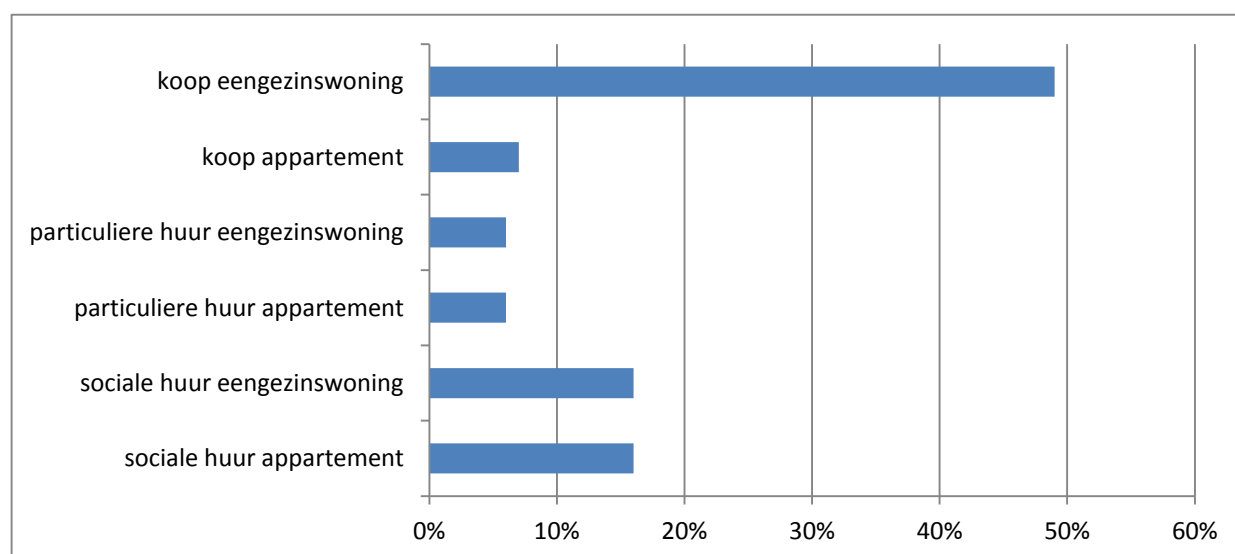
Bestaande voorraad appartementen

Woningvoorraad naar eigendom Roermond		1 januari 2011
	aantallen	percentage
Totale woningvoorraad	26153	100 %
Aantal eigen woningen	14541	55,5 %
Totaal huurwoningen	11639	44,5 %
<i>In bezit woningcorporatie</i>	8348	32 %
<i>In bezit overige verhuurders</i>	3291	12 %

Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 10-1-2013; sysmov

Hieruit blijkt dat er in Roermond iets meer woningen in eigendom zijn dan dat er huurwoningen zijn. Dit is vergelijkbaar met het landelijke beeld (56% koopwoningen). Het merendeel van de huurwoningen is in bezit van de woningcorporaties, maar toch ook een aanzienlijk deel van overige verhuurders. Dit geeft aan dat de particuliere beleggers vertrouwen hebben in de Roermondse woningmarkt

Woningvoorraad Roermond naar eigendom en woningtype



Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 2011; sysmov

Uit voorgaande tabellen blijkt dat ongeveer 1/3 van het totale woningaanbod in Roermond bestaat uit appartementen. Roermond kent een behoorlijk aantal appartementencomplexen uit verschillende bouwperiodes met ieder hun kenmerken en op verschillende locaties. Vrijwel alle complexen, in zowel de koop als de huur, hebben een goede bezettingsgraad. Dit wordt enigszins bevestigd als we kijken naar het aantal huishoudens op 1 januari 2011 in de tabel op bladzijde 7 (25.884) en de totale woningvoorraad op 1 januari 2011 in de tabel op bladzijde 11 (26.153). Volgens deze rekenmethode is de leegstand in de gemeente Roermond op dit moment circa 1%. Volgens het CBS was het landelijke leegstandspercentage op 1 januari 2011 4,2%.

De afgelopen jaren –dus ook vóór 2011- is er flink gebouwd in Roermond. De binnenstedelijke ontwikkelingen bestonden vooral uit (huur)appartementen.

