

**STRUCTUURVISIE WONEN
MIDDEN-LIMBURG
2018 TOT EN MET 2021
BOUWEN AAN DE TOEKOMST**

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	3
1.1.	Samenwerken aan Wonen in Midden-Limburg	3
1.2.	Leeswijzer	4
2.	TERUGBLIK: ontwikkelingen in de periode 2014 tot en met 2017	5
2.1.	Afspraken Structuurvisie 2014	5
2.2.	Planrealisaties	6
2.3.	Planvoorraad	6
2.4.	Ontwikkeling leegstand	7
2.5.	Bevolkingsontwikkeling	8
2.6.	Ontwikkeling aantal huishoudens	8
2.7.	Bevindingen en uitdagingen in een notendop	9
3.	WAT IS DE KOERS?	11
3.1.	Regie voeren om risico's in te perken	11
3.2.	Kwantitatieve woningbehoefte	11
3.3.	Onderkennen van het regionale bindweefsel	12
3.4.	De opgaven	13
4.	BELEIDSVOERING / AFWEGINGKADERS	19
4.1.	Kwantitatief	20
4.2.	Kwalitatief	25
4.3.	Beweging op de Woningmarkt	27
4.4.	Samenvatting	30
5.	WELKE INSTRUMENTEN ZIJN BESCHIKBAAR VOOR REGIE?	31
5.1.	Omgevingswet	31
5.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	32
5.3.	Herzien of wijzigen van bestemmingsplannen	33
5.4.	Intrekken omgevingsvergunningen	34
5.5.	Ontbinding of herijking van overeenkomsten	34
5.6.	Prestatieafspraken	34
5.7.	Monitoring	35
6.	UITVOERINGSPARAGRAAF	36
6.1.	Raden voor de kaders, colleges voeren uit	36
6.2.	Communicatie en afspraken	36
6.3.	Regionale afspraken en gemeentelijke uitwerking	37
6.4.	Regionale afspraken en regionale uitwerking	38
6.5.	Monitoring	38
6.6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid en inspraak	38
	Bijlagen per gemeente	40

1. INLEIDING

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben in voorliggende nota de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (hierna Structuurvisie 2014) geactualiseerd. Daartoe is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (2018) met ondersteuning van de Provincie Limburg. In deze actualisatie worden de leermomenten van de Structuurvisie 2014 meegenomen. Er zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en er wordt een doorkijk gegeven op de verwachte behoefte tot 2030. Deze actualisatie kan worden aangehaald als “Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021” (hierna Structuurvisie Wonen 2018).

De regio Midden-Limburg laat met de voorliggende actualisatie van de Structuurvisie 2014 zien, dat het regionaal samenwerken op het gebied van Wonen goed functioneert. Deze samenwerking heeft meerwaarde voor alle gemeenten. Vaak zijn de opgaven waarvoor de individuele gemeenten aan de lat staan te complex om lokaal aan te gaan. Daarnaast biedt de regionale samenwerking individuele gemeenten meer ruimte.

Vanuit Wonen wordt de integrale verbinding gelegd met de overige werkvelden binnen de Samenwerking Midden-Limburg (SML). Een goed woonklimaat hangt immers nauw samen met een goed werk- en leefklimaat.

In de periode 2014-2017 heeft de economie laten zien dat nieuwbouw en economie niet losgekoppeld kunnen worden. Voor de komende periode heeft de regio haar ambities om te bouwen naar behoefte geactualiseerd om er voor te blijven zorgen dat de juiste kwaliteit woningen op de juiste plekken kunnen worden gebouwd. Hiervoor ligt aan deze actualisatie een nieuw woningmarktonderzoek ten grondslag en zijn de meest recente landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen vertaald.

In 2014 is voor de eerste maal een gezamenlijke Structuurvisie 2014 tot stand gekomen als uitwerking van het Provinciaal Omgevings Plan (POL2014). Deze actualisatie is wederom een uitwerking van het POL2014 en bevat tevens een regionale reactie op het Provinciale rapport “Beweging op de woningmarkt”.

De voorliggende Structuurvisie Wonen 2018 is uitvoeringsgericht en in de praktijk toepasbaar, inclusief toetsingskaders.

Voorop blijft staan dat voorzienbaarheid gecreëerd wordt m.b.t. de benodigde reductie van de planvoorraad. Daarnaast ligt de focus op de realisatie van de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De Structuurvisie Wonen 2018 bevat een gereedschapskist, het in te zetten instrumentarium om deze opgaven te bereiken.

Deze Structuurvisie Wonen 2018 richt zich primair op wonen. Er dient aanvullend aandacht uit te blijven gaan naar het thema Wonen en Zorg. Met het woningmarktonderzoek is een uitvraag gedaan naar de wensen van de inwoners. De woonbehoefte ontstaat echter niet alleen door wensen maar ook vanuit noodzaak (zorgbehoefte). Feit is dat iedereen zo lang mogelijk thuis blijft wonen. Het ontbreekt regionaal aan voldoende gegevens en prognoses over de ontwikkeling van de totale behoefte in relatie tot zorg. Er zal onderzocht moeten worden hoe hier, in een gedeelde aanpak met het sociale domein, verder aan gewerkt kan worden. Het werkveld Wonen is hieraan ondersteunend.

Voor eventuele aanpassingen in en om het huis is men aangewezen op hulp vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Hoe de verdere ontwikkelingen in de Wmo zullen lopen is nu nog niet helder.

1.1. Samenwerken aan Wonen in Midden-Limburg

De regio heeft ervoor gekozen de Structuurvisie Wonen 2018 vorm te geven via een praktische en concrete aanpak. De Structuurvisie Wonen 2018 is in eigen beheer opgesteld. Op basis van analyse-uitkomsten en de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg is een regionale visie opgesteld. Met de ervaring van de afgelopen vier jaar zijn beleidsmatige uitgangspunten opnieuw uitgewerkt in een grofmazig

en fijn ruimtelijk kader. Daarnaast zijn er separaat aan deze Structuurvisie Wonen 2018 lokale afwegingen mogelijk die richting geven voor de opgaven op het gebied van wonen. De huidige manier van werken wordt hiermee gecontinueerd. De gewenste kwalitatieve afstemming van woningbouwplannen in de regio wordt daarnaast ook concreet gemaakt. De speerpunten zijn opnieuw verankerd in opgaven en de bijbehorende afwegingskaders en instrumentaria zijn geactualiseerd.

1.2. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 (TERUGBLIK: ontwikkelingen in de periode 2014 tot en met 2017) gaat in op de werkelijke ontwikkelingen in de afgelopen periode. De koers is in hoofdstuk 3 vastgelegd. Hoofdstuk 4 laat beknopt de beleidsvoering/afwegingskaders zien die de gemeenten in de regio hanteren om sturing te geven aan de woning(ver)bouw. Het beschikbaar instrumentarium is in hoofdstuk 5 opgenomen. Hoe een en ander wordt georganiseerd en concreet opgepakt is te lezen in hoofdstuk 6. Per gemeente is een bijlage toegevoegd met een terugblik, de kwaliteitsenveloppe, de factsheets van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en de planvoorraad per 1-1-2018.

Ook zijn procesafspraken opgenomen over thema's die de komende vier jaar nog verder uitgediept zullen worden.

2. TERUGBLIK: ontwikkelingen in de periode 2014 tot en met 2017

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de afspraken uit de Structuurvisie 2014 zoals vastgesteld door de gemeenteraden in december 2014.

Vervolgens wordt teruggekeken naar de daadwerkelijke realisaties en ontwikkelingen in de eerste vier jaar van de Structuurvisie 2014. Deze terugblik betreft de periode 2014 tot en met 2017. In afzonderlijke bijlagen bij deze Structuurvisie Wonen 2018 is een terugblik per gemeente uitgewerkt.

2.1. Afspraken Structuurvisie 2014

In de Structuurvisie 2014 zijn regionaal twee belangrijke afspraken vastgelegd: het realiseren van woningen en het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de planperiode van 10 jaar (2014 tot en met 2023) en de periode 2014 tot en met 2017. Beide afspraken zijn gebaseerd op de prognose Etil 2013.

Het kwantitatief kader van aantal te bouwen woningen is gebaseerd op gelijke verdeling van de regionale groei van 4,2% over de gemeenten. Met deze systematiek wordt elke gemeente de mogelijkheid geboden te bouwen in elke kern. Tegelijkertijd is per gemeente een grens aangegeven wat maximaal additioneel gebouwd mag worden binnen de planperiode van 10 jaar. Alleen in Roermond en Nederweert geldt het gedefinieerde maximum niet, omdat daar de huishoudenspiek op basis van Etil 2013 hoger ligt. Het geformuleerde aantal voor de periode 2014 tot en met 2017 geldt in die twee gemeenten als minimumopgave.

Tegelijkertijd ligt er ook een opgave om binnen 10 jaar de overcapaciteit in de planvoorraad terug te brengen tot het afgesproken aantal te bouwen woningen. Voor de periode van 2014 tot en met 2017 is een reductie van 40% afgesproken, dit wordt hieronder gekwantificeerd:

Gemeente	Ambitie realisaties		Afspraak terugdringen overcapaciteit	
	2014 t/m 2023	2014 t/m 2017	Overcapaciteit 2014 t/m 2023	Reductie 40% 2014 t/m 2017
Echt-Susteren	590	240	+330	-130
Leudal	640	260	+920	-370
Maasgouw	430	170	+665	-265
Nederweert	290 (max 520)	115	+300	-120
Roerdalen	380	150	+345	-140
Roermond	1.130 (max 3.610)	450	+20	-10
Weert	900	360	+1.135	-455
Totaal regio	4.360 (max 7.070)	1.745	+3.715	-1.490

Tabel 1: ambitie realisaties en afspraak terug te dringen overcapaciteit

2.2. Planrealisaties

In de regio zijn in de periode 2014 tot en met 2017 2.184 woningen gebouwd en 285 woningen gesloopt/onttrokken. De netto realisatie komt hiermee uit op 1.899 woningen. In de Structuurvisie 2014 is een ambitie van 1.745 vastgelegd. De ambitie op regionaal niveau is daarmee gehaald.

	bruto	sloop / onttrekking	netto	afpraak
Echt-Susteren	166	34	132	240
Leudal	199	16	183	260
Maasgouw	82	6	76	170
Nederweert	242	6	236	115*
Roerdalen	71	10	61	150
Roermond	828	59	769	450*
Weert	569	154	415	360
Totaal regio	2.157	285	1.872	1.745

Tabel 2: planrealisaties periode 2014 tot en met 2017

*Voor de gemeenten Nederweert en Roermond was geen maximum vastgelegd. Hier geldt het aantal als minimum.

In de gemeenten waar een maximum aantal te bouwen woningen gold, is dit maximum niet overschreden. Uitzondering hierop is Weert (415 ten opzichte van 360). Deze overschrijding loopt vooruit op de veel hogere prognose in Weert anno 2017 en is regionaal afgestemd. In een viertal gemeenten (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw en Roerdalen) blijven de realisaties achter op de ambities. In de gemeenten waar een minimum gold (Nederweert en Roermond met 115 respectievelijk 450) zijn conform de afspraak meer woningen gerealiseerd dan dit minimum.

Het aandeel huurwoningen is met 48% hoog. Van de 1.039 huurwoningen is 67% gebouwd in de vorm van appartementen.

Het aandeel koopwoningen is 52%. Van de 1.118 koopwoningen is maar liefst 93% gebouwd in de vorm van grondgebonden woningen.

Er zijn 325 woningen (15%) toegevoegd in de vorm van inpandig bouwen (met name in Roermond en Weert). Verder zijn 27 ruimte voor ruimte woningen (1%) opgeleverd. Er zijn 297 woningen (13%) opgeleverd die zijn gebouwd in particulier opdrachtgeverschap. Tot slot zijn 718 (32%) woningen nultreden uitgevoerd en zorggeschikt voor de doelgroep ouderen. Vrijwel alle woningen in particulier opdrachtgeverschap zijn levensloopbestendig (of levensloopbestendig te maken) om langer zelfstandig thuis te wonen.

2.3. Planvoorraad

De planvoorraad is afgenomen van 10.784 woningen per 1 januari 2014 tot 8.322 woningen per 1 januari 2018. Een deel van de afname is het gevolg van de realisaties (1.899), de rest het resultaat van het actief ingrijpen op de planvoorraad. Netto zijn hierdoor in de regio 556 woningen geschrapt. Daarnaast zijn er in de regio met name in het laatste jaar ook plannen toegevoegd aan de planvoorraad. Dit vooruitlopend op de herijking van de Structuurvisie 2014 en de positievere prognoses die voor de regio een grotere groei laten zien dan waar in de Structuurvisie 2014 van uit is gegaan.

In de Structuurvisie 2014 is de afspraak gemaakt dat de overcapaciteit met 40% moet worden teruggebracht. In totaal gaat het om -1.490 woningen. De regio heeft deze doelstelling niet helemaal gehaald. Toch zijn er bruto ruim 1.000 plannen aan de planvoorraad onttrokken. Lokaal zijn er verschillen. Het is alleen Echt-Susteren gelukt om het afgesproken aantal te schrappen, zelfs ruim meer dan afgesproken. Maasgouw (83%), Leudal (80%) en Roerdalen (77%) hebben grotendeels aan de afspraak kunnen voldoen. Roermond had een zeer beperkte opgave in het terugdringen van de planvoorraad.

Gemeente	planvoorraad 1-1-2014	ontw. planvoorraad 2014- 2017		planvoorraad 1-1-2018	afpraak terugdringen overcapaciteit	
		netto realisaties	netto geschrapt		40% reductie	rest opgave
Echt-Susteren	920	132	-213	575	-130	83
Leudal	1.559	183	-296	1.080	-370	-74
Maasgouw	1.095	76	-220	799	-265	-45
Nederweert	820	236	-31	553	-120	-89
Roerdalen	725	61	-107	557	-140	-33
Roermond	3.630	769	238	3.099	-10	-248
Weert	2.035	415	39	1.659	-455	-494
totaal	10.784	1.899	-556	8.322	-1.490	

Tabel 3: ontwikkeling planvoorraad en teruggedrongen planvoorraad

In de regio zijn met name in het laatste jaar weer nieuwe plannen toegevoegd aan de planvoorraad (voornamelijk in Weert en Nederweert). Dit vooruitlopend op de herijking van de Structuurvisie 2014 en de positievere prognoses anno 2017 die voor de regio en deze gemeenten in het bijzonder een grotere groei laten zien dan waar in de Structuurvisie 2014 van uit is gegaan. Daardoor is in kwantitatieve zin de overcapaciteit voor een deel blijven bestaan, maar heeft er wel een kwalitatieve opschoning van de plannen plaatsgevonden. Oude plannen voor in totaal honderden woningen zijn geschrapt en vervangen door een groter aantal nieuwe kansrijke initiatieven.

Het terugdringen van de planvoorraad is een taai en tijdrovend proces. Dit is vooral het gevolg van de veelheid aan plannen met contractuele verplichtingen en/of directe bouwtitels. Inmiddels zijn vooral gemakkelijke plannen van de planvoorraad afgevoerd. Deze plannen konden op een relatief eenvoudige manier geschrapt worden.

De regio is bewust van het belang van het terugdringen van de overcapaciteit, maar accepteert dat dit proces langer duurt dan aanvankelijk gedacht, mede vanwege het creëren van voorzienbaarheid. Dit wordt ook deels gerechtvaardigd door het feit dat de nieuwe prognoses Etil 2017 regionaal een grotere groei van het aantal huishoudens laat zien dan waarvan in de Structuurvisie 2014 is uitgegaan. Dit heeft effect op de overcapaciteit.

De overcapaciteit per 1 januari 2018 is in paragraaf 3.1 opnieuw vastgesteld. Rekening houdend met de nieuwe prognoses bedraagt de overcapaciteit nog 2.283 woningen. Op 1 januari 2014 was de overcapaciteit 3.715 woningen. Geconcludeerd kan worden dat de overcapaciteit in Midden-Limburg in de periode 2014 tot en met 2017 is teruggebracht.

2.4. Ontwikkeling leegstand

De leegstand bedroeg 3.689 woningen (3,5%) per 31 december 2013 en 3.154 woningen (3,0%) per 31 december 2016. De cijfers per 31 december 2017 zijn niet voorhanden. Op een aantal plaatsen in de regio is de druk op de woningmarkt fors aan het toenemen. Dit is mede ingegeven door de economische ontwikkelingen en de aangetrokken woningmarkt. In Roermond, Weert en in mindere mate ook in Echt-Susteren en Roerdalen is dit terug te zien in een daling van het leegstandspercentage. In de overige gemeenten is het cijfer de afgelopen 3 jaar nagenoeg constant. De verwachting is dat de leegstand in 2017 verder afgenomen is, gelet op de ontwikkelingen op de woningmarkt. De frictieleegstand van 2% wordt gehanteerd als norm. Dit is nodig voor een goed functioneren van de woningmarkt zodat verhuusbewegingen mogelijk gemaakt worden.

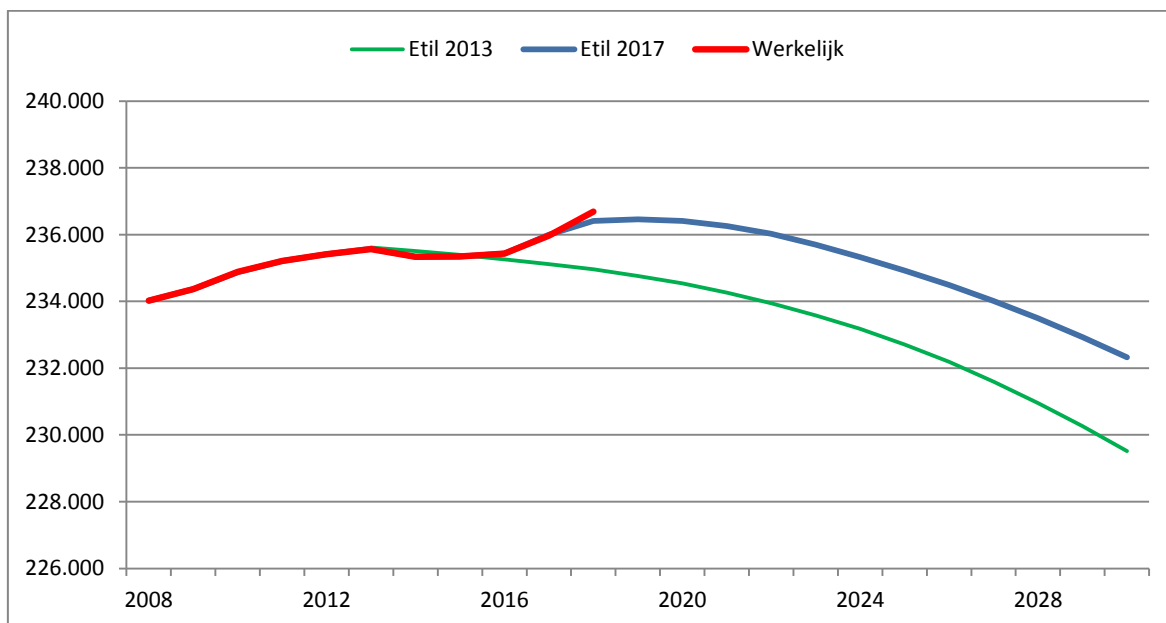
	31-12-2013		31-12-2014		31-12-2015		31-12-2016	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Echt-Susteren	519	3,6	494	3,5	464	3,2	448	3,1
Leudal	435	2,8	428	2,8	423	2,7	432	2,8
Maasgouw	347	3,3	337	3,2	298	2,9	331	3,2
Nederweert	166	2,4	154	2,2	168	2,4	173	2,4
Roerdalen	323	3,5	321	3,5	305	3,3	291	3,1
Roermond	1.185	4,4	1.044	3,9	971	3,6	918	3,4
Weert	714	3,2	784	3,6	738	3,3	561	2,5
Totaal regio	3.689	3,5	3.562	3,4	3.367	3,2	3.154	3,0

Tabel 4: leegstand

2.5. Bevolkingsontwikkeling

Het aantal inwoners in de regio is gegroeid met 1.352, van 235.335 inwoners per 1 januari 2014 tot 236.687 inwoners per 1 januari 2018. Dit is regionaal een groei van 0,6%. In Weert (+1.134), Roermond (+832) en Nederweert (+287) is het aantal inwoners toegenomen. In Roerdalen (-104), Maasgouw (-210), Echt-Susteren (-225) en Leudal (-362) is het aantal inwoners afgenomen.

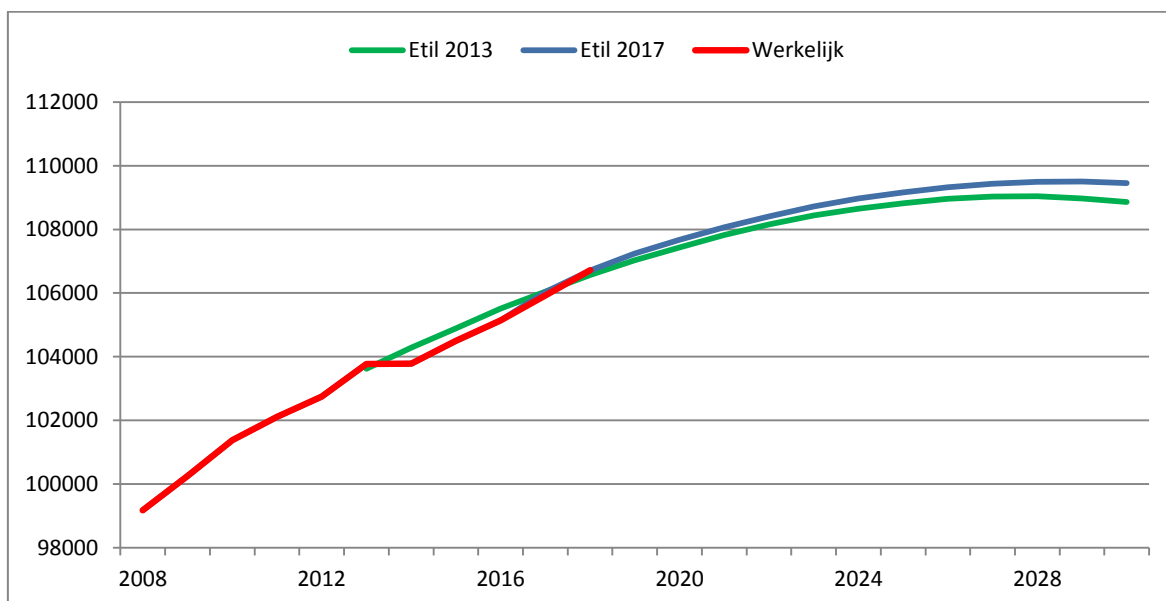
Het aantal inwoners in Midden-Limburg groeit meer dan waarvan de prognoses uit gaan. Dit is inzichtelijk gemaakt in de volgende grafiek. Wel is een verschil binnen de regio merkbaar. De centrumsteden Weert en Roermond alsmede Nederweert groeien qua inwonertal, terwijl de overige gemeenten met veel kleine kernen hun inwonertal zien afnemen.



Grafiek 1: prognose en ontwikkeling aantal inwoners regio

2.6. Ontwikkeling aantal huishoudens

Het aantal huishoudens in de regio is in 4 jaar tijd gegroeid met 2.936, van 103.781 huishoudens per 1 januari 2014 tot 106.717 huishoudens per 1 januari 2018 (volgens prognose Etil 2017). In alle gemeenten is het aantal huishoudens toegenomen, te weten in Roermond +1036, Weert +888, Nederweert +246, Echt-Susteren +226, Leudal +208, Maasgouw +171 en Roerdalen +161.



Grafiek 2: prognose en ontwikkeling aantal huishoudens regio

Het aantal huishoudens in de regio is in 4 jaar méér gegroeid dan het netto aantal opgeleverde woningen in 4 jaar tijd (2.936 versus 1.921). Het aantal gerealiseerde woningen blijft achter bij de behoefte met als gevolg dat de druk op de woningmarkt relatief toeneemt. Dit is in de regio nog geen probleem, want een deel is opgevangen met de bestaande leegstand. Voor de komende periode is het wel zaak dat de bouwproductie aan blijft sluiten bij de toenemende regionale vraag.

2.7. Bevindingen en uitdagingen in een notendop

Het aantal inwoners in de regio is in de periode 2014 tot en met 2017 gegroeid. Hier zijn er lokale verschillen. In Nederweert, Roermond en Weert is het aantal inwoners toegenomen, in Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw en Roerdalen is sprake van een afname van het aantal inwoners.

In alle gemeenten in de regio is het aantal huishoudens toegenomen. Verder hebben Nederweert, Roermond en Weert hun ambitie ten aanzien van het aantal te realiseren woningen gehaald. In de andere gemeenten zijn minder woningen gerealiseerd dan voorgenomen. In alle gemeenten is de aantrekkende woningmarkt merkbaar. Het aantal huishoudens is fors meer gegroeid dan in 2013 was voorzien. De druk op de huur- en koopmarkt is toegenomen.

Er is een nadrukkelijk onderscheid tussen de stedelijke gebieden Weert-Nederweert en Roermond en de verspreid los gesitueerde kernen in Midden-Limburg. Uitbreidingen hebben vaak plaatsgevonden in bestaande plannen. Het accent ligt bij nieuwe initiatieven meer op transformatie, inbreidings- en herontwikkelingslocaties. Dat is mede een gevolg van beleid dat zich richt op inbreiding in plaats van uitbreiding.

Het terugdringen van de planvoorraad is een taai en tijdrovend proces. Alleen Echt-Susteren heeft de afgesproken opgave gehaald. Roermond had een zeer beperkte opgave. De overcapaciteit zou met 40% moeten zijn teruggedrongen. Er zijn per saldo 565 woningen geschrapt; 15% van de totale opgave. De beweging is ingezet maar vraagt meer tijd. Het achterblijven van het terugbrengen van de planvoorraad ten opzichte van de afspraken voor de periode 2014 tot en met 2017 moet echter worden geplaatst naast de huishoudenprognoses, welke met de planvoorraad bepalend zijn voor het planoverschot. Op basis van de prognose van Etil 2017 is de verwachte groei van het aantal huishoudens hoger, waardoor de omvang van de benodigde reductie van de planvoorraad is afgenomen. Ook hier zijn er lokale verschillen. In de afspraken over de reductie van de planvoorraad wordt dit meegenomen (hoofdstuk 3).

De vergrijzing heeft grote invloed op het woonbeleid. Het aantal huishoudens in de regio zal tot 2029 nog toenemen. Er is echter sprake van lokale verschillen. De groei van het aantal huishoudens wordt met name veroorzaakt door een toename van het aantal ouderen en eenpersoonshuishoudens. De woningvoorraad bestaat uit relatief veel 'traditionele' eengezinswoningen. Deze zijn niet toekomstbestendig (toegankelijk en duurzaam).

Alle Midden-Limburgse gemeenten verstrekken startersleningen. In totaal zijn er in de periode 2014 tot en met 2017 in de regio 578 startersleningen verstrekt met een totale waarde van ruim 15 miljoen euro. Een starterslening is een aanvullende lening voor mensen die voor het eerst een woning kopen en overbruggt het verschil tussen wat een starter maximaal kan lenen op basis van zijn/haar inkomen en de aankoopssom van de woning. Het belangrijkste doel van het instrument startersleningen is om starters te ondersteunen bij hun toetreding tot de koopwoningmarkt. Zonder starterslening hadden zij de betreffende woningen niet kunnen kopen. Een ander gunstig effect is dat doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad is bevorderd. Starters staan namelijk aan het begin van een verhuisketen en veruit het overgrote deel van de startersleningen is gebruikt voor de aankoop van een bestaande woning. Als starters goedkopere woningen kunnen kopen, biedt dat doorstrommogelijkheden voor andere doelgroepen met extra woningtransacties tot gevolg. Startersleningen worden altijd verstrekt in cofinanciering met de Provincie Limburg. Van elke starterslening wordt op dit moment 25% door de gemeente en 75% door de provincie gefinancierd. Door deze cofinanciering is met een relatief beperkte gemeentelijke inzet, toch een aanzienlijke positieve bijdrage geleverd aan de positie van starters op de Midden-Limburgse woningmarkt.

In een aantal gemeenten is nog een beperkte aanvullende kwantitatieve woningbehoefte. Deze opgave is relatief beperkt ten opzichte van de omvang van de bestaande woningvoorraad. De woningvoorraad bestaat uit relatief veel woningen uit de jaren '50, '60 en '70 van de vorige eeuw. Dit zijn veelal eengezinswoningen. In de centrumsteden Weert en Roermond gaat het ook om portieketagewoningen zonder lift. Deze woningen zijn over het algemeen niet duurzaam en niet toegankelijk. Bovendien zijn deze woningen geschikt voor 3- en meerpersoonshuishoudens, terwijl de toename juist zit in de 1- en 2-persoons ouderenhuishoudens (75+). Het langer zelfstandig blijven wonen is waar ouderen enerzijds de voorkeur aan geven. Anderzijds worden de mogelijkheden voor een (intramurale) zorgvoorziening of zorgwoning kleiner, nu voor een indicatie de zorgwaarde steeds hoger wordt. Mensen met een lage zorgwaarde blijven thuis wonen. De geschiktheid van woning en woonomgeving wordt steeds belangrijker. Hierbij horen ook de bereikbaarheid van voorzieningen en de sociale aspecten, zoals de beschikbaarheid van plekken voor ontmoeting en de nabijheid van familie en vrienden.

Verduurzaming van de woningvoorraad is een grote opgave voor de komende decennia. Onze energievoorziening zal de komende decennia ingrijpend veranderen. De Rijksoverheid werkt toe naar een CO₂-arme energievoorziening in 2050 die veilig, betrouwbaar en betaalbaar is. Om een CO₂-arme energievoorziening te krijgen is een 'energietransitie' nodig die ingrijpt tot achter de voordeur van al onze inwoners. Hierbij gaat het vooral om het zoeken van duurzame vormen van warmte en het opstellen en uitvoeren van warmteplannen. Met cofinanciering van het rijk worden momenteel (landelijk) de eerste pilotprojecten opgestart die zich richten op het afkoppelen van aardgas in bestaande wijken. De regio is gebaat bij goede voorbeelden van ervaringen uit de praktijk.

In het rapport "Beweging op de woningmarkt" van de Provincie Limburg, wordt aangegeven dat meer flexibiliteit moet komen ten aanzien van het woonbeleid. In de voorliggende Structuurvisie Wonen 2018 worden de handreikingen die het rapport biedt, vertaald naar de regionale situatie. De regio is hierbij aan zet.

3. WAT IS DE KOERS?

3.1. Regie voeren om risico's in te perken

De beleidslijnen uit deze Structuurvisie Wonen 2018 zijn noodzakelijk om te komen tot een zo evenwichtig mogelijke woningmarkt. Ervaringen met de aanpak van het terugdringen van de planvoorraad zijn opgedaan, op een wijze zodat financiële risico's beperkt worden. Denk hierbij aan plannen die geen doorgang meer vinden, of plannen die langer op zich laten wachten of moeten worden omgebogen. Niets doen kan grotere risico's inhouden en is geen realistische optie meer. De regio is van mening dat een tijdige en consequente uitvoering van beleid uit deze Structuurvisie Wonen 2018 ervoor zorgt dat een blijvend en gezond evenwicht op de regionale woningmarkt ontstaat. De regio is zich ervan bewust dat dit van alle partijen een bijdrage vraagt. Door middel van het hebben van voortdurende aandacht voor woningaanpassing, transformaties in de bestaande voorraad en aanvullende kwalitatieve woningbouw wordt ingespeeld op de veranderende vraag. Flexibiliteit is ook nodig, gelet op de snel veranderende omstandigheden. Regie op de planrealisaties is noodzakelijk om in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte te voorzien. Consequent handelen blijft hierbij van wezenlijk belang.

3.2. Kwantitatieve woningbehoefte

Op basis van de prognoses Etil 2013 zou de regio vanaf 2014 nog met 5.800 huishoudens groeien tot de top van het aantal huishoudens. Op basis van de prognoses Etil 2017 groeit de regio vanaf 2014 ruim 1.000 huishoudens meer tot de top, te weten 6.838. De top is regionaal gezien hoger en wordt in beide prognoses rond 2028/2029 verwacht.

In onderstaande tabel is te zien dat er lokale verschillen zijn tussen de twee prognoses en de nog te verwachten groei. In Echt-Susteren, Leudal en Roermond valt de groei in Etil 2017 lager uit. In Maasgouw, Nederweert, Roerdalen en Weert valt de groei hoger uit.

Gemeente	Groei vanaf 2014 tot top huishoudens (Etil 2013)	Top in jaar (Etil 2013)	Aan te houden groei maximaal (SV 2014)	Groei vanaf 2014 tot top huishoudens (Etil 2017)	Top in jaar (Etil 2017)
Echt-Susteren	270	2023	590	226	2018
Leudal	540	2027	640	352	2024
Maasgouw	130	2020	430	313	2025
Nederweert	520	2031	520	585	2031
Roerdalen	20	2018	380	175	2022
Roermond	3.610	2040	3.610	3.412	2039
Weert	710	2027	900	1.775	2031
Totaal regio	5.800		7.070	6.838	

Tabel 5: aan te houden groei in 2014 en 2018

In de Structuurvisie 2014 zijn voor 10 jaar aantallen te bouwen woningen per gemeente vastgelegd. Hierbij is de totale groei van de regio (4,2% op basis van Etil 2013) verdeeld over de gemeenten naar rato van het aantal huishoudens. Aangezien dit voor Nederweert en Roermond nadelig zou uitpakken, is afgesproken dat deze gemeenten uit kunnen gaan van de groei conform de prognose voor de eigen gemeente. De in de Structuurvisie 2014 afgesproken aantallen zijn zichtbaar in de vierde kolom van de tabel hierboven.

In deze actualisatie wordt vastgelegd, dat elke gemeente kan uitgaan van minimaal de afspraak uit de Structuurvisie 2014 en alleen indien de prognose Etil 2017 hoger uitpakt, van deze nieuwe prognose. Dit is het geval in Weert en Nederweert. Daar laat de prognose Etil 2017 een hogere groei zien ten opzichte van de afspraak uit de Structuurvisie 2014. In Maasgouw en Roerdalen laat Etil 2017 wel een hogere groei zien, maar blijft het aantal onder de afspraak uit de Structuurvisie 2014.

Dit betekent dat de uitgangssituatie voor Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Roerdalen en Roermond de aantallen blijven die in 2014 zijn vastgelegd. Voor Nederweert en Weert wordt de prognose Etil 2017 uitgangspunt. Deze afspraak over maximaal aan te houden groei van 2014 tot de huishoudentop is in onderstaande tabel verwerkt in de 2^e kolom.

Na aftrek van de netto realisaties in de periode 2014 tot en met 2017 (kolom 3) resteert de afspraak van het maximaal aantal te bouwen woningen tot de top van het aantal huishoudens (kolom 4). Deze afspraak is vergeleken met de planvoorraad per 1 januari 2018 (kolom 5). Daaruit is de overcapaciteit berekend (kolom 6). In deze geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 wordt afgesproken dat 40% van de overcapaciteit de komende 4 jaar wordt gereduceerd (kolom 6). Dit zijn in totaal nog plannen voor 883 woningen. Hiermee wordt de systematiek, zoals vastgelegd in de Structuurvisie 2014, gehandhaafd.

gemeente	afspraken 1 SV 2018: maximaal aan te houden groei v.a. 1-1- 2014	netto realisaties 2014 t/m 2017	afspraken 2 SV 2018: maximaal aantal te bouwen tot HH top v.a. 1-1-2018	planvoorraad per 1-1-2018	over- capaciteit per 1-1-2018	afspraken 3 SV 2018: 40% reductie 2018 t/m 2021
Echt-Susteren	590	132	458	575	117	47
Leudal	640	183	457	1.080	623	249
Maasgouw	430	76	354	799	445	178
Nederweert	585	236	349	553	204	82
Roerdalen	380	61	319	557	238	95
Roermond	3.610	769	2.841	3.099	258	103
Weert	1.775	415	1.360	1.659	298	119
Totaal regio	8.010	1.872	6.116	8.322	2.283	883

Tabel 6: planvoorraad, netto realisaties, reductie

3.3. Onderkennen van het regionale bindweefsel

De algemene ontwikkelingen op de woningmarkt raken alle gemeenten in Midden-Limburg. Er zijn een groot aantal overeenkomsten: de fase van demografische transitie die voor alle gemeenten met uitzondering van Roermond binnen nu en 15 jaar omslaat van groei naar krimp. Daarnaast is er sprake van veel-kernigheid en de vaak beperkte schaal hiervan. De in de over het algemeen gunstig beleefde kwaliteit van wonen en leven. De vergelijkbare transformatieopgaven in het (maatschappelijk) vastgoed en de kwetsbare segmenten op de woningmarkt. De saneringsopgave van delen van de bestaande en potentiële plancapaciteit. De zeven gemeenten willen het bindweefsel benutten en samen optrekken in de gezamenlijke aanpak.

Toch zijn er lokale verschillen waardoor gemeenten binnen de afgesproken kaders naar eigen inzicht invulling kunnen geven aan de gestelde doelen en opgaven. Tevens worden ervaringen uitgewisseld zodat kennis en kunde gedeeld worden.

Van partijen wordt vaak wel een inzet gevraagd die mogelijk anders is dan in het verleden. In het verleden werden plannen ontwikkeld, afzet was verzekerd. Met de crisis was dit niet meer aan de orde. Plannen bleven in de kast liggen, er werd slechts mondjesmaat gebouwd. In de huidige omstandigheden drukt de ontgroening, vergrijzing en de veranderende bevolkingssamenstelling een steeds zwaardere stempel op de kwalitatieve woningbehoefte. Met de ontwikkeling van plannen dient nadrukkelijker met deze veranderingen rekening te worden gehouden. De prijzen zijn gestegen, kopers worden kritischer. Flexibiliteit van het product en de mogelijkheid om eigen keuzes te maken is voor kopers van evident belang.

Gemeenten geven inzicht in de kwalitatieve planvoorraad (aantallen en aard van de plannen) op basis van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek. Gemeenten hebben autonome vrijheid voor wijzigingen binnen deze planvoorraad. Bij een plan dat leidt tot een toename van de planvoorraad van 10 of meer

woningen wordt het plan kwalitatief afgestemd en de gevolgen voor de reductieafspraken (ambtelijk) regionaal besproken.

3.4. De opgaven

Naast de uitdagingen die breed aan de orde zijn en die in paragraaf 2.8 zijn geformuleerd, zijn er opgaven ten aanzien van specifieke doelgroepen.

1. Kansen creëren voor nieuwkomers

Veel buitenlandse werknemers willen voor een relatief korte periode in Nederland verblijven (*short-stay*). Hiervoor is aanvullend beleid nodig aangezien zij in veel gevallen niet via de huidige reguliere woningmarkt in hun huisvestingsbehoefte kunnen voorzien. Daarnaast dienen we ons te realiseren dat er op dit moment niet overal voldoende reguliere huisvesting voorhanden is, waardoor ook long-stay buitenlandse werknemers vaak langer dan noodzakelijk in short-stay huisvesting verblijven. Een vergelijkbare situatie doet zich overigens voor bij andere woonurgenden zoals statushouders, studenten en gescheiden mensen. Flexibele en tijdelijke woonvormen zijn nodig. Dit kan ingevuld worden door bijvoorbeeld kamerbewoning te faciliteren in de reguliere woningvoorraad, door geclusterde huisvesting in leegstaande zorgcomplexen, kloosters of kazernes of door tijdelijke huisvesting/tijdelijke woningen. Er dient aandacht te zijn voor leefbaarheidsaspecten en maatschappelijk draagvlak. Gemeenten binnen de regio voeren hierin een eigen beleid. De provincie Limburg heeft de problematiek in een brief (van 16 mei 2018) bij de gemeenten onder de aandacht gebracht.

Buitenlandse werknemers die voor een langere tijd willen verblijven of zich hier willen vestigen, kunnen terecht op de reguliere woningmarkt. Deze groep onderscheidt zich niet van reguliere woningzoekenden en om deze reden worden er geen specifieke beleidsopvattingen verwoord met betrekking tot long-stay buitenlandse werknemers.

Naast deze twee groepen buitenlandse werknemers is er een groep die overweegt zich voor langere tijd te vestigen, maar hier nog geen beslissing over heeft genomen. Buitenlandse werknemers uit deze groep worden vaak aangeduid als '*mid-stayers*'. Deze term is echter verwarrend, omdat deze gekoppeld lijkt te zijn aan een middellange verblijfsduur in plaats van aan de intentie waarmee men hier verblijft. Afhankelijk van de intentie kan deze groep buitenlandse werknemers zowel in tijdelijke woonvoorzieningen als in reguliere woningen gehuisvest worden. Vanuit het oogpunt van huisvesting onderscheiden we daarom slechts twee groepen buitenlandse werknemers : de groep die de intentie heeft om langere tijd in Limburg te verblijven en/of zich hier te vestigen (*long-stay*, dus reguliere huisvesting) en de groep die slechts voor een korte periode wil verblijven (*short-stay*, dus alternatieve huisvesting).

De regio doet mee aan een pilot van het Expertisecentrum Flexwonen. Het Expertisecentrum kent tal van kennispartners en richt zich op alle doelgroepen van het flexwonen. Onderkend wordt dat er behoefte is aan huisvesting voor verschillende doelgroepen die kan worden ingevuld door tijdelijke woonvormen. Doel van deze pilot is de behoefte in beeld te brengen, zodat inzicht in de kwantitatieve behoefte verkregen wordt. De behoefte van buitenlandse werknemers is in het regionale woningmarktonderzoek onvoldoende belicht. De uitkomsten van de pilot die in de loop van 2019 beschikbaar komen, zijn voor deze doelgroep een aanvulling op de uitkomsten van het woningmarktonderzoek. Voor zover buitenlandse werknemers staan ingeschreven, zijn ze ook meegenomen in de prognoses. Het onderwerp staat nadrukkelijk op de agenda en krijgt de komende jaren verdere uitwerking binnen SML/Keyport.