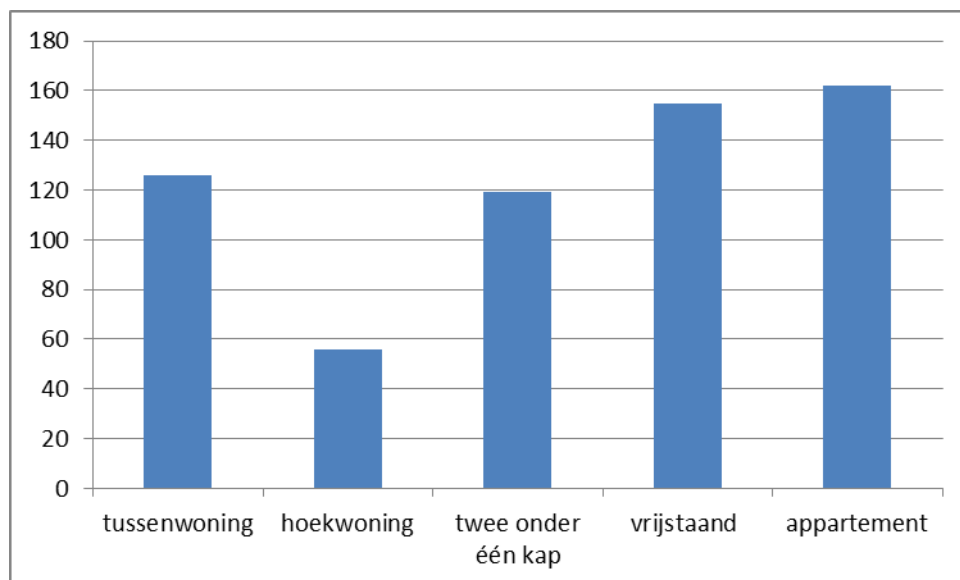
De grote ontwikkelingen van opgeleverde appartementencomplexen in de binnenstad, van de afgelopen 3 jaar, hebben we op een rij gezet (stand per 1/4/2013):

- De Stadhouders; 185 appartementen, 90% verhuurd
- Rive Saint Jacques, 26 appartementen, 100% verkocht
- Casimir; 115 appartementen, 80% verhuurd
- Steenen Trappen; 65 appartementen, 80% verkocht/verhuurd
- Soleatoren; 10 appartementen, 100% verkocht
- De Toerist; 40 appartementen, 100% verhuurd
- Meander; 184 appartementen, bij oplevering in november 2012: 60% verhuurd

Uit het bovenstaande kunnen we afleiden dat er geen buitengewone leegstand is ten aanzien van de nieuw gebouwde koop- en huurcomplexen in de binnenstad van Roermond.

Zoals in elke Nederlandse stad is ook in Roermond het aantal te koop staande woningen enorm gegroeid. Ook de gemiddelde doorlooptijden liepen gedurende het jaar 2012 op.

Aantal woningen in verkoop in gemeente Roermond



NVM, december 2012

Bovenstaande tabel laat zien hoeveel woningen er, gespecificeerd naar type, in december 2012 te koop stonden.

Toekomstig aanbod appartementen

In het aantal bouwvergunningaanvragen, dat op dit moment sterk daalt, is de verwachting dat in de nabije toekomst geen grote appartementencomplexen zullen worden toegevoegd aan het aanbod, behoudens Loesbleik en wellicht De Rosslag. De **totale planvoorraad** voor meergezinswoningen (appartementen) binnen de gemeente Roermond bestaat uit ongeveer **1.100 woningen**. Hiervan zijn er 330 gepland in Jazz City. Deze planvoorraad is het totaal aan harde en zachte plannen voor zover nu bekend. Daarbij is onduidelijk of en wanneer deze plannen in zijn geheel gerealiseerd worden. Zo behoren een groot deel van de initiatieven (200) bij de woningcorporaties waarvan we ons moeten afvragen of deze binnen een termijn van enkele jaren gerealiseerd worden. Ook het plan Roerdelta fase 2 start niet eerder dan 2020. Meer concrete initiatieven zijn het plan op Loesbleik (onderdeel van het bestemmingsplan Roerdelta) waar naar verwachting circa 100 appartementen worden gerealiseerd, voornamelijk in de huur. Daarnaast zullen er op het Akcros terrein 3 urban villa's worden gerealiseerd met in totaliteit circa 40 appartementen in het hoge prijssegment.

Ten aanzien van De Rosslag (52 eenheden) kan op dit moment weinig concreets worden gezegd daar dit nog in procedure zit. Wel is het zo dat ten aanzien van deze ontwikkeling kan worden gemeld dat het geen enkele aansluiting kent met de binnenstad van Roermond -iets wat door onze doelgroep in hoge mate wordt gewaardeerd- en dat het op behoorlijk wat bezwaren uit de omgeving stuit.