2. Huisvesting voor sociaal kwetsbare inwoners

Naast de groeiende groep ouderenhuishoudens, waaraan in paragraaf 2.8 aandacht is besteed, groeit ook de groep kwetsbare inwoners. Het betreft mensen uit de maatschappelijke opvang, uit de geestelijke gezondheidszorg, met een lichamelijke en/of geestelijke beperking, daklozen, mensen met verward gedrag etc. Deze doelgroepen vallen voor wat betreft de aanpak en begeleiding onder het sociaal domein. Voor wat betreft de huisvesting zijn deze groepen aangewezen op een sociale huurwoning en hiervoor geldt het passend toewijzen. Vaak worden woningen buiten de normale toewijzingssystematiek beschikbaar gesteld. Deze groep legt zo een beslag op goedkope sociale huurwoningen die beschikbaar komen en komen vaak

met meerdere kwetsbare mensen in de directe omgeving bij elkaar terecht. Dit heeft invloed op de leefbaarheid. De sociale problematiek in en om deze complexen wordt groter. Spreiding heeft de voorkeur. Dit is echter niet altijd mogelijk. Dit is onderwerp van gesprek in het kader van de regionale prestatieafspraken, waarbij wordt gewerkt aan het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag.

3. Transformatie van vastgoed

Transformatie van leegstaand vastgoed heeft de voorkeur boven nieuwbouw op uitbreidingslocaties. Leegstaand vastgoed bevindt zich vaak op centrale plekken in de wijken en dorpen. Denk aan vrijkomende maatschappelijke accommodaties zoals buurthuizen, scholen, zorgvastgoed, kantines, bibliotheken, alsmede commercieel vastgoed zoals kantoren en winkels. Middels transformatie kunnen kleinere woningen worden gerealiseerd. Deze woningen zijn geschikt voor 1- en 2-persoons huishoudens. Aan dit type woningen is behoefte.

Vernieuwing in het zorgvastgoed is nodig door de gewijzigde inzichten van het rijk. Denk hierbij aan het langer zelfstandig thuis blijven wonen. Vernieuwing heeft al plaatsgevonden en vindt nog plaats vanuit de zorgsector. Leegstaande zorgcomplexen zijn er niet in Midden-Limburg. Er zijn signalen dat de beschikbare capaciteit voor intramurale zorg in de regio te gering is. Mogelijk is aanvullende capaciteit in de regio nodig. Deze signalen zijn van verschillende zorgaanbieders ontvangen. De gemeenten willen initiatieven vanuit de markt graag faciliteren.

Plannen voor de transformatie van commercieel vastgoed binnen centrumbestemmingen nemen toe. Dit vindt met name plaats in de binnensteden van Roermond en Weert, en op kleinere schaal in de andere gemeenten. De planvoorraad voor woningen neemt hiermee toe. Er wordt echter commercieel vastgoed uit de markt genomen. Het betreft vaak leegstaande kantoren, winkels en horecapanden. Deze ontwikkeling kan bijdragen aan het kleiner maken van het kernwinkelgebied. Meestal worden woningen gerealiseerd voor 1- en 2- persoonshuishoudens, in of direct nabij de binnenstad of het dorpscentrum, dicht bij de voorzieningen. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat het dan wel moet gaan om appartementen met lift. Dit heeft wel tot gevolg dat er extra andere plannen dienen te worden geschraapt. De gemeenten geven hier een eigen invulling aan, op basis van de lokale behoefte en omstandigheden.

Het transformeren van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing naar woonfuncties is vanuit het werkveld Wonen geen optie. Wel dient er aandacht te zijn voor de hiermee gepaard gaande problematiek, om ondermijning te voorkomen. Vanuit het werkveld Landbouw & Natuur zijn vouchers beschikbaar gesteld. Hiermee kan een oplossing voor leegstaande stallen onderzocht worden. Sloop heeft vanuit het werkveld Wonen de voorkeur.

In de regio wordt kritisch omgegaan met woningsplitsing van reguliere particuliere woningen. Het realiseren van een afhankelijke woning/een mantelzorgwoning bij een woning is in alle gemeenten toegelaten. Hiermee kan men, met hulp, langer zelfstandig blijven wonen.

4. Verduurzaming bestaande woningvoorraad

Verduurzaming is zowel het energetisch aanpassen als ook aanpassingen in het kader van de toegankelijkheid en het langer zelfstandig thuis blijven wonen. Naast de eigenaar/bewoners hebben ook de woningcorporaties een verantwoordelijkheid. In de prestatieafspraken zijn hierover afspraken gemaakt. Het verduurzamingsprogramma van de corporaties is ambitieus.

Energetisch

De eisen ten aanzien van de EPC worden steeds strenger. Woningen waarvoor de bouwaanvraag na 1 juli 2018 is ingediend, mogen niet meer worden aangesloten op het gasnet. Gemeenten kunnen, mits goed gemotiveerd, tijdelijk hiervan afwijken (tot 1 januari 2019). Specifiek beleid ten aanzien van duurzaamheid voor nieuwe woningen hoeft niet meer gevoerd te worden, met de strenge normen die zijn opgelegd vanuit het Bouwbesluit.

Er ligt wel nog een grote opgave ten aanzien van verduurzaming van de bestaande voorraad. De gemeenten zijn aan zet voor het opstellen van warmteplannen. Pilotprojecten die in het land worden uitgevoerd,

worden gemonitord. Dit proces zal meerdere decennia in beslag nemen en vanuit de regio verder worden opgepakt.

Langer zelfstandig wonen

Bewustwording van eigenaar/bewoners van het feit dat iedereen langer thuis moet blijven wonen, is een regionaal aandachtspunt. Hiertoe zijn lokaal verschillende initiatieven opgestart, denk aan de huistest, energiecoaches en ouderenadviseurs. Ervaringen worden regionaal gedeeld. Het Sociale Domein heeft hierin ook een rol, met name op het gebied van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en communicatie rondom bewustwording.

Regeling provincie

Voor een duurzaam, comfortabel thuis, langer zelfstandig thuis wonen én minder afhankelijk worden van fossiele brandstoffen, is de provinciale stimuleringslening Duurzaam Thuis een uitkomst. Met deze stimuleringslening kan worden geïnvesteerd in maatregelen voor energiebesparing, duurzame energieopwekking én de levensloopbestendigheid van de woning.

De stimuleringslening Duurzaam Thuis is voor eigenaar-bewoners en huurders in Limburg. De kosten voor het verwijderen van asbest mogen meegefinancierd worden voor zover ze als voorbereidende maatregel noodzakelijk zijn om levensloop/of duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Vanaf een bedrag van € 2.500,- (peildatum 1 januari 2019) zijn er voor tal van woningaanpassingen aantrekkelijke rentetarieven. Er geldt een vast rentetarief als er uitsluitend duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen en er geldt een vast verlaagd rentetarief voor de (combinaties) van overige stimuleringsmaatregelen. Om in aanmerking te kunnen komen voor het verlaagd rentetarief gelden aanvullende voorwaarden.

5. Woonwagens

Met de in juli 2018 door het rijk gepubliceerde beleidskader 'Gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' wordt aandacht gevraagd voor de woonwagenbewoners en hun cultuur. Dit beleidskader reikt gemeenten de kaders aan waarmee zij het lokale woonwagenbeleid binnen het mensenrechtelijke kader kunnen ontwikkelen. Het biedt bouwstenen die gemeenten kunnen gebruiken om invulling te geven aan het gemeentelijke huisvestingsbeleid voor woonwagenbewoners. Uitgangspunt hierbij blijft dat huisvestingsbeleid een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente is.

De gemeente is bij uitstek de bestuurslaag die lokaal afwegingen kan maken op basis van de lokale behoefte.

De visie die ten grondslag ligt aan dit beleidskader van het rijk heeft als kern inzake huisvesting het beschermen van woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Concreet betekent dit:

- De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid.
- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners.
- Hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is.
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren.
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen.
- Een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn *kans* op een standplaats.

Het door de regio uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft onvoldoende inzicht in de behoefte van deze specifieke doelgroep in Midden-Limburg. In het kader van het woningmarktonderzoek zijn 180 uitnodigingen voor een enquête verzonden aan de doelgroep, er zijn 3 reacties ontvangen. Een verdiepingsonderzoek naar de (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte van woonwagenbewoners vormt een van de uitwerkingen die wordt opgepakt. Dit wordt dan ook als een procesafspraken vastgelegd. Totdat nader onderzoek naar de behoefte heeft plaatsgevonden wordt het beleid ten aanzien van woonwagens gecontinueerd. Dit betekent een status quo: het behouden van het aantal standplaatsen/chalets voor de

doelgroep. Geen uitbreiding en geen uitsterfconstructies voor de reguliere centra, behoudens de lopende plannen. De regio heeft de provincie verzocht een coördinerende rol te vervullen.

Nog niet in alle gemeenten zijn de woonwagencentra overgedragen aan de corporaties. Dit is een taai en moeizaam proces. In principe zijn de corporaties verantwoordelijk voor de exploitatie en het beheer. De overdracht is onderwerp van de regionale en lokale prestatieafspraken.

6. Bewoning van recreatieparken

Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegelaten op grond van het bestemmingsplan. Op vakantieparken is alleen recreatief verblijf toegelaten. De regio heeft dit ook als uitgangspunt: permanente bewoning op vakantieparken is niet toegelaten. In enkele gemeenten is dit ook niet meer aan de orde. Soms zijn persoonsgebonden gedoogbeschikkingen genomen voor bestaande situaties, op grond van het gewijzigde rijksbeleid waarbij 31 oktober 2003 als peildatum gold voor de afweging of permanente bewoning plaats mag vinden. Nieuwe situaties van permanente bewoning zouden niet meer mogen ontstaan.

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is uitgesproken over de permanente bewoning op recreatieparken. Waar de situatie dat vereist zal de provincie vaker en intensiever gebruik maken van juridisch instrumentarium, in het bijzonder de Omgevingsverordening (onder andere regels voor wonen op recreatieparken).

Voor wat betreft de huisvesting van buitenlandse werknemers op recreatieparken heeft de regio geen eensluidend beleid. In principe geldt dat dit niet is toegestaan. In Leudal is op één locatie tot 2026 toestemming verleend voor de huisvesting van 300 buitenlandse werknemers. In Echt-Susteren is op de locatie Hommelheide toestemming verleend voor tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers ten behoeve van een grote lokale werkgever.

7. Nieuwe woonconcepten

Uit het woningmarktonderzoek blijkt interesse te zijn aan nieuwe woonconcepten. Genoemd zijn:

- tiny-houses;
- ecologisch wonen;
- hofjeswoningen;
- meer-generatiewoningen;
- groepswoningen.

Met name hofjeswoningen en ecologisch wonen hebben de voorkeur bij verhuisgeneigden in de regio.

De regio nodigt de markt uit om mee te denken in innovatieve, vernieuwende oplossingen om een gevarieerd en betaalbaar woonprogramma te realiseren. Daarnaast wil de regio ruimte bieden aan nieuwe woonconcepten.

8. Ruimte voor Ruimte woningen

Begin jaren 2000 zijn in Noord- en Midden-Limburg stallen gesloopt. De kosten zijn destijds gesubsidieerd door Ruimte voor Ruimte Limburg CV. Om deze kosten terug te verdienen worden Ruimte voor Ruimte (RvR) woningen toegelaten.

De regeling kent zijn oorsprong in de Regeling Beëindiging Veehouderijen (RBV) van maart 2000. Deze regeling bestond uit twee tranches. Op grond van deze regeling konden subsidies worden verstrekt voor de beëindiging van intensieve veehouderijen (doorhalen van dier- en mestrechten). Deze regeling is opgezet door een samenwerking tussen de voormalige ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) met vijf provincies (Gelderland, Overijssel, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

In de concentratiegebieden, waaronder Noord- en Midden-Limburg, konden agrariërs bovendien deelnemen aan het onderdeel 'Ruimte voor Ruimte' van RBV. Dit onderdeel hield in dat ondernemers die hun veehouderijbedrijf beëindigden en de betreffende stallen afbraken, voor de sloopkosten en de verloren gegane waarde van de stallen een subsidie ontvingen. Voor die sloopsubsidies heeft het rijk geen geld beschikbaar gesteld. Deze subsidies worden gefinancierd vanuit extra woningbouwmogelijkheden die het

rijk heeft toegekend aan de vijf betrokken provincies. Dit is op 15 maart 2000 vastgelegd in het Pact van Brakkenstein.

De eerste tranche hield in dat woningen werden gebouwd op de locatie van het veehouderijbedrijf zelf, dat werd beëindigd. De gemeenten waren hier verder geen partij in, behoudens de planologische medewerking.

In de tweede tranche is in Limburg bijna 370.000m² aan stallen gesloopt. Er is ruim € 36 miljoen aan sloopsubsidies uitbetaald aan agrariërs. In deze tranche is de provincie Limburg een publiekprivate samenwerking (PPS) aangegaan met BPD (voorheen: Bouwfonds Ontwikkeling BV en daarvoor Rabo Vastgoed BV). Deze joint-venture, Ruimte voor Ruimte Limburg C.V., heeft de voorfinanciering van de verstrekte sloopsubsidies op zich genomen, waardoor zich geen renteverlies voor de Provincie voordoet. De onderneming zal de € 36 miljoen en het renteverlies hierover, moeten terugverdienen door middel van de verkoop van 785 woningbouw kavels. Hierbij wordt beoogd dat de onderneming gronden aankoopt en vervolgens in overleg met Noord- en Midden-Limburgse gemeenten en de provincie Limburg de benodigde planologische procedures doorloopt. RvR woningen mogen slechts worden gebouwd op locaties die gelegen zijn in, of aansluiten aan de bestaande bebouwingscontour, -clusters of -linten. Ook mogen deze niet zijn gelegen in de gouden zonering van het POL2014.

Nog niet voor alle 785 woningen zijn locaties gevonden. Er dienen nog voor ongeveer 160 woningen locaties te worden gevonden, waarvan ongeveer 75 in Midden-Limburg. Ruimte voor Ruimte is zodoende een opgave die in de regio speelt. Over de hoogte van de opgave bestaat onduidelijkheid tussen de gemeenten en de provincie/RvR Beheer. Er zijn in het verleden geen contracten/overeenkomsten aangegaan. De opgave berust op een afspraak tussen bestuurders. De omvang van de opgave is niet altijd te herleiden naar het aantal gesloopte m² (per 1.000 m² één woning) maar is in een aantal gemeenten gebaseerd op potentiële capaciteit van zoeklocaties. Dit speelt met name in gemeenten waar gebieden werden aangewezen voor RvR-woningen. Deze zoeklocaties zijn in lang niet alle gevallen doorgegaan. De gemeenten bleven echter geconfronteerd met deze, in hun ogen onjuiste, opgave. Dit speelt in Leudal en Echt-Susteren. Daarnaast had Nederweert nog een eigen Ruimte voor Ruimte-regeling, die gekoppeld is aan de provinciale regeling.

	Opgave	gerealiseerd/ in aanbouw/ vergunning aangevraagd	bouwkavel particulier (nog te koop, vergunning nog aan te vragen)	Bouwkavel RvR nog te koop	principe besluit genomen	rest opgave	eerste tranche	totaal aantal RvR
Echt-Susteren	28	6	0	2	0	20	44	72
Leudal	60	55	1	3	1	0	36	96
Maasgouw	45	12	11	10	0	12	0	45
Nederweert	69	34	20	3	1	11	7	76
Roerdalen	14	10	0	4	0	0	2	16
Roermond	30	0	0	0	0	30	0	30
Weert	41	34	7	0	0	0	4	45
Totaal	287	151	39	22	2	73	93	380

Tabel 7: overzicht Ruimte voor Ruimte Midden-Limburg

In bovenstaande tabel is de opgave waar de gemeente van uit gaat af te lezen. Duidelijk is dat de opgave Ruimte voor Ruimte in de regio nog aanzienlijk is.

Leudal, Roerdalen en Weert hebben aan de opgave voldaan. De afgesproken bouwtitels zijn verankerd in het bestemmingsplan en op een enkele woning na gerealiseerd.

Nederweert heeft binnen haar planvoorraad nog een substantieel aantal bouwkavels die met de provinciale en gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regelingen tot stand zijn gekomen. Deze zijn vooral in eigendom bij particulieren en liggen verspreid over de gemeente in het buitengebied. De woningmarktcrisis heeft geleid

tot een vertraagde ontwikkeling. Nederweert stimuleert een snelle invulling van deze bouwkavels en werkt onder voorwaarden mee aan de verplaatsing van deze kavels.

In Weert is de rest opgave na afloop van de crisis snel gerealiseerd en heeft de gemeenteraad ingestemd met de bouw van 20 extra éénpitters en met de bouw van 43 Ruimte voor Ruimte-woningen op het MOB-complex aan de Diesterbaan. Dit zijn 63 extra woningen, bovenop de opgave. De besluiten zijn in 2018 genomen. De opgave van 20 woningen kan in mindering worden gebracht op de regionale rest-taakstelling. Hierover worden nog nadere afspraken gemaakt.

In de regio Midden-Limburg wordt in lijn met de Structuurvisie 2014 afgesproken dat RvR-kavels wel deel uitmaken van de planvoorraad, conform de voorliggende Structuurvisie Wonen 2018. Alle afspraken die in de onderhavige Structuurvisie Wonen 2018 zijn vastgelegd over het terugdringen van de planvoorraad zijn ook van toepassing op de RvR-kavels. Hiervoor wordt verwezen naar het advies van de landsadvocaat (15-10-2018). Doordat deze Structuurvisie Wonen 2018 meer tijd en ruimte geeft om de planvoorraad te saneren, zijn de gevolgen voor het al dan niet meetellen van de RvR-woningen in de planvoorraad niet meer opportuun.

Een eventuele nieuwe RvR-regeling om de huidige problematiek in de agrarische sector op te lossen ligt nu niet voor de hand, gezien de uitkomsten van het woningmarktonderzoek.

4. BELEIDSVOERING / AFWEGINGKADERS

In dit hoofdstuk is aangegeven hoe het woningbeleid vorm kan worden gegeven. Daarvoor is sinds 2014 een regionaal afgestemd proces ingericht en zijn afwegingscriteria vastgesteld.

De praktijk van de afgelopen jaren heeft uitgewezen dat de ontwikkelde afwegingscriteria uit de regionale Structuurvisie 2014 een goede basis vormen voor het wegen van bestaande plannen.

De kwaliteitsenveloppen vormen een handzaam kader voor het beoordelen van nieuwe plannen. Gemeenten hebben de vrijheid de afwegingscriteria aan te passen aan de lokale situatie of om extra criteria toe te voegen.

Onderstaand een overzicht van de afwegingscriteria uit de Structuurvisie 2014, die als basis kunnen dienen voor de weging van bestaande planvoorraad en nieuwe initiatieven.

Thema 1 Planstatus en positie gemeente / planeigenaar			
Punten te vergeven		1	0
Planologische Status	Hard = Vigerend bestemmingsplan, omgevingsvergunning Zacht = Geen directe bouwtitel. Van principebesluit tot aan vigerend bestemmingsplan, binnenplanse afwijking, wijzigingsbevoegdheid uit te werken bestemming.	hard	zacht
Contractuele Status	Hard = Anterieure overeenkomst Zacht = Precontractuele verplichtingen (intentieovereenkomst, schriftelijke toezegging) en potentiële plannen	hard	zacht
Grondpositie gemeente 50% of meer		Ja	Nee
Pro-activiteit planeigenaar	Investeert planeigenaar blijvend in tot standkomen realisatie (op eigen initiatief, minimaal 1 x contact in afgelopen jaar)	Ja	Nee
Thema 2 Stedenbouwkundige en woonkwaliteit			
Punten te verdelen		1	0
Inbreiding of uitbreiding	Inbreiding= Binnen bestaand bebouwd gebied Uitbreiding= Aan de randen bebouwd gebied (al dan niet binnen rode contour)	inbreiding	uitbreiding
Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten	Verdunnen= Afname van het aantal woningen t/m saldo 0 Verdichting= Toename van het aantal woningen.	Gelijk blijvend / verdunnen	verdichten
Hergebruik bestaand vastgoed	Zijnde: scholen, publieke accommodaties, kloosters en kerken, zorgvastgoed en de grotere kantoorcomplexen (vanaf 500m ²)	Ja	Nee
Herontwikkeling rotte plekken	Zijnde: locaties waar sprake is van oplossen bodemverontreiniging, overlastsituaties, verpauperde woningen, hinderlijke bedrijvigheid e.d.	Ja	Nee
Onderscheidend op basis van duurzaamheid	Zijnde: plannen waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen (hoger dan bouwbesluit)	Ja	Nee
Levensloop bestendige woningen	Zijnde: woningen waarvan het woonprogramma (woonkamer, slaapkamer, keuken, toilet en natte cel) op één woonlaag zijn gelegen), in realisatie, dan wel in het ontwerp rekening mee is gehouden	Ja	Nee
Totaal tussen 0 en 10 punten			

Tabel 8: afwegingscriteria

Gebleken is dat de ruimtelijke kaders (fijn -en grofmazig) en de woonmilieuzones zoals in de Structuurvisie 2014 zijn weergegeven bij het maken van afwegingen tussen woningbouwplannen in de afgelopen jaren vaker een

ondergeschikte rol gespeeld hebben. Bij de voorliggende actualisatie is de focus daardoor vooral gelegd op sturing vanuit actuele behoeftecijfers en vanuit de kwantiteit en kwaliteit (algemeen en specifiek naar doelgroep). De regio heeft daarvoor door Etil en Companen een grootschalig woningmarktonderzoek laten uitvoeren in het voorjaar van 2018. In Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen zijn alle huishoudens aangeschreven. In Roermond en Weert is gewerkt met een steekproef. Dit onderzoek kende regio breed een deelname van ongeveer 17.800 huishoudens, een respons van 26%. Het woningmarktonderzoek geeft een actueel inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van de woningbehoeften in de regio. Op basis van de verkregen kwantitatieve en kwalitatieve gegevens zijn de toekomstige discrepanties met de bestaande situatie geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de belangrijkste uitkomsten van het woningmarktonderzoek.

4.1. Kwantitatief

De gemeenten hebben begin 2018 aan Etil en Companen opdracht verstrekt tot het doen van een woningmarktonderzoek. In hoofdstuk 2 van deze visie is reeds nader ingegaan op de geconstateerde bevolkingsontwikkeling en de huishoudensontwikkeling in Midden Limburg en de verschillen daarin tussen de Midden-Limburgse gemeenten. Onderstaand in een aantal tabellen een overzicht van de kwantitatieve woningbehoefteontwikkeling van Midden Limburg in zijn algemeenheid en een uitsplitsing naar de leeftijdscategorieën (jongere huishoudens, huishoudens middengroep en oudere huishoudens) en sociale doelgroep. De in dit hoofdstuk weergegeven aantallen betreffen de regionale behoefteontwikkeling tussen 2018 en 2030 en wijken af van de cijfers in Hoofdstuk 3 bij afspraken over het maximaal aantal te bouwen woningen.

Algemeen

Woningbehoefte Midden-Limburg 2018-2024-2030

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

Tabel 9: kwantitatieve woningbehoefte

Voorgaande tabel geeft aan dat er duidelijke verschillen zijn in de situatie per gemeente. Opvallend is het verschil in de huishoudenstop, die in Echt-Susteren en Roerdalen reeds op korte termijn wordt bereikt (2018/2019) en in Weert, Nederweert en Roermond pas aan het einde van de geprognostiseerde periode (2030) of lang daarna aan de orde is. Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de periode 2018 tot en met 2029 nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden met 2,5%. De gemeente Roermond groeit langer door, gevolgd door Nederweert en Weert. In Leudal en Maasgouw neemt het aantal huishoudens weliswaar nog toe, maar is deze toename beperkt van omvang (<1%).

Kwantitatieve woningbehoefte naar doelgroepen

Jongere huishoudens (tot 30 jaar)

Woningbehoefte Midden-Limburg – jongere huishoudens (tot 30 jaar) 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Echt-Susteren	723	702	606	-117	-16,1%
Leudal	802	794	686	-116	-14,5%
Maasgouw	488	474	418	-70	-14,3%
Nederweert	414	402	352	-62	-15,0%
Roerdalen	439	396	371	-68	-15,5%
Roermond	2.648	2.444	2.344	-303	-11,5%
Weert	1.667	1.695	1.475	-192	-11,5%
Totaal	7.181	6.907	6.252	-929	-12,9%

Tabel 10: kwantitatieve behoefte jongere huishoudens

Het aantal jongerenhuishoudens (tot 30 jaar) bedraagt 7.170 en zal afnemen met 930 huishoudens tot 2030. Jongeren zijn het meest verhuisgeneigd en willen het liefst naar een grondgebonden koopwoning verhuizen. In Roermond en Weert zijn de meeste startende huishoudens te vinden, vaak zijn dit eenpersoonshuishoudens. De start wordt het vaakst gemaakt in een (sociale) huurwoning.

Huishoudens Middengroep (30-65 jarigen)

Woningbehoefte Midden-Limburg – huishoudens '30-65 jarigen' (middengroep) 2018-2024-2030

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

Tabel 11: kwantitatieve woningbehoefte middengroep

Het aantal midden huishoudens (30-65 jaar) bedraagt 61.910 en zal met 6.960 afnemen tot 2030. De meesten wonen in een vrijstaande of 2[^]1 kap woning en willen ook naar een andere koopwoning verhuizen. Ongeveer een kwart wil naar een appartement met lift in de sociale huursector verhuizen.

Oudere huishoudens (> 65 jaar)

Woningbehoefte Midden-Limburg – oudere huishoudens (65 jaar e.o.) 2018-2024-2030

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

Tabel 12: kwantitatieve woningbehoefte ouderenhuishoudens

Het aantal ouderenhuishoudens (65+) bedraagt 33.600 en zal toenemen met 10.500 huishoudens. Met name het aantal zelfstandig wonende 75-plussers neemt toe. Een flink deel van de ouderen geeft aan zo lang mogelijk zelfstandig te willen blijven wonen in hun woning (36%). De verhuisgeneigde ouderen willen het liefst naar een huurwoning, een appartement met lift of een grondgebonden seniorenwoning. Verder geven ruim 5.090 ouderenhuishoudens aan op niemand te kunnen rekenen voor mantelzorg.

Voor alle gemeenten geldt in de periode 2018 tot en met 2029 een afname van het aantal jongere huishouden en de huishoudens uit de middengroep en een toename van het aantal oudere huishoudens. Ook hier zijn er duidelijke verschillen tussen de stedelijke gemeenten Roermond en Weert en Nederweert en de landelijke gemeenten Leudal, Maasgouw, Roerdalen en Echt-Susteren. De afname van het aantal jongere huishoudens is in de stedelijke gemeenten Roermond en Weert duidelijk lager dan in de overige gemeenten. Hetzelfde geldt voor het aantal huishoudens uit de middengroep. De toename van het aantal oudere huishoudens is in alle gemeenten ongeveer gelijk met een iets hogere toename in Leudal, Nederweert en Roermond.

Kwantitatieve woningbehoefte sociale doelgroep

De kwantitatieve woningbehoefte voor de sociale doelgroep zal in Midden-Limburg tot 2024 nog toenemen met 508 woningen. In alle gemeenten is tot 2024 sprake van een toename van de sociale doelgroep, behalve in Echt-Susteren en Roerdalen. Daarna zal de behoefte afnemen en omslaan in een negatieve groei. Per saldo moet voor de regio rekening gehouden worden met een toename van de woningbehoefte voor de sociale doelgroep met ruim 210 woningen.

Het uitgevoerde onderzoek constateert dat er in de huidige woningvoorraad een kwalitatieve mismatch aanwezig is, die aangeeft dat op grond van de geconstateerde behoeften bestaande koopwoningen moeten worden omgezet naar huurwoningen tot de liberalisatiegrens. De toekomstige kwantitatieve woningbehoefte van de sociale doelgroep ligt daardoor aanzienlijk hoger. Het tekort (aan goedkope huur-en koopwoningen) tot 2030 bedraagt voor de sociale doelgroep 1.800 woningen. Het aandeel ouderen is binnen de sociale doelgroep omvangrijker dan binnen de totale huishoudenssamenstelling (46% t.o.v. 32%). In de landelijke gemeenten is de sociale doelgroep meer vergrijsd dan in de stedelijke gemeenten. Hoewel deze oudere huishoudens op basis van inkomen tot de sociale doelgroep behoren, heeft een deel van hen wel vermogen waardoor ze in de praktijk niet kwetsbaar zijn. De omvang van de sociale doelgroep moet daarom genuanceerd bekeken worden.

Woningbehoefte Midden-Limburg – sociale doelgroep 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Echt-Susteren	5.281	5.244	5.109	-172	-3,3%
Leudal	4.033	4.099	4.081	48	1,2%
Maasgouw	3.136	3.176	3.132	-3	-0,1%
Nederweert	1.858	1.929	1.955	97	5,2%
Roerdalen	3.311	3.303	3.214	-97	-2,9%
Roermond	14.377	14.636	14.659	283	2,0%
Weert	7.614	7.730	7.669	55	0,7%
Totaal	39.609	40.117	39.820	210	0,5%

Tabel 13: kwantitatieve woningbehoefte sociale doelgroep

Woningbehoefte overige doelgroepen

In het woningmarktonderzoek zijn aanvullend nog een aantal specifieke doelgroepen onderscheiden. Gedetailleerde gegevens over deze groepen zijn slechts beperkt beschikbaar. Onderstaande derhalve een beschrijving op hoofdlijnen in algemene zin. Hieraan kunnen geen eigenstandige conclusies verbonden worden. Aanvullend is door de regio deelgenomen aan een pilot Flexwonen, dit geeft een indicatie van de behoefte. Voor kwetsbare inwoners komt dit uit op 90 woningen per jaar, regionaal gezien.

Vergunninghouders

In de afgelopen 10 jaar zijn op grond van de gemeentelijke taakstellingen huisvesting statushouders circa 2.000 vergunninghouders in de regio Midden Limburg gehuisvest waarvan een groot deel sinds 2015. Dit is gelijk aan 0,85% van het aantal inwoners van Midden Limburg. Het percentage voor Midden Limburg wijkt niet af van het gemiddelde in de provincie. Na de hausse in de vluchtelingenstroom van 2015 en 2016 heeft de stroom vluchtelingen zich weer gestabiliseerd op het oude peil. Toe-of afname van het aantal vluchtelingen in de regio in de komende jaren is afhankelijk van het wel of niet uitbreken van nieuwe vluchtelingenstromen en politieke beslissingen daaromtrent.

Mantelzorgers

Ongeveer 41.700 inwoners (18%) in de regio geven mantelzorg en 24.700 inwoners (10%) ontvangen mantelzorg. Elke mantelzorg ontvanger heeft dus 1,7 mantelzorgers tot zijn of haar beschikking. In Nederland bedragen deze aantallen respectievelijk (14%) mantelzorggevers en 10% mantelzorgontvangers en zijn dus 1,4 mantelzorger per ontvanger beschikbaar. Circa 12% van de mantelzorgers uit de regio ervaart de te geven mantelzorg als zwaar. Landelijk ligt dit percentage hoger n.l. rond de 14%. Deze aantallen zeggen niks over de invloed van mantelzorg op de woningmarkt.

Sommige ontvangers van mantelzorg zullen in speciaal daarvoor gebouwde tijdelijke mantelzorgwoningen wonen, terwijl andere blijven wonen in de woning waarin ze altijd gewoond hebben en daar mantelzorg ontvangen. Daarover zijn helaas geen cijfers bekend.

Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat 205 huishoudens willen verhuizen om dichterbij een familielid/kennis te gaan wonen om mantelzorg te kunnen geven. 55% van deze huishoudens zoeken een koopwoning, 38% een huurwoning en 8% heeft geen voorkeur of weet het nog niet. Een derde van deze huishoudens wil landelijk dorps wonen, slechts 2% wil in het stedelijk gebied gaan wonen.

Ongeveer de helft van de verhuisgeneigde mantelzorgers wil in de eigen gemeente blijven wonen en een derde zelfs in de huidige woonplaats. Het percentage dat een andere woning zoekt in een gemeente elders in Nederland bedraagt 39%. Het merendeel van de ouderen geeft aan op kinderen, familie, burens of kennissen te kunnen terugvallen als de gezondheidssituatie daarom vraagt. Circa 15% (5250 oudere huishoudens) geeft echter aan op niemand te kunnen rekenen.

Mensen met een beperking

De regio kent 1.850 niet zelfstandige wooneenheden (beschermd en beschut wonen) specifiek gericht op mensen met een beperking, deels op instellingsterreinen en deels woongroepen in de wijk. Daarin zijn niet meegerekend het aanbod in woonzorgeenheden, die gericht zijn op bijvoorbeeld ouderen of personen met een meervoudige zorgbehoefte (gehandicapte of dementerende ouderen). Het totale onzelfstandige zorgaanbod (Jeugdzorg, Gehandicaptenzorg, Ouderenzorg, Geestelijke Gezondheidszorg) komt momenteel neer op 4.600 onzelfstandige woonzorgeenheden. De verwachting is dat de behoefte aan onzelfstandige woonzorgeenheden toeneemt.

Buitenlandse werknemers

Uit onderzoek uit 2015 bleken circa 4.000 geregistreerde buitenlandse werknemers uit de EU werkzaam of woonachtig te zijn in Midden Limburg (exclusief arbeidsmigranten uit België/Duitsland). Het merendeel van deze buitenlandse werknemers (70%) is afkomstig uit Midden en Oost Europa. De verwachting is dat dit aantal sindsdien is toegenomen en ook de komende jaren nog verder zal toenemen. Een in het kader van een pilot over flexwonen in 2018 uitgevoerd onderzoek komt uit op een schatting van 6.170 buitenlandse werknemers in Midden Limburg in 2018.

Er moet rekening gehouden worden met een nog hoger aantal omdat dat veel van deze buitenlandse werknemers niet geregistreerd zijn, hetgeen het bepalen van een exact aantal niet mogelijk maakt.

Sociaal kwetsbaren

Op basis van een landelijk onderzoek door de VNG kan geconcludeerd worden dat bijna een derde van de bevolking sociaal kwetsbaar is vanwege een relatief lage mate van betekenisvolle participatie en relatief lage kwaliteit van bestaan. Daarvan verkeert ruim een kwart in een zorgwekkende situatie.

De doelgroep sociaal kwetsbaren bestaat uit diverse groepen, waaronder personen met een meervoudige beperking, "sociaal geïsoleerden", slachtoffers van (huishoudelijk) geweld, mensen in de schuldhulpverlening, personen met een ernstige psychiatrische en/of verslavingsproblematiek, daklozen, verweduwde 75-plussers en overbelaste mantelzorgers.

Een groot deel van deze doelgroep is al langer woonachtig in een sociale huurwoning. Het woningmarktonderzoek heeft uitgewezen dat mede om die reden specifieke gegevens met betrekking tot toewijzing van woningen voor deze doelgroep beperkt voorhanden zijn. Uit gegevens van de autoriteit woningbouwcorporaties is gebleken dat in 2016 in de regio aan 211 personen uit de "bijzondere doelgroep" c.q. de doelgroep sociaal kwetsbaren een reguliere woning is toegewezen, waaronder personen uit maatschappelijke opvang en personen uit de intramurale GGZ.

Kamerbewoning

In het woningmarktonderzoek heeft 3,7% van de nog thuiswonende jongeren de wens kenbaar gemaakt op kamers te willen gaan wonen. Etal schat globaal in dat in Midden Limburg circa 3.300 particuliere huishoudens reeds in een niet zelfstandige wooneenheid wonen (kamerbewoning) waarvan 500 Studenten en 2.800 overige huishoudens (veelal buitenlandse werknemers). Dit is gelijk aan 3,1% van het aantal particuliere huishoudens. De verwachting is dat bij een aanhoudende economische groei de behoefte aan kamerbewoning (met name door buitenlandse werknemers) zal toenemen. Door middel van een pilot flexwonen zal de behoefte aan kamerbewoning en de daarvoor voorhanden zijnde mogelijkheden door middel van flexibele woonconcepten nog nader in kaart gebracht worden.

Woonwagenvoerders

De deelname (3 huishoudens) aan het woningmarktonderzoek vanuit deze doelgroep was minimaal. Daardoor is er uit het onderzoek weinig informatie beschikbaar over de woonwensen en woonbehoeften van deze doelgroep. Begin 2018 zijn er in Midden Limburg circa 300 woonwagens c.q. standplaatsen. Dat is 0,3% van de woningvoorraad. Op basis van het door de rijksoverheid medio 2018 geformuleerde nieuwe beleid aangaande woonwagenvoerders is de vraag naar extra standplaatsen en woonwagens vanuit de doelgroep meer zichtbaar geworden. Aanvullend onderzoek, dat specifiek gericht is op deze doelgroep, is noodzakelijk om voldoende gegevens te krijgen om een antwoord te formuleren op de vanuit de doelgroep ontvangen signalen over een tekort aan woonwagens en standplaatsen.

Kwantitatief afwegingskader

Zoals in de voorafgaande hoofdstukken en de inleiding van dit hoofdstuk beschreven blijft het kwantitatief kader 2014 – 2024 zoals dit door de gemeenten is afgesproken in de Structuurvisie 2014 uitgangspunt van beleid en zullen de gemaakte afspraken ook de komende planperiode van kracht blijven. Dit betekent dat:

- Elke gemeente opnieuw de mogelijkheid geboden wordt te bouwen in elke kern.
- Tegelijkertijd voor elke gemeente een plafond aangegeven wordt van het aantal woningen dat maximaal gebouwd mag worden (zie hoofdstuk 3), met dien verstande dat de realisatie of de in productie name van de toegestane te bouwen woningen daadwerkelijk moet gebeuren voor 1-1-2024.
- De opgave om de planvoorraad in de komende planperiode verder terug te dringen, gehandhaafd blijft.
- Daarbij evenals in de voorgaande planperiode een realisatie opgave van 40% afbouw wordt afgesproken in de periode 2018 tot en met 2021.

4.2. Kwalitatief

Algemeen

Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat bijna 28.170 huishoudens in Midden Limburg aangeven te willen verhuizen. Dit is 27% van het totaal aantal huishoudens. Circa 14.000 huishoudens zijn op zoek naar een koopwoning, 9.487 huishoudens zoeken een huurwoning en 4.678 mensen hebben geen voorkeur. Het merendeel van de huishoudens met een verhuiscens behoort tot de middengroep (64%), gevolgd door de groep oudere huishoudens (27%). Het percentage verhuiscens in de groep jongere huishoudens bedraagt ongeveer 9%.

Mismatch woonsituatie sociale doelgroep

Er wordt in het woningmarktonderzoek een mismatch geconstateerd in de woonsituatie van de sociale doelgroep. Een deel van deze doelgroep wenst een goedkopere woning. Zo geven bijna 1.600 huishoudens (430 huishoudens met een huurwoning en 1.170 huishoudens met een koopwoning) uit de sociale doelgroep aan goedkoper te willen wonen.

Woonwensen

Woningtypen

Het woningmarktonderzoek geeft aan dat in de huursfeer met name appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen in de prijsklassen huur tot € 710 per maand populair zijn.

In de koopsfeer vormen de vrijstaande woningen, de 2^{de} kap / geschakelde woningen en de grondgebonden seniorenwoningen de top 3 van de wensenlijst.

Voor vrijstaande woningen is de prijsklasse vanaf € 200.000 populair met een duidelijke voorkeur voor de prijsklasse € 275.000 – € 375.000. Voor de 2^{de} kappers en geschakelde woningen gaat de voorkeur uit naar de prijsrange € 150.000 - € 275.000 en de grondgebonden seniorenwoningen worden het meest gevraagd in de prijsklasse € 150.000 tot € 275.000.

Ruim de helft (53%) van het aantal verhuiscens huishoudens geeft aan behoefte te hebben aan levensloopbestendige woningen.

Woonomgeving

Het onderzoek schetst het beeld dat mensen met een verhuiscens veelal een woning zoeken in de huidige woonkern dan wel willen verhuizen binnen de huidige gemeente.

Een substedelijk woonklimaat en/of een dorps woonklimaat al dan niet met een centrumfunctie met voorzieningen genieten daarbij regionaal gezien de voorkeur.

Discrepantie-analyse 2018 tot en met 2029

Discrepantie-analyse Midden-Limburg - huurwoningen tot 2030

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	414	1.609	1.356	991	484	559	5.412
Appartement zonder lift	-268	-1.225	-112	-724	-40	-8	-2.375
Rij-/hoekwoning	52	-1.004	-425	-214	-393	-113	-2.097
2-onder-1 kap / geschakelde woning	16	-399	-114	-1	-381	-64	-942
Vrijstaande woning	-28	167	150	238	-119	-84	324
Grondgebonden seniorenwoning	355	1.275	1.004	809	319	34	3.797
Anders	-47	-130	112	-12	-50	45	-82
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	495	294	1.972	1.087	-180	368	4.036

Tabel 14: discrepantie-analyse huurwoningen

Discrepantie-analyse Midden-Limburg - koopwoningen tot 2030

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	86	140	808	929	832	198	2.993
Appartement zonder lift	-119	-63	51	182	17	6	74
Rij-/hoekwoning	53	-305	-1.494	-760	-294	-158	-2.957
2-onder-1 kap / geschakelde woning	21	-65	-1.930	-2.374	-618	-86	-5.054
Vrijstaande woning	132	53	393	400	-456	-1.170	-649
Grondgebonden seniorenwoning	73	192	992	1.326	644	32	3.259
Anders	152	33	243	278	206	34	945
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	398	-15	-937	-19	330	-1.145	-1.389

Tabel 15: discrepantie analyse koopwoningen

In het woningmarktonderzoek is een discrepantie-analyse gemaakt van enerzijds de huidige kwalitatieve mismatch en anderzijds de woningbehoefte voor de komende jaren op basis van de meest actuele prognoses (Etil 2017) en de aangegeven woonwensen. Deze discrepantie-analyse kan niet los gezien worden van de huidige planvoorraad, aangezien deze niet is meegenomen in de discrepantie-analyse. In het woningmarktonderzoek is een discrepantie-analyse gemaakt van enerzijds de huidige kwalitatieve mismatch en anderzijds de woonwensen voor de komende jaren op basis van de meest actuele prognoses (Etil 2017). Dit resulteert in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, waarbij rekening gehouden is met woningtype, prijsklasse en huur/koop. De discrepantie-analyse geeft een antwoord op de vraag waar aan welke soort woningen in Midden Limburg een tekort / overschot bestaat c.q. zal ontstaan.