5. Confrontatie vraag en aanbod

Uit de grafieken op pagina 10 is gebleken dat het totaal aantal huishoudens van de gemeente Roermond blijft stijgen tot het jaar 2030. In dat jaar worden 28.500 huishoudens geprognoseerd. In 2011 bedroeg de totale woningvoorraad 26.153 woningen. Dit betekent dat er netto tot 2030 nog **2.347** woningen aan de voorraad dienen te worden toegevoegd (sloop en vervangende nieuwbouw buiten beschouwing gelaten).

De toename van het aantal huishoudens is met name het gevolg van een sterke toename van de een- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder. Op pagina 10 werd duidelijk dat deze huishoudens groeien van 6.670 in 2012 tot 11.190 in 2040. Deze doelgroep is voornamelijk op zoek naar appartementen. De toekomstige behoefte aan appartementen is dus groot te noemen. **Op basis van de gewenste verhuisbewegingen en de totale huishoudensgroei –in het bijzonder de harde groei van huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder- kwantificeren we de toekomstige behoefte aan appartementen in Roermond op 2/3 van het totaal; circa 1500 eenheden.**

We weten nu dat in de toekomst (een groter deel dan nu) van de een- en tweepersoonshuishoudens uit 65-plussers bestaat. Met name die groep zoekt een woonlocatie in het stadscentrum, in de buurt van alle mogelijke voorzieningen.

Als we in het woningmarktonderzoek naar de fricties op de woningmarkt gaan kijken wordt bovenstaand beeld bevestigd. In dit rapport trekt men de conclusie dat er onder andere tekorten in het aanbod gaan ontstaan bij **koop- en huurappartementen met lift** in de volgende doelgroepen:

- *Een en tweepersoonshuishoudens 55-74 jaar*
- *Starters (vooral koop)*
- *Vestigers, zij die van buiten de stad komen (vooral koop)*
- *Een en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar*

Rekening houdend met het feit dat meer dan 2/3 van de verhuisbewegingen in Roermond plaatsvinden en een zich een groei van de bevolking aftekent de komende jaren kunnen wij bovenstaande frictie op de woningmarkt volledig plaatsen.

Uit onze eigen ervaring en uit het woonwensonderzoek van Companen blijkt dat de senioren een grote voorkeur hebben naar huurappartementen. De verhuiscapaciteit is hierbij hoger dan bij koopappartementen. Deze feiten bij elkaar opgeteld laten zien dat er in de toekomst koop- en huurappartementen in Roermond zullen moeten worden toegevoegd aan de voorraad om aan de vraag te kunnen blijven voldoen.

Tevens speelt de locatie een belangrijke rol in de keuze voor een nieuwe woning. Verschillende doelgroepen stellen andere eisen aan de locatiemerkers van hun nieuwe woning. Vanwege verschillende redenen sluit de locatie Jazz City als woonomgeving goed aan bij de potentiële doelgroepen van de appartementen. De volgende criteria zijn voor zowel de alleenstaanden jongeren als de ouderen belangrijk bij de keuze van een nieuwe woonomgeving:

- centraal gelegen
- liefst nabij het stadscentrum
- nabij (en uitzicht over) water
- zorg- en winkelvoorzieningen op korte afstand
- parkeren

Deze kenmerken zijn onverkort van toepassing op de ontwikkellocatie Jazz City.

6. Conclusies

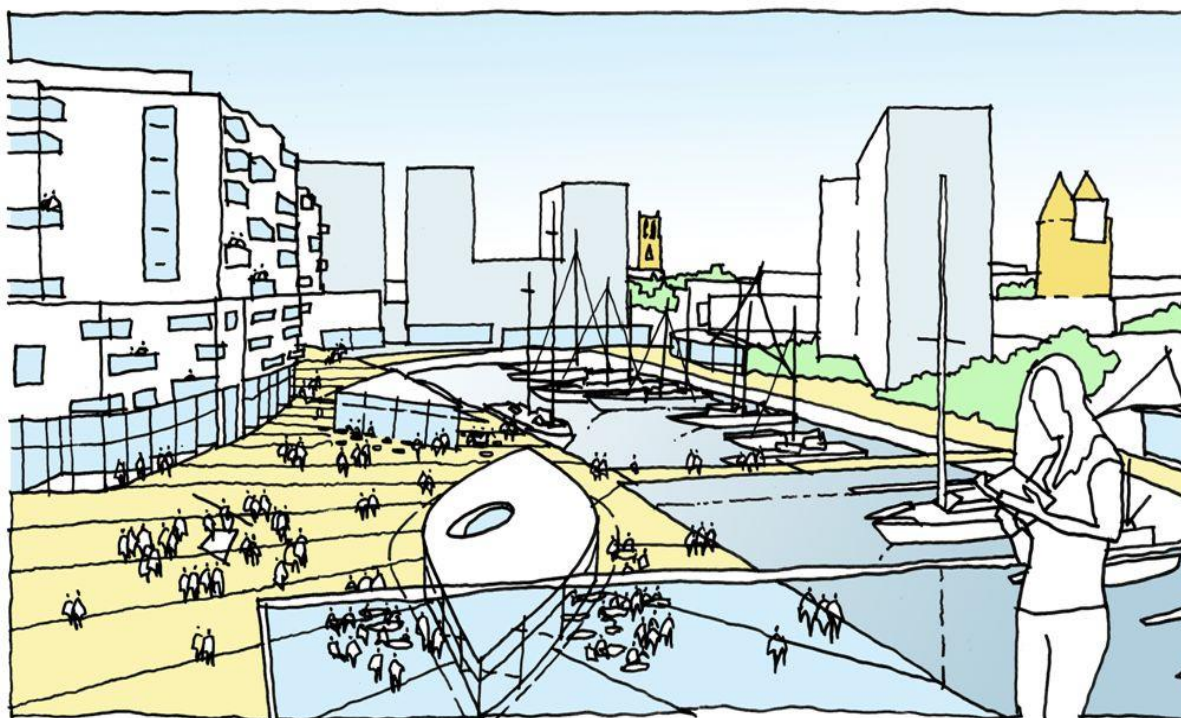
In de voorgaande hoofdstukken is aangetoond dat er in Roermond tot 2030 een behoefte aan appartementen bestaat ter grootte van circa 1.500 woningen en dat er een actuele planvoorraad aan appartementen is ter grootte van circa 1.100 woningen (waarvan circa 30% als zacht is te kwalificeren). Als we deze getallen recht evenredig vertalen naar de planperiode voor het Bestemmingsplan Jazz City (2014-2023) betekent dit dat er een **behoefte is van 830 appartementen en een aanbod is van 610 appartementen** (waarvan 330 in Jazz City zelf).

Op basis hiervan kan de conclusie worden getrokken dat een woningontwikkeling in het plangebied Jazz City als **zeer kansrijk** moet worden gezien. Met name de uitstekende ligging van het plangebied, de positieve demografische ontwikkeling van Roermond en niet in de minste plaats de aangetoonde forse groei van de doelgroep voor koop- en huurappartementen liggen ten grondslag aan deze conclusie.

Vanzelfsprekend zal in de verticale ontwikkeling van het plan goed moeten worden gekeken naar de woningkwaliteit waarbij een goede mix tussen koop- en huurappartementen sterk aan te bevelen is. Wij denken dat er dan voornamelijk moet worden uitgegaan van de middel-dure en dure huur aangevuld met koopappartementen met een grootte variërend van 80 tot 130 vierkante meter. Als er grote aandacht wordt gegeven aan de kwaliteit van afwerking, de buitenruimte, de parkeeroplossing en de entreepartijen denken wij dat Jazz City zich ontwikkelt tot een van de populaire woonomgevingen van Roermond.

Jack Frenken makelaars en hypotheekadviseurs

April 2013



Verantwoording

In dit rapport zijn tabellen en grafieken opgenomen die gebaseerd zijn op informatie die uit verschillende bronnen afkomstig is:

<i>Tabel huishoudensamenstelling Roermond</i>	<i>Bron: CBS jaarcijfers 2011</i>
<i>Grafiek bevolkingsontwikkeling Roermond</i>	<i>Bron: CBS jaarcijfers 2011</i>
<i>Grafiek prognose bevolking naar leeftijd Roermond</i>	<i>Bron: CBS jaarcijfers 2011</i>
<i>Tabel en grafiek prognose huishoudens Roermond</i>	<i>Bron: CBS jaarcijfers 2011</i>
<i>Grafiek verhuisbewegingen Roermond</i>	<i>Bron: CBS jaarcijfers 2011</i>
<i>Tabel woningvoorraad naar eigendom Roermond</i>	<i>Bron: CBS jaarcijfers 2011</i>
<i>Grafiek woningvoorraad Roermond naar eigendom en type</i>	<i>Bron: CBS jaarcijfers 2011</i>
<i>Aantal woningen in verkoop in gemeente Roermond</i>	<i>Bron: NVM, december 2012</i>
<i>Gemeentelijke rapportage Regionaal Woningmarktonderzoek</i>	<i>Bron: Companen 15/12/2008</i>
<i>Huishoudensprognose naar leeftijd Roermond 2012 – 2040</i>	<i>Bron: E'til</i>
<i>Het wonen overwogen</i>	<i>Bron: CBS, 2009</i>

Aan dit document is de hoogst mogelijke zorg besteed. Aan de informatie kunnen geen rechten worden ontleend.