Uit de discrepantie-analyse blijkt dat de totale behoefte tot 2030 per saldo bestaat uit huurwoningen, waarbij een potentieel overschot ontstaat aan koopwoningen. Dit komt met name door de behoefte van de oudere huishoudens, die daarbij vaak een koopwoning achterlaten. De doelgroep oudere huishoudens zal bovendien tot 2030 nog sterk in omvang toenemen. De discrepantie-analyse c.q. de toekomstige woningbehoefte wordt zodoende sterk beïnvloed door de verhuishwensen van oudere huishoudens.

Op basis van de discrepantie-analyse zoals deze naar aanleiding van het woningmarktonderzoek is uitgevoerd zullen naar verwachting de grootste tekorten bestaan uit:

- Appartementen met lift in de huurklasse € 417 - € 710 per maand
- Appartementen met lift in de koopsfeer in de prijsklasse € 150.000 - € 375.000

- Grondgebonden seniorenwoningen in de huurklasse € 417 - € 710 per maand
- Grondgebonden seniorenwoningen koop in de prijsklasse € 150.000 - € 275.000

Niet in alle segmenten bestaat een even grote behoefte. In de navolgende segmenten zal naar verwachting op basis van de discrepantie-analyse zelfs een overschot ontstaan:

- Appartementen zonder lift in de huurklasse € 417 - € 710 per maand
- Rij-/hoekwoningen in de huurklasse € 417 - € 597 per maand
- Rij-/hoekwoningen koop in de prijsklasse € 150.000 - € 275.000
- 2[^]1 kapwoningen koop in de prijsklasse € 150.000 - € 275.000

De grootste regionale tekorten zullen ontstaan in sociale huurappartementen met lift, grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen, koopappartementen met lift en grondgebonden levensloopbestendige koopwoningen.

In sommige woningsegmenten zal naar verwachting een overschot ontstaan. Dit overschot uit zich met name wanneer de markt meer ontspannen wordt en de huishoudenstop is bereikt. Een overschot zal zich naar verwachting het eerst manifesteren in portieketagewoningen zonder lift en rij-/hoekwoningen, beide in de sociale huur alsmede rij-/hoekwoningen en 2[^]1 kap woningen, beide in de koopsector.

Bijna de helft van de huishoudens (48%) behoort tot de sociale doelgroep. Hiervan behoort ruim tweederde (68%) tot de primaire doelgroep, dit zijn huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag en waarvoor de corporaties passend moeten toewijzen. De opgave in de sociale sector wordt enerzijds bepaald door de groei van het aantal huishoudens, anderzijds ligt er een opgave voor huishoudens die goedkoper willen gaan wonen. De totale additionele opgave sociale woningen in de regio tot 2030 komt uit op 1.800 woningen.

4.3. Beweging op de Woningmarkt

Gedeputeerde Staten hebben 1 februari 2018 de rapportage “Beweging op de Woningmarkt” opgesteld voor Provinciale Staten (n.a.v. motie 2346 van 3 november 2017 van Provinciale Staten) op basis van door de gemeenten aangedragen knelpunten. In de rapportage “Beweging op de Woningmarkt” - worden oplossingsrichtingen aangedragen voor de door de regio's geuite problematiek.

Gedeputeerde Staten geven in de rapportage aan dat planreductie nodig blijft maar dat als nieuwe plannen duidelijk voorzien in een actuele behoefte en er onvoldoende inzetbare bestaande plannen in dat segment aanwezig zijn de harde koppeling met planreductie opgaven losgelaten kan worden. Gedeputeerde Staten hebben aan de regio's gevraagd om in een reactie aan te geven of en zo ja hoe zij bovenstaande benadering willen betrekken in het regionale woonbeleid. De gemeenten in Midden-Limburg hebben aangegeven bij de actualisatie van de regionale Structuurvisie 2014 gebruik te maken van de in de rapportage geboden ruimte.

Onderstaand wordt ingegaan op de wijze waarop “Beweging op de woningmarkt” is vertaald in de Structuurvisie 2018.

Meer ruimte op basis van prognoses

De huishoudenprognoses bepalen met de planvoorraad voor de regio en de gemeenten de aantallen te schrappen planvoorraad.

In de Structuurvisie 2014 zijn voor 10 jaar aantallen te bouwen woningen per gemeente vastgelegd. Hierbij is de totale groei van de regio (4,2% op basis van Etal 2013) verdeeld over de gemeenten naar rato van het aantal huishoudens. Aangezien dit voor Nederweert en Roermond nadelig zou uitpakken, is in 2014 afgesproken dat deze gemeenten uit kunnen gaan van de groei conform de prognose voor de eigen gemeente. In deze actualisatie wordt vastgelegd dat elke gemeente kan uitgaan van minimaal de afspraak uit de Structuurvisie 2014 en alleen indien de prognose Etal 2017 hoger uitpakt, van deze nieuwe prognose. Dit is het geval in Weert en Nederweert. In Maasgouw en Roerdalen laat Etal 2017 wel een hogere groei zien, maar blijft het aantal onder de afspraak uit de Structuurvisie 2014.

Bovenstaande geeft ten opzichte van de Structuurvisie 2014 meer ruimte. In tabel 16 (gelijk aan tabel 6) is dit weergegeven. In kolom 2 is de maximale groei aangegeven. Na aftrek van de netto realisaties in de periode 2014 tot en met 2017 (kolom 3) resteert de afspraak van het maximaal aantal te bouwen woningen tot de top van het aantal huishoudens (kolom 4). Deze afspraak is vergeleken met de planvoorraad per 1 januari 2018 (kolom 5). Daaruit is de overcapaciteit berekend (kolom 6).

gemeente	afpraak 1 SV 2018: maximaal aan te houden groei v.a. 1-1- 2014	netto realisaties 2014 t/m 2017	afpraak 2 SV 2018: maximaal aantal te bouwen tot HH top v.a. 1-1- 2018	Planvoor- raad per 1-1-2018	overcapaciteit per 1-1-2018	afpraak 3 SV 2018: 40% reductie 2018 t/m 2021
Echt-Susteren	590	132	458	575	117	47
Leudal	640	183	457	1.080	623	249
Maasgouw	430	76	354	799	445	178
Nederweert	585	236	349	553	204	82
Roerdalen	380	61	319	557	238	95
Roermond	3.610	769	2.841	3.099	258	103
Weert	1.775	415	1.360	1.659	298	119
Totaal regio	8.010	1.872	6.116	8.322	2.283	883

Tabel 16: kwantitatieve afspraken

Meer tijd voor afbouw planvoorraad

In de Structuurvisie Wonen 2018 is opgenomen dat 40% van deze overcapaciteit de komende 4 jaar wordt gereduceerd. In de Structuurvisie 2014 is voor de hele periode 2014 tot en met 2023 opgenomen dat de planvoorraad eind 2023 teruggebracht moet zijn naar de afgesproken groeicijfers zoals in bovenstaande tabel in kolom 2 zijn opgenomen. In de Structuurvisie 2014 was immers het uitgangspunt dat de overige 60% in de periode tot 2023 zou worden geschrapt. In de Structuurvisie Wonen 2018 wordt met het hanteren van 40% van de overcapaciteit opnieuw bepaald dat er weer 10 jaar de tijd wordt genomen voor het terugdringen van de planvoorraad. Overigens is door het aanhouden van de meest maximale groei (zie *meer ruimte op basis van prognoses*) de reductieopgave van de planvoorraad voor de periode 2018-2021 lager (kolom 7). Hiermee wordt de systematiek, zoals vastgelegd in de Structuurvisie 2014, gehandhaafd maar wordt meer ruimte geboden ten opzichte van de Structuurvisie 2014.

Kwalitatieve behoefte

De situatie doet zich voor dat er teveel aan plannen is en dat er daarom geen medewerking kan worden verleend aan plannen waarvoor op grond van het woningmarktonderzoek wel behoefte bestaat en er te weinig plannen zijn die behoefte te dekken. In deze situatie kan niet snel worden ingespeeld op gewijzigde omstandigheden. Daarom is in de geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 opgenomen dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan nieuwe plannen waarvoor in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad, terwijl er kwantitatief te veel plannen zijn die niet omgebogen kunnen worden. Uiteraard heeft dit wel gevolgen voor de totale planvoorraad en de reductie daarvan. De reductieopgave wordt door het toevoegen van plannen groter met de daarbij behorende risico's ten aanzien van de reductie. Met andere woorden: alle plannen die binnen de planperiode worden toegevoegd, moeten ook extra (binnen de planperiode) worden geschrapt. De eerder genoemde verruiming van aantallen en tijd om planvoorraad te reduceren komt daaraan enigszins tegenmoet. Zoals in de notitie "Beweging op de woningmarkt" is aangegeven is het verstandig om primair in te zetten op locaties waar een verbetering van de ruimte is gewenst: inbreiding, verdunning, hergebruik bestaand vastgoed en herontwikkeling rotte plekken.

Risico's voorzienbaarheid

De planreductie die nog moet plaatsvinden richt zich steeds meer op harde plannen. De juridische positie van de gemeenten wordt bij het schrappen van dit type plannen bemoeilijkt als aan de andere kant nieuwe plannen worden toegevoegd.

Aanvullende argumenten voor verruiming

In Midden-Limburg is in de periode 2014 tot en met 2017 in alle gemeenten het aantal huishoudens meer gegroeid dan het netto aantal toegevoegde woningen. Dit heeft enerzijds gevolgen gehad voor de leegstand. Deze is

afgenomen. Verder is het aantal te koop staande woningen fors afgenomen. De druk op de woningmarkt is in sommige gemeenten zo groot dat deze zelfs gespannen is geworden. De problemen zijn groter geworden door de uitstroom van ouderen uit de arbeidsmarkt, waardoor er meer buitenlandse werknemers nodig zijn. Zij moeten wel ergens gehuisvest worden en wonen vaak in huurwoningen. Deze woningen zijn niet beschikbaar voor de autochtone inwoners. Verder is de bouwsector niet in staat de vraag op te vangen: er zijn te weinig aannemers, bouwmaterialen hebben lange levertijden en de bouwkosten worden alsmaar hoger. Hierdoor wordt de aanvang van de bouw van woningen vaak vertraagd. Dit heeft weer gevolgen voor de oplevering: dit is ook later dan aanvankelijk was voorzien.

Het terugdringen van de planvoorraad is een taai en tijdrovend proces. Dit is vooral het gevolg van de veelheid aan plannen met contractuele verplichtingen en/of directe bouwtitels. Inmiddels zijn vooral gemakkelijke plannen van de planvoorraad afgevoerd. Deze plannen konden op eenvoudiger manier geschrapt worden. In kwantitatieve zin is de overcapaciteit voor een deel blijven bestaan, maar heeft er wel een kwalitatieve opschoning van de plannen plaatsgevonden. Oude plannen voor in totaal honderden woningen zijn geschrapt en vervangen door een groter aantal nieuwe kansrijke initiatieven.

De lokale kwaliteitsenvelop

De resultaten van het woningmarktonderzoek zijn vertaald in kwaliteitsenveloppen per gemeente.

De kwaliteitsenveloppen geven op hoofdlijnen een beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de diverse kernen van de gemeenten en vormen samen met de opgestelde factsheets, als uitkomst van het woningmarktonderzoek per gemeente en per kern, de basis voor de beoordeling van bestaande en nieuwe woningbouwplannen. De discrepantie-analyses, die als bijlage aan de kwaliteitsenveloppen zijn toegevoegd, worden met name gebruikt voor een verdere verdieping / afweging. De kwantitatieve verdeling van de nieuwbouwopgave over de kernen is door iedere gemeente zelf naar eigen inzicht -mede op basis van het woningmarktonderzoek- bepaald.

Conform het POL2014 gaat, voor wat betreft de ruimtelijke opgave, de voorkeur uit naar bouwen binnen de zoneringen 'stedelijk centrum' en 'overig bebouwd gebied'. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Hergebruik van bestaand vastgoed of transformatie van een locatie met sloop-nieuwbouw heeft de voorkeur. In algemene zin zijn nieuwe uitleggebieden niet meer aan de orde.

Voor wat betreft de regionale nieuwbouwopgave ligt het kwalitatieve accent op huurwoningen geschikt voor senioren, grondgebonden en in de vorm van appartementen met lift. Daarnaast is er een opgave voor levensloopbestendige koopwoningen, grondgebonden en in de vorm van appartementen met lift. In enkele gemeenten is behoefte aan eengezinswoningen in de vorm van 2^e kap woningen of vrijstaande woningen op bouwkwavels.

Transformatie van de sociale huurwoningvoorraad vindt plaats door verkoop van woningen, in een aantal wijken/dorpen dient hier terughoudend mee omgegaan te worden. Dit is een onderwerp voor de prestatieafspraken. Sloop en nieuwbouw van bestaande woningen is rechtstreeks toegelaten. Sloop van bestaande woningen en wegbestemen van de woonfunctie kan zich bijvoorbeeld voordoen in geval van verdunning van de woningvoorraad. Renovatie en verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad zijn als vanzelfsprekend goede ontwikkelingen. Uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen is gewenst in een aantal wijken/dorpen. Voor wat betreft transformatie van de vrije sector huurmarkt is het initiatief voorbehouden aan de eigenaar/belegger. De gemeenten nemen hier geen actieve rol in.

Nichemarkten die uit het woningmarktonderzoek komen zijn hofjeswoningen en ecologisch wonen. In mindere mate is er ook behoefte aan groepswoningen en meer-generatiewoningen. Ook blijkt er interesse te zijn in Tiny-houses.

Voor wat betreft het wonen in combinatie met zorg en welzijn kan er sprake zijn van intramuraal wonen en verzorgd wonen. Verder kan er sprake zijn van zelfstandig wonende kwetsbare inwoners. In alle gevallen zijn de mogelijkheden voor ontmoeting en het faciliteren van de eigen kracht belangrijk.

4.4. Samenvatting

In dit hoofdstuk zijn allereerst afwegingscriteria opgenomen die de gemeenten naar eigen inzicht kunnen toepassen en/of aanvullen.

Als naar de kwantitatieve behoefte gekeken wordt blijkt dat er duidelijke verschillen zijn in de situatie per gemeente. Opvallend is het verschil in de huishoudenstop, die in Echt-Susteren en Roerdalen reeds op korte termijn wordt bereikt (2018/2019), in Leudal en Maasgouw bereikt wordt in 2024/2025, in Weert, Nederweert bereikt wordt aan het einde van de geprognosticeerde periode (2030) en in Roermond pas lang daarna aan de orde is (2039). Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de periode 2018 tot en met 2028/2029 nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden met 2,5%.

Het aantal jongerenhuishoudens en huishoudens in de middengroep (tot 65 jaar) neemt af. Het aantal ouderenhuishoudens neemt fors toe. De woningbehoefte wordt dan ook grotendeels door de groeiende groep ouderenhuishoudens bepaald. Van alle huishoudens behoort 48% tot de sociale doelgroep.

De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur- als in de koopsector. De grootste uitval gaat ontstaan bij appartementen zonder lift en rij- /hoekwoningen in de huursector en bij rij/hoekwoningen en 2 onder 1 kapwoningen in de koopsector.

De regio speelt in op de ruimte die de provincie biedt voor wat betreft woningbouw. Allereerst geven de prognoses meer ruimte. Voor de afbouw van de planvoorraad wordt meer tijd genomen. Van de mogelijkheid om nieuwe plannen toe te voegen die aansluiten bij de kwalitatieve behoefte wordt gebruik gemaakt. Aanvullend moet worden geconstateerd dat het aantal huishoudens in Midden-Limburg de afgelopen jaren meer is gegroeid dan het netto toegevoegde aantal woningen. Hierdoor is de druk op de woningmarkt toegenomen.

5. WELKE INSTRUMENTEN ZIJN BESCHIKBAAR VOOR REGIE?

Doel van de Structuurvisie Wonen 2018 is dat de regio Midden-Limburg met behulp van deze visie beter sturing kan geven aan en regie kan voeren over het woonbeleid. Kaderstellend voor deze sturing en regie zijn het kwantitatief en kwalitatief kader zoals neergelegd in hoofdstuk 4. Alle gemeenten binnen de regio Midden-Limburg hanteren hetzelfde kader. Per gemeente en daarbinnen per kern of wijk zal er sprake zijn van onderlinge verschillen.

Gemeenten hebben autonome vrijheid voor wijzigingen binnen de planvoorraad woningen, waarbij geldt dat bij toename van de planvoorraad van tien of meer woningen ook de gevolgen voor de reductieafspraken inzichtelijk moeten worden gemaakt. Dit geldt tevens voor nieuwe plannen vanaf tien woningen. De uitkomsten van het woningmarktonderzoek geven inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en worden meegenomen bij nieuwe initiatieven.

Om daadwerkelijk sturing te geven binnen de aangereikte afwegingskaders is instrumentarium beschikbaar; een soort gereedschapskist, waaruit afhankelijk van de behoefte geput kan worden.

De regio Midden-Limburg wil de programmering van nieuwbouw, verdunning, transformatie en de opgaven zoals geformuleerd in paragraaf 3.3 ondersteunen met enkele specifieke publiek- en privaatrechtelijke instrumenten. Deze instrumenten kunnen worden ingezet voor een effectieve sturing aan en regie op een evenwichtige regionale woningmarkt.

Met de volgende instrumenten kan concreet handen en voeten worden gegeven aan de programmering.

5.1. Omgevingswet

De Omgevingswet treedt op 1 januari 2021 in werking. Met de nieuwe Omgevingswet krijgen gemeenten meer verantwoordelijkheden, meer instrumenten en meer vrijheidsgraden in het ruimtelijk beleid en het woonbeleid (sturen op de fysieke leefomgeving). Dat biedt mogelijkheden tot regionaal en lokaal maatwerk om te sturen op omvang, samenstelling en kwaliteit van de woningbouwproductie. Het woningaanbod moet meebewegen met de veranderende eisen en wensen. Dat heeft implicaties voor het type woning dat moet passen bij ieders financiële mogelijkheden (zoals sociale huurwoningen, midden-huurwoningen en koopwoningen) en woningen die zijn toegesneden op doelgroepen als ouderen, alleenstaanden, statushouders, starters, gehandicapten en studenten.

De Omgevingswet biedt zes instrumenten voor sturing op de fysieke leefomgeving, waarbij voor gemeenten de volgende twee instrumenten relevant zijn voor sturing op het woonbeleid.

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een verplichte integrale langetermijnvisie van een bestuursorgaan voor de hele fysieke leefomgeving van haar grondgebied. Dit betekent dat de omgevingsvisie in ieder geval moet bevatten:

- een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving (wat is er en wat is de kwaliteit daarvan?);
- de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied (wat gebeurt er/gaat er gebeuren aan ontwikkelingen en instandhouding van het grondgebied?); en
- de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid (wat zijn de na te streven doelen en op welke manier worden die bereikt).

De fysieke leefomgeving is breder dan alleen de ruimtelijke aspecten. De wet noemt verplichte aspecten die integraal terug moeten komen in de omgevingsvisie. Daarin zit bijvoorbeeld het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, activiteiten waardoor emissies, hinder of risico's worden veroorzaakt en het nalaten van activiteiten. Ook ontwikkelingen op het gebied van cultureel erfgoed, energie-infrastructuur, landbouw,

landschap, milieu, natuur en water worden meegewogen en beschreven. Een omgevingsvisie bestrijkt daarmee de hele breedte van de fysieke leefomgeving zoals bedoeld in de Omgevingswet. De omgevingsvisie is dus niet een optelsom van beleidsvisies voor de diverse domeinen, maar een samenhangende visie op strategisch niveau.

De gemeenten zullen tijdens de looptijd van deze regionale Structuurvisie Wonen 2018 aan de slag gaan met het op- en vaststellen van een Omgevingsvisie. Het voorliggende woonbeleid zal daarbij één van de sectorale beleidsvelden zijn dat onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke strategische visie.

Omgevingsplan

Wanneer in 2021 de Omgevingswet in werking treedt, heeft iedere gemeente in formele zin al een omgevingsplan, dat bestaat uit oude ruimtelijke plannen en verordeningen. De gemeente hoeft deze ruimtelijke plannen en verordeningen niet opnieuw vast te stellen. Omdat dat omgevingsplan (waarschijnlijk) niet is opgesteld in de geest van en volgens de regels van de nieuwe Omgevingswet, zullen de gemeenten binnen de looptijd van deze Structuurvisie Wonen 2018 een omgevingsplan vaststellen.

De gemeenten zullen immers ieder voor zich voor hun grondgebied de activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving willen regelen. Dit gebeurt door het toekennen van functies aan locaties, waarbij deze functies verplicht evenwichtig worden verdeeld vanuit de zorg voor de fysieke leefomgeving. De insteek is dat deze (verdeling van) functies bijdragen aan de maatschappelijke doelen die zijn geformuleerd in de Omgevingswet. Dit betekent dat de gemeentelijke ambitie voor de inrichting van de fysieke ruimte en de ambities en randvoorwaarden uit de sectorale beleidsdocumenten (bijvoorbeeld het onderhavige woonbeleid, maar ook bijvoorbeeld economisch beleid en externe veiligheidsbeleid) zullen worden vertaald in het omgevingsplan. Voor wat betreft het thema wonen in het omgevingsplan zal het beleid vooral gericht zijn op de ruimtelijke aspecten.

De Woningwet gaat niet op in de Omgevingswet. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt zal het instrument structuurvisie wettelijk vervallen. Een regionale woonvisie zal als afzonderlijk beleidsmatig document nodig blijven op grond van de Woningwet, die niet opgaat in de Omgevingswet. Het gevolg is dat het woonbeleid zoals vastgelegd in deze Structuurvisie Wonen 2018 in de toekomst niet de status van een omgevingsvisie zal krijgen. Voorzienbaarheid, zoals die nu wordt gecreëerd met de Structuurvisie Wonen 2018, zal derhalve in de omgevingsvisie van de afzonderlijke gemeenten dienen te worden geborgd. De verwachting is dat hier bij een volgende actualisatie meer duidelijkheid over is.

5.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel: de Ladder) is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen (projectafwijkingsbesluiten). Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. De Ladder vormt het instrument om te kunnen sturen op een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Naar huidig inzicht betreft dit woningbouwplannen met meer dan 250 woningen. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan of projectafwijkingsbesluit een beschrijving bevatten van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling.

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande planvoorraad om in die vraag te voorzien.

Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen);
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd. Denk aan park, maatschappelijke functies, maar ook andere woonplannen die later worden beoogd;
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

5.3. Herzien of wijzigen van bestemmingsplannen

Totdat de Omgevingswet in werking treedt blijft de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht en dient iedere gemeente voor zijn grondgebied over één of meerdere bestemmingsplannen te beschikken. Binnen de regio Midden-Limburg zijn de afgelopen jaren diverse bestemmingsplannen herzien of wordt momenteel aan herziening van bestemmingsplannen gewerkt.

Herzien van bestemmingsplannen

In nieuwe bestemmingsplannen kan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om een bouwmogelijkheid te verwijderen indien binnen een bepaalde termijn na inwerkingtreding van het plan (bijvoorbeeld één of twee jaar) geen aanvraag voor de bouw van een woning is ingediend. Een structuurvisie in het kader van de Wro is hiervoor het fundament.

Een aantal regiogemeenten heeft bij herziening c.q. actualisatie van bestaande bestemmingsplannen gekozen voor een herziening van de bestemmingsplannen, waarbij een dergelijke wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om bouwmogelijkheden te verwijderen. Het betreft één van de volgende varianten:

1. Het overnemen van de huidige bestemming op het betreffende perceel, inclusief de bouwtitel en voor dit perceel tegelijkertijd een wijzigingsbevoegdheid opnemen, die het mogelijk maakt de bouwtitel te verwijderen indien binnen een bepaalde termijn na inwerkingtreding van het plan (bijvoorbeeld één of twee jaar) geen aanvraag om Omgevingsvergunning is ingediend. In de toelichting bij de wijzigingsbevoegdheid kan in het bestemmingsplan worden aangegeven dat de gemeente deze opneemt om ongebruikte en ook in de toekomst niet meer te gebruiken overcapaciteit terug te dringen.
2. Het opnemen van een nieuwe bestemming op het betreffende perceel waarbij de bouwtitel is vervallen en voor dit perceel tegelijkertijd een wijzigingsbevoegdheid opnemen, die wijziging in de oude bestemming met een directe bouwtitel, mogelijk maakt. In de toelichting bij de wijzigingsbevoegdheid kan in het bestemmingsplan worden aangegeven dat de gemeente - gelet op het beleid om ongebruikte en ook in de toekomst niet meer te gebruiken overcapaciteit terug te dringen - de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend op verzoek van belanghebbenden zal gebruiken. Indien gewenst, kan worden aangegeven dat na een bepaalde termijn (bijvoorbeeld één of twee jaar) niet meer zal worden meegewerkt aan het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid.

3. De structuurvisie kan ook gebruikt worden als instrument om bouwmogelijkheden in bestemmingsplannen direct bij de herziening van dat bestemmingsplan te verwijderen, mits tussen de vaststelling van de structuurvisie en de vaststelling van het bestemmingsplan ongeveer één jaar zit. Van belang is dat dit aangekondigd wordt in zowel de bekendmakingen van de structuurvisie als de bekendmakingen van het bestemmingsplan.

Wijziging van bestemmingsplannen

Voor bestemmingsplannen waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, zoals hierboven omschreven, kan binnen de daarin bepaalde termijn een procedure worden gestart tot het zogenaamd wegstemmen van planologische titels voor de bouw van woningen.

Wijziging van het bestemmingsplan houdt in dat binnen de voorwaarden die in de wijzigingsbepaling zijn opgenomen, een andere bestemming dan 'wonen' aan het perceel wordt gegeven.

5.4. Intrekken omgevingsvergunningen

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn de intrekingsgronden ten aanzien van omgevingsvergunningen weergegeven. Een belangrijke relevante grond vormt het niet starten van de bouw na verlenen van de vergunning. Als 'gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning', mag de vergunningverlener de vergunning intrekken. Hieraan is echter een procedure verbonden, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend en uiteindelijk bezwaar en beroep mogelijk is. Bij omgevingsvergunningen waar vanwege een strijd met het bestemmingsplan of beheersverordening medewerking is verleend, geldt een langere termijn, namelijk 3 jaar. Dit betekent dat pas na afloop van deze termijn, als niet van de omgevingsvergunning gebruik is gemaakt, kan worden gestart met een procedure tot intrekking van de omgevingsvergunning.

Bij geldende omgevingsvergunningen handhaven gemeenten de termijnen. Indien binnen 26 weken, respectievelijk 3 jaar, niet gestart wordt met de bouw, start de gemeente de procedure om de (omgevings)vergunning in te trekken.

5.5. Ontbinding of herijking van overeenkomsten

Binnen de regio zijn afspraken over woningbouwontwikkeling niet alleen vastgelegd in de bestemmingsplannen of (omgevings)vergunningen, maar ook in overeenkomsten. In hoeverre een overeenkomst kan worden ontbonden wanneer er – binnen een bepaalde termijn – geen woningbouw wordt gerealiseerd, is afhankelijk van de in de overeenkomst gemaakte afspraken. Veelal is beëindiging van de overeenkomsten enkel mogelijk met wederzijds goedvinden. Beëindiging of ontbinding van overeenkomsten vraagt maatwerk en is daarom tijdrovend en complex. Bovendien is beëindiging of ontbinding van overeenkomsten niet zonder (financieel) risico.

Binnen de regio worden nieuwe overeenkomsten voorzien van ontbindende bepalingen die gelijke tred houden met de bepalingen daarover in de (nieuwe) bestemmingsplannen. Voor bestaande overeenkomsten geldt dat deze – wanneer dit nog niet is gebeurd – worden doorgelicht en onderzocht wordt welke mogelijkheden er zijn voor beëindiging dan wel ontbinding. Bijvoorbeeld door aansluiting te zoeken bij de intrekking of wijziging van de planologische kaders.

5.6. Prestatieafspraken

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, activiteitenoverzicht (het bod) en prestatieafspraken. Dit heeft een wijziging van lokale verhoudingen tot gevolg in de driehoek van gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

De Woningwet 2015 creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Via het maken van prestatieafspraken wordt een betere aansluiting gecreëerd tussen de kerntaak van de corporaties en het lokale dan wel regionale volkshuisvestingsbeleid.

In de prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersbelangenorganisaties worden afspraken gemaakt over:

- betaalbaarheid en beschikbaarheid,
- huisvesting urgente/kwetsbare doelgroepen,
- wonen met zorg en ouderenhuisvesting,
- nieuwbouw,
- kwaliteit en energiezuinigheid,
- verkoop en liberalisatie van huurwoningen,
- gewenste inzet voor Leefbaarheid.

Basis voor de prestatieafspraken vormt een bod dat jaarlijks door de corporaties aan de gemeente wordt uitgebracht op basis van de gemeentelijke woonvisie. De Structuurvisie Wonen 2018 wordt bij het maken van de prestatieafspraken aangemerkt als gemeentelijke woonvisie. De prestatieafspraken worden vastgesteld in een driepartijenoverleg tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. De prestatieafspraken in de regio Midden-Limburg worden gemaakt op twee niveaus, te weten op het niveau van de regio voor onderwerpen die alle partijen betreffen en op het lokale niveau waar het aangelegenheden betreft tussen afzonderlijke gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. De regionale prestatieafspraken zijn ondersteunend aan de lokale afspraken.

De afgelopen jaren kende iedere gemeente een eigen opzet van de lokale prestatieafspraken. Vanaf 2020 wordt een uniforme opzet, inhoud en proces rond de prestatieafspraken nagestreefd. Door de prestatieafspraken uniform, concreter en tijdgebonden te formuleren kan beter worden gestuurd op de beoogde resultaten.

5.7. Monitoring

Op programmaniveau werken gemeenten regionaal samen. Doel is om te komen tot een regionaal evenwichtige woningmarkt door een woningbouw- en transformatieprogramma met de juiste kwaliteiten en de juiste aantallen. Door monitoring, met daaraan gekoppeld programmamanagement, geven de regiogemeenten invulling hieraan. Jaarlijks vindt er in ieder geval een monitoring plaats van de volgende aspecten:

- Bevolkings- en huishoudensontwikkeling (geboorte, sterfte, migratie);
- voortgang uitvoering woningbouw en herstructurering per categorie en kwaliteiten (sloop, nieuwbouw, transformatie);
- planning woningbouw en herstructurering per categorie en kwaliteiten.

Na vier jaar vindt een evaluatie van het beleid plaats, waarbij ook de inzet van de genoemde sturingsinstrumenten aan de orde komt.

De instrumenten zoals hiervoor genoemd treffen enkel doel wanneer deze worden toegepast, gemonitord en geëvalueerd. Toepassing van de instrumenten betekent ook dat handhavend zal moeten worden opgetreden bij niet-nakoming van de gemaakte "afspraken". Dit kan zijn door publiekrechtelijk optreden (handhaving op het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning) of door privaatrechtelijk handelen (vorderen van nakoming van de overeenkomst). Het is van belang dat dit ook gebeurt, zodat de inzet van instrumenten geen lege huls vormt.

6. UITVOERINGSPARAGRAAF

De gemeenten beschikken over diverse instrumenten om effectief te kunnen sturen op en regie te voeren over een evenwichtige woningmarkt. Iedere gemeente handelt naar eigen inzicht en heeft autonomie van handelen bij de toepassing van de instrumenten, waarbij primair wordt gestuurd op de kwalitatieve en kwantitatieve kaders van de lokale woningmarkt. Het samenspel met en de interactie tussen de regiogemeenten zorgt vervolgens voor een evenwichtige regionale woningmarkt. De Structuurvisie Wonen 2018 is het instrument om de benodigde voorzienbaarheid te creëren.

6.1. Raden voor de kaders, colleges voeren uit

Gemeenteraden stellen de kaders vast, colleges voeren uit

Elke gemeenteraad (van de zeven gemeenten) stelt de Structuurvisie Wonen 2018 vast. Daarmee stelt ze de kaders vast en controleert op hoofdlijnen. Dit geeft de colleges bewegingsvrijheid om binnen de kaders van de raad een eigen uitvoeringsstrategie te voeren. Dat is vooral op het gebied van planontwikkeling nodig, omdat collegeleden moeten onderhandelen, compromissen moet kunnen sluiten met ontwikkelende en maatschappelijke organisaties of zelfs afscheid van plannen moeten kunnen nemen. Om regionaal samen te werken, is vaststelling van de Structuurvisie Wonen 2018 door de zeven gemeenteraden binnen de regio vereist.

Afspraken

- De Structuurvisie Wonen 2018, wordt vastgesteld door de zeven gemeenteraden en dient als kader voor het goedkeuren, veranderen, parkeren of elimineren van passend en minder passende (ontwikkel)initiatieven en waar nodig of wenselijk als kader voor de lokale uitwerking.
- Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de Structuurvisie Wonen 2018 en het daarin beschikbare afwegingskader en daaruit voortvloeiende inzet van instrumentarium voor zover dat binnen haar bevoegdheden ligt.
- Het college van burgemeester en wethouders is gemandateerd tot het actualiseren en opnieuw vaststellen van de lokale gemeentelijke kwaliteitsenvelop.
- Jaarlijks wordt per gemeente door het college van burgemeester en wethouders verantwoording afgelegd aan de hand van een monitoring van de gemaakte afspraken.

6.2. Communicatie en afspraken

De samenwerkende gemeenten overleggen regelmatig met verschillende bij het wonen betrokken partijen. Uiteraard ook met de stakeholders en belanghebbenden die bij de opstelling van de Structuurvisie zijn betrokken. Hieronder volgt hoe de samenwerkende gemeenten met de verschillende partners om willen gaan.

Ambtelijk en bestuurlijk overleg

Periodiek vindt er ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats met als inzet het bereiken van de regionaal bepaalde doelen. Voor een deel zijn deze abstract van aard, voor een deel gaat het om harde afstemmings- en saneringsafspraken. De marktomstandigheden, die niemand kan voorspellen, zullen sterk bepalend zijn voor de agenda en gevraagde tijdsinspanning van de deelnemers.

Gemeenteraden

- Gemeenteraden worden jaarlijks geïnformeerd over de stand van zaken.
- Na vier jaar (2022) wordt de stand van zaken van de uitvoering van de periode 2018 tot en met 2021 geëvalueerd.

Gemeenten onderhouden contacten en faciliteren dit

- De gemeenten voeren overleg met corporaties en huurdersbelangen ten aanzien van het woonbeleid.
- Met makelaars en projectontwikkelaars vindt op basis van specifieke casussen overleg plaats. Zo vernemen gemeenten continu en tijdig welke ontwikkelingen spelen, en hoe dit helpt haar visie te verwezenlijken.
- De afzonderlijke gemeenten hebben contact met overige stakeholders, zoals wijk- en dorpsraden op basis van de lokale situatie.

Afspraken op maat met de corporaties en eventueel andere partners

Het regionaal woonbeleid ligt vast in deze Structuurvisie Wonen 2018. Dit vormt de basis voor de prestatieafspraken met de in de regio werkzame corporaties. In 2016 zijn voor het eerst regionale prestatieafspraken aangegaan voor een periode van 4 jaar. Hiervoor is een uitvoeringsagenda opgesteld. Deze Structuurvisie Wonen 2018 kan aanleiding zijn om deze bij te stellen. Daarnaast maken de gemeenten jaarlijks lokale prestatieafspraken met corporaties voor het opvolgende jaar, zulks op basis van de Woningwet die per 1 juli 2015 is ingegaan. Deze Structuurvisie Wonen 2018 vormt mede de basis voor het jaarlijkse bod van de corporaties die de basis vormen voor de lokale prestatieafspraken.

Provincie

De opstelling van en besluitvorming over de Structuurvisie 2014 heeft parallel opgelopen met het traject van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). Dit POL2014 heeft geresulteerd in bestuursafspraken tussen de regio en de provincie Limburg. De geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 geeft aanleiding om in overleg met de provincie te bezien of nieuwe of aanvullende bestuursafspraken wenselijk zijn. Verder zal de regio met de provincie afstemming zoeken over optimalisering van inzet van provinciaal instrumentarium zoals het Transitiefonds als katalysator om kwalitatief goede plannen eerder van de grond te krijgen.

De actualisatie van de Structuurvisie 2014 is een co-creatie van de 7 gemeenten in Midden Limburg en de Provincie Limburg. De opmaak van deze Structuurvisie Wonen 2018 is gebaseerd op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Wederom is de insteek geweest om te komen tot een uitvoeringsgericht en in de praktijk goed toepasbaar en te verantwoorden plan inclusief de onderliggende ordenings- en toetsingskaders.

Vaststelling van de Structuurvisie Wonen 2018 dient te geschieden in de 7 afzonderlijke gemeenteraden. Daarnaast zal de Structuurvisie Wonen 2018 deel uitmaken van het Provinciaal Omgevingsplan (POL). De geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 is een richtinggevend instrument om adequaat te kunnen omgaan met actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen.

6.3. Regionale afspraken en gemeentelijke uitwerking

Lokale implementatie afwegingsmechanisme

Na vaststelling gaan gemeenten aan de slag om deze geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 te implementeren. Dit betekent intern en extern uitdragen van het beleid. Maar vooral ook blijven handelen conform de in deze visie beschreven werkwijze. Het afwegingsmechanisme en instrumentarium hiervoor is nader omschreven in de hoofdstukken 4 en 5.

Gemeenten kunnen de indicaties van kansrijke of kwetsbare segmenten in de kwaliteitsenveloppe 'verversen' op het moment dat er actueel (consument)onderzoek voor handen is. Dit kan regionaal, maar ook op gemeenteniveau aan de orde zijn. Hierdoor blijft de toetswaarde actueel.

Lokale uitwerking op maat

Het staat de gemeenten vrij om deze geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 nader uit te werken of te verdiepen op lokale schaal. Dit kan bijvoorbeeld door het opstellen van een gemeentelijke structuur- of woonvisie, het verdiepen of actualiseren van de kwaliteitsenvelopen of het maken van afspraken met uitvoerende partners.

6.4. Regionale afspraken en regionale uitwerking

Regionale afspraken over inzet instrumentarium met een regionale uitwerking:

- Anticiperen op komst van de nieuwe Omgevingswet.
- De Woningwet gaat niet op in de Omgevingswet, een afzonderlijke woonvisie blijft zodoende nodig.
- De uitvoeringsagenda regionaal kader prestatieafspraken 2016.
- Monitoring en evaluatie.

Sinds de vaststelling van de Structuurvisie 2014 zijn gemeenten aan de slag gegaan om de inzet en uitvoering regionaal op te pakken en de beschikbare instrumenten toe te passen. Deze werkwijze wordt gecontinueerd.

6.5. Monitoring

Monitoring als feedback voor uitvoering beleid

Voor de monitoring van de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt wordt jaarlijks gekeken naar planrealisaties en de ontwikkeling van de planvoorraad, bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Belangrijk om regionale afspraken te monitoren.

Vanwege recente wijzigingen in de provinciale aanpak van de monitoring zal de regio in overleg met de provincie bekijken in hoeverre de aanpak nog aansluit bij de behoefte van de regio. Een goede monitoring van bovenstaande zaken blijft essentieel om goed uitvoering te kunnen geven aan het nieuwe beleid.

Verder is het van belang om de regionale afspraken te blijven monitoren. Voor zowel de gemeenten als alle partners die belanghebbend en/of betrokken zijn, is het van belang regelmatig de stand van zaken weer te geven rondom de uitvoering van de gemaakte afspraken, de realisatie van gestelde doelen en het verloop van de regionale samenwerking (het proces). Jaarlijks vindt monitoring van de gemaakte afspraken plaats.

Daarnaast zijn procesafspraken gemaakt over onder meer de volgende onderwerpen:

- ~ Behoeft onderzoek huisvesting nieuwkomers (pilot flexwonen).
- ~ Behoeft onderzoek woonwagendstandplaatsen.
- ~ Verdieping ontwikkeling behoefte wonen met zorg (Wonen ondersteunend aan Sociaal Domein).

6.6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid en inspraak

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent geen vormeisen voor het instrument Structuurvisie Wonen 2018. Bij het opstellen van de geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 heeft overleg plaatsgevonden met corporaties en huurdersbelangenorganisaties. De stakeholders, waaronder marktpartijen, zijn uitgenodigd voor een algemene informatiebijeenkomst. De zeven gemeenten hebben de Structuurvisie Wonen 2018 6 weken ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd. Voorts is de Structuurvisie Wonen in het kader van het overleg besproken met de betreffende overleginstanties. In dit geval is dat alleen de provincie Limburg. De Structuurvisie Wonen 2018 is vastgesteld door de zeven gemeenteraden afzonderlijk. De Structuurvisie Wonen 2018 is op basis van de Wro beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De Structuurvisie Wonen 2018 is eveneens van belang voor de corporaties, marktpartijen en inwoners van de 7 afzonderlijke gemeenten. Per gemeente zijn de corporaties, marktpartijen en inwoners in de gelegenheid gesteld te reageren via het indienen van inspraakreacties.

Burgemeester en wethouders van de zeven gemeenten hebben op 6 maart 2019 bekend gemaakt dat met ingang van 7 maart 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 april 2019, ter inzage heeft gelegen de ontwerp-Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021. Het plan is digitaal raadpleegbaar via gemeentelijke websites en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Inspiraakreacties met betrekking tot de ontwerp Structuurvisie Wonen 2018 konden door eenieder gedurende bovengenoemde termijn worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de afzonderlijke gemeenten.

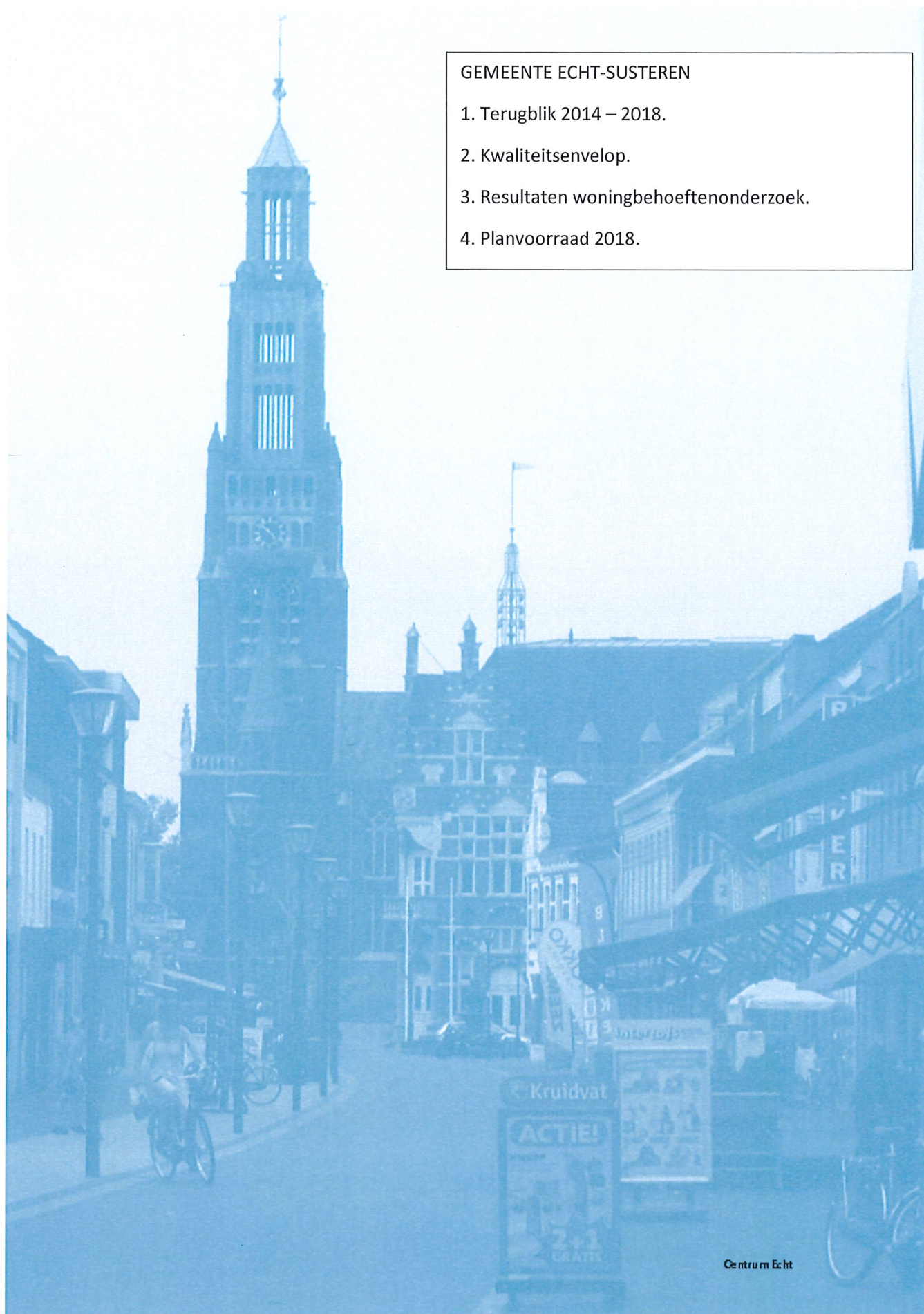
Vaststelling Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

De vaststelling van de Structuurvisie Wonen 2018 door de 7 afzonderlijke gemeenteraden is uiterlijk in juli 2019 voorzien.

Bijlagen per gemeente

GEMEENTE ECHT-SUSTEREN

1. Terugblik 2014 – 2018.
2. Kwaliteitsenvelop.
3. Resultaten woningbehoeftenonderzoek.
4. Planvoorraad 2018.



Centrum Echt

Terugblik Echt-Susteren

1. Algemeen

De Structuurvisie Wonen Zorg en Woonomgeving (hierna Structuurvisie 2014) heeft een looptijd van 2014 tot en met 2023, waarbij is vastgelegd dat na vier jaar een actualisatie plaatsvindt. Deze actualisatie vindt mede plaats op basis van de recente ontwikkelingen op de woningmarkt en de nieuwe prognoses van de toekomstige woningbehoefte.

In de Structuurvisie 2014 zijn regionaal twee belangrijke uitgangspunten geformuleerd: het realiseren van voldoende woningen en het terugdringen van de overcapaciteit aan plannen. Deze zijn vertaald naar concrete afspraken per gemeente. Voor Echt-Susteren geldt:

	<u>Ambitie realisaties</u>	<u>Afspraak terugdringen planvoorraad</u>
2014 t/m 2017:	240	130
2018 t/m 2023:	350	200
Totaal planperiode:	590	330

In deze bijlage wordt eerst teruggekeken naar de daadwerkelijke realisaties en ontwikkelingen in de eerste vier jaar van de Structuurvisie 2014. Het betreft de periode 2014 tot en met 2017. Vervolgens wordt ingegaan op de afbouw van de planvoorraad. Daarna wordt de nieuwe huishoudensprognose Etil 2017 vergeleken met de prognose uit 2013, die ten grondslag ligt aan de Structuurvisie 2014.

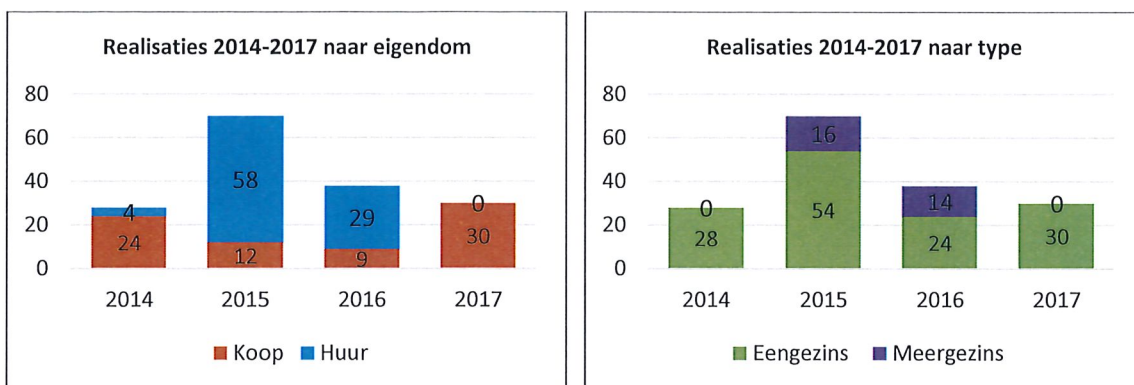
2. Planrealisaties

In Echt-Susteren zijn in de periode 2014 tot en met 2017 166 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad en 34 woningen onttrokken. De netto realisatie komt hiermee uit op 132 woningen. In totaal zijn er 91 woningen gerealiseerd in de huursfeer en 75 woningen in de koopsfeer. Het aantal gesloopte woningen 34 heeft plaatsgevonden ten behoeve van nieuwbouw, waarbij het project Pr. Bernhardstraat / Graaf (20) het meest omvangrijke project was, waarin woningen zijn gesloopt.

In de Structuurvisie 2014 was voor Echt-Susteren een ambitie van 240 woningen vastgelegd, 60 woningen per jaar. De werkelijke realisaties zijn achter gebleven. Van de ambitie is in de periode 2014 tot en met 2017 69% gerealiseerd, wat neerkomt op gemiddeld 41 woningen per jaar. De crisis op de woningmarkt heeft hierin een rol gespeeld. Vanaf 2017 is weer een toename van het aantal bouwactiviteiten te zien, hetgeen blijkt uit het aantal in aanbouw zijnde woningen begin 2018 (107).

Echt-Susteren	bruto	sloop/ onttrekking	netto
2014	28	4	24
2015	70	22	48
2016	38	7	31
2017	30	1	29
totaal	166	34	132

Het aandeel huurwoningen is met 55% hoog. Van de 91 huurwoningen is 33% gebouwd in de vorm van appartementen. Het aandeel koopwoningen bedraagt 45 %. De 75 gebouwde koopwoningen zijn alle gebouwd in de vorm van grondgebonden woningen. Er zijn 2 ruimte voor ruimte woningen (2,6%) gerealiseerd. Ouderen, starters en gezinnen waren de afgelopen jaren ook in Echt-Susteren de belangrijkste doelgroepen van de woningbouw.



3. Planvoorraad

De planvoorraad is afgenomen van 920 woningen per 1 januari 2014 tot 575 woningen per 1 januari 2018. Een deel van de afname (38%) is het gevolg van de realisaties. Het merendeel (62%) is het resultaat van het actief ingrijpen op de planvoorraad. Netto zijn hierdoor 213 woningen geschrapt. In de afgelopen vier jaar zijn ook aantallen toegevoegd. Dit betrof enerzijds een correctieslag met bestaande bouwtitels uit bestemmingsplannen. Anderzijds is medewerking verleend aan nieuwe projecten voor het oplossen van zogenaamde rotte plekken, het opnieuw invullen van herstructureringslocaties, alsmede het invullen van monumentale panden en maatschappelijk vastgoed. Vervangende nieuwbouw is ook positief benaderd, maar heeft per saldo geen effect op de planvoorraad.

In de Structuurvisie 2014 is de afspraak gemaakt dat de overcapaciteit met 40% moest worden teruggebracht. De overcapaciteit van Echt-Susteren was 330 woningen op 1 januari 2014. Op basis van de afspraken en rekening houdend met de realisaties bedraagt de overcapaciteit per 1 januari 2018 nog 117 woningen.

Er zijn in Echt-Susteren netto 213 woningen uit de planvoorraad gehaald van de afgesproken 330. De overcapaciteit is zodoende met 64% teruggedrongen in plaats van de overeengekomen 40%. De doelstelling voor de periode 2014 tot en met 2017 is daarmee ruimschoots gehaald. Dit is vooral te danken aan het feit dat er in de planvoorraad enkele "zachte plannen" waren opgenomen met een substantieel aantal wooneenheden. Daarnaast zijn een aantal nieuwe plannen, die toegevoegd zijn, gecompenseerd met afbouw in bestaande plannen. Inmiddels zijn vrijwel alle "zachte" plannen gesaneerd. De resterende sanering van plancapaciteit zal gevonden moeten worden in de zogenaamde harde plannen.

Het terugdringen van de planvoorraad zonder risico op planschade vergt meer tijd en een goede voorbereiding. Het creëren van voorzienbaarheid is een rode draad in het ruimtelijk beleid, die het mogelijk moet maken dat het college bouwtitels planologisch en juridisch verantwoord kan laten vervallen. Contracten worden waar mogelijk heronderhandeld, termijnen strak gehanteerd en aantallen neerwaarts bijgesteld, meer in overeenstemming met de lokale behoefte. De resterende saneringsopgave van plancapaciteit voor de resterende periode (117) waarvan 47 in de periode 2018-2021 is daarom in vergelijking met de andere gemeenten in de regio gering.

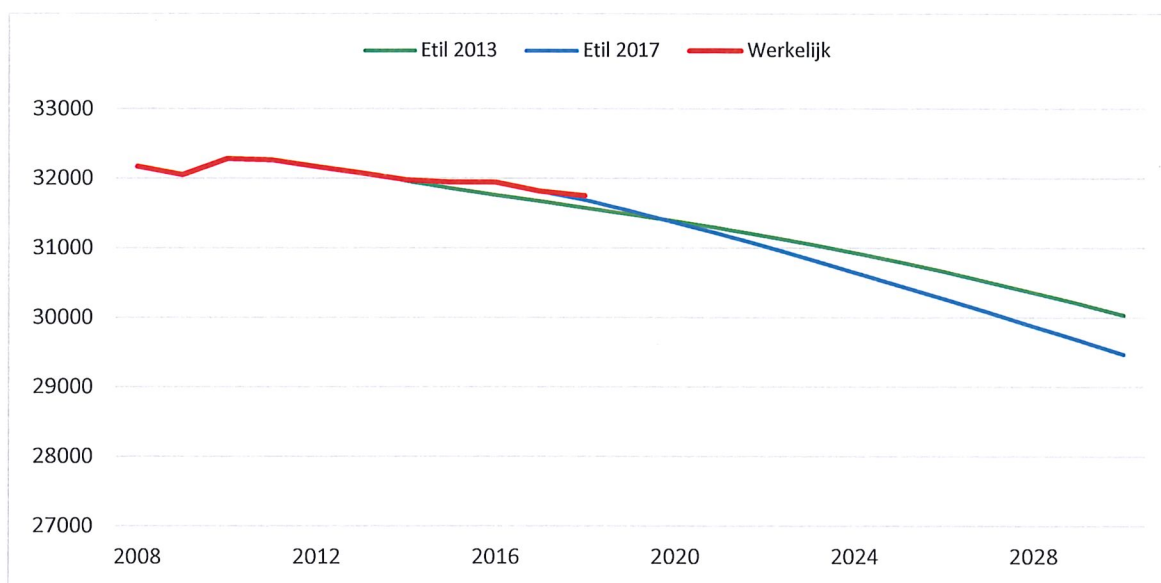
4. Leegstand

De leegstand bedroeg 518 woningen (3,6%) per 1 januari 2014 en 450 woningen (3,1%) per 1 januari 2017. De leegstandscijfers per 1 januari 2018 zijn, vanwege het uitblijven van de provinciale woonmonitor, nog niet voorhanden. De verwachting is dat de leegstand in 2017 verder afgenomen is, gelet op de ontwikkelingen op de woningmarkt en het aantrekken van de economie. Het leegstandspercentage in Echt-Susteren is nagenoeg gelijk aan het regionaal gemiddelde van 3,0% per 1 januari 2017.

5. Bevolkingsontwikkeling

Het aantal inwoners in Echt-Susteren is met 225 afgenomen, van 31.976 inwoners per 1 januari 2014 tot 31.751 inwoners per 1 januari 2018. Dit is een daling van circa 0,7%.

Regionaal laat Midden-Limburg een groei zien van 0,6%. In Weert (+1.134), Roermond (+832) en Nederweert (+287) is het aantal inwoners gegroeid. In Roerdalen (-104), Maasgouw (-210), Echt-Susteren (-225) en Leudal (-362) is het aantal inwoners afgenomen.

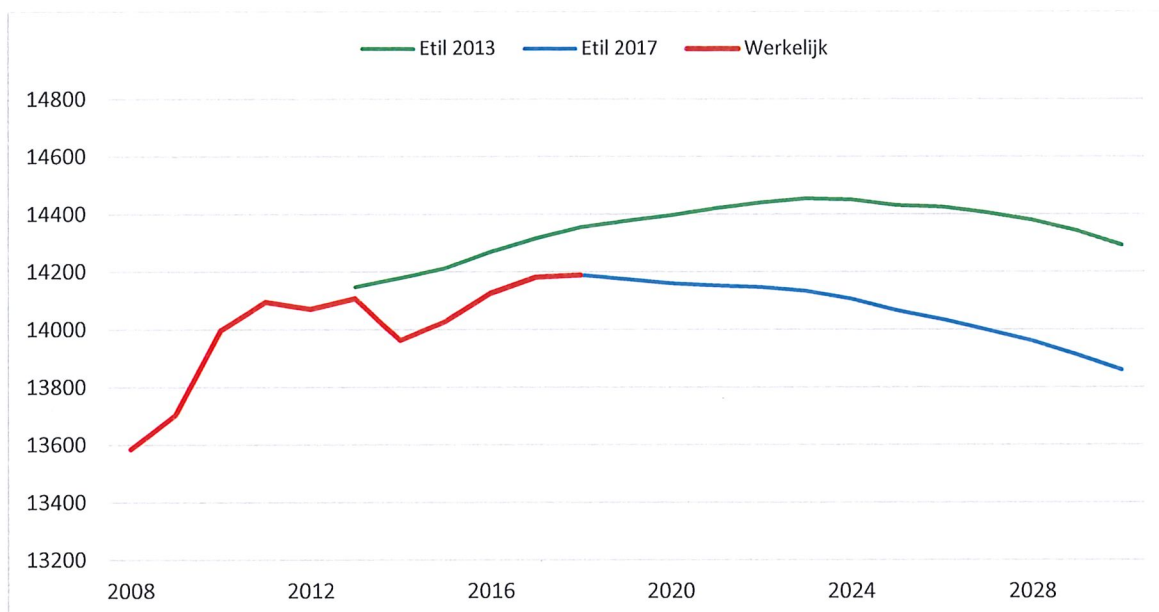


Grafiek: prognose en ontwikkeling aantal inwoners Echt-Susteren

6. Ontwikkeling aantal huishoudens

Het aantal huishoudens in Echt-Susteren is in 4 jaar tijd toegenomen met 226, van 13.963 huishoudens per 1 januari 2014 tot 14.189 huishoudens per 1 januari 2018 (volgens prognose Etil 2017). De werkelijke groei blijft achter bij de verwachte groei van het aantal huishoudens op basis van de prognose 2013.

Het aantal huishoudens in Echt-Susteren is in 4 jaar iets méér gegroeid dan het netto aantal opgeleverde woningen in 4 jaar tijd (226 versus 132). Het aantal gerealiseerde woningen blijft fractioneel achter bij de behoefte. Per 1-1-2018 zijn 107 woningen in aanbouw.



Grafiek: prognose en ontwikkeling aantal huishoudens Echt-Susteren

7. Kwantitatieve woningbehoefte (voortzetting afspraken, zoals vastgelegd in Hoofdstuk 3)

Op basis van de prognoses Etil 2013 zou Echt-Susteren vanaf 2014 nog met 270 huishoudens groeien tot de top van het aantal huishoudens in 2023. Op basis van de prognoses Etil 2017 groeit Echt-Susteren vanaf 2014 met 226 huishoudens tot de top, die dus niet alleen lager is, maar ook verschuift naar het jaar 2018. Na 2018 neemt het aantal huishoudens in Echt-Susteren af. De afname wordt op basis van de prognose 2017 van Etil becijferd op – 330 huishoudens in het jaar 2030.

In de Structuurvisie 2014 zijn voor 10 jaar aantallen te bouwen woningen per gemeente vastgelegd. Hierbij is de totale groei van de regio (4,2% op basis van Etil 2013) verdeeld over de gemeenten naar rato van het aantal huishoudens. Voor Echt-Susteren betekende dit een potentiële groei van 590 woningen, 93 meer dan de toen verwachte gemeentelijke groei.

De prognose Etil 2017 laat voor Echt-Susteren een lagere groei zien dan Etil 2013. In deze actualisatie wordt vastgelegd, dat elke gemeente kan uitgaan van minimaal de afspraak uit de Structuurvisie 2014 en alleen indien de prognose Etil 2017 hoger uitpakt, van deze nieuwe prognose. Voor Echt-Susteren blijven de afspraken uit 2014 uitgangspunt, namelijk 590 woningen. De lokale behoefte uit de prognose Etil 2017 is voor Echt-Susteren negatief. De prognose geeft aan dat het aantal huishoudens na 2018 afneemt. Echt-Susteren is daardoor de gemeente die het meest gebaat is bij voortzetting van de gemaakte afspraken uit de Structuurvisie 2014 en krijgt daardoor alle ruimte om een deel van de regionale groei op te vangen.

Na aftrek van de netto realisaties in de periode 2014 tot en met 2017, zijnde 132 woningen, resteert in Echt-Susteren een opgave van 458 te bouwen woningen vanaf 1 januari 2018. Deze opgave is vergeleken met de planvoorraad per 1 januari 2018, zijnde 575 woningen. Daaruit volgt een overcapaciteit van 117 woningen. Van deze overcapaciteit wordt de komende vier jaar 40% gereduceerd, te weten 47 woningen. Hiermee wordt de systematiek, zoals vastgelegd in de Structuurvisie 2014 gehandhaafd voor de periode 2018-2021. In onderstaande tabel zijn de afspraken zoals beschreven in Hoofdstuk 3 voor Echt-Susteren samengevat.

gemeente	afpraak 1 SV 2018: maximaal aan te houden groei v.a. 1-1-2014	netto realisaties 2014 t/m 2017	afpraak 2 SV 2018: maximaal aantal te bouwen tot HH top v.a. 1-1-2018	planvoorraad per 1-1-2018	overcapaciteit per 1-1-2018	afpraak 3 SV 2018: 40% reductie 2018 t/m 2021
Echt-Susteren	590	132	458	575	117	47

Tabel: plancapaciteiten, netto realisaties, reductie (H3)

KWALITEITSENVELOP GEMEENTE ECHT-SUSTEREN.

KWANTITATIEVE OPGAVE

Maximaal aan te houden groei (2014 t/m huishoudenstop)	590 (afsprak 1)
Netto realisaties 2014 t/m 2017	132
Maximaal te bouwen woningen	458 (afsprak 2)

Aantal plannen per 1-1-2018	575
Overcapaciteit per 1-1-2018	117
Reductieopgave 2018-2021 (40%)	47 (afpraak 3)

Dieteren	Echt	Koningsbosch	Mariahoop	Nieuwstadt	Peij-Slek	Roosteren	Sint Joost	Susteren-Heide	Echt-Susteren
bestaande woningvoorraad	368	3.575	776	597	1.433	663	597	3.220	14.238
huurwoningen corporaties	49	1.068	81	26	140	131	48	730	2.756
huurwoningen overige verhuurders	28	363	80	63	126	58	46	274	1.383
koopwoningen	291	2.144	615	508	1.167	474	503	2.216	10.099
Aantal plannen	10	327	72	10	30	7	20	32	575
Overcapaciteit	4	95	22	0	7	1	1	0	117
Richtcijfer te bouwen woningen	6	232	50	10	23	6	19	32	458

KWALITATIEVE OPGAVE

Woningtypen	1	2	3	4	5	6	7
appartement met lift	*	*		*			*
appartement zonder lift						*	
rij-/hoekwoning							
2^1 kapwoning							
vrijstaande woning	*	*		*		*	*
grondgebonden seniorenwoning		*		*		*	*
andere	*			*			*

Prijsklassen

koop

[illegible]

huur

[illegible]

Transformatie sociale huur

[illegible]

RESULTATEN WONINGBEHOEFTEONDERZOEK GEMEENTE ECHT-SUSTEREN TOTAAL

Gemeente Echt-Susteren Kwantitatieve woningbehoefte: Totaal



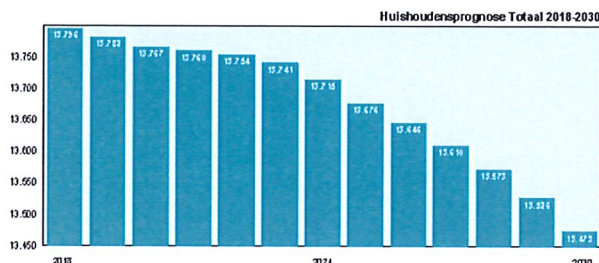
Huishoudensprognose
Totaal

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	13.796		
2024	13.715	-80	-0,6%
2030	13.473	-242	-1,8%
2018-2030		-322	-2,3%

Huishoudensprognose
Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	6.657		
2024	6.609	-48	-0,7%
2030	6.434	-175	-2,6%
2018-2030		-223	-3,3%

Prognose zelfstandige huishoudens op basis van het prognosemodel Prognex (zodoende exclusief huishoudens in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishoudens met een belastbaar inkomen < €30.105.



Gemeente Echt-Susteren Discrepantie-analyse 2018-2030

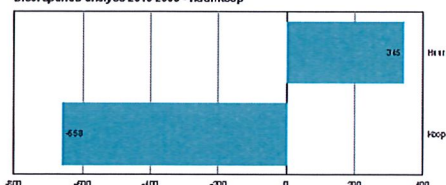
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	-4	346	164	159	63	26	754
Appartement zonder lift	34	-57	-45	-143	0	0	-211
Rij-hoekwoning	-5	-230	-128	-135	-36	-17	-552
2 ^{de} kapwoning	4	-144	-70	-20	-40	0	-270
Vrijstaande woning	5	25	3	-21	10	-14	7
Grondgeb. seniorenwoning	11	339	80	80	63	9	583
Onbekend	0	24	10	5	-18	14	35
Totaal	46	302	13	-76	41	18	345

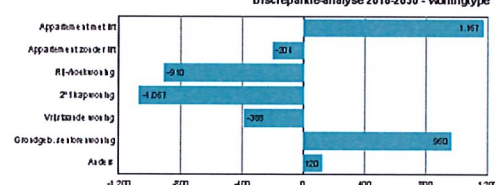
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	29	41	113	129	66	35	413
Appartement zonder lift	-23	15	8	7	0	0	7
Rij-hoekwoning	-2	-58	-203	-69	-12	-15	-359
2 ^{de} kapwoning	8	-8	-324	-384	-79	-10	-796
Vrijstaande woning	35	5	82	-49	-296	-172	-395
Grondgeb. seniorenwoning	0	35	123	174	39	5	377
Onbekend	0	9	21	52	19	-6	95
Totaal	48	39	-179	-140	-262	-162	-658

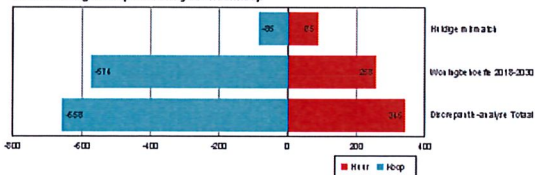
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



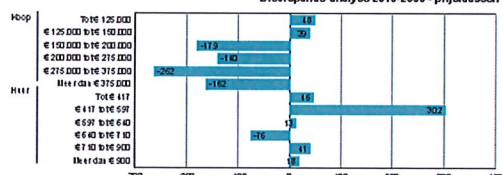
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



RESULTATEN WONINGBEHOEFTEONDERZOEK KERN DIETEREN

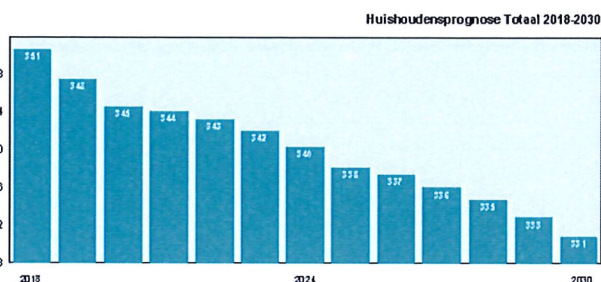
Dieteren Kwantitatieve woningbehoefte: Totaal



Huishoudensprognose Totaal	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	351		
2024	340	-10	-3,0%
2030	331	-10	-2,8%
2018-2030		-20	-5,7%

Huishoudensprognose Sociale doelgroep	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	154		
2024	149	-5	-3,2%
2030	143	-6	-3,8%
2018-2030		-11	-6,9%

Prognose zelfstandige huishouders op basis van het prognosemodel Prognex (zodoende exclusief huishoudens in nietzelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishoudens met een belastbaar inkomen < €30.165.



Dieteren Discrepantie-analyse 2018-2030



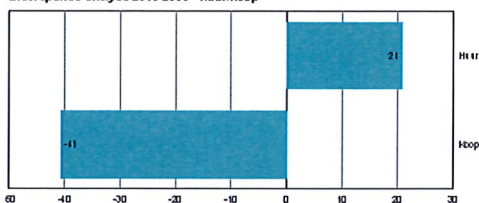
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	0	0	7	0	7
Appartement zonder lift	0	7	0	0	0	0	7
Rijwoning	0	6	0	0	0	0	6
2*1 kapwoning	0	-7	0	0	0	0	-7
Vrijstaande woning	0	-12	0	0	0	0	-12
Grondgeb. seniorenwoning	0	19	0	0	0	0	19
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	13	0	0	7	0	21

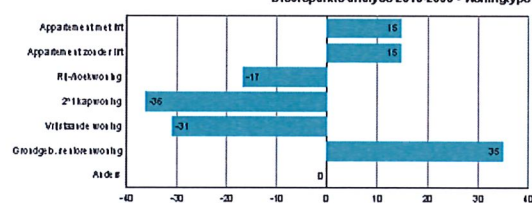
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	7	0	0	0	7
Appartement zonder lift	0	7	0	0	0	0	7
Rijwoning	0	-7	-16	0	0	0	-23
2*1 kapwoning	0	0	-18	-11	0	0	-29
Vrijstaande woning	0	0	-7	8	1	-21	-19
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	3	7	5	0	16
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	0	-30	4	7	-21	-41

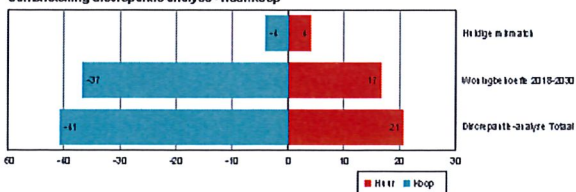
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



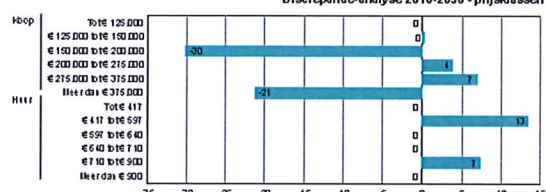
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



RESULTATEN WONINGBEHOEFTEONDERZOEK KERN ECHT

Echt Kwantitatieve woningbehoefte: Totaal



Huishoudensprognose
Totaal

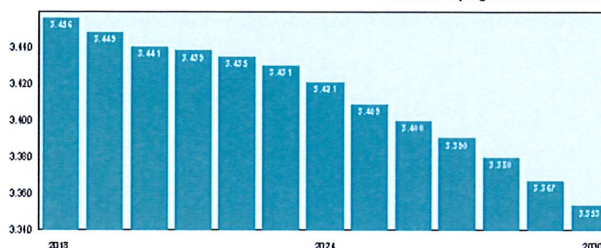
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	3.456		
2024	3.421	-35	-1,0%
2030	3.353	-68	-2,0%
2018-2030		-103	-3,0%

Huishoudensprognose
Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	1.825		
2024	1.803	-22	-1,2%
2030	1.751	-52	-2,9%
2018-2030		-74	-4,1%

Prognose zelfstandige huishoudens op basis van het prognosemodel Prognex (zodoende exclusief huishoudens in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishoudens met een belastbaar inkomen < €36.165.

Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



Echt Discrepantie-analyse 2018-2030



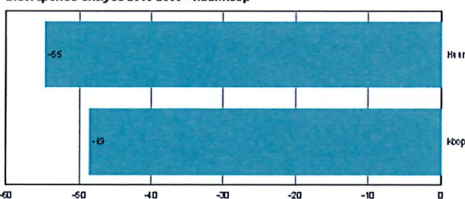
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	9	122	68	6	-15	6	196
Appartement zonder lift	22	-100	-47	-40	0	0	-165
Rij-hoekwoning	-17	-65	-87	-3	0	0	-173
2 ^{de} kapwoning	0	-82	0	-25	0	0	-107
Vrijstaande woning	5	23	0	-21	9	0	15
Grondgeb. seniorenwoning	5	96	11	17	27	0	156
Onbekend	0	11	9	5	-1	0	24
Totaal	24	4	-47	-60	19	6	-55

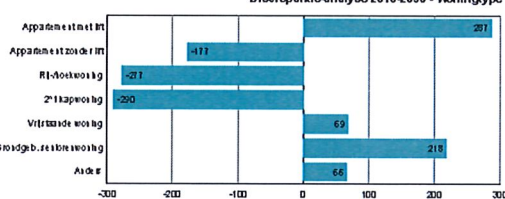
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	6	6	33	31	9	6	91
Appartement zonder lift	0	0	-7	-4	0	0	-11
Rij-hoekwoning	0	3	-63	-34	-10	0	-104
2 ^{de} kapwoning	0	5	-22	-163	1	-4	-183
Vrijstaande woning	9	0	43	1	-12	13	53
Grondgeb. seniorenwoning	0	6	12	32	11	0	62
Onbekend	0	9	0	24	9	0	42
Totaal	15	29	-4	-113	9	15	-49

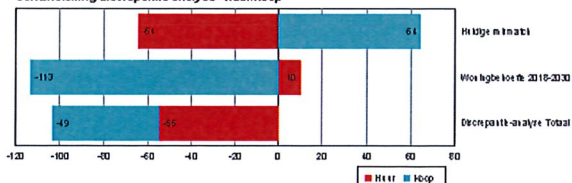
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



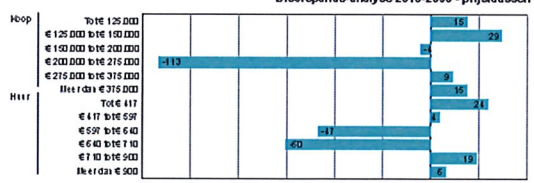
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



RESULTATEN WONINGBEHOEFTEONDERZOEK KERN KONINGSBOSCH

Koningsbosch Kwantitatieve woningbehoefte: Totaal



Huishoudensprognose
Totaal

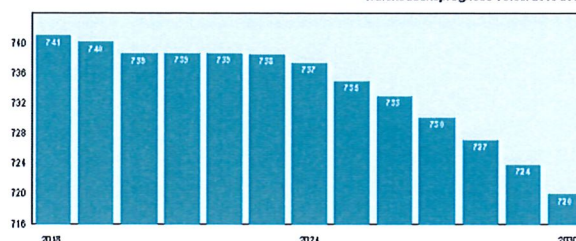
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	741	-4	-0,5%
2024	737	-17	-2,4%
2030	720	-21	-2,8%
2018-2030		-21	-2,8%

Huishoudensprognose
Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	366	-3	-0,7%
2024	363	-12	-3,3%
2030	351	-15	-4,0%
2018-2030		-15	-4,0%

Prognose zelfstandige huishoudens op basis van het prognosemodel Prognoff (zodanige exclusief huishoudens in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishoudens met een belastbaar inkomen < €30.105.

Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



Koningsbosch Discrepantie-analyse 2018-2030



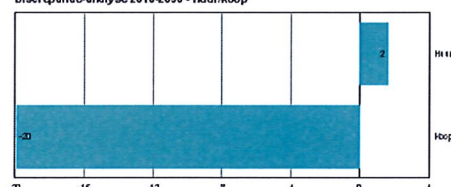
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	43	0	6	6	0	54
Appartement zonder lift	0	18	0	-12	0	0	7
Rij-hoekwoning	0	-23	-25	0	0	0	-48
2 ^{de} kapwoning	0	-16	0	0	0	0	-16
Vrijstaande woning	0	0	0	7	0	-16	-9
Grondgeb. seniorenwoning	6	4	7	-9	0	0	8
Onbekend	0	0	6	0	0	0	6
Totaal	6	27	-13	-8	6	-16	2

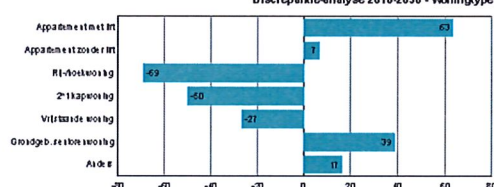
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	6	-9	-3	6	4	6	9
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-hoekwoning	0	-11	-9	0	0	0	-21
2 ^{de} kapwoning	0	0	-22	-2	-9	0	-34
Vrijstaande woning	12	0	13	-3	-20	-19	-18
Grondgeb. seniorenwoning	0	6	4	21	0	0	31
Onbekend	0	0	10	4	0	0	14
Totaal	17	-15	-8	25	-25	-13	-20

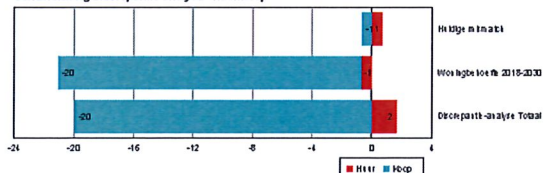
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



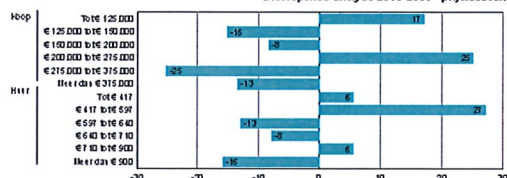
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



RESULTATEN WONINGBEHOEFTEONDERZOEK KERN MARIAHOOP

Maria Hoop Kwantitatieve woningbehoefte: Totaal



Huishoudensprognose
Totaal

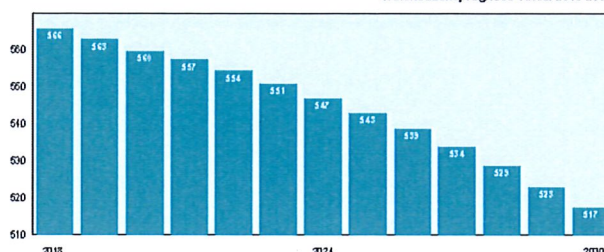
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	566		
2024	547	-19	-3,3%
2030	517	-30	-5,4%
2018-2030		-48	-8,6%

Huishoudensprognose
Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	237		
2024	229	-8	-3,5%
2030	214	-15	-6,4%
2018-2030		-23	-9,7%

Prognose zelfstandige huishoudens op basis van het prognosemodel Prognest (zodoende exclusief huishoudens in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishoudens met een belastbaar inkomen < €30.105.

Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



Maria Hoop Discrepantie-analyse 2018-2030



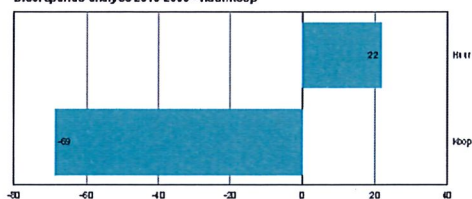
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	9	0	0	0	2	11
Appartement zonder lift	0	15	0	0	0	0	15
Rij-hoekwoning	0	10	0	-23	0	0	-13
2*1 kapwoning	0	2	-23	0	0	0	-21
Vrijstaande woning	0	0	3	2	0	0	5
Grondgeb. seniorenwoning	0	5	0	10	10	0	25
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	41	-20	-11	10	2	22

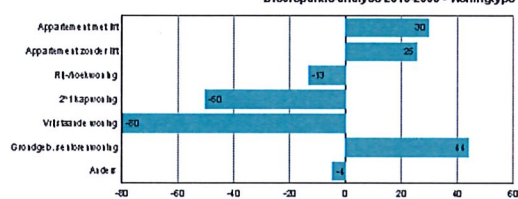
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	4	10	5	0	0	19
Appartement zonder lift	0	5	0	5	0	0	11
Rij-hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0
2*1 kapwoning	0	-5	-15	-9	0	0	-29
Vrijstaande woning	5	0	6	-35	-37	-23	-85
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	2	8	10	0	19
Onbekend	0	0	0	0	0	-3	-3
Totaal	5	4	3	-27	-28	-26	-69

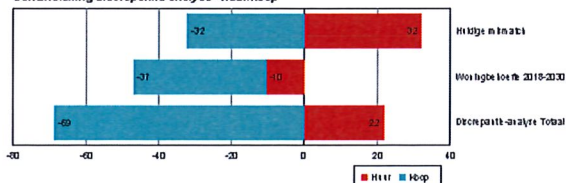
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



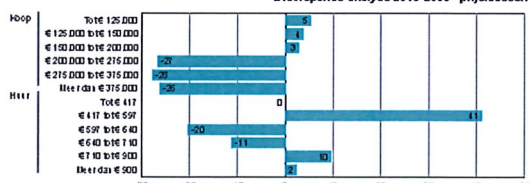
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



RESULTATEN WONINGBEHOEFTEONDERZOEK KERN NIEUWSTADT

Nieuwstadt Kwantitatieve woningbehoefte: Totaal



Huishoudensprognose
Totaal

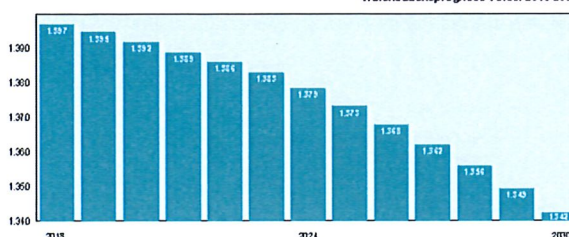
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	1.397		
2024	1.379	-19	-1,3%
2030	1.342	-36	-2,6%
2018-2030		-55	-3,9%

Huishoudensprognose
Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	579		
2024	570	-9	-1,5%
2030	549	-21	-3,7%
2018-2030		-30	-5,2%

Prognose zelfstandige huishouders op basis van het prognosemodel Prognief (zodoende exclusief huishouders in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishouders met een belastbaar inkomen < €36.165.

Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



Nieuwstadt Discrepantie-analyse 2018-2030



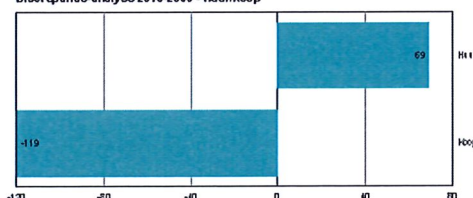
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 o.m.	Totaal
Appartement met lift	0	17	46	11	7	11	90
Appartement zonder lift	0	12	0	-21	0	0	-8
Rij-hoekwoning	0	-21	-5	-54	0	0	-80
2 ^o 1 kapwoning	4	-9	0	13	-21	0	-14
Vrijstaande woning	0	0	0	0	9	0	9
Grondgeb. seniorenwoning	0	8	19	14	14	3	59
Onbekend	0	13	0	0	0	0	13
Totaal	4	20	60	-37	9	14	69

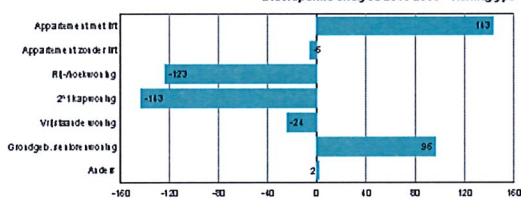
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 o.m.	Totaal
Appartement met lift	0	8	10	14	11	11	53
Appartement zonder lift	0	0	0	3	0	0	3
Rij-hoekwoning	0	-13	-12	-9	-2	-8	-44
2 ^o 1 kapwoning	0	3	-61	-46	-16	-8	-130
Vrijstaande woning	0	7	-10	-30	-10	10	-33
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	21	13	3	0	37
Onbekend	0	0	0	4	-2	-8	-6
Totaal	0	5	-52	-52	-17	-4	-119

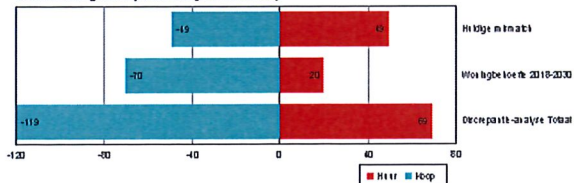
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



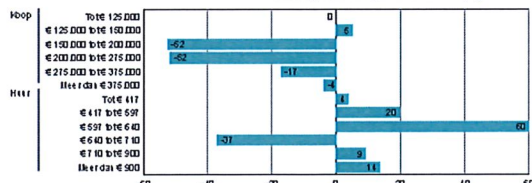
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



RESULTATEN WONINGBEHOEFTEONDERZOEK KERN GROOT PEY

Peij-Slek Kwantitatieve woningbehoefte: Totaal



Huishoudensprognose
Totaal

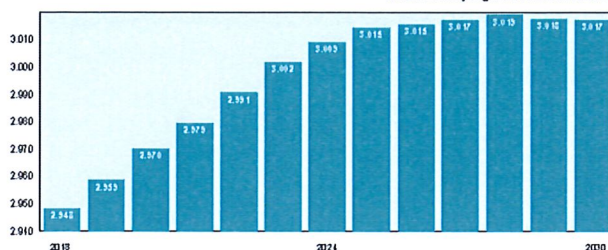
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	2.948	61	2,1%
2024	3.009	8	0,3%
2030	3.017		
2018-2030		69	2,3%

Huishoudensprognose
Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	1.451	27	1,9%
2024	1.479	-10	-0,7%
2030	1.469		
2018-2030		18	1,2%

Prognose zelfstandige huishoudens op basis van het prognosemodel Progneff (zodoende exclusief huishoudens in niet-zelfstandige voorruimten). Sociale doelgroep = huishoudens met een belastbaar inkomen < €30.165.

Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



Peij-Slek Discrepantie-analyse 2018-2030



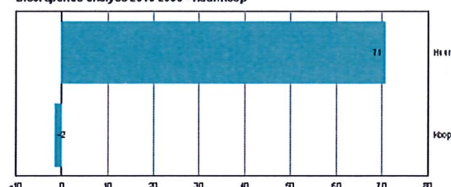
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	3	48	3	38	-7	-7	78
Appartement zonder lift	3	6	-11	-83	0	0	-86
Rij-woekwoning	8	-40	30	-13	0	-17	-32
2 ^e 1 kapwoning	0	0	0	0	0	0	0
Vrijstaande woning	0	-13	0	6	-10	7	-12
Grondgeb. seniorenwoning	-13	101	23	6	6	6	130
Onbekend	0	0	0	0	-17	10	-7
Totaal	0	101	44	-46	-28	-1	71

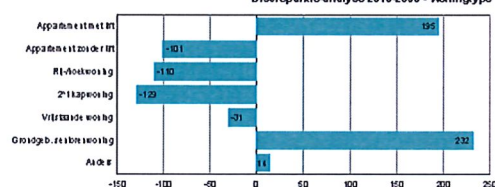
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	10	20	32	33	23	0	117
Appartement zonder lift	-23	3	2	3	0	0	-16
Rij-woekwoning	7	2	-67	-14	0	-6	-78
2 ^e 1 kapwoning	0	5	-54	-56	-24	0	-129
Vrijstaande woning	10	0	44	-18	-20	-34	-19
Grondgeb. seniorenwoning	0	14	35	48	5	0	102
Onbekend	0	0	10	5	7	0	22
Totaal	3	44	2	0	-9	-41	-2

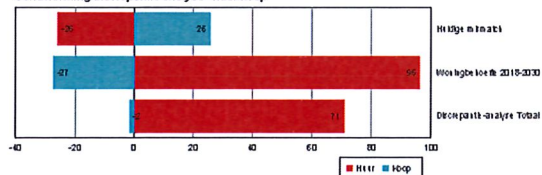
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



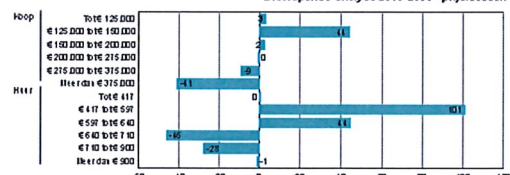
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



RESULTATEN WONINGBEHOEFTEONDERZOEK KERN ROOSTEREN

Roosteren Kwantitatieve woningbehoefte: Totaal



Huishoudensprognose
Totaal

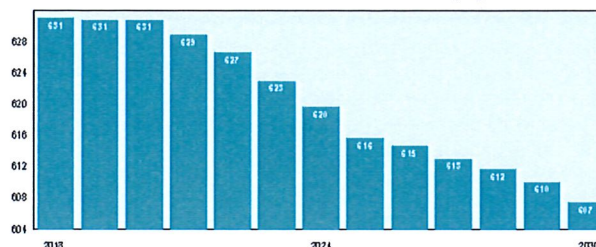
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	631		
2024	620	-11	-1,8%
2030	607	-12	-2,0%
2018-2030		-24	-3,7%

Huishoudensprognose
Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	301		
2024	295	-6	-2,0%
2030	286	-9	-2,9%
2018-2030		-14	-4,8%

Prognose zelfstandige huishoudens op basis van het prognosemodel Prognex (zodoende exclusief huishoudens in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishoudens met een belastbaar inkomen < €30.105.

Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



Roosteren Discrepantie-analyse 2018-2030



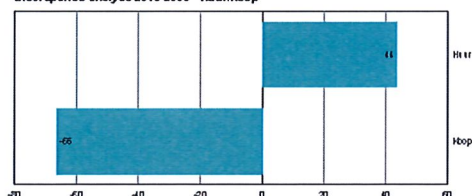
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	21	13	18	0	0	51
Appartement zonder lift	0	8	5	0	0	0	13
Rij-/hoekwoning	0	-26	-17	-17	0	0	-60
2 ^{de} kapwoning	0	-12	0	0	0	0	-12
Vrijstaande woning	0	11	0	0	3	0	14
Grondgeb. seniorenwoning	13	13	5	3	3	0	37
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	13	14	6	4	6	0	44

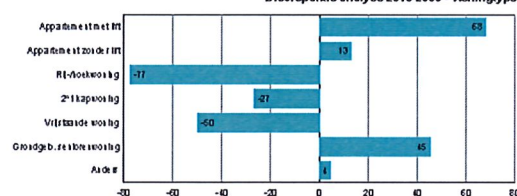
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	8	8	0	0	16
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	0	-11	-7	0	0	-18
2 ^{de} kapwoning	0	-2	-18	5	0	0	-15
Vrijstaande woning	0	0	-7	-1	-31	-25	-64
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	0	3	0	5	8
Onbekend	0	0	0	5	0	0	5
Totaal	0	-2	-27	14	-31	-20	-66

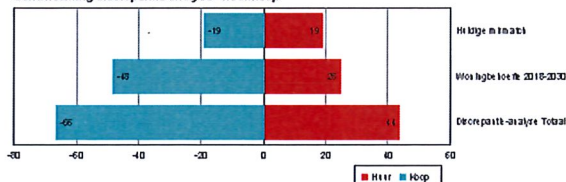
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



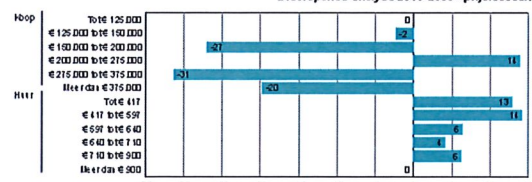
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



RESULTATEN WONINGBEHOEFTEONDERZOEK KERN ST. JOOST

Sint Joost Kwantitatieve woningbehoefte: Totaal



Huishoudensprognose
Totaal

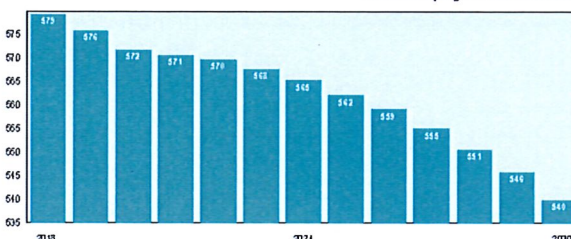
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	579		
2024	565	-14	-2,4%
2030	540	-25	-4,5%
2018-2030		-40	-6,8%

Huishoudensprognose
Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	216		
2024	210	-6	-2,6%
2030	199	-12	-5,6%
2018-2030		-17	-8,0%

Prognose zelfstandige huishouders op basis van het prognosemodel Progneff (zodoende exclusief huishouders in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishouders met een beschikbaar inkomen < €30.105.

Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



Sint Joost Discrepantie-analyse 2018-2030



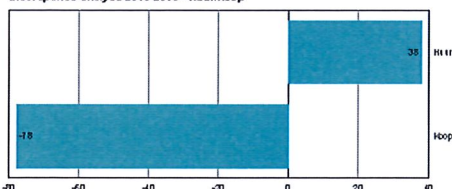
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	14	13	3	6	6	43
Appartement zonder lift	6	0	0	0	0	0	6
Rij-noekwoning	5	0	0	0	0	0	5
2 ^{de} kapwoning	0	0	-34	0	0	0	-34
Vrijstaande woning	0	0	0	0	0	0	0
Grondgeb. seniorenwoning	0	6	0	12	0	0	18
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	11	21	-21	14	6	6	38

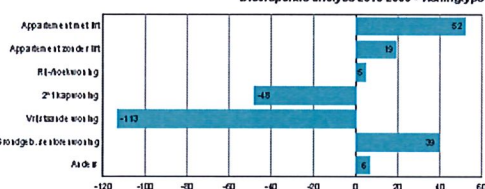
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	0	6	3	0	9
Appartement zonder lift	0	0	13	0	0	0	13
Rij-noekwoning	0	0	0	0	0	0	0
2 ^{de} kapwoning	0	-12	-5	1	0	3	-14
Vrijstaande woning	0	3	0	-6	-106	-4	-113
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	6	12	3	0	21
Onbekend	0	0	6	0	0	0	6
Totaal	0	-9	21	13	-101	-1	-78

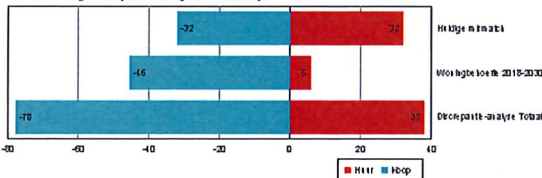
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



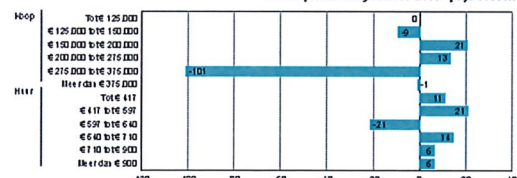
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



RESULTATEN WONINGBEHOEFTENONDERZOEK KERN SUSTEREN-HEIDE

Susteren-Heide

Kwantitatieve woningbehoefte: Totaal



Huishoudensprognose
Totaal

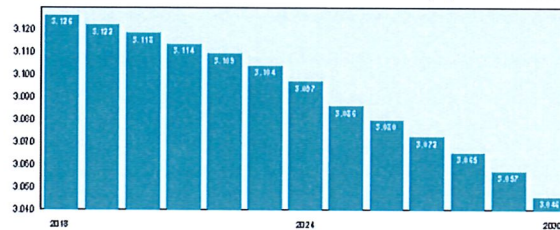
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	3.126		
2024	3.097	-29	-0,9%
2030	3.046	-51	-1,7%
2018-2030		-81	-2,6%

Huishoudensprognose
Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	1.529		
2024	1.512	-17	-1,1%
2030	1.472	-39	-2,6%
2018-2030		-56	-3,7%

Prognose zelfstandige huishoudens op basis van het prognosemodel Prognief (zoiende exclusief huishoudens in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishoudens met een belastbaar inkomen < € 30.105.

Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



Susteren-Heide

Discrepantie-analyse 2018-2030



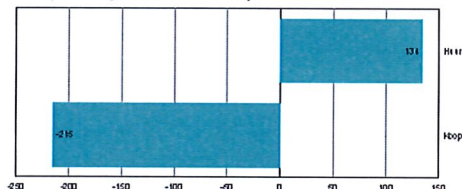
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	-15	72	22	79	59	7	224
Appartement zonder lift	3	-24	8	12	0	0	0
Rij-hoekwoning	0	-71	-24	-26	-36	0	-157
2*1 kapwoning	0	-20	-13	-8	-20	0	-60
Vrijstaande woning	0	17	0	-15	0	-5	-3
Grondgeb. seniorenwoning	1	66	15	27	3	0	131
Onbekend	0	0	-5	0	0	5	0
Totaal	-11	61	4	68	5	7	134

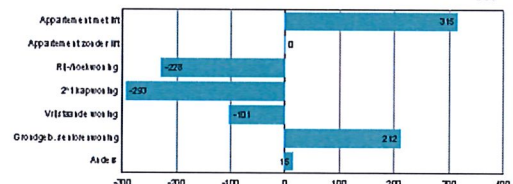
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	8	13	16	26	17	12	91
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-hoekwoning	-9	-33	-24	-5	0	0	-70
2*1 kapwoning	8	-1	-109	-102	-30	0	-233
Vrijstaande woning	0	-5	1	36	-61	-69	-98
Grondgeb. seniorenwoning	0	10	39	29	3	0	81
Onbekend	0	0	-5	10	5	5	15
Totaal	7	-16	-83	-5	-67	-52	-215

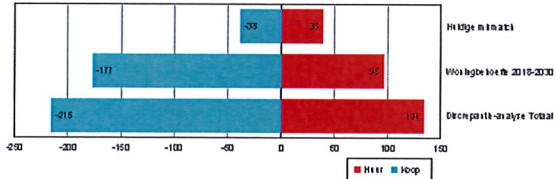
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



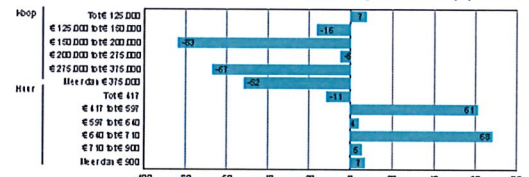
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



PLANVOORRAAD GEMEENTE ECHT-SUSTEREN PER 1-1-2018

Kern:	Planvoorraad	aantal woningen	huur	koop	grond gebonden	appartementen
Dieteren:	De Koppel/Vleutstraat	10		10	10	
Echt:	Bocage	198		198	198	
	Bovenstestraat Echt - Appollo	8	8			8
	Hofakker	8	8			8
	locatie Expo	16	nb	nb		16
	Pius x Markt	25		25	6	19
	Julianastraat - Emmastraat	10		10	10	
	Kreijerstraat	34	34			34
	Peijerstraat	6	6			6
	Part. Bouwrechten Echt-Susteren	15		15	nb	nb
Koningsbosch:	Voormalig voetbalveld Koningsbosch (RvR)	2		2	2	
	Koningsplein / verl. Karel V -straat / Prinsebaan	20	20		20	
	Klooster en tuin	45		45	45	
	woningbouw Haverterstraat/Molenweg	5		5	5	
Maria Hoop:	Van Wandelen/Wolters	10		10	10	
Nieuwstadt:						
	Oude schoolok	24		24	24	
	Funkelweide	6		6	6	
Peij:	T Thaal	13		13	13	
	Lisweg +Aolders-Clarastraat	11		11		11
	Houtstraat/Martinusstraat	8	8			8
	Chatelainplein	8	8			8
	Schilberg (Heerweg)	7	7		7	
Roosteren:	Eijkholtstr/Lage Bongerd	3		3	3	
	Maasheuvel / Molenweg	4		4	4	
Sint Joost:	Kloosterhoeve/Op de Baant + Centrum	19		19	19	
	Caulitenstraat / judocusstraat	1		1	1	
Slek:	Slek (Star Potato I)	7		7	7	
	Slek (Star Potato II)	14		14	14	
Susteren:						
	Gebiedsvisie Susteren	26	nb	nb	26	
	Tiendschuur	12	12			12
Totaal:		575	111	422	430	130

1. Terugblik periode 2014 tot en met 2017
2. Kwaliteitsenvelop
3. Factsheets met uitkomsten woningmarktonderzoek
4. Planlijst per 1-1-2018



Terugblik Leudal periode 2014 tot en met 2017

1. Algemeen

De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (Structuurvisie 2014) heeft een looptijd van 2014 tot en met 2023, waarbij is vastgelegd dat na vier jaar een actualisatie plaatsvindt. Deze actualisatie vindt mede plaats op basis van de recente ontwikkelingen op de woningmarkt en de nieuwe prognoses van de toekomstige woningbehoefte.

In de Structuurvisie 2014 zijn regionaal twee belangrijke uitgangspunten geformuleerd: het realiseren van voldoende woningen en het terugdringen van de overcapaciteit aan plannen. Deze zijn vertaald naar concrete afspraken per gemeente. Voor Leudal geldt:

	<u>Ambitie realisaties</u>	<u>Afspraak terugdringen planvoorraad</u>
2014 t/m 2017:	260	370
2018 t/m 2023:	380	550
Totaal planperiode:	640	920

In deze bijlage wordt eerst teruggekeken naar de daadwerkelijke realisaties en ontwikkelingen in de eerste vier jaar van de Structuurvisie 2014. Het betreft de periode 2014 tot en met 2017. Vervolgens wordt ingegaan op de afbouw van de planvoorraad. Daarna wordt de nieuwe huishoudensprognose Etal 2017 vergeleken met de prognose uit 2013, die ten grondslag ligt aan de Structuurvisie 2014.

2. Planrealisaties

In Leudal zijn in de periode 2014 tot en met 2017 199 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad en 16 woningen onttrokken. De netto realisatie komt hiermee uit op 183 woningen. In totaal zijn er 181 nieuwbouwwoningen gebouwd en 18 woningen toegevoegd door functieverandering of inpandig bouwen. Er is 1 woning onttrokken door samenvoeging van twee kleine woningen en er zijn 15 woningen gesloopt, alle ten behoeve van vervangende nieuwbouw.

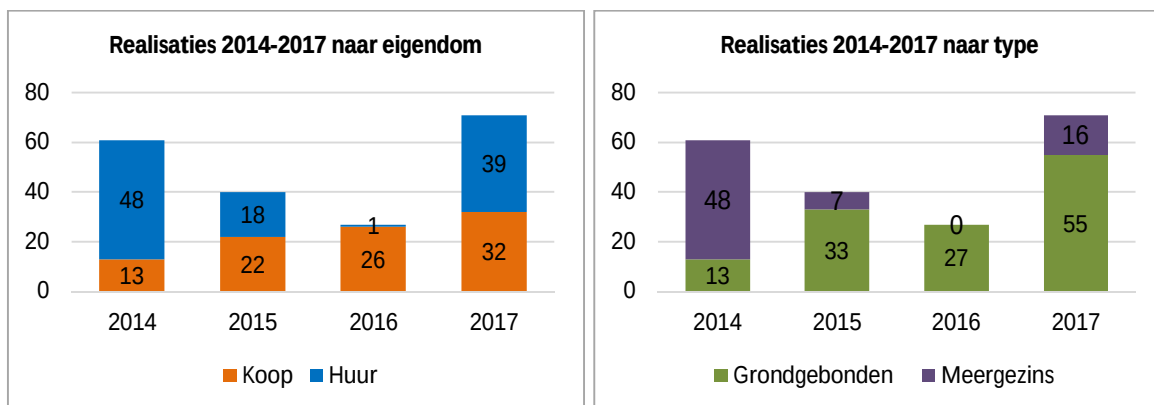
In de Structuurvisie 2014 is voor Leudal een ambitie van 260 woningen vastgelegd, 65 woningen per jaar. De werkelijke realisaties blijven achter. Van de ambitie is in de periode 2014 tot en met 2017 70% gerealiseerd, wat neerkomt op gemiddeld 46 woningen per jaar. De crisis op de woningmarkt heeft hierin een rol gespeeld. In 2017 is weer een toename van het aantal bouwactiviteiten te zien.

Leudal	bruto	sloop/ onttrekking	netto
2014	61	6	55
2015	40	3	37
2016	27	4	23
2017	71	3	68
totaal	199	16	183

Het aandeel huurwoningen is met 53% hoog. Van de 106 huurwoningen is 61% gebouwd in de vorm van appartementen, vrijwel allemaal voor de doelgroep ouderen. Van de grondgebonden huurwoningen is iets meer dan de helft bestemd voor de doelgroep ouderen, waarvan 7 mantelzorgwoningen. De rest is gebouwd voor starters en gezinnen.

Het aandeel koopwoningen bedraagt 47%. Van de 93 koopwoningen is maar liefst 95% gebouwd in de vorm van grondgebonden woningen. Er zijn 44 woningen (22% van alle realisaties) opgeleverd die zijn gebouwd in particulier opdrachtgeverschap. Een derde hiervan betreft vervangende nieuwbouw. Daarnaast is 1 ruimte voor ruimte woning (0,5%) gerealiseerd.

Tot slot zijn 104 (52%) woningen nultreden uitgevoerd en zorggeschikt voor de doelgroep ouderen. Vrijwel alle woningen in particulier opdrachtgeverschap zijn levensloopbestendig en ook geschikt om langer zelfstandig thuis te wonen.



3. Planvoorraad

De planvoorraad is afgenomen van 1.560 woningen per 1 januari 2014 tot 1.080 woningen per 1 januari 2018. Een deel van de afname (38%) is het gevolg van de realisaties. Het merendeel (62%) is het resultaat van het actief ingrijpen op de planvoorraad. Netto zijn hierdoor 296 woningen geschrapt. In de afgelopen vier jaar zijn ook aantallen toegevoegd. In 2014 betrof dat vooral een correctieslag met bestaande bouwtitels uit bestemmingsplannen. Daarnaast is (terughoudend) medewerking verleend aan nieuwe initiatieven t.b.v. behoud van monumentale panden, bij functieveranderingen en transformatie van maatschappelijk vastgoed. Vervangende nieuwbouw wordt ook positief benaderd, maar heeft per saldo geen effect op de planvoorraad.

In de Structuurvisie 2014 is de afspraak gemaakt dat de overcapaciteit met 40% wordt teruggebracht. De overcapaciteit was 920 woningen op 1 januari 2014. Op basis van de afspraken en rekening houdend met de realisaties bedraagt de overcapaciteit per 1 januari 2018 nog 623 woningen. Er zijn in Leudal netto 296 woningen uit de planvoorraad gehaald van de afgesproken 370. De overcapaciteit is zodoende met 32% teruggedrongen in plaats van 40%. De doelstelling is daarmee niet helemaal gehaald. Dit is vooral het gevolg van de veelheid aan plannen met contractuele verplichtingen en/of directe bouwtitels. Per 1 januari 2014 was het aandeel 75% en per 2018 zelfs 90%. Inmiddels zijn alle makkelijke plannen geschrapt.

Het terugdringen van de planvoorraad zonder risico op planschade vergt meer tijd. Wel zijn diverse concrete stappen gezet om de planvoorraad in de volgende periode verder te kunnen reduceren. Zo is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017, waarmee het college bouwtitels planologisch kan laten vervallen als deze niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn benut. Contracten worden waar mogelijk heronderhandeld, termijnen strak gehanteerd en aantallen neerwaarts bijgesteld, meer in overeenstemming met de lokale behoefte. Bij marktpartijen begint het besef door te dringen dat oude rechten niet meer oneindig kunnen/zullen blijven bestaan.

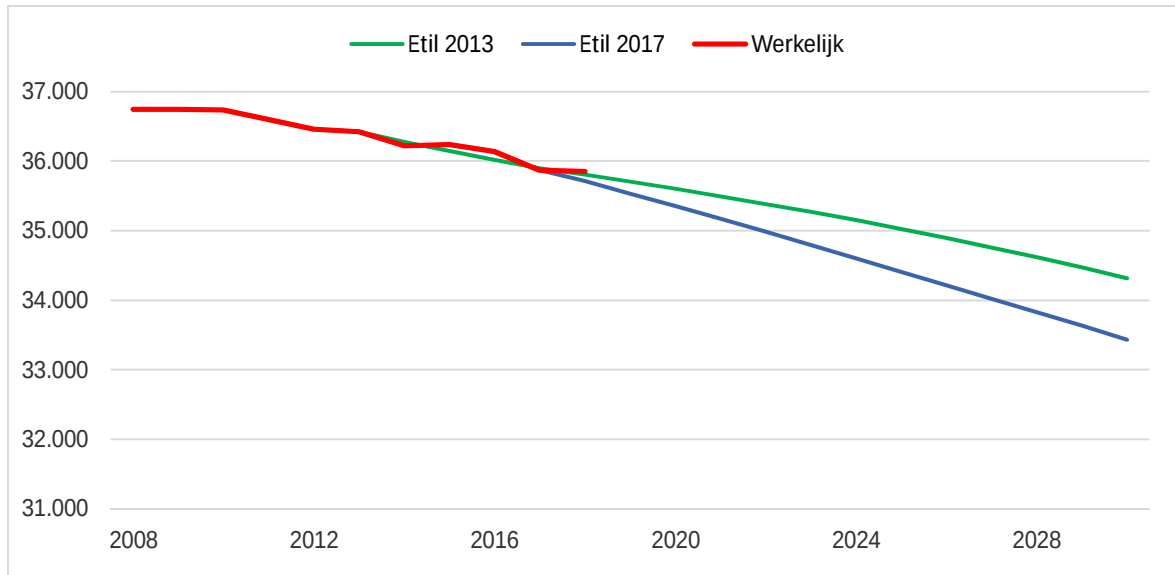
4. Leegstand

De leegstand bedroeg 435 woningen (2,8%) per 31 december 2013 en 432 woningen (2,8%) per 31 december 2016. De cijfers per 31 december 2017 zijn, vanwege het uitblijven van de provinciale woonmonitor, nog niet voorhanden. De verwachting is dat de leegstand in 2017 afgenomen is, gelet op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit is mede ingegeven door de economische ontwikkelingen en de aangetrokken woningmarkt. Het leegstandspercentage ligt in Leudal lager dan het regionaal gemiddelde van 3,0% per 1 januari 2017.

5. Bevolkingsontwikkeling

Het aantal inwoners in Leudal is met 362 afgenomen, van 36.219 inwoners per 1 januari 2014 tot 35.857 inwoners per 1 januari 2018. Dit is een daling van 1,0%.

Regionaal laat Midden-Limburg een groei zien van 0,6%. In Weert (+1.134), Roermond (+832) en Nederweert (+287) is het aantal inwoners gegroeid. In Roerdalen (-104), Maasgouw (-210), Echt-Susteren (-225) en Leudal (-362) is het aantal inwoners afgenomen.

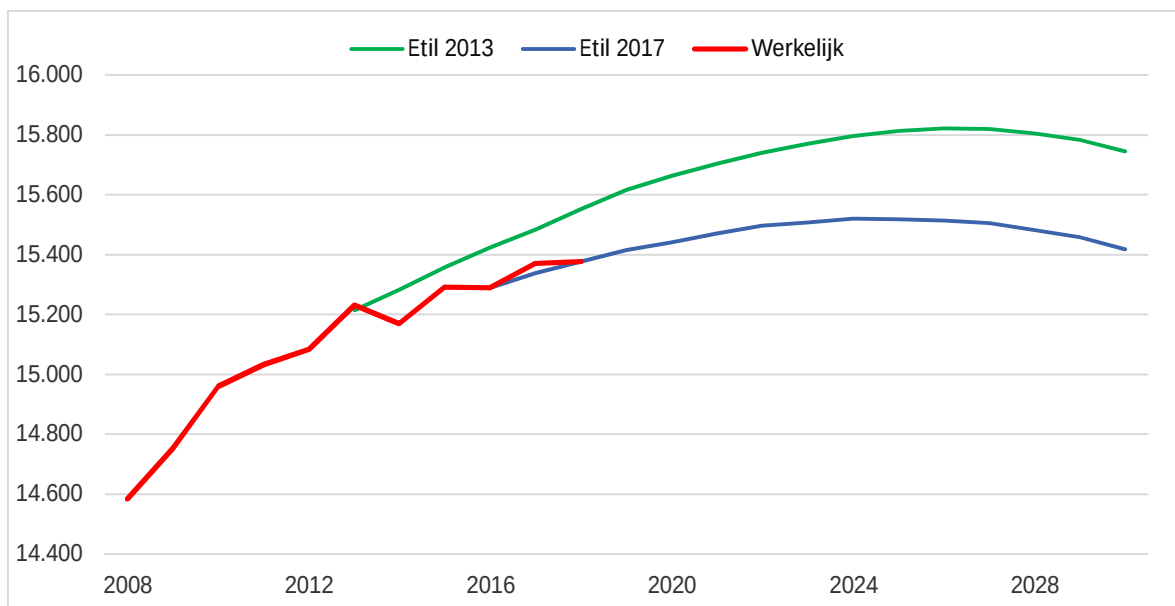


Grafiek: prognose en ontwikkeling aantal inwoners Leudal

6. Ontwikkeling aantal huishoudens

Het aantal huishoudens in Leudal is in 4 jaar tijd gegroeid met 208, van 15.170 huishoudens per 1 januari 2014 tot 15.378 huishoudens per 1 januari 2018 (volgens prognose Etil 2017). De werkelijke groei blijft achter bij de verwachte groei van het aantal huishoudens op basis van de prognose 2013.

Het aantal huishoudens in Leudal is in 4 jaar iets méér gegroeid dan het netto aantal opgeleverde woningen in 4 jaar tijd (208 versus 183). Het aantal gerealiseerde woningen blijft fractioneel achter bij de behoefte. Per 1-1-2018 zijn 62 woningen in aanbouw.



Grafiek: prognose en ontwikkeling aantal huishoudens Leudal

7. Kwantitatieve woningbehoefte (voortzetting afspraken, zoals vastgelegd in Hoofdstuk 3)

Op basis van de prognoses Etil 2013 zou Leudal vanaf 2014 nog met 540 huishoudens groeien tot de top van het aantal huishoudens in 2027. Op basis van de prognoses Etil 2017 groeit Leudal vanaf 2014 met 188 huishoudens minder tot de top, te weten 352 huishoudens. De top is niet alleen lager, maar ook verschoven naar 2024.

In de Structuurvisie 2014 zijn voor 10 jaar aantallen te bouwen woningen per gemeente vastgelegd. Hierbij is de totale groei van de regio (4,2% op basis van Etil 2013) verdeeld over de gemeenten naar rato van het aantal huishoudens. Voor Leudal betekende dit een potentiële groei van 640 woningen, 100 meer dan de toen verwachte gemeentelijke groei.

De prognose Etil 2017 laat voor Leudal een lagere groei zien dan Etil 2013. In deze actualisatie wordt vastgelegd, dat elke gemeente kan uitgaan van minimaal de afspraak uit de Structuurvisie 2014 en alleen indien de prognose Etil 2017 hoger uitpakt, van deze nieuwe prognose. Voor Leudal blijven de afspraken uit 2014 uitgangspunt, namelijk 640 woningen. Dit aantal ligt zo'n 290 woningen hoger dan de verwachte lokale behoefte uit de prognose Etil 2017. Leudal krijgt hiermee extra ruimte om een deel van de regionale groei op te vangen.

Na aftrek van de netto realisaties in de periode 2014 tot en met 2017, zijnde 183 woningen, resteert in Leudal een opgave van 457 te bouwen woningen vanaf 1 januari 2018. Deze opgave is vergeleken met de planvoorraad per 1 januari 2018, zijnde 1.080 woningen. Daaruit volgt een overcapaciteit van 623 woningen. Van deze overcapaciteit wordt de komende vier jaar 40% gereduceerd, te weten 249 woningen. Hiermee wordt de systematiek, zoals vastgelegd in de Structuurvisie 2014, gehandhaafd voor de periode 2018 tot en met 2021. In onderstaande tabel zijn de afspraken zoals beschreven in Hoofdstuk 3 voor Leudal samengevat.

gemeente	afpraak 1 SV 2018: maximaal aan te houden groei v.a. 1-1-2014	netto realisaties 2014 t/m 2017	afpraak 2 SV 2018: maximaal aantal te bouwen tot HH top v.a. 1-1-2018	planvoorraad per 1-1-2018	overcapaciteit per 1-1-2018	afpraak 3 SV 2018: 40% reductie 2018 t/m 2021
Leudal	640	183	457	1.080	623	249

Tabel: plancapaciteiten, netto realisaties, reductie (H3)

Kwaliteitsenvelop Leudal

KWANTITATIEVE OPGAVE

Maximaal aan te houden groei (2014 t/m huishoudenstop)	640 (afpraak 1)
Netto realisaties 2014 t/m 2017	183
Maximaal te bouwen woningen	457 (afpraak 2)

Aantal woningen in planvoorraad per 1-1-2018	1.080
Overcapaciteit per 1-1-2018	623
Reductieopgave 2018-2021 (40%)	249 (afpraak 3)

	Baexem	Buggenum	Eil	Grathem	Haelen	Haler	Heibloem	Heythuysen
bestaande woningvoorraad	1.055	401	562	707	1.880	199	300	2.940
huurwoningen corporaties	144	37	54	67	250	8	26	454
huurwoningen overige verhuurders	88	41	28	46	150	10	12	366
koopwoningen	823	323	480	594	1.480	181	262	2.120
Aantal woningen in planvoorraad	94	33	163	25	115	13	6	191
Overcapaciteit	50	19	142	-1	66	6	-6	132
Richtcijfer te bouwen woningen	44	14	21	26	49	7	12	59

KWALITATIEVE OPGAVE

Woningtypen

appartement met lift	*	*	*	*	*	*	*	*
appartement zonder lift	-	-	-	*	-	-	*	-
rij-/hoekwoning	-	*	-	-	-	-	-	-
2^1 kapwoning	-	-	-	-	-	-	-	-
vrijstaande woning	*	*	-	*	-	-	-	-
grondgebonden seniorenwoning	*	*	*	*	*	*	*	*
anders / nichemarkten	-	-	*	*	*	-	*	*

Prijsklassen

koop

tot € 125.000	-	-	-	*	-	-	*	*
€ 125.000 tot € 150.000	*	-	-	-	*	-	*	-
€ 150.000 tot € 200.000	-	*	*	-	-	*	-	*
€ 200.000 tot € 275.000	-	*	-	-	-	-	-	*
€ 275.000 tot € 375.000	-	*	-	*	*	-	-	*
meer dan € 375.000	-	-	-	*	-	*	-	-

huur

tot € 417	-	-	-	-	*	-	*	*
€ 417 - € 597	-	-	*	*	-	*	*	-
€ 597 tot € 640	*	*	*	-	*	-	*	*
€ 640 tot € 710	*	-	*	*	*	-	*	*
€ 710 tot € 900	-	*	-	-	-	-	*	*
meer dan € 900	-	-	-	-	*	-	*	*

Sociale voorraad

Uitbreiding 2018-2024	1	4	8	-1	7	0	2	17
Uitbreiding 2024-2030	-4	1	4	-6	-7	-1	1	4
Uitbreiding 2018-2030	-3	5	12	-7	0	-1	3	21
% sociale huurwoningen	13,6%	9,2%	9,6%	9,5%	13,3%	4,0%	8,7%	15,4%
Terughoudend in verkopen	-	*	*	-	*	*	*	*

KWANTITATIEVE OPGAVE

Maximaal aan te houden groei (2014 t/m huishoudenstop)	640 (afpraak 1)
Netto realisaties 2014 t/m 2017	183
Maximaal te bouwen woningen	457 (afpraak 2)

Aantal woningen in planvoorraad per 1-1-2018	1.080
Overcapaciteit per 1-1-2018	623
Reductieopgave 2018-2021 (40%)	249 (afpraak 3)

	Horn	Hunsel	Ittervoort	Kelpen-Oler	Neer	Neeritter	Nunhem	Roggel	Leudal
bestaande woningvoorraad	1.582	413	740	480	1.454	580	300	1.822	15.415
huurwoningen corporaties	158	42	89	58	163	98	18	229	1.895
huurwoningen overige verhuurders	115	29	41	34	99	41	33	164	1.297
koopwoningen	1.309	342	610	388	1.192	441	249	1.429	12.223
Aantal woningen in planvoorraad	149	18	83	21	58	24	10	77	1.080
Overcapaciteit	100	2	54	10	5	2	-1	43	623
Richtcijfer te bouwen woningen	49	16	29	11	53	22	11	34	457

KWALITATIEVE OPGAVE

Woningtypen

appartement met lift	*	*	*	*	*	*	*	*	*
appartement zonder lift	-	*	*	-	-	-	-	-	-
rij-/hoekwoning	-	-	-	*	-	-	-	-	-
2 ^e 1 kapwoning	-	-	-	-	-	-	-	-	-
vrijstaande woning	-	-	-	-	-	-	-	-	-
grondgebonden seniorenwoning	*	*	*	*	*	*	*	*	*
anders / nichemarkten	*	*	*	-	-	-	-	*	*

Prijsklassen

koop

tot € 125.000	*	-	-	-	*	-	-	-	*
€ 125.000 tot € 150.000	-	*	-	*	*	-	-	*	-
€ 150.000 tot € 200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
€ 200.000 tot € 275.000	*	-	*	-	-	-	*	*	-
€ 275.000 tot € 375.000	-	*	-	*	*	*	-	*	-
meer dan € 375.000	-	-	-	-	-	*	-	-	-

huur

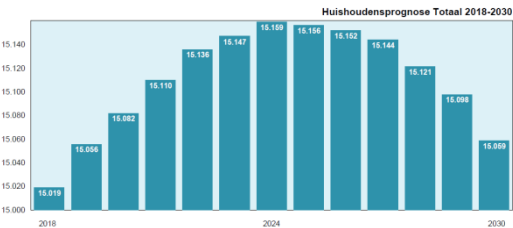
tot € 417	*	*	-	-	*	-	*	*	*
€ 417 - € 597	*	*	*	*	*	*	*	-	*
€ 597 tot € 640	*	*	-	*	*	*	*	*	*
€ 640 tot € 710	*	*	*	*	*	-	*	-	*
€ 710 tot € 900	*	-	*	-	*	*	-	*	*
meer dan € 900	*	-	*	-	-	-	-	-	*

Sociale voorraad

Uitbreiding 2018-2024	5	4	-4	-1	5	5	-2	16	66
Uitbreiding 2024-2030	-4	1	-4	-1	-1	0	-2	2	-18
Uitbreiding 2018-2030	1	5	-8	-2	4	5	-4	18	48
% sociale huurwoningen	10,0%	10,2%	12,0%	12,1%	11,2%	16,9%	6,0%	12,6%	12,3%
Terughoudend in verkopen	*	*	-	-	*	*	*	*	*

Leudal - Factsheet met uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 140, HH-top in 2024
Afspraak SV: + 457
1.080 woningen in planvoorraad
572 bouwtitels
268 vergund
62 in aanbouw

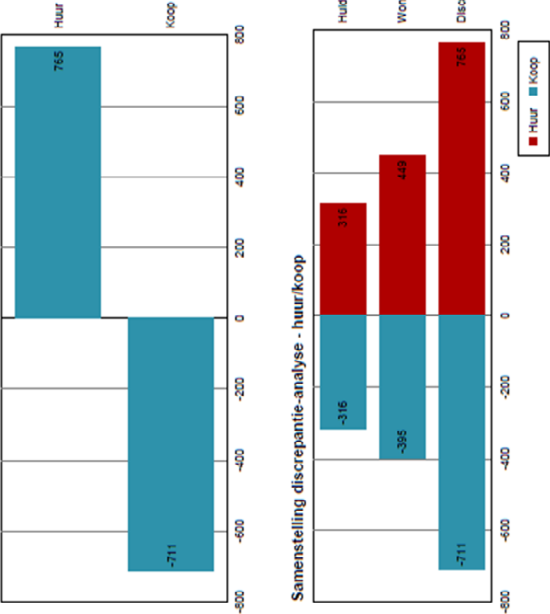


Gemeente Leudal
Discrepantie-analyse 2018-2030

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	41	154	74	144	73	78	564
Appartement zonder lift	-33	-142	-30	-61	17	0	-249
Rij-/hoekwoning	34	-132	-43	-35	-65	0	-242
2*1 kapwoning	3	-86	7	5	-53	-34	-158
Vrijstaande woning	29	7	38	13	-2	-34	51
Grondgeb. seniorenwoning	43	269	206	149	71	10	748
Onbekend	0	-25	37	11	0	28	51
Totaal	116	47	288	225	41	49	765

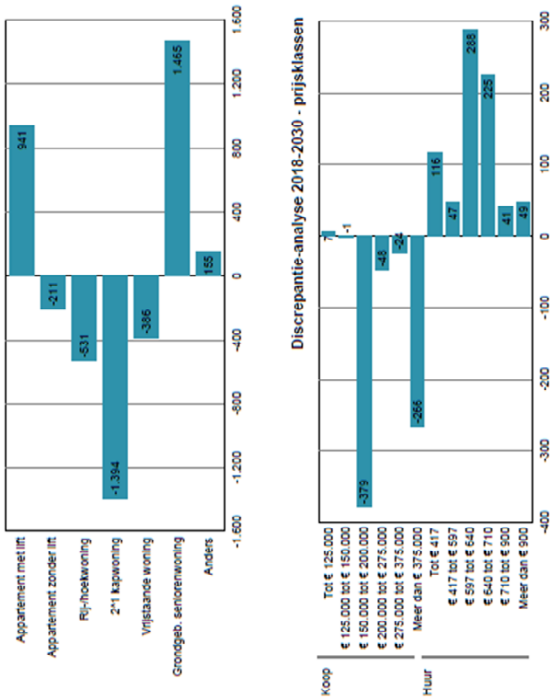
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

	Tot € 125 - € 125		€ 125 - € 150		€ 150 - € 200		€ 200 - € 275		€ 275 - € 375		Totaal
	€ 125	€ 150	€ 200	€ 275	€ 375	e.m.					
Appartement met lift	0	19	95	145	70	49	377				
Appartement zonder lift	-16	-8	10	40	8	3	38				
Rij-/hoekwoning	0	-45	-141	-79	-22	-2	-289				
2*1 kapwoning	5	-33	-671	-550	4	8	-1.236				
Vrijstaande woning	1	24	55	47	-240	-324	-437				
Grondgeb. seniorenwoning	9	35	244	292	124	13	717				
Onbekend	8	7	29	56	32	-13	119				
Totaal	7	-1	-379	-48	-24	-266	-711				

Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Baexem - Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 0, HH-top bereikt

Afspraak SV: + 44

94 woningen in planvoorraad

34 bouwtitels

17 vergund

0 in aanbouw

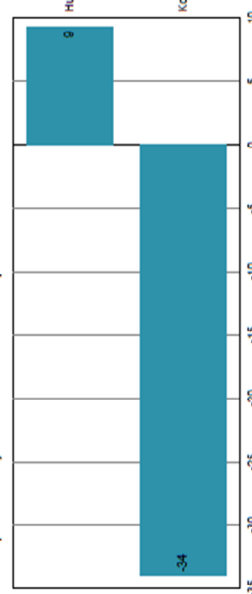


Baexem Discrepantie-analyse 2018-2030

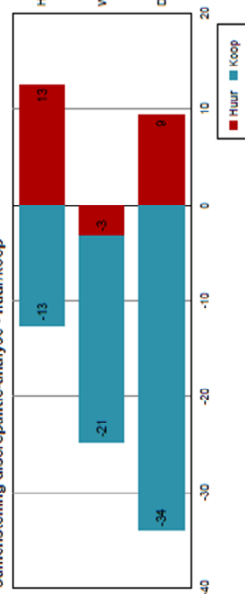
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	22	11	3	7	0	43
Appartement zonder lift	0	-37	0	0	4	0	-33
Rij-/hoekwoning	0	0	-17	0	-39	0	-56
2*1 kapwoning	0	2	19	0	0	0	22
Vrijstaande woning	0	0	19	0	17	0	37
Grondgeb. seniorenwoning	0	-13	2	6	3	0	-3
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	-25	35	9	-8	0	9

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



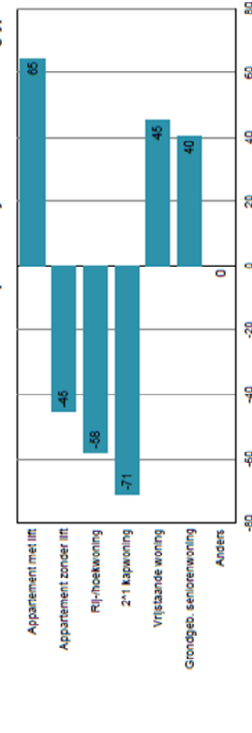
Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



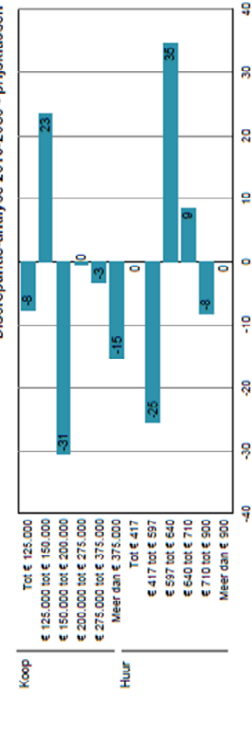
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	0	17	2	3	22
Appartement zonder lift	-8	0	-9	4	0	0	-12
Rij-/hoekwoning	0	0	-2	0	0	0	-2
2*1 kapwoning	0	0	-33	-59	0	0	-93
Vrijstaande woning	0	18	-3	28	-17	-18	8
Grondgeb. seniorenwoning	0	5	17	10	11	0	43
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	-8	23	-31	0	-3	-15	-34

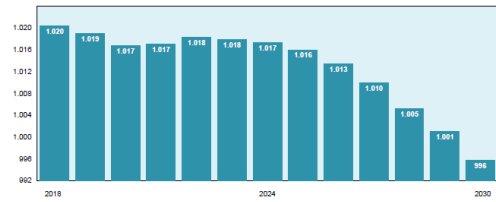
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



Buggenum - Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 13, HH-top in 2026

Afspraak SV: + 14

33 woningen in planvoorraad

19 bouwtitels

13 vergund

2 in aanbouw



Buggenum
Discrepantie-analyse 2018-2030

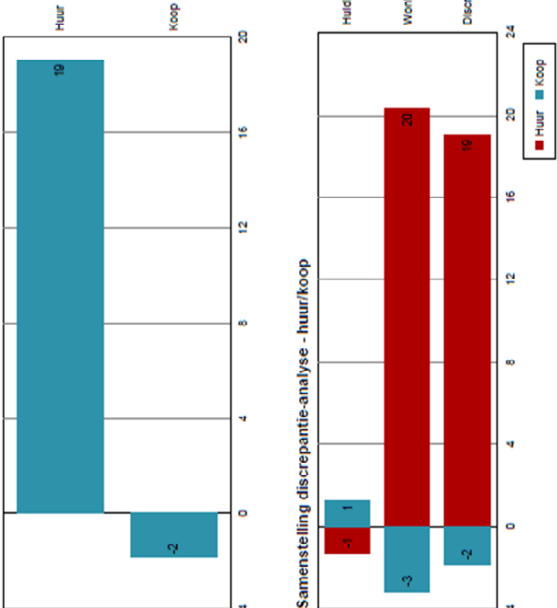
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	0	0	0	4	4
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	-5	0	0	0	-5	-5
2*1 kapwoning	0	0	0	0	0	0	0
Vrijstaande woning	0	0	0	0	0	0	0
Grondgeb. seniorenwoning	0	15	20	0	8	43	43
Onbekend	0	-22	0	0	0	-22	-22
Totaal	0	-12	20	0	8	4	19

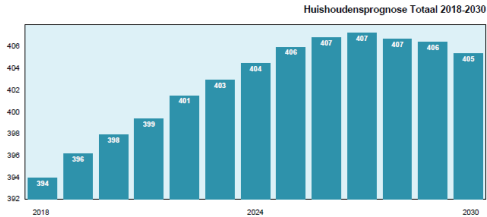
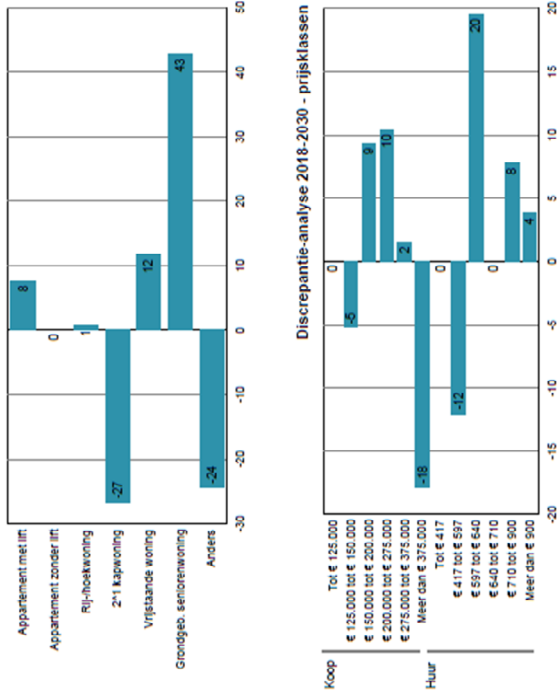
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	0	4	0	0	4
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	0	8	0	-2	0	6
2*1 kapwoning	0	-5	-6	-16	0	0	-27
Vrijstaande woning	0	0	8	18	4	-18	12
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	0	0	0	0	0
Onbekend	0	0	0	4	0	0	4
Totaal	0	-5	9	10	2	-18	-2

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



EII - Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 58, HH-top in 2030

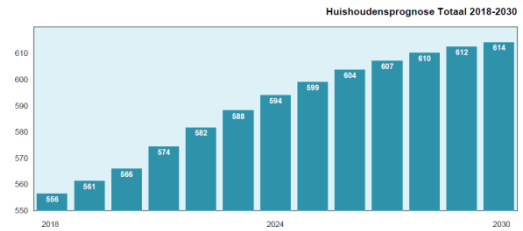
Afspraak SV: + 21

163 woningen in planvoorraad

66 *bouwtitels*

26 *vergund*

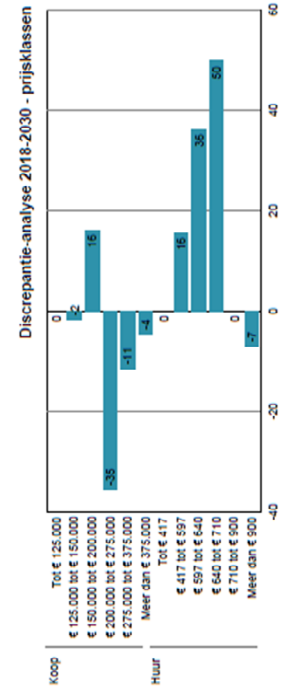
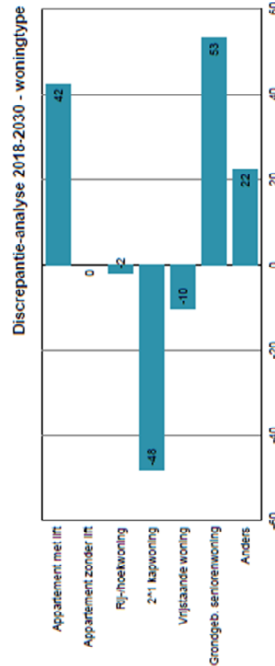
2 *in aanbouw*



EII Discrepantie-analyse 2018-2030

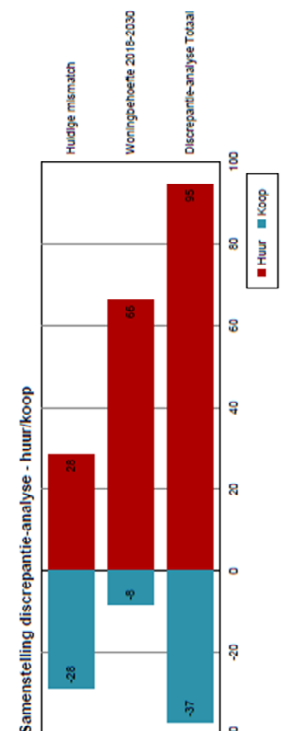
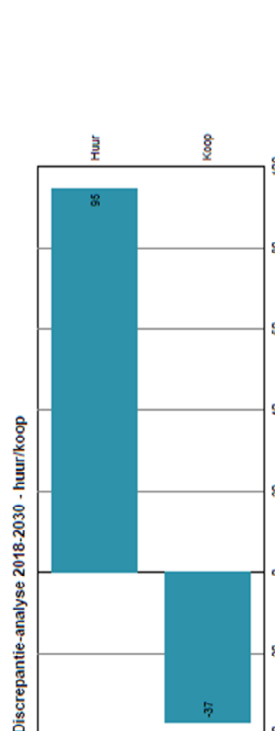
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	Totaal
Appartement met lift	0	0	0	3	0	3
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	-7	0	0	0	-7
2*1 kapwoning	0	0	-14	-31	-4	-48
Vrijstaande woning	0	0	24	-4	-11	-9
Grondgeb. seniorenwoning	0	3	6	0	3	13
Onbekend	0	2	0	-4	0	-1
Totaal	0	-2	16	-35	-11	-37



Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

Totaal	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	Totaal
Appartement met lift	0	0	0	39	0	39
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	0	0	5	0	5
2*1 kapwoning	0	0	0	0	0	0
Vrijstaande woning	0	0	0	5	-7	-2
Grondgeb. seniorenwoning	0	16	13	0	0	28
Onbekend	0	0	24	0	0	24
Totaal	0	16	36	50	0	95



Grathem - Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 0, HH-top bereikt

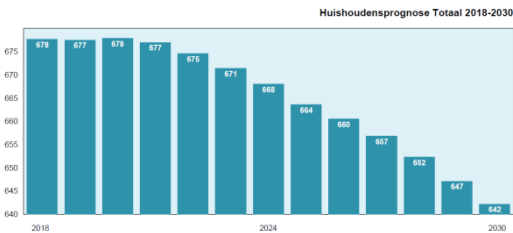
Afspraak SV: + 26

25 woningen in planvoorraad

2 bouwtitels

2 vergund

0 in aanbouw



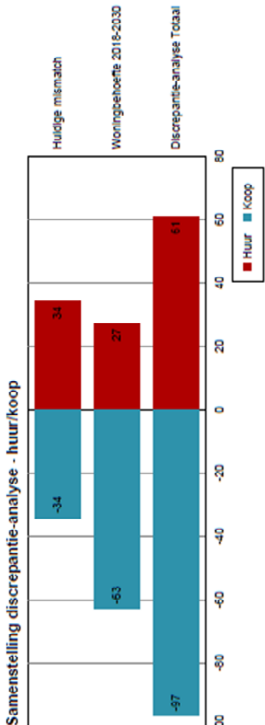
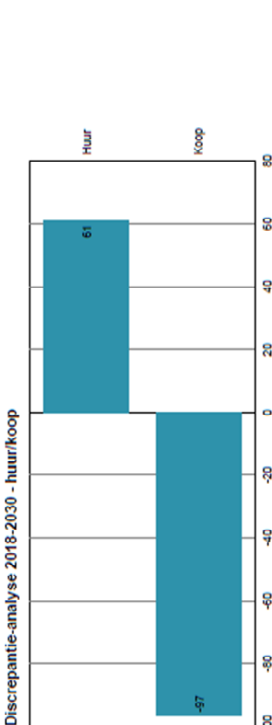
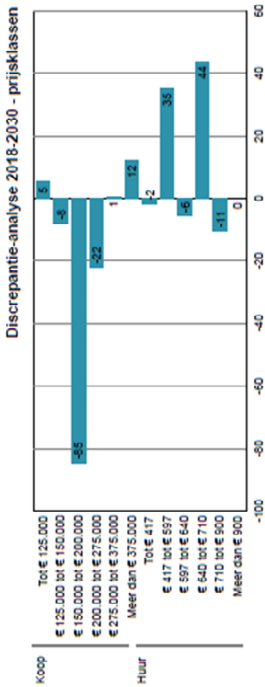
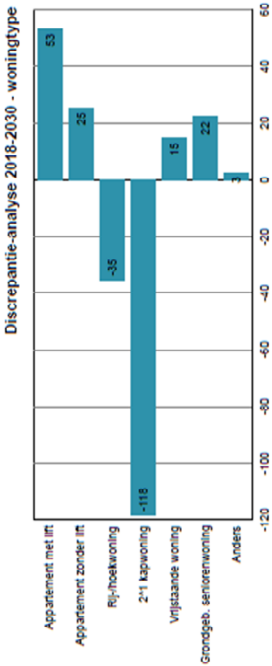
Grathem
Discrepantie-analyse 2018-2030

Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125 - € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	Totaal € 375 e.m.
Appartement met lift	0	3	0	11	0	13
Appartement zonder lift	0	0	6	3	-5	4
Rij-/hoekwoning	0	-8	-20	-8	-5	-35
2*1 kapwoning	0	-2	-86	-36	7	-117
Vrijstaande woning	5	0	4	2	-3	7
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	11	4	6	20
Onbekend	0	0	0	3	0	3
Totaal	5	-8	-85	-22	1	-97

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	20	0	23	-4	0	40
Appartement zonder lift	6	11	0	6	0	0	22
Rij-/hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0
2*1 kapwoning	-7	6	0	0	0	0	-2
Vrijstaande woning	0	0	7	4	-13	0	-1
Grondgeb. seniorenwoning	0	-2	-13	11	6	0	2
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	-2	35	-6	44	-11	0	61



Haelen - Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 8, HH-top in 2022

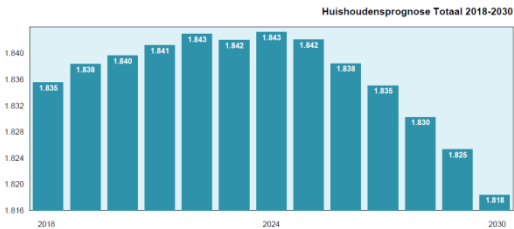
Afspraak SV: + 49

115 woningen in planvoorraad

72 bouwtitels

33 vergund

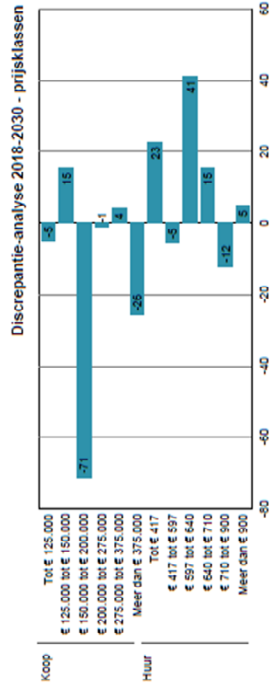
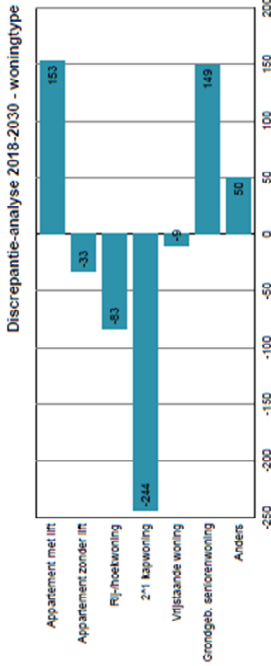
3 in aanbouw



Haelen
Discrepantie-analyse 2018-2030

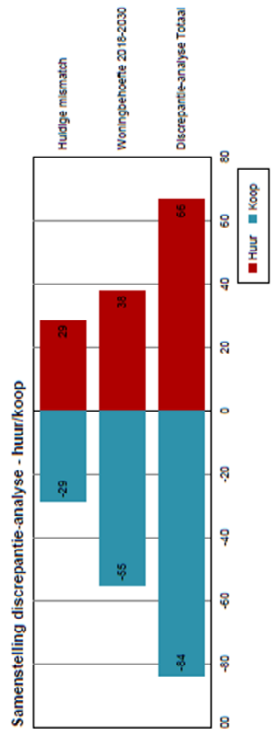
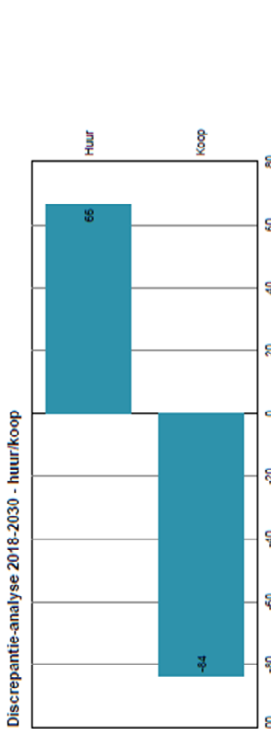
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125 - € 150		€ 150 - € 200		€ 200 - € 275		€ 275 - € 375		Totaal	
	€ 125	€ 150	€ 200	€ 275	€ 375	e.m.	€ 375	e.m.	€ 375	e.m.
Appartement met lift	0	0	21	11	9	8	49			
Appartement zonder lift	0	0	3	4	0	0	7			
Rij-hoekwoning	0	0	-18	-5	-4	0	-27			
2*1 kapwoning	-8	5	-111	-95	14	0	-194			
Vrijstaande woning	0	10	9	37	-42	-38	-23			
Grondgeb. seniorenwoning	3	0	20	37	13	0	73			
Onbekend	0	0	4	10	13	4	32			
Totaal	-5	15	-71	-1	4	-26	-84			



Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

Tot € 417 - € 417	€ 417 - € 597		€ 597 - € 640		€ 640 - € 710		€ 710 - € 900		Totaal	
	€ 417	€ 597	€ 640	€ 710	€ 900	e.m.	€ 900	e.m.	€ 900	e.m.
Appartement met lift	9	14	24	12	21		104			
Appartement zonder lift	0	-23	0	-16	0	-39				
Rij-hoekwoning	10	-23	-5	-33	0	-56				
2*1 kapwoning	0	-14	-2	0	-34	-49				
Vrijstaande woning	0	10	0	4	0	14				
Grondgeb. seniorenwoning	4	31	24	12	4	76				
Onbekend	0	0	0	0	18	18				
Totaal	23	-5	41	15	-12	5	66			

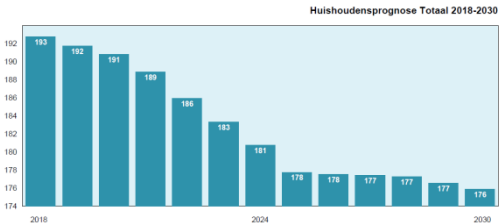


Haler - Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 0, HH-top bereikt

Afspraak SV: + 7

- 13 woningen in planvoorraad
- 0 bouwtitels
- 0 vergund
- 0 in aanbouw

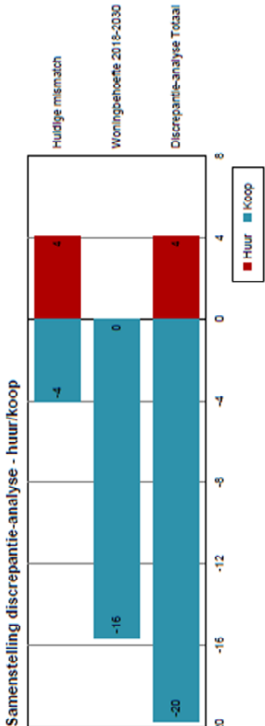
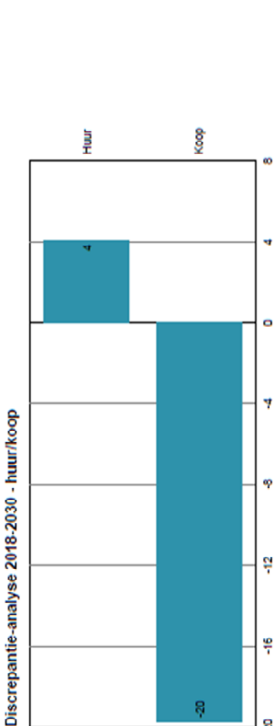
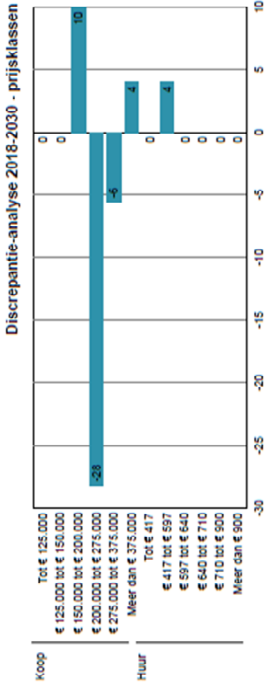
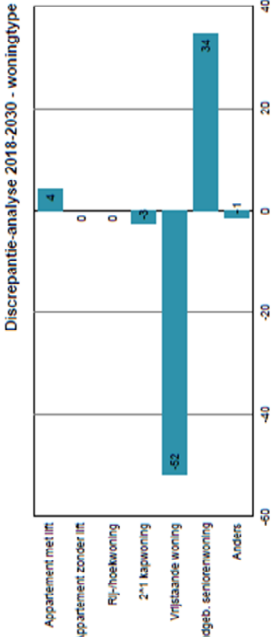


Haler
Discrepantie-analyse 2018-2030

Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijkklassen x € 1.000	Tot € 125		€ 125 - € 150		€ 150 - € 200		€ 200 - € 275		€ 275 - € 375		Totaal
	e.m.	e.m.	e.m.	e.m.	e.m.	e.m.	e.m.	e.m.	e.m.		
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rij-hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2*1 kapwoning	0	0	0	0	0	-3	0	0	0	0	-3
Vrijstaande woning	0	0	0	-7	-43	-6	4	-52	0	0	-52
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	17	17	0	0	0	34	0	0	34
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	0	10	-28	-6	4	-20	0	0	0	-20

Discrepanctie-analyse 2018-2030 - huurwoningen									
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal		
Appartement met lift	0	4	0	0	0	0	4		
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0		
Rij-hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0		
2*1 kapwoning	0	0	0	0	0	0	0		
Vrijstaande woning	0	0	0	0	0	0	0		
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	0	0	0	0	0		
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0		
Totaal	0	4	0	0	0	0	4		



Heibloem - Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 16, HH-top 2030

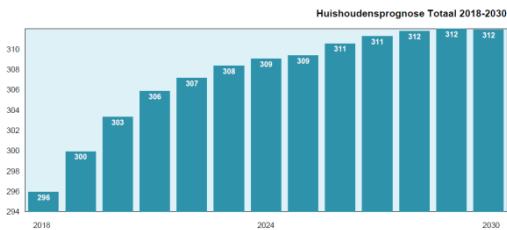
Afspraak SV: + 12

6 woningen in planvoorraad

5 bouwtitels

0 vergund

0 in aanbouw

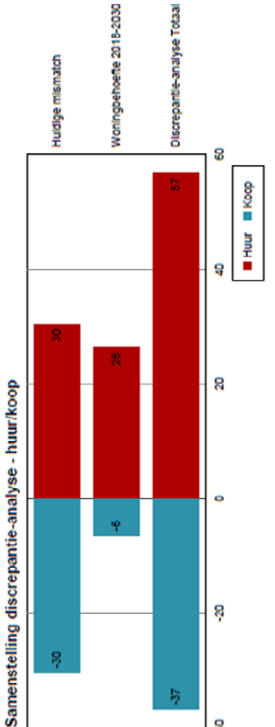
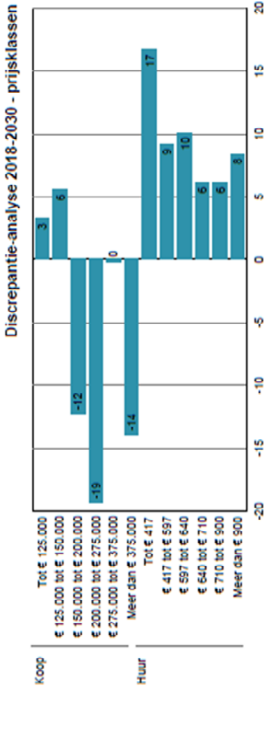
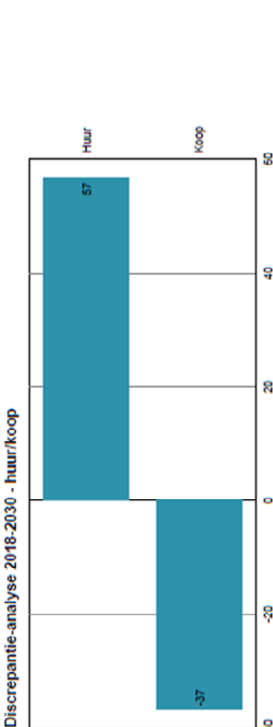
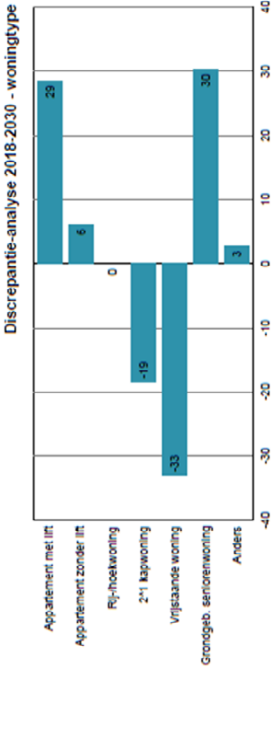


Heibloem
Discrepantie-analyse 2018-2030

Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	Totaal
Appartement met lift	0	3	0	3	3	0
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	0	0	0	0	0
2*1 kapwoning	3	0	-25	-11	2	0
Vrijstaande woning	0	0	-2	-11	-6	-14
Grondgeb. seniorenwoning	0	2	12	0	0	14
Onbekend	0	0	3	0	0	3
Totaal	3	6	-12	-19	0	-14

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen						
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	Totaal € 900 e.m.
Appartement met lift	3	6	3	0	0	6
Appartement zonder lift	0	6	0	0	0	6
Rij-/hoekwoning	0	0	0	0	0	0
2*1 kapwoning	10	-3	5	0	0	12
Vrijstaande woning	0	0	0	0	0	0
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	2	6	6	16
Onbekend	3	0	0	0	0	3
Totaal	17	9	10	6	6	57



Heythuysen - Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 42, HH-top 2029

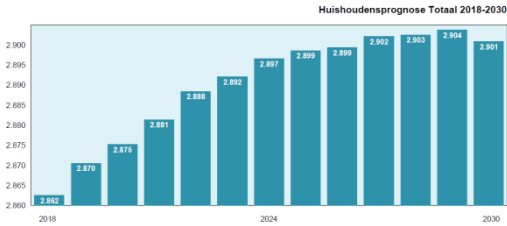
Afspraak SV: + 59

191 woningen in planvoorraad

169 bouwtitels

71 vergund

10 in aanbouw



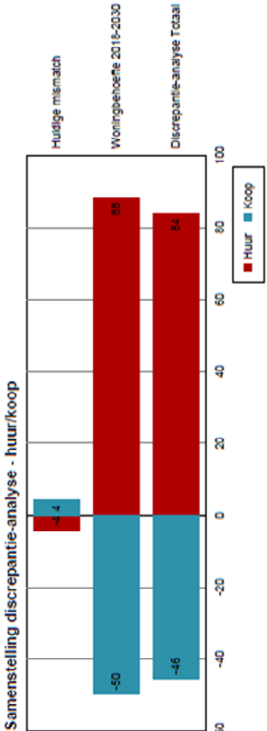
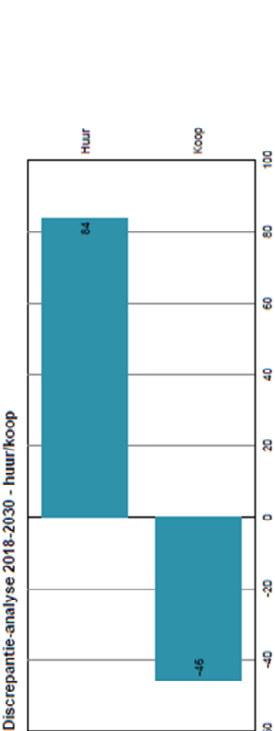
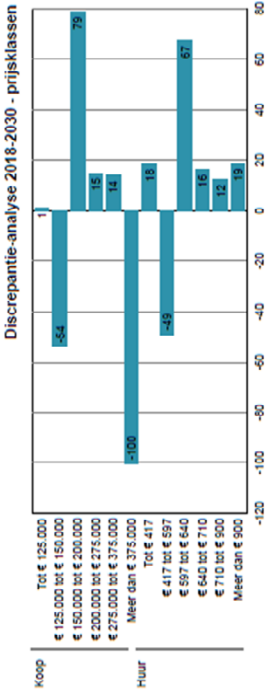
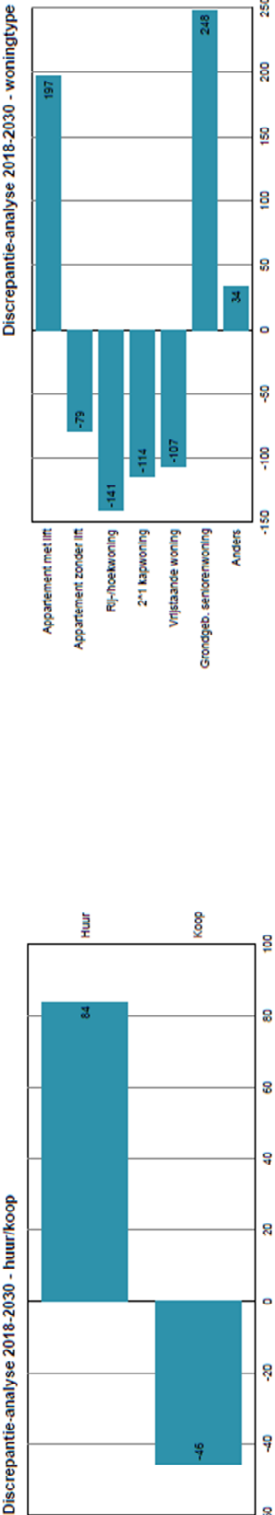
Heythuysen
Discrepantie-analyse 2018-2030

Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	Totaal
Appartement met lift	0	-11	27	36	5	73
Appartement zonder lift	-8	-16	10	-2	3	-13
Rij-/hoekwoning	0	-26	-4	-21	-5	-64
2*1 kapwoning	9	-2	4	-90	14	-98
Vrijstaande woning	0	-2	4	20	-10	-111
Grondgeb. seniorenwoning	0	3	37	67	37	144
Onbekend	0	0	0	5	17	24
Totaal	1	-54	79	15	14	-46

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	Totaal
Appartement met lift	5	9	30	56	0	124
Appartement zonder lift	-12	-29	0	-25	0	-66
Rij-/hoekwoning	0	-39	0	-41	3	-78
2*1 kapwoning	0	-11	3	0	-8	-16
Vrijstaande woning	16	0	0	3	7	26
Grondgeb. seniorenwoning	10	21	34	22	10	104
Onbekend	0	0	0	0	10	10
Totaal	18	-49	67	16	12	84



Horn - Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 6, HH-top 2023

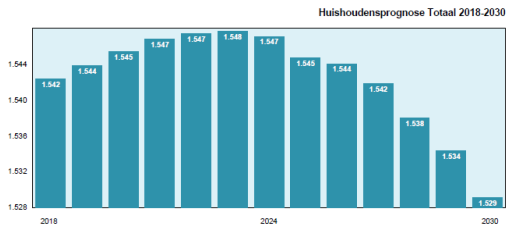
Afspraak SV: + 49

149 woningen in planvoorraad

15 bouwtitels

15 vergund

0 in aanbouw



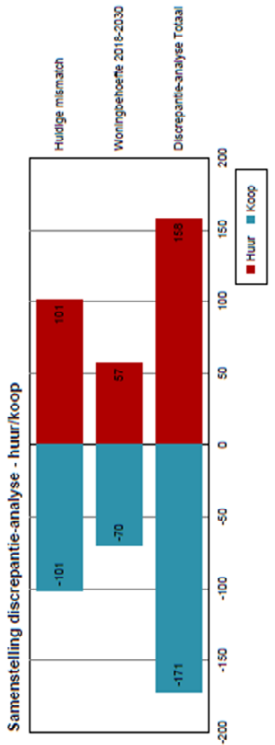
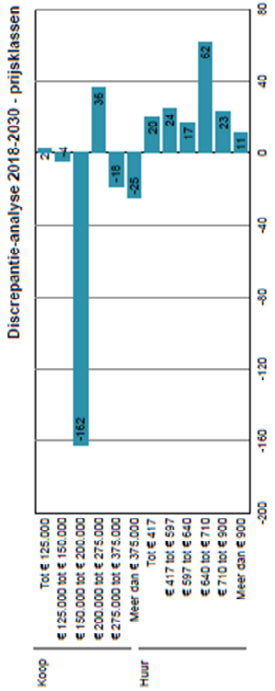
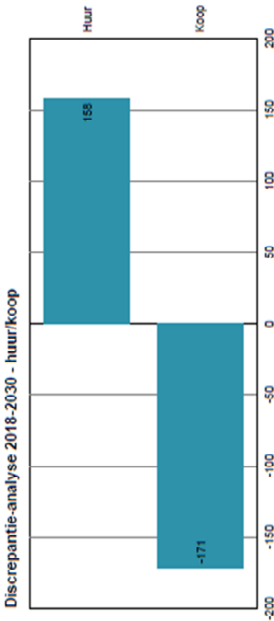
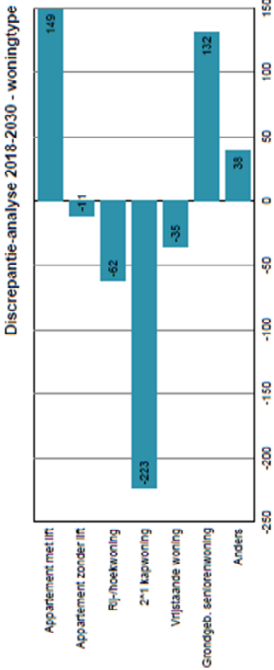
Horn
Discrepantie-analyse 2018-2030

Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	Totaal
Appartement met lift	0	4	13	28	18	9
Appartement zonder lift	0	0	0	4	0	4
Rij-/hoekwoning	0	-16	-43	-14	-6	-79
2*1 kapwoning	0	-6	-145	-41	4	-187
Vrijstaande woning	0	0	-3	31	-43	-32
Grondgeb. seniorenwoning	0	9	11	24	8	53
Onbekend	2	4	4	2	0	-2
Totaal	2	-4	-162	36	-18	-171

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	4	32	-13	29	13	11	76
Appartement zonder lift	0	0	-10	-14	8	0	-16
Rij-/hoekwoning	0	-23	9	19	12	0	17
2*1 kapwoning	0	-14	-8	0	-14	0	-36
Vrijstaande woning	0	4	0	7	0	0	11
Grondgeb. seniorenwoning	5	30	25	13	4	0	77
Onbekend	11	-6	14	8	0	0	26
Totaal	20	24	17	62	23	11	158



Hunsel - Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 25, HH-top 2029

Afspraak SV: + 16

18 woningen in planvoorraad

16 bouwtitels

2 vergund

2 in aanbouw

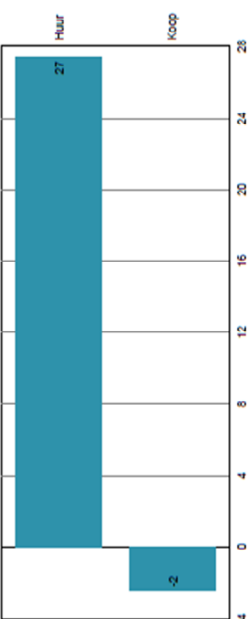


Hunsel
Discrepantie-analyse 2018-2030

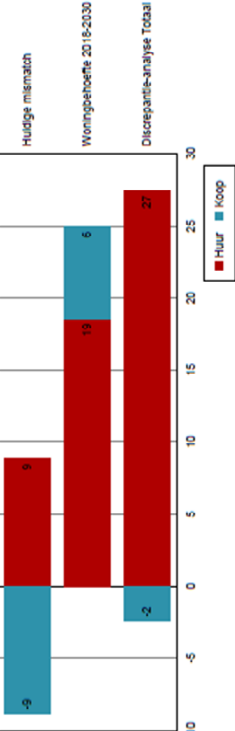
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417 -		€ 417 -		€ 597 -		€ 597 -		€ 710 -		€ 710 -		Totaal
	€ 417	€ 597	€ 597	€ 640	€ 640	€ 640	€ 640	€ 640	€ 710	€ 710	€ 710	€ 900	
Appartement met lift	11	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	17
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	6
Rij-/hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2*1 kapwoning	0	0	0	0	0	0	0	0	-19	0	0	0	-19
Vrijstaande woning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grondgeb. seniorenwoning	0	12	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	23
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	11	12	6	6	12	-13	0	0	0	0	0	0	27

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



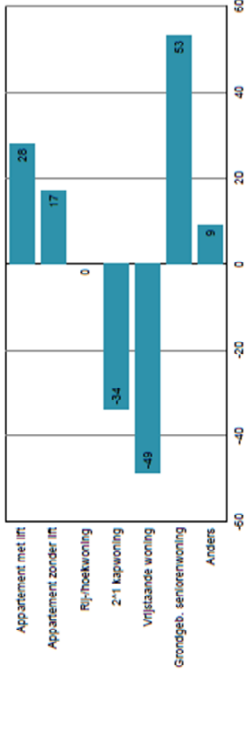
Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



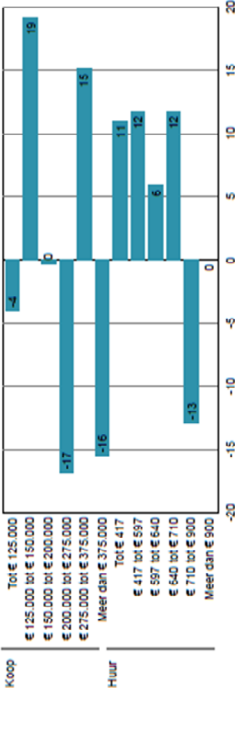
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

	Tot € 125 -		€ 125 -		€ 150 -		€ 150 -		€ 200 -		€ 200 -		Totaal
	€ 125	€ 150	€ 150	€ 200	€ 200	€ 200	€ 275	€ 275	€ 375	€ 375	€ 375	€ 375	
Appartement met lift	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
Appartement zonder lift	0	8	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	11
Rij-/hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2*1 kapwoning	0	0	0	-11	-4	0	0	0	0	0	0	0	-15
Vrijstaande woning	-4	0	-7	-31	9	-16	-49						-49
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	18	9	3	0	0	0	0	0	0	0	30
Onbekend	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Totaal	-4	19	0	-17	15	-16	-2						-2

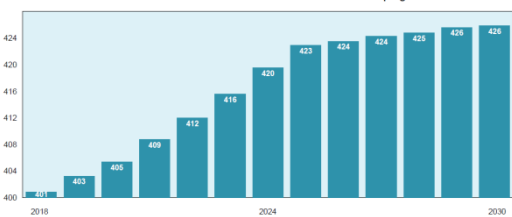
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



Ittervoort - Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 0, HH-top bereikt

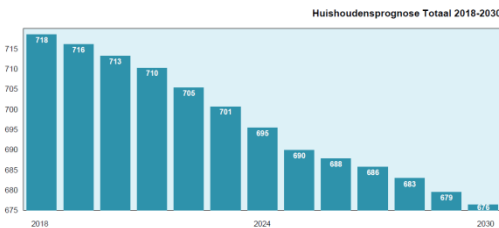
Afspraak SV: + 29

83 woningen in planvoorraad

5 bouwtitels

5 vergund

0 in aanbouw



Ittervoort
Discrepantie-analyse 2018-2030

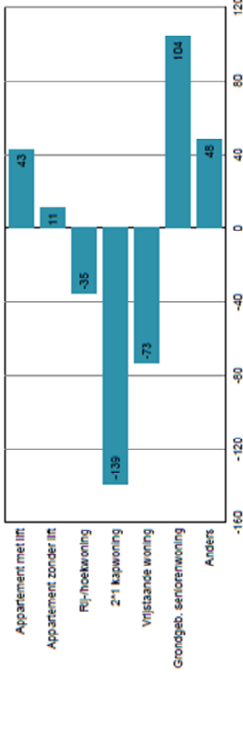
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot					Totaal				
	€ 125	€ 150	€ 200	€ 275	€ 375	€ 125	€ 150	€ 200	€ 275	€ 375
Appartement met lift	0	2	5	15	0	0	0	0	0	21
Appartement zonder lift	0	0	0	4	0	0	0	0	0	4
Rij-/hoekwoning	0	0	-15	-9	0	0	0	0	0	-24
2*1 kapwoning	0	0	-59	-17	0	0	0	0	0	-117
Vrijstaande woning	0	-2	2	-14	-54	0	0	0	0	-80
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	17	9	8	0	0	0	0	34
Onbekend	0	0	11	33	0	0	0	0	0	44
Totaal	0	0	-81	21	-46	0	0	-11	-117	-117

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

Tot	€ 417 - € 597					Totaal				
	€ 417	€ 597	€ 640	€ 710	€ 900	€ 417	€ 597	€ 640	€ 710	€ 900
Appartement met lift	0	0	2	2	8	0	0	2	2	8
Appartement zonder lift	0	0	0	2	5	0	0	0	0	7
Rij-/hoekwoning	0	0	-11	0	0	0	0	0	0	-11
2*1 kapwoning	0	-17	-6	0	0	0	-17	-6	0	-22
Vrijstaande woning	0	0	0	0	6	0	0	0	0	6
Grondgeb. seniorenwoning	0	53	11	6	0	0	53	11	6	70
Onbekend	0	4	0	0	0	0	4	0	0	4
Totaal	0	40	-4	11	19	0	40	-4	19	75

Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



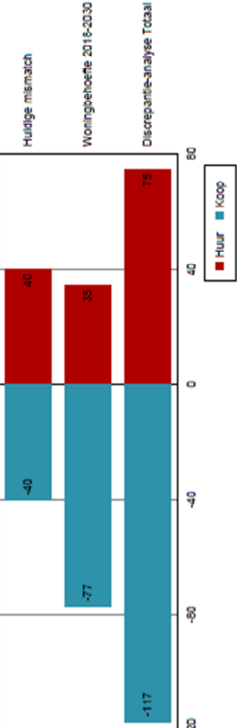
Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop

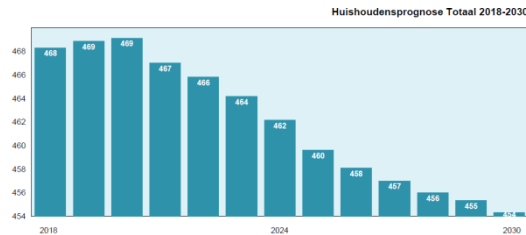


Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Kelpen-Oler - Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

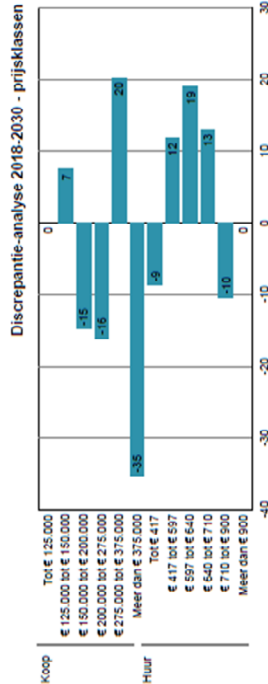
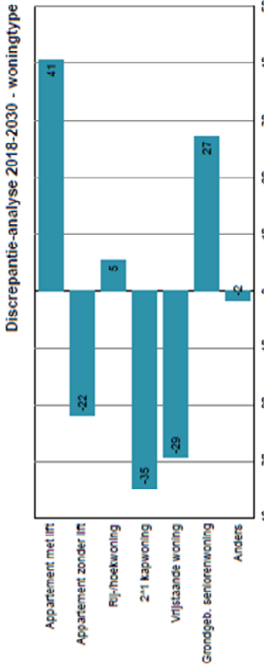
Behoefte: + 1, HH-top 2019
Afspraak SV: + 11
21 woningen in planvoorraad
20 bouwtitels
3 vergund
0 in aanbouw



Kelpen-Oler
Discrepantie-analyse 2018-2030

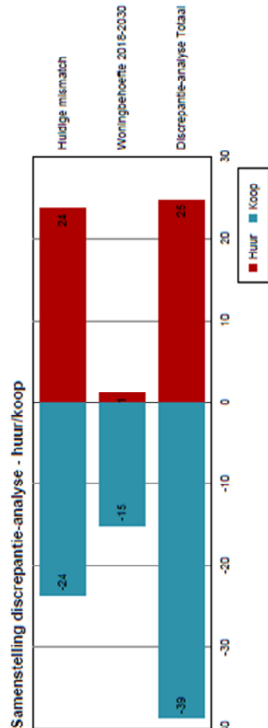
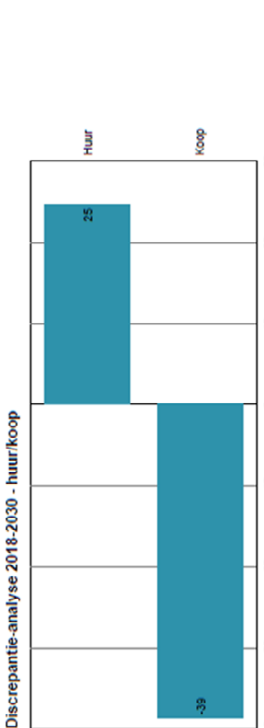
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	Totaal € 375 e.m.
Appartement met lift	0	7	0	0	14	0
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	0	0	-4	0	-4
2*1 kapwoning	0	0	-17	0	0	-35
Vrijstaande woning	0	0	0	-2	1	-32
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	2	7	2	12
Onbekend	0	0	0	0	2	-4
Totaal	0	7	-15	-16	20	-39



Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

Totaal	€ 417	€ 417 - € 557	€ 557 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	Totaal € 900 e.m.
Appartement met lift	0	7	11	0	0	19
Appartement zonder lift	-22	0	0	0	0	-22
Rij-/hoekwoning	0	10	0	0	0	10
2*1 kapwoning	0	0	0	0	0	0
Vrijstaande woning	0	0	0	13	-10	3
Grondgeb. seniorenwoning	13	-6	8	0	0	15
Onbekend	0	0	0	0	0	0
Totaal	-9	12	19	13	-10	25



Neer - Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 11, HH-top 2022

Afspraak SV: + 53

58 woningen in planvoorraad

43 bouwtitels

31 vergund

17 in aanbouw



Neer Discrepantie-analyse 2018-2030

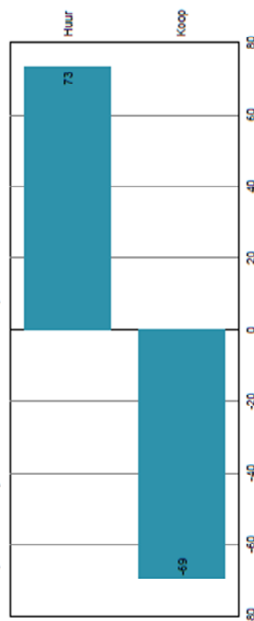
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	12	7	0	6	6	31
Appartement zonder lift	2	0	-20	0	0	0	-37
Rij-/hoekwoning	0	-32	-4	0	0	0	-35
2*1 kapwoning	0	6	0	5	0	0	11
Vrijstaande woning	6	0	0	0	0	-6	0
Grondgeb. seniorenwoning	0	34	34	36	0	0	104
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	8	20	18	21	6	0	73

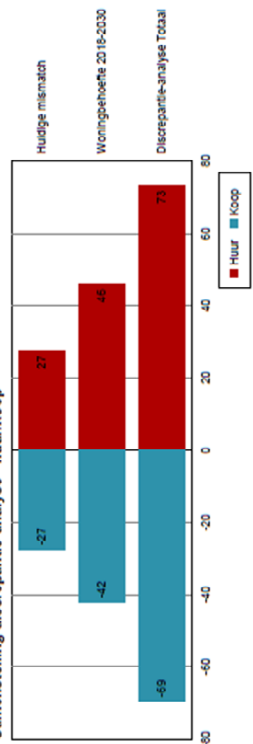
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot		€ 125 -		€ 150 -		€ 200 -		€ 275 -		€ 375 -		Totaal
	€ 125	€ 150	€ 125	€ 150	€ 150	€ 200	€ 200	€ 275	€ 275	e.m.	e.m.		
Appartement met lift	0	0	0	6	-9	11	5	14					
Appartement zonder lift	0	0	0	-5	0	0	3	-2					
Rij-/hoekwoning	0	0	0	-11	0	0	0	-11					
2*1 kapwoning	0	-3	-31	-59	0	-6	-98						
Vrijstaande woning	0	0	12	10	-14	-19	-11						
Grondgeb. seniorenwoning	6	6	15	15	6	0	48						
Onbekend	5	0	0	-6	0	-9	-10						
Totaal	11	3	-14	-48	3	-25	-69						

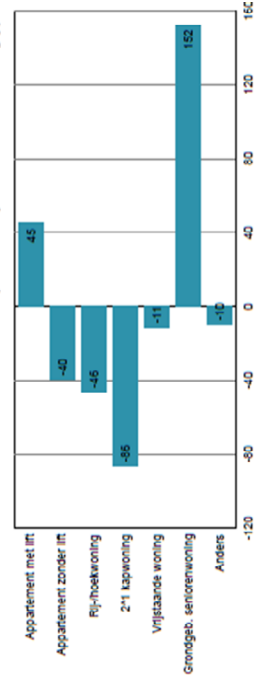
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



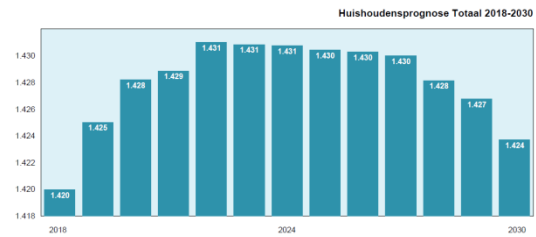
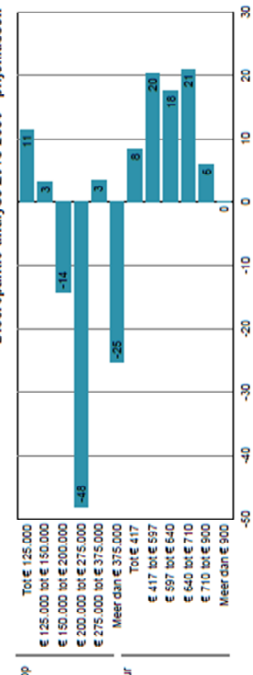
Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



Neeritter - Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 13, HH-top 2026
Afspraak SV: + 22
24 woningen in planvoorraad
24 bouwtitels
8 vergund
4 in aanbouw

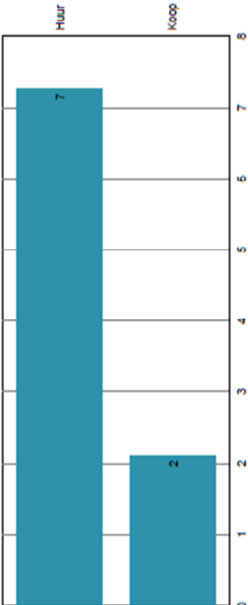
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot					Totaal				
	€ 417	€ 597	€ 640	€ 710	€ 900	€ 417	€ 597	€ 640	€ 710	€ 900
Appartement met lift	9	5	2	0	13	0	0	0	0	29
Appartement zonder lift	-14	-14	0	0	0	-28	0	0	0	-28
Rij-/hoekwoning	0	-8	0	0	-8	0	-8	0	0	-16
2*1 kapwoning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vrijstaande woning	0	9	0	-28	0	-20	9	0	-28	0
Grondgeb. seniorenwoning	0	25	0	15	13	54	25	0	15	13
Onbekend	-14	0	0	2	0	-12	0	0	2	0
Totaal	-20	17	2	-11	18	7	17	2	-11	18

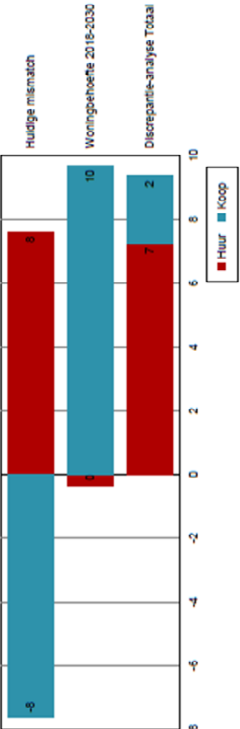
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

	Tot					Totaal				
	€ 125	€ 150	€ 200	€ 275	€ 375	€ 125	€ 150	€ 200	€ 275	€ 375
Appartement met lift	0	2	13	13	0	2	2	13	13	0
Appartement zonder lift	0	0	0	13	0	0	0	13	0	13
Rij-/hoekwoning	0	0	-6	-6	0	0	0	-6	-6	0
2*1 kapwoning	0	-8	-21	-26	0	-54	-8	-21	-26	0
Vrijstaande woning	0	0	1	-17	-5	-16	0	1	-17	-5
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	2	13	13	28	0	2	13	13
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	-5	-10	-9	8	18	-5	-10	-9	8

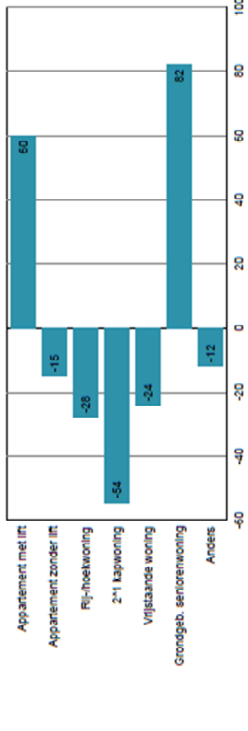
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



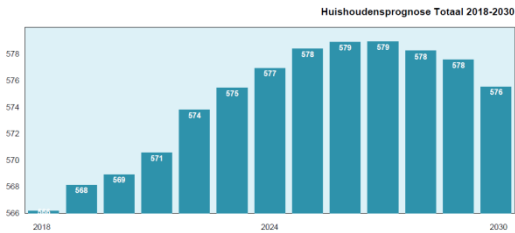
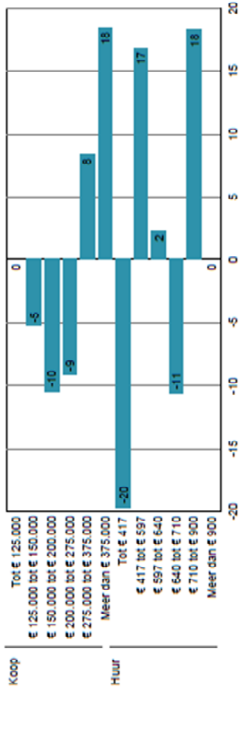
Samenvatting discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



Nunhem - Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 0, HH-top bereikt

Afspraak SV: + 11

10 woningen in planvoorraad

6 bouwtitels

1 vergund

1 in aanbouw



Nunhem
Discrepantie-analyse 2018-2030

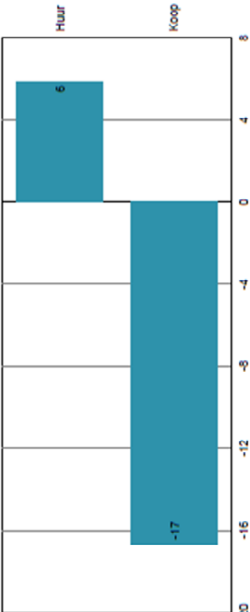
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot				Totaal			
	€ 417	€ 597	€ 640	€ 597 - € 417	€ 710	€ 900	€ 900 e.m.	
Appartement met lift	0	14	2	8	0	0	0	24
Appartement zonder lift	0	-27	0	0	0	0	0	-27
Rij-/hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0	0
2*1 kapwoning	0	0	0	0	0	0	0	0
Vrijstaande woning	8	0	0	0	-21	0	-14	-14
Grondgeb. seniorenwoning	0	23	0	0	0	0	0	23
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	8	10	2	8	-21	0	0	6

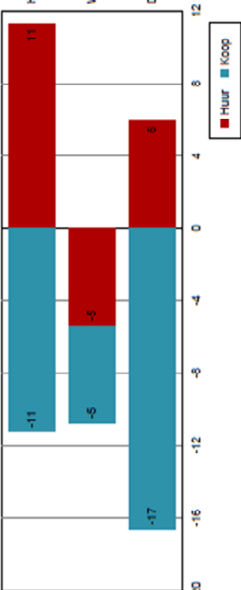
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

	Tot				Totaal			
	€ 125	€ 150	€ 200	€ 125 - € 150	€ 275	€ 375	€ 375 e.m.	
Appartement met lift	0	0	2	0	0	0	0	2
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	0	-5	0	0	0	0	-5
2*1 kapwoning	0	-7	-8	0	0	0	0	-16
Vrijstaande woning	0	0	2	2	-13	0	-8	-8
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	0	0	8	2	0	10
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	-7	-9	10	-10	0	0	-17

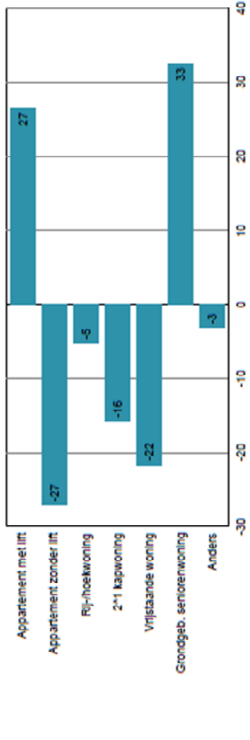
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



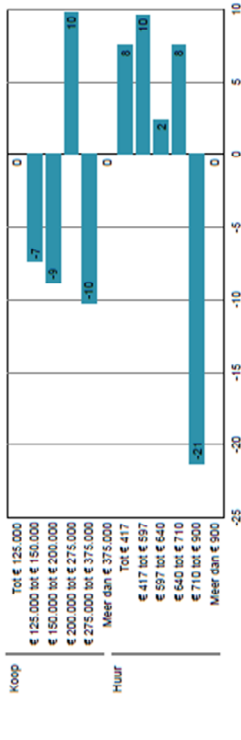
Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



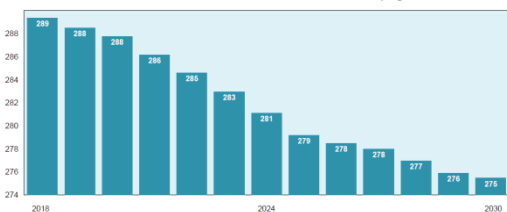
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



Roggel - Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 63, HH-top 2026

Afspraak SV: + 34

77 woningen in planvoorraad

76 bouwtitels

41 vergund

21 in aanbouw



Roggel
Discrepantie-analyse 2018-2030

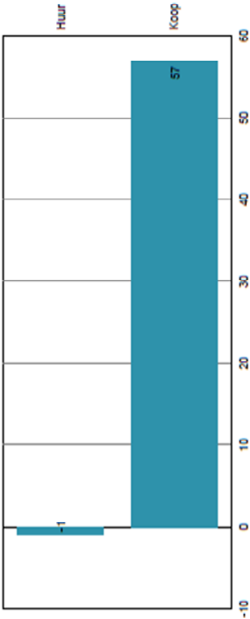
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	7	-6	-42	12	0	-30
Appartement zonder lift	7	-29	0	0	0	0	-22
Rij-/hoekwoning	24	-12	-15	-13	0	0	-17
2*1 kapwoning	0	-42	-4	0	-12	0	-59
Vrijstaande woning	0	-15	11	9	7	0	12
Grondgeb. seniorenwoning	10	30	40	17	17	0	114
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	41	-61	25	-30	24	0	-1

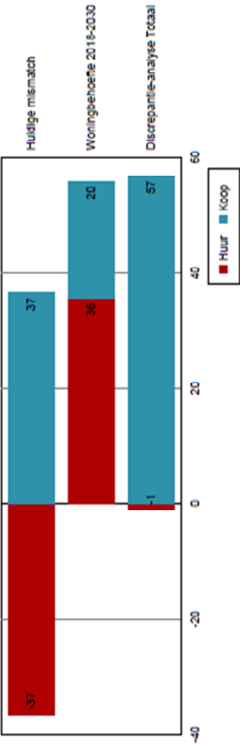
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	-4	7	13	7	7	30
Appartement zonder lift	0	0	6	10	7	0	23
Rij-/hoekwoning	0	11	-25	-11	0	0	-25
2*1 kapwoning	0	-4	-68	-46	13	0	-105
Vrijstaande woning	0	0	12	20	-33	-14	-15
Grondgeb. seniorenwoning	0	7	59	72	10	0	148
Onbekend	0	0	6	-1	0	-5	1
Totaal	0	10	-3	57	4	-11	57

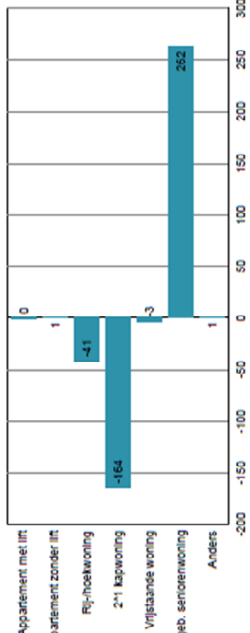
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



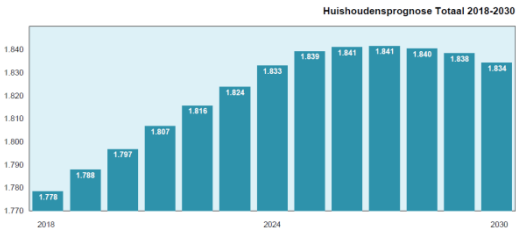
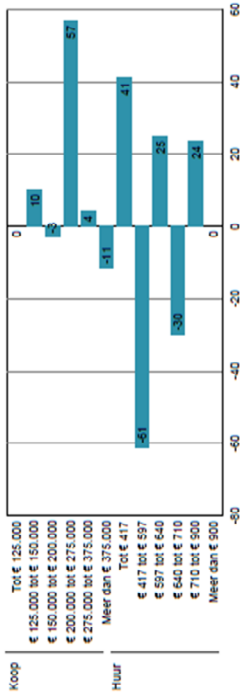
Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



Planlijst Leudal per 1-1-2018

[illegible]

[illegible]

Planaam	(verwacht) Realisatiejaar					Woningtype				Doelgroep				Zorgcomponent					Specifiek beleid					Status				
	2018	2019	2020	2021 - 2023	Onbekend	Totaal aantal woningen	Huur totaal	Koop totaal	Eengezins totaal	Meergezins totaal	Onbekend	Starters	Kleine huishoudens tot 55 jaar	Gezinnen	Kleine huishoudens 55 jaar en ouder	zelfstandig verzorgd wonen (aanleunwoningen / woonzorgcomplex)	zelfstandig grondgebonden wonen (bungalows e.d.)	zelfstandig gestapelde wonen (appartementen met lift)	niet-zelfstandig intramuraal wonen	niet-zelfstandig beschermd wonen (kleinschalig / in de wijk)	Sloop	Onttrekking a.g.v. functieverandering / inpassing bouwen	Toevoeging a.g.v. functieverandering / inpassing bouwen	Woningen buiten contour met P.v. kwal. instr. (o.a. R v R)	Particulier opdrachtgeverschap / kavels	Harde planvoorraad	(pre) Contractuele verplichtingen	Potentiele planvoorraad
Kern Nunhem, Kempiensstraat (Kempiensstr.3.5, Molenbergstr.3)	1	1				2	0	2	2	0	0	0	2	0	2											2	2	
Kern Nunhem, Kerkstraat 2 (Kerkstraat-Noord)						1	0	1	1	0	0	1	1	1	1											1	1	
Kern Nunhem, locatie basisschool Mariënschootstraat					4	4	4	0	0	4	0	2	2	2	2		x						4			2	2	
Part. Verspreid: Kern Nunhem, Hoogstraat 25/27	1				2	2	0	2	2	0	0	1	1	1	1											1	1	
Part. Verspreid: Kern Nunhem, Kampweg 38 (vervangende nieuw bouw)					1	1	0	1	1	0	0	1	1	1	1											1	1	
Part. Verspreid: Kern Nunhem, Kampweg 38 (sloop)	-1					-1	0	-1	-1	0	0	-1	-1	-1	-1											-1	-1	
Part. Verspreid: Kern Nunhem, Molenbergstraat (bij 7) / Kempiensstraat 2					1	1	0	1	1	0	0	1	1	1	1											1	1	
Totaal Nunhem						10																						
Kern Roggel, Klavaren (5b t/mf)	19	10	9	24	5	5	0	5	5	0	0	x	x	x	5		5									23	5	
Kern Roggel, Reppelveld	-1				62	62	0	62	62	0	0			-1	x		25										62	
Part. Verspreid: Kern Roggel, Eind 1 (sloop bedrijfswoning)	1				1	1	0	-1	-1	0	0	1	1	1	1											1	1	
Part. Verspreid: Kern Roggel, Grote Laak 8a	1				1	1	0	1	1	0	0	1	1	1	1											1	1	
Part. Verspreid: Kern Roggel, Heide 1c (vervangende nieuw bouw)	-1				1	1	0	-1	-1	0	0	1	1	1	1											-1	-1	
Part. Verspreid: Kern Roggel, Heide 1c (onttrekking)	1				1	1	0	1	1	0	0	1	1	1	1											1	1	
Part. Verspreid: Kern Roggel, Heide 13 (vervangende nieuw bouw)	1				1	1	0	-1	-1	0	0	1	1	1	1											-1	-1	
Part. Verspreid: Kern Roggel, Heide 13 (sloop)	-1				1	1	0	1	1	0	0	1	1	1	1											1	1	
Part. Verspreid: Kern Roggel, Heide 13 (compensatie nieuw bouw)	1				1	1	0	-1	-1	0	0	1	1	1	1											-1	-1	
Part. Verspreid: Kern Roggel, Kleine Laak 13	-1				1	1	0	-1	-1	0	0	1	1	1	1											1	1	
Part. Verspreid: Kern Roggel, Vrijkenstraat 6 (onttrekking t.b.v. nieuw bouw Kleine Laak)	1				1	1	0	1	1	0	0	1	1	1	1											1	1	
Part. Verspreid: Kern Roggel, Molenweg 56a	2				2	2	0	2	2	0	0	2	2	2	2		1									1	1	
Part. Verspreid: Kern Roggel, Mortel (naast 5)	1				1	1	0	1	1	0	0	1	1	1	1											1	1	
Part. Verspreid: Kern Roggel, Neerduwweg 1 (vervangende nieuw bouw)	-1				1	1	0	-1	-1	0	0	1	1	1	1											-1	-1	
Part. Verspreid: Kern Roggel, Neerduwweg 1 (sloop)	1				1	1	0	1	1	0	0	1	1	1	1											1	1	
Part. Verspreid: Kern Roggel, Reppelstraat 23	1				1	1	0	1	1	0	0	1	1	1	1											1	1	
Part. Verspreid: Kern Roggel, Strubben 5a (vervangende nieuw b. sloop Nijken)	-1				1	1	0	-1	-1	0	0	1	1	1	1											-1	-1	
Part. Verspreid: Kern Roggel, Nijken 16 (sloop ijm nieuw bouw Strubben)	1				1	1	0	1	1	0	0	1	1	1	1											1	1	
RvR Kern Roggel: Ophoven (naast 6 (6b?))	1				1	1	0	2	2	0	0	2	2	2	2											2	2	
RvR Kern Roggel: Pasveld	1				1	1	0	1	1	0	0	1	1	1	1											3	3	
RvR Kern Roggel: Pasveld-Oost	1				1	1	0	3	3	0	0	3	3	3	3											3	3	
Totaal Roggel						77																						
TOTAAL LEIJDAAL	86	135	104	238	517	1080	165	609	587	187	306	67	68	313	294	37	165	100	0	21	-11	-4	62	51	215	573	397	110

Harde planvoorraad
(pre)Contractuele verplichtingen
Potentiele planvoorraad



- A. Terugblik periode 2014 tot en met 2017**
- B. Kwaliteitsenvelop**
- C. Uitkomsten woningmarktonderzoek per kern**
- D. Planlijst per 1-1-2018**

A. Terugblik Maasgouw

1. Algemeen

De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (Structuurvisie 2014) heeft een looptijd van 2014 tot en met 2023, waarbij is vastgelegd dat na vier jaar een actualisatie plaatsvindt. Deze actualisatie vindt mede plaats op basis van de recente ontwikkelingen op de woningmarkt en de nieuwe prognoses van de toekomstige woningbehoefte.

In de Structuurvisie 2014 zijn regionaal twee belangrijke uitgangspunten geformuleerd: het realiseren van voldoende woningen en het terugdringen van de overcapaciteit aan plannen. Deze zijn vertaald naar concrete afspraken per gemeente. Voor Maasgouw geldt:

	<u>Ambitie realisaties</u>	<u>Afspraak terugdringen planvoorraad</u>
2014 t/m 2017:	170	265
2018 t/m 2023:	260	400
Totaal planperiode:	430	665

In deze bijlage wordt eerst teruggekeken naar de daadwerkelijke realisaties en ontwikkelingen in de eerste vier jaar van de Structuurvisie. Het betreft de periode 2014 tot en met 2017. Vervolgens wordt ingegaan op de afbouw van de planvoorraad. Daarna wordt de nieuwe huishoudensprognose Etil 2017 vergeleken met de prognose uit 2013, die ten grondslag ligt aan de Structuurvisie 2014.

2. Planrealisaties

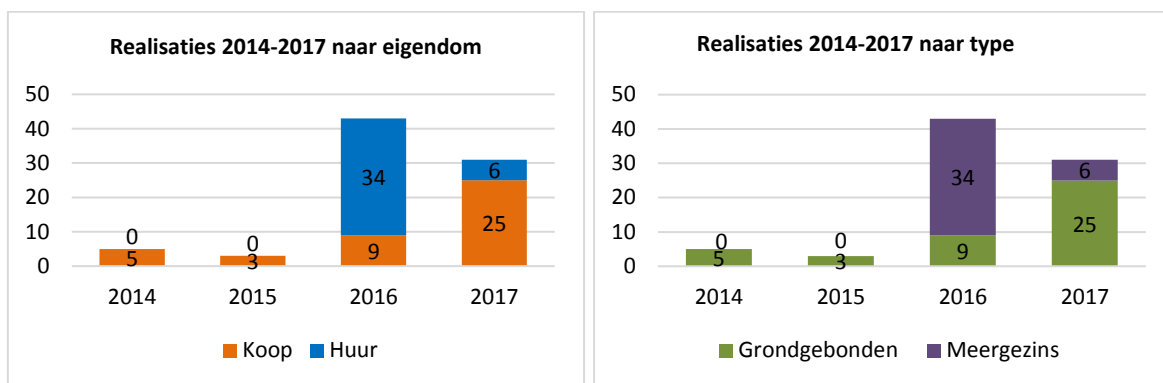
In Maasgouw zijn in de periode 2014 tot en met 2017 82 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad en 6 woningen onttrokken. De netto realisatie komt hiermee uit op 76 woningen.

In de Structuurvisie 2014 is voor Maasgouw een ambitie van 170 woningen vastgelegd, 43 woningen per jaar. De werkelijke realisaties blijven achter. Van de ambitie is in de periode 2014 tot en met 2017 45% gerealiseerd, wat neerkomt op gemiddeld 19 woningen per jaar. De crisis op de woningmarkt heeft hierin een rol gespeeld. In 2017 is weer een toename van het aantal bouwactiviteiten te zien.

Maasgouw	bruto	sloop/ onttrekking	netto
2014	5	0	5
2015	3	0	3
2016	43	3	40
2017	31	3	28
totaal	82	6	76

Het aandeel huurwoningen is met 49% hoog. De 40 huurwoningen zijn allemaal gebouwd in de vorm van appartementen, vrijwel allemaal voor de doelgroep ouderen.

Het aandeel koopwoningen bedraagt 51%. De 42 koopwoningen zijn allemaal gebouwd in de vorm van grondgebonden woningen.



3. Planvoorraad

De planvoorraad is afgenomen van 1.095 woningen per 1 januari 2014 tot 799 woningen per 1 januari 2018. Een deel van de afname (25%) is het gevolg van de realisaties. Het merendeel (75%) is het resultaat van het actief ingrijpen op de planvoorraad. Netto zijn hierdoor 228 woningen geschrapt. In de afgelopen vier jaar zijn ook aantallen toegevoegd. In 2014 betrof dat vooral een correctieslag met bestaande bouwtitels uit bestemmingsplannen. Daarnaast is (terughoudend) medewerking verleend aan nieuwe initiatieven t.b.v. behoud van monumentale panden, bij functieveranderingen en transformatie van maatschappelijk vastgoed. Vervangende nieuwbouw wordt ook positief benaderd, maar heeft per saldo geen effect op de planvoorraad.

In de Structuurvisie 2014 is de afspraak gemaakt dat de overcapaciteit met 40% moet worden teruggebracht. De overcapaciteit was 665 woningen op 1 januari 2014. Op basis van de afspraken en rekening houdend met de realisaties bedraagt de overcapaciteit per 1 januari 2018 nog 437 woningen. Er zijn in Maasgouw netto 228 woningen uit de planvoorraad gehaald van de afgesproken 265. De overcapaciteit is zodoende met 34% teruggedrongen in plaats van 40%. De doelstelling is daarmee niet helemaal gehaald. Dit is vooral het gevolg van de veelheid aan plannen met contractuele verplichtingen en directe bouwtitels.

Het terugdringen van de planvoorraad zonder risico op planschade vergt meer tijd. Wel zijn diverse concrete stappen gezet om de planvoorraad in de volgende periode verder te kunnen reduceren. Zo is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw 2018' waarmee het college bouwtitels planologisch kan laten vervallen als deze niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn benut. Contracten worden -waar mogelijk- heronderhandeld, termijnen strak gehanteerd en aantallen neerwaarts bijgesteld, meer in overeenstemming met de lokale behoefte. Bij marktpartijen begint het besef door te dringen dat oude rechten niet meer oneindig kunnen/zullen blijven bestaan.

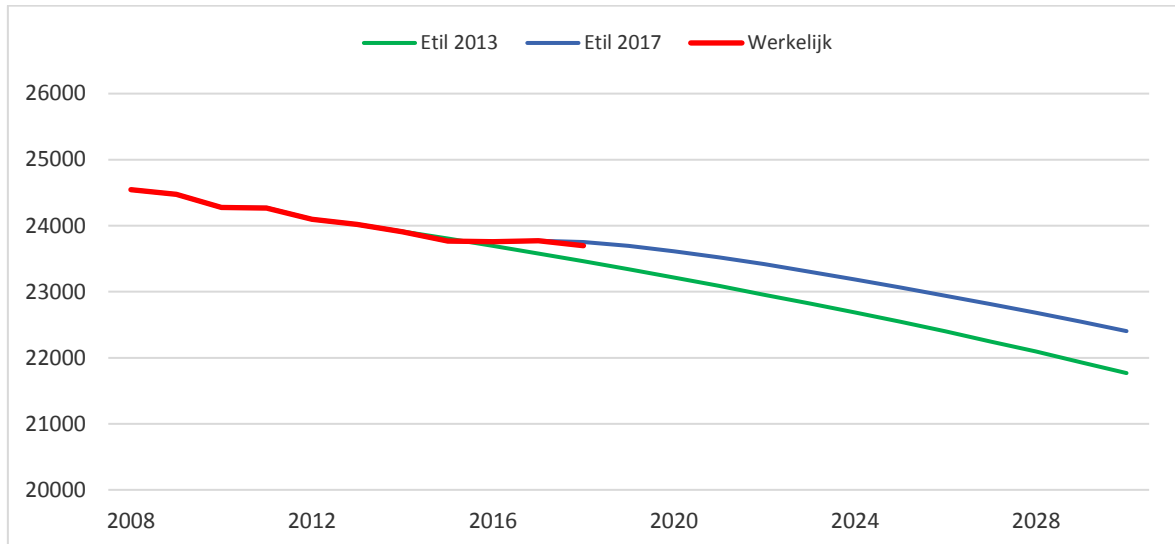
4. Leegstand

De leegstand bedroeg 347 woningen (3,3%) per 1 januari 2014 en 331 woningen (3,2%) per 1 januari 2017. De cijfers per 1 januari 2018 zijn, vanwege het uitblijven van de provinciale woonmonitor, nog niet voorhanden. De verwachting is dat de leegstand in 2017 afgenomen is, gelet op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit is mede ingegeven door de economische ontwikkelingen en de aangetrokken woningmarkt. Het leegstandspercentage ligt in Maasgouw net iets hoger dan het regionaal gemiddelde van 3,0% per 1 januari 2017.

5. Bevolkingsontwikkeling

Het aantal inwoners in Maasgouw is met 210 afgenomen, van 23.907 inwoners per 1 januari 2014 tot 23.697 inwoners per 1 januari 2018. Dit is een daling van 0,6%.

Regionaal laat Midden-Limburg een groei zien van 0,6%. In Weert (+1.134), Roermond (+832) en Nederweert (+287) is het aantal inwoners gegroeid. In Roerdalen (-104), Maasgouw (-210), Echt-Susteren (-225) en Leudal (-362) is het aantal inwoners afgenomen.

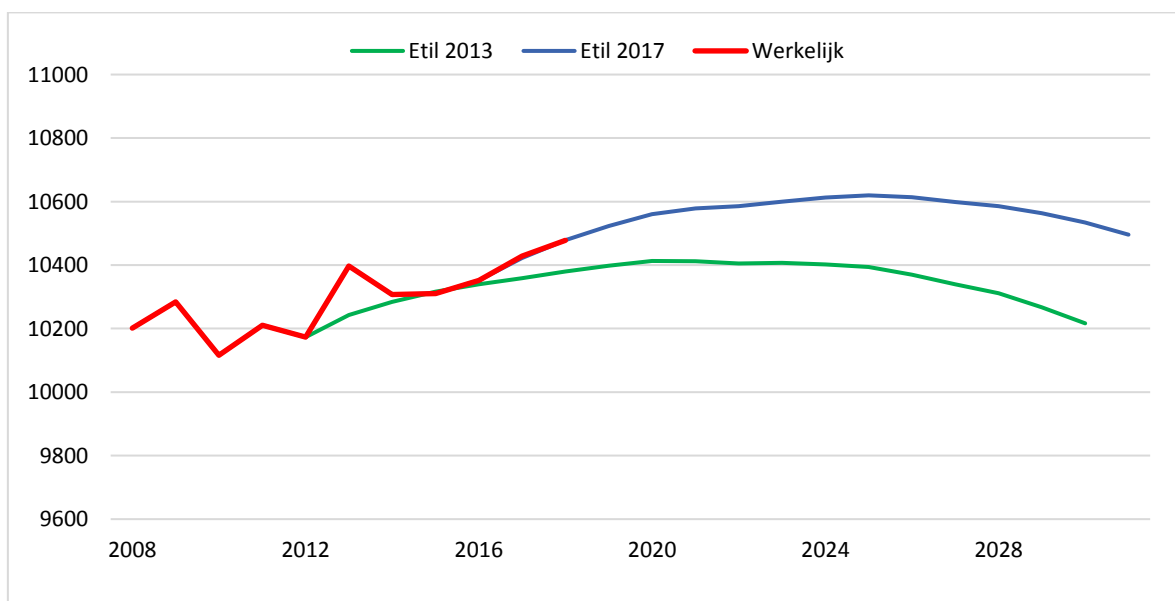


Grafiek: prognose en ontwikkeling aantal inwoners Maasgouw

6. Ontwikkeling aantal huishoudens

Het aantal huishoudens in Maasgouw is in 4 jaar tijd gegroeid met 150, van 10.307 huishoudens per 1 januari 2014 tot 10.457 huishoudens per 1 januari 2018 (volgens prognose Etil 2017). De werkelijke groei blijft achter bij de verwachte groei van het aantal huishoudens op basis van de prognose 2013.

Het aantal huishoudens in Maasgouw is in 4 jaar behoorlijk méér gegroeid dan het netto aantal opgeleverde woningen in 4 jaar tijd (150 versus 76). Het aantal gerealiseerde woningen blijft daarmee achter bij de behoefte. Per 1-11-2018 zijn 141 woningen in aanbouw of starten binnenkort.



Grafiek: prognose en ontwikkeling aantal huishoudens Maasgouw

7. Kwantitatieve woningbehoefte (voortzetting afspraken, zoals vastgelegd in Hoofdstuk 3)

Op basis van de prognoses Etil 2013 zou Maasgouw vanaf 2014 nog met 130 huishoudens groeien tot de top van het aantal huishoudens in 2020. Op basis van de prognoses Etil 2017 groeit Maasgouw vanaf 2014 met 183 huishoudens meer tot de top, te weten 313 huishoudens. De top ligt niet alleen hoger, maar is ook verschoven naar 2025.

In de Structuurvisie 2014 zijn voor 10 jaar aantallen te bouwen woningen per gemeente vastgelegd. Hierbij is de totale groei van de regio (4,2% op basis van Etil 2013) verdeeld over de gemeenten naar rato van het aantal huishoudens. Voor Maasgouw betekende dit een potentiële groei van 430 woningen, 300 meer dan de toen verwachte gemeentelijke groei.

De prognose Etil 2017 laat voor Maasgouw een grotere groei zien dan Etil 2013. In deze actualisatie wordt vastgelegd, dat elke gemeente kan uitgaan van minimaal de afspraak uit de Structuurvisie 2014 en alleen indien de prognose Etil 2017 hoger uitpakt, van deze nieuwe prognose. Omdat deze grotere groei nog altijd binnen de overeen gekomen kaders valt blijven voor Maasgouw de afspraken uit 2014 het uitgangspunt, namelijk 430 woningen. Dit aantal ligt 117 woningen hoger dan de verwachte lokale behoefte uit de prognose Etil 2017. Maasgouw krijgt hiermee extra ruimte om een deel van de regionale groei op te vangen.

Na aftrek van de netto realisaties in de periode 2014 tot en met 2017, zijnde 76 woningen, resteert in Maasgouw een opgave van 354 te bouwen woningen vanaf 1 januari 2018. Deze opgave is vergeleken met de planvoorraad per 1 januari 2018, zijnde 799 woningen. Daaruit volgt een overcapaciteit van 445 woningen. Van deze overcapaciteit wordt de komende vier jaar 40% gereduceerd, te weten 178 woningen. Hiermee wordt de systematiek, zoals vastgelegd in de Structuurvisie, gehandhaafd voor de periode 2018-2021. In onderstaande tabel zijn de afspraken zoals beschreven in Hoofdstuk 3 voor Maasgouw samengevat.

gemeente	afpraak 1 SV 2018: maximaal aan te houden groei v.a. 1-1-2014	netto realisaties 2014 t/m 2017	afpraak 2 SV 2018: maximaal aantal te bouwen tot HH top v.a. 1-1-2018	planvoorraad per 1-1-2018	overcapaciteit per 1-1-2018	afpraak 3 SV 2018: 40% reductie 2018 t/m 2021
Maasgouw	430	76	354	799	445	178

Tabel: plancapaciteiten, netto realisaties, reductie (H3)

B. Kwaliteitsenvelop Maasgouw

KWANTITATIEVE OPGAVE

Maximaal aan te houden groei (2014 t/m huishoudenstop)	430 (afsprak 1)
Netto realisaties 2014 t/m 2017	76
Maximaal te bouwen woningen	354 (afsprak 2)
Aantal woningen in planvoorraad per 1-1-2018	799
Overcapaciteit per 1-1-2018	445
Reductieopgave 2018-2021 (40%)	178 (afsprak 3)

	Beegden	Heel	Linne	Maasbracht	Ohé en Laak	Stevensweert	Thorn	Wessem	Maasgouw
bestaande woningvoorraad	771	1.640	1.676	3.193	367	723	1.100	926	10.395
huurwoningen corporaties	87	141	244	745	34	55	176	129	1.611
huurwoningen overige verhuurders	40	165	146	266	39	87	125	62	929
koopwoningen	644	1.334	1.286	2.182	294	581	799	735	7.855
Aantal woningen in planvoorraad	64	182	240	88	14	120	69	22	799
Overcapaciteit	38	126	183	-21	2	95	32	-10	445
Richtcijfer te bouwen woningen	26	56	57	109	12	25	37	32	354

KWALITATIEVE OPGAVE

Woningtypen

appartement met lift	*	*	*	*	*	*	*	*	*
appartement zonder lift			*						
rij-/hoekwoning									
2^1 kapwoning					*				
vrijstaande woning					*				
grondgebonden seniorenwoning	*	*	*	*	*	*	*	*	*
anders / nichemarkten	*	*	*	*	*	*	*	*	*

Prijsklassen

koop

tot € 125.000	*				*			*	*
€ 125.000 tot € 150.000			*		*		*		
€ 150.000 tot € 200.000		*			*	*			
€ 200.000 tot € 275.000	*	*		*		*	*		*
€ 275.000 tot € 375.000	*								
meer dan € 375.000									

huur

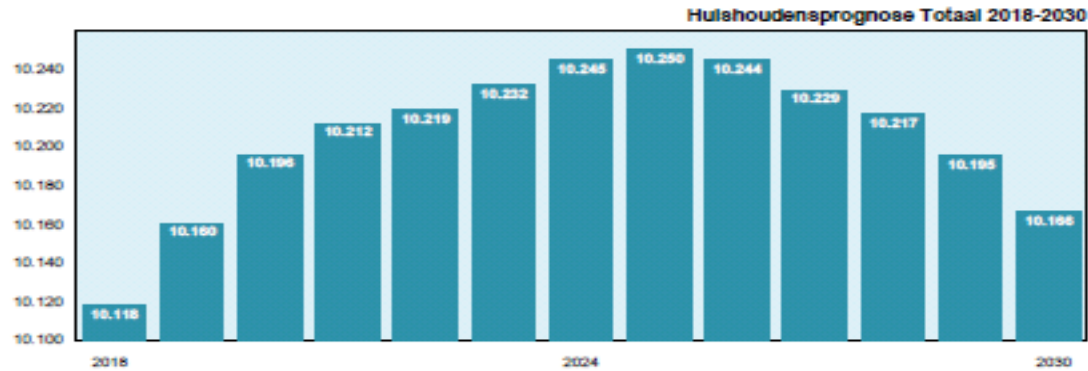
tot € 417	*			*	*			*	*
€ 417 - € 597	*	*	*	*		*	*		*
€ 597 tot € 640	*	*	*	*	*	*	*	*	*
€ 640 tot € 710	*		*	*	*	*	*	*	*
€ 710 tot € 900	*	*	*			*			*
meer dan € 900	*		*			*	*	*	*

Sociale voorraad

Uitbreiding 2018-2024	3	4	2	1	3	4	-2	0	15
Uitbreiding 2024-2030	-1	0	-2	-1	-2	0	-3	-3	-12
Uitbreiding 2018-2030	2	4	0	0	1	4	-4	-3	3
% sociale huurwoningen	11,3%	8,6%	14,6%	23,3%	9,3%	7,6%	16,0%	13,9%	15,5%
Terughoudend in verkopen		*		*	*	*			

C. Uitkomsten woningmarktonderzoek

Gemeente Maasgouw

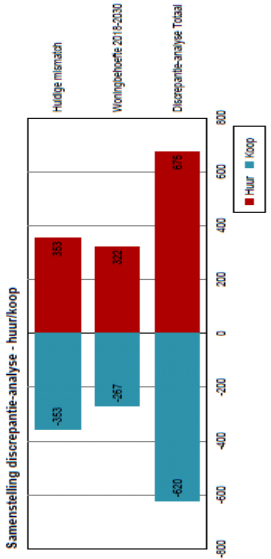
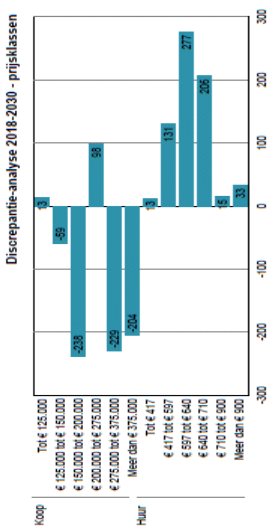
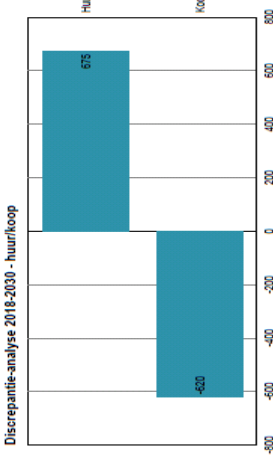
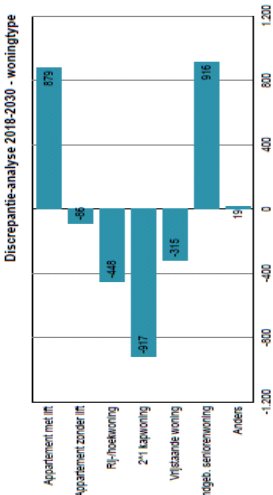


HH-top: 2025
Behoefte: + 49 woningen (tot 2030)
Afspraak: + 354 woningen
Planvoorraad: 799 woningen

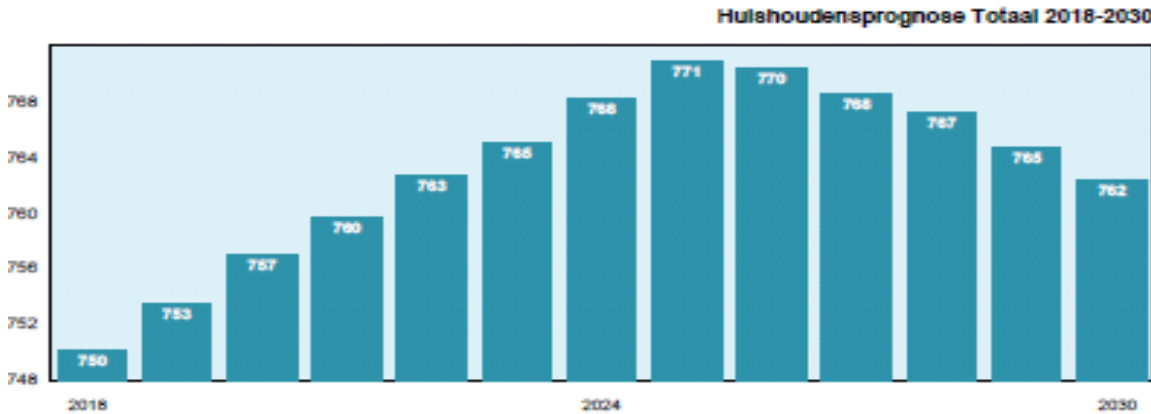
Gemeente Maasgouw
Discrepantie-analyse 2018-2030

Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen									
Prijsklassen x € 1.000	Tot		€ 125 - € 150		€ 150 - € 200		€ 200 - € 275		Totaal
	€ 125	€ 150	€ 125	€ 150	€ 200	€ 275	€ 275	e.m.	
Appartement met lift	0	14	83	96	46	23	262		
Appartement zonder lift	0	-29	-6	13	6	3	-13		
Rij-hoekwoning	5	-55	-135	-50	-4	-10	-260		
2*1 kapwoning	-5	-31	-449	-233	-57	-8	-783		
Vrijstaande woning	2	8	92	49	-279	-189	-316		
Grondgeb. seniorenwoning	11	25	148	196	38	0	419		
Onbekend	0	8	28	26	20	-22	61		
Totaal	13	-59	-238	98	-229	-204	-620		

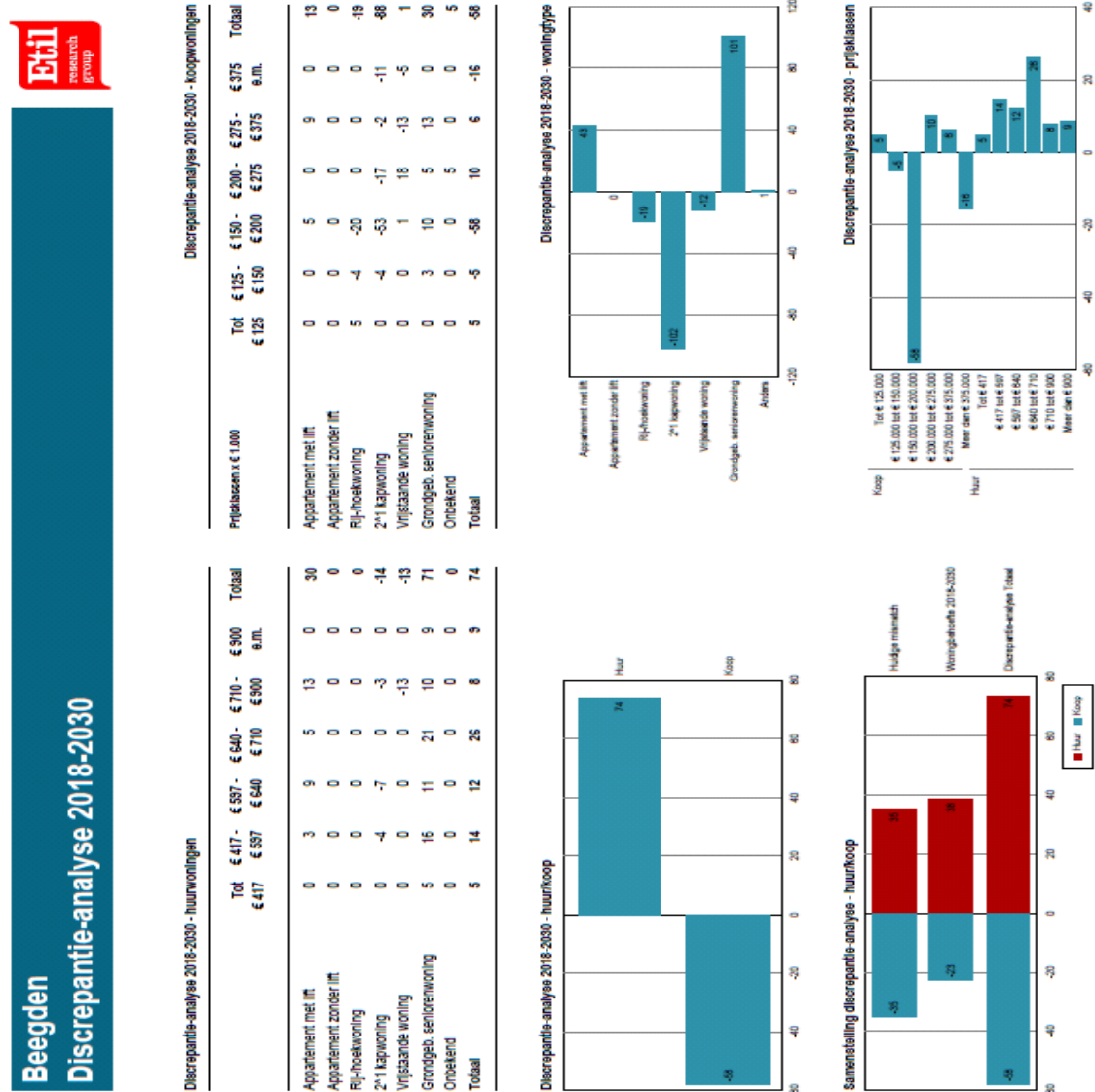
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen									
Tot	€ 417 - € 597		€ 597 - € 640		€ 640 - € 710		€ 710 - € 900		Totaal
	€ 417	€ 597	€ 640	€ 710	€ 900	e.m.			
Appartement met lift	44	219	122	102	109	21	617		
Appartement zonder lift	-53	33	6	-74	10	5	-74		
Rij-hoekwoning	-1	-189	-28	46	-27	0	-198		
2*1 kapwoning	9	-74	-32	-24	6	-134			
Vrijstaande woning	-25	3	35	16	-19	-10	1		
Grondgeb. seniorenwoning	62	129	168	109	21	9	497		
Onbekend	-23	9	6	25	-55	2	-36		
Totaal	13	131	277	206	15	33	675		



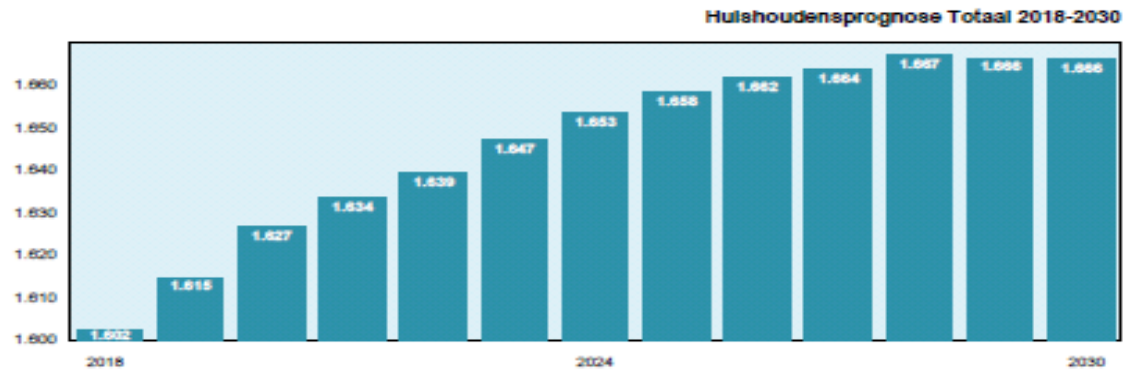
Beegden



Behoefte: + 12 woningen (tot 2030)
Afspraak: + 26 woningen
Planvoorraad: 64 woningen



Heel



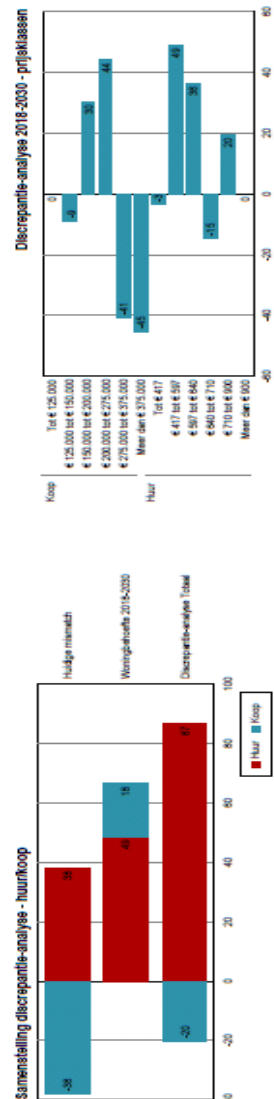
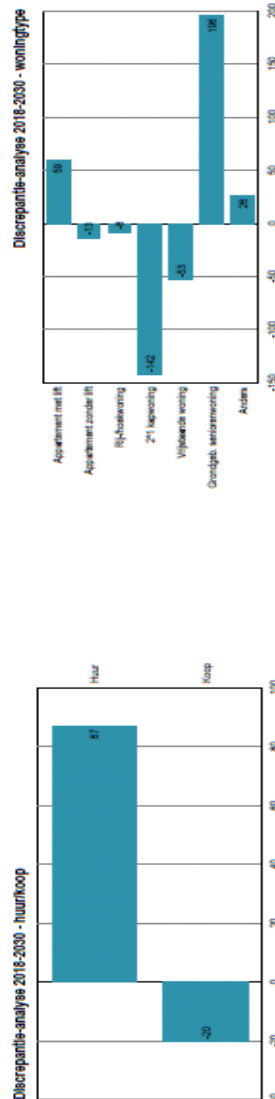
Behoefte: + 64 woningen (tot 2030)
Afspraak: + 56 woningen
Planvoorraad: 182 woningen

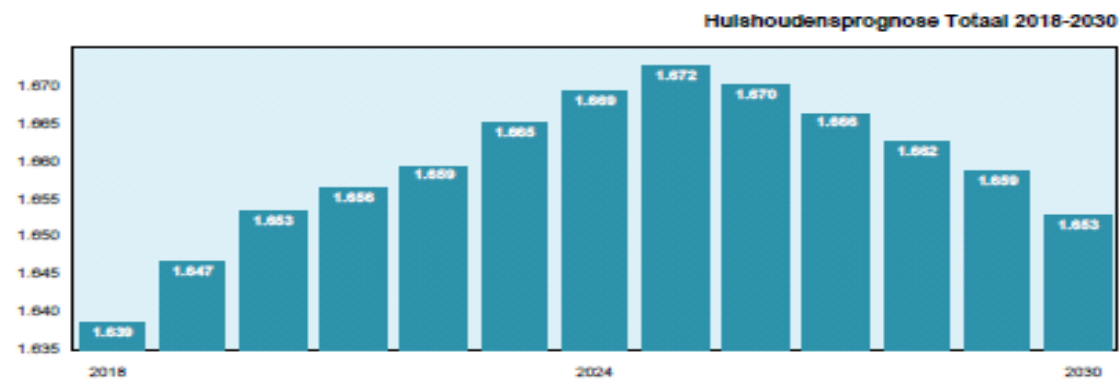


Heel

Discrepantie-analyse 2018-2030

Discrepancieanalyse 2018-2020 - huurwoningen							Discrepancieanalyse 2018-2020 - koopwoningen							
	Tot € 417	- € 397	- € 387	- € 340	- € 300	Totaal e.m.	Prijsklassen x 1.000	Tot € 125	- € 125	- € 150	- € 200	- € 275	- € 375	Totaal e.m.
Appartement met lift	0	12	7	-15	16	0	20	0	-10	3	25	11	11	39
Appartement zonder lift	-9	11	0	-15	0	0	-12	0	-4	-4	0	3	3	-2
Rij-hoekwoning	-4	-4	6	-4	-4	0	-12	0	0	0	-2	5	0	3
2 ^{de} kapwoning	0	-9	0	10	0	0	2	0	-5	-49	-69	-20	0	-144
Vrijstaande woning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28	28	-50	-59	-83
Groengeb. seniorenwoning	9	39	23	9	3	0	84	0	11	42	53	5	0	112
Ongekeerd	0	0	0	0	5	0	5	0	0	10	9	5	0	24
Totaal	-3	49	36	-15	20	0	87	0	-9	30	44	-41	-45	-20





Behoefte: + 14 woningen (tot 2030)
Afspraak: + 57 woningen
Planvoorraad: 240 woningen

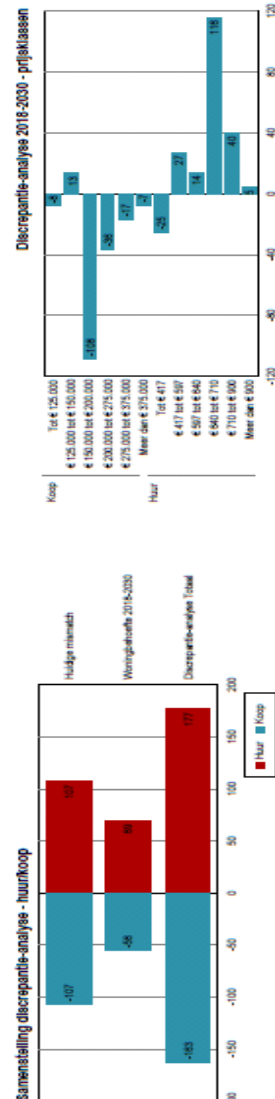
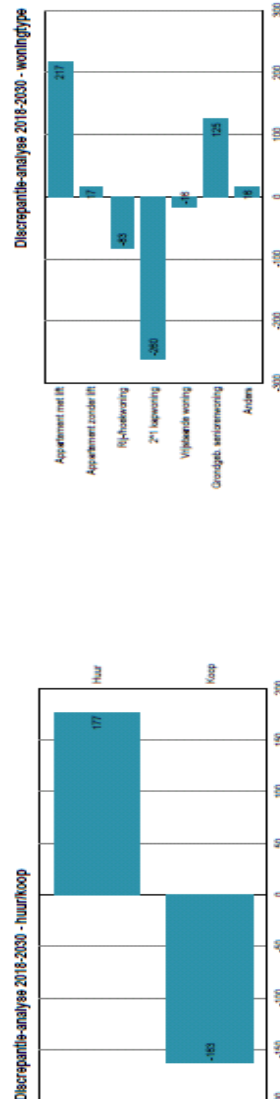


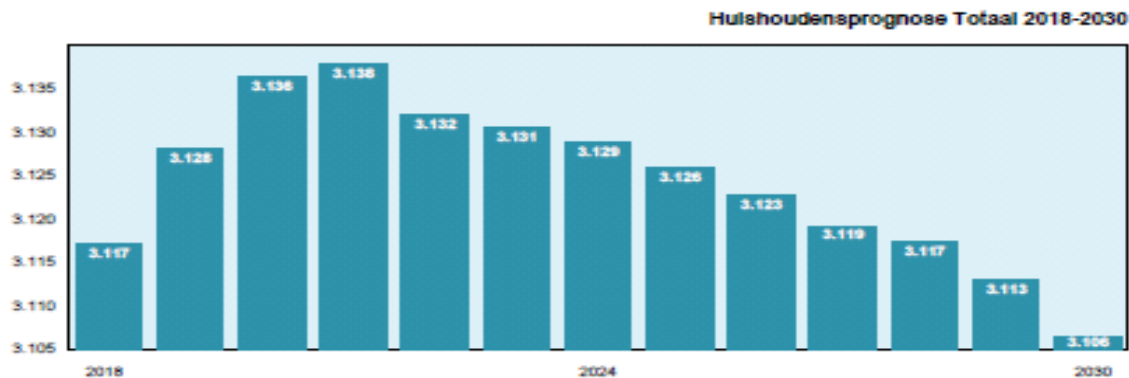
Linne

Discrepantie-analyse 2018-2030

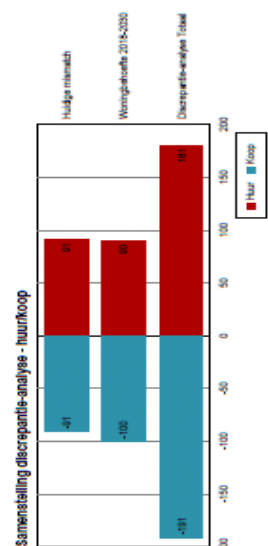
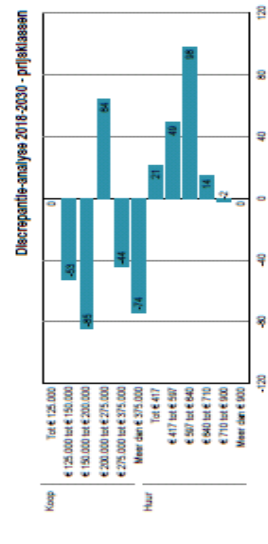
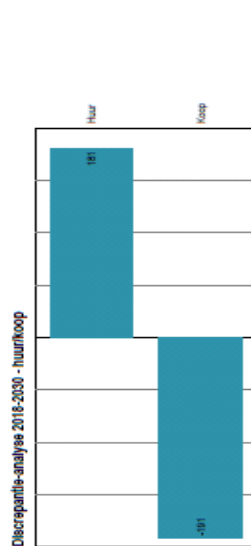
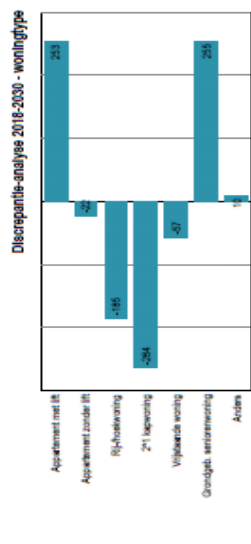
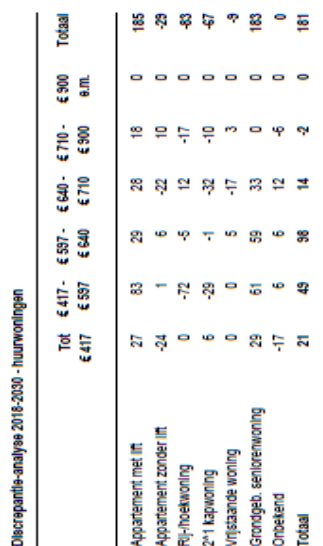
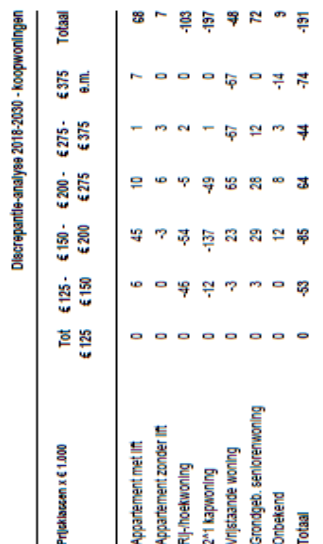
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen									
Prijsklasse x € 1.000	Tot				Totaal				e.m.
	€ 125	€ 150	€ 200	€ 275	€ 125	€ 150	€ 200	€ 275	
Appartement met lift	0	5	10	33	5	5	5	5	57
Appartement zonder lift	0	-8	0	0	0	0	0	0	-8
Rij-hoekwoning	0	0	-12	-4	-5	-12	-30		
2+1 kapwoning	-8	-4	-130	-69	-9	-2	-223		
Vrijstaande woning	0	6	7	-25	-20	11	-21		
Grondgeb. seniorenwoning	0	8	17	23	8	0	62		
Onbepaald	0	6	0	0	5	-3	3		
Totaal	-8	13	-108	-36	-17	-7	-163		

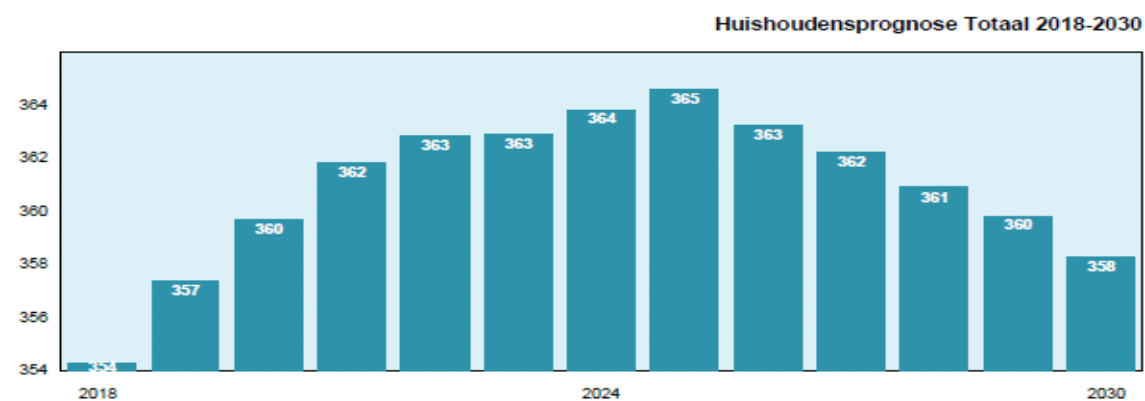
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen									
Tot	€ 417 - € 537				€ 640 - € 710				Totaal
	€ 417	€ 537	€ 640	€ 710	€ 417	€ 537	€ 640	€ 710	
Appartement met lift	0	42	33	57	29	0	161		
Appartement zonder lift	-5	12	0	13	0	5	24		
Rij-hoekwoning	0	-25	-43	17	0	0	-51		
2+1 kapwoning	0	-17	-22	8	-7	0	-38		
Vrijstaande woning	-25	0	20	0	10	0	5		
Grondgeb. seniorenwoning	5	15	26	8	8	0	62		
Onbepaald	0	0	0	13	0	0	13		
Totaal	-25	27	14	116	40	5	177		





Behoefte: - 11 woningen (tot 2030)
Afspraak: + 109 woningen
Planvoorraad: 88 woningen





Behoefte: + 4 woningen (tot 2030)
Afspraak: + 12 woningen
Planvoorraad: 14 woningen

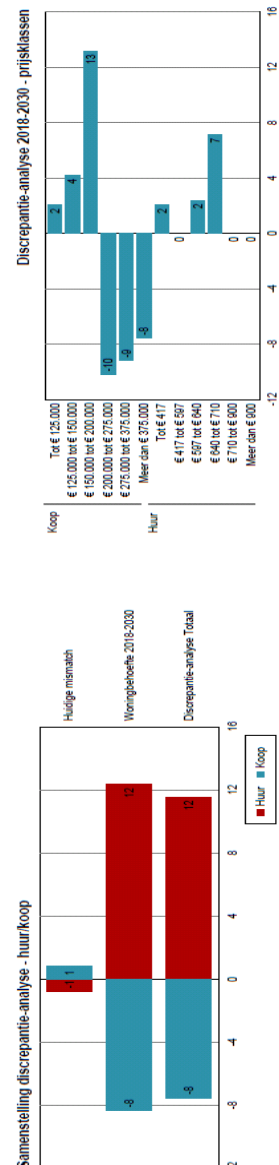
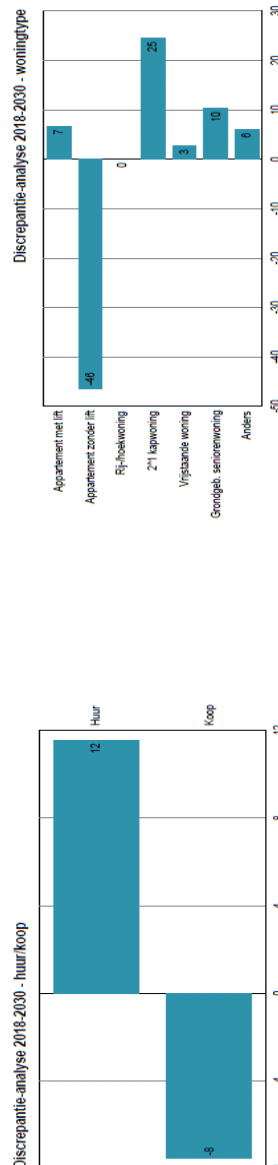


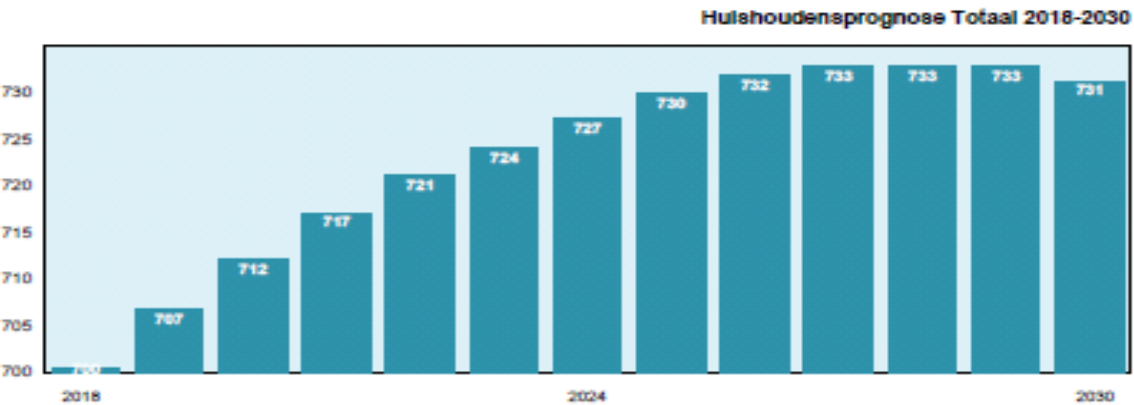
Ohé en Laak

Discrepantie-analyse 2018-2030

Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen									
Prijsklassen x € 1.000	Tot		€ 125 - € 150		€ 150 - € 200		€ 200 - € 275		Totaal
	€ 417	€ 587	€ 417	€ 587	€ 417	€ 587	€ 417	€ 587	e.m.
Appartement met lift	0	0	0	1	0	0	6	0	0
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0	0	7
Rij-hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2*1 kapwoning	0	0	0	1	5	2	0	0	8
Vrijstaande woning	0	0	2	0	7	-19	-11	-8	-29
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	0	1	1	1	0	0	2
Onbekend	2	0	0	2	0	0	2	0	4
Totaal	2	0	2	4	13	-10	-9	-8	-8

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen									
Prijsklassen x € 1.000	Tot		€ 125 - € 150		€ 150 - € 200		€ 200 - € 275		Totaal
	€ 417	€ 587	€ 417	€ 587	€ 417	€ 587	€ 417	€ 587	e.m.
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0	0	-46
Rij-hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2*1 kapwoning	0	0	0	0	16	0	0	0	16
Vrijstaande woning	0	0	0	0	32	0	0	0	32
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	0	2	6	0	0	0	8
Onbekend	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Totaal	2	0	2	2	7	0	0	0	12





Behoefte: + 31 woningen (tot 2030)
Afspraak: + 25 woningen
Planvoorraad: 120 woningen



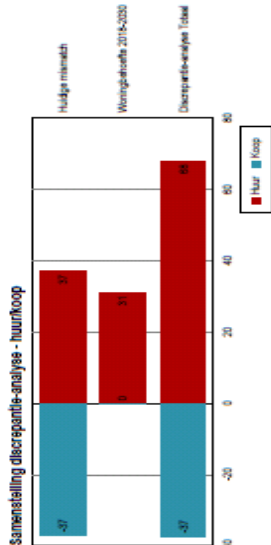
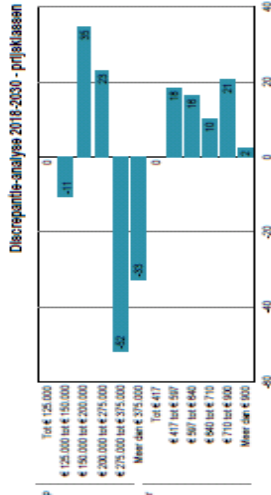
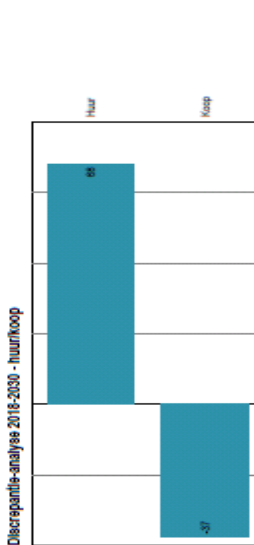
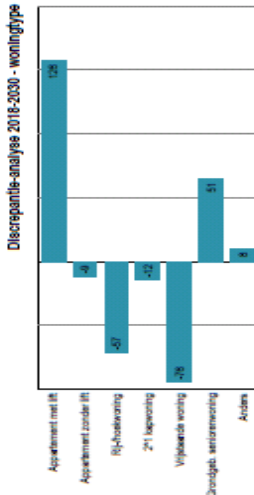
Stevensweert

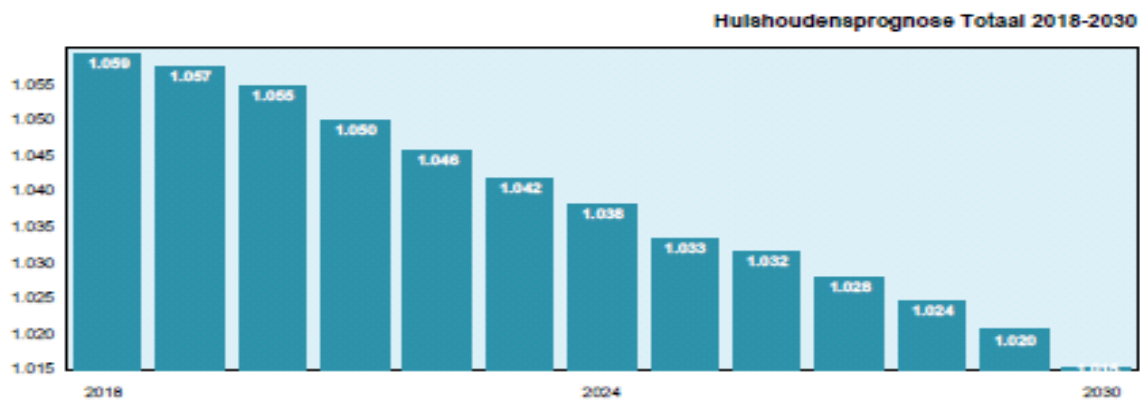
Discrepantie-analyse 2018-2030

Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklasse x t	Tot	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	7	2	17	10	0	36
Appartement zonder lift	0	-12	0	7	0	0	-5
Rij-hoekwoning	0	-2	-10	-21	-7	-4	-43
2+1 kapwoning	0	-3	2	6	0	0	5
Vrijstaande woning	0	0	20	-12	-55	-29	-76
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	20	20	0	0	39
Onbekend	0	0	0	7	0	0	7
Totaal	0	-11	35	23	-52	-33	-37

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen						
	Tot €417	€ 417 - € 557	€ 557 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 en m.
Appartement met lift	0	49	19	0	22	0
Appartement zonder lift	0	7	0	-12	0	-4
Rij-hoekwoning	0	-23	0	15	-6	-14
2+1 kapwoning	0	-12	-6	0	0	-17
Vrijstaande woning	0	0	0	0	0	0
Grondgeb. seniorenwoning	0	2	2	7	0	12
Onbekend	0	-6	0	0	4	2
Totaal	0	18	16	10	21	68





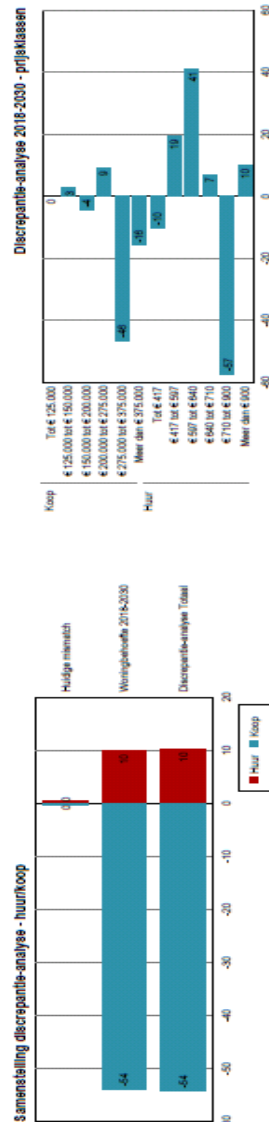
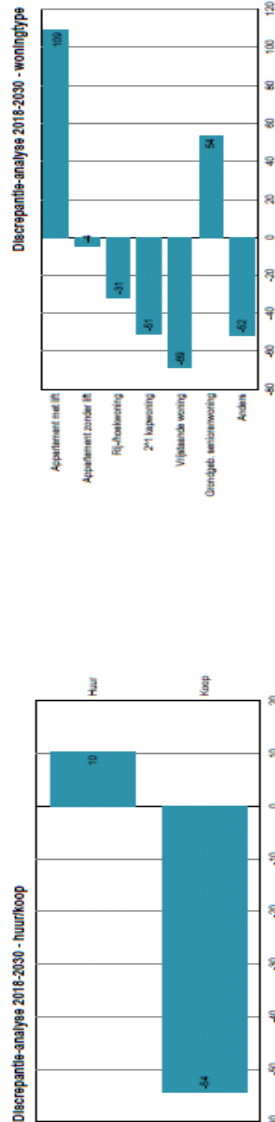
Behoefte: - 44 woningen (tot 2030)
Afspraak: + 37 woningen
Planvoorraad: 69 woningen

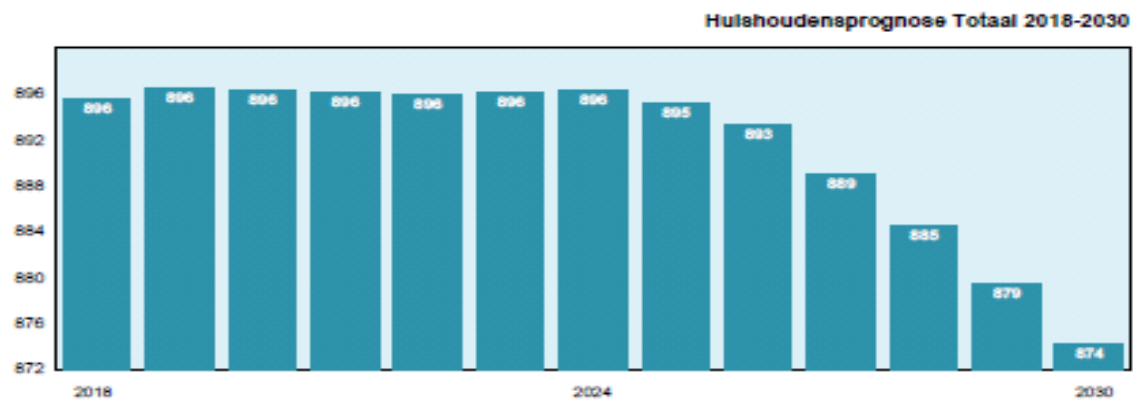


Thorn Discrepantie-analyse 2018-2030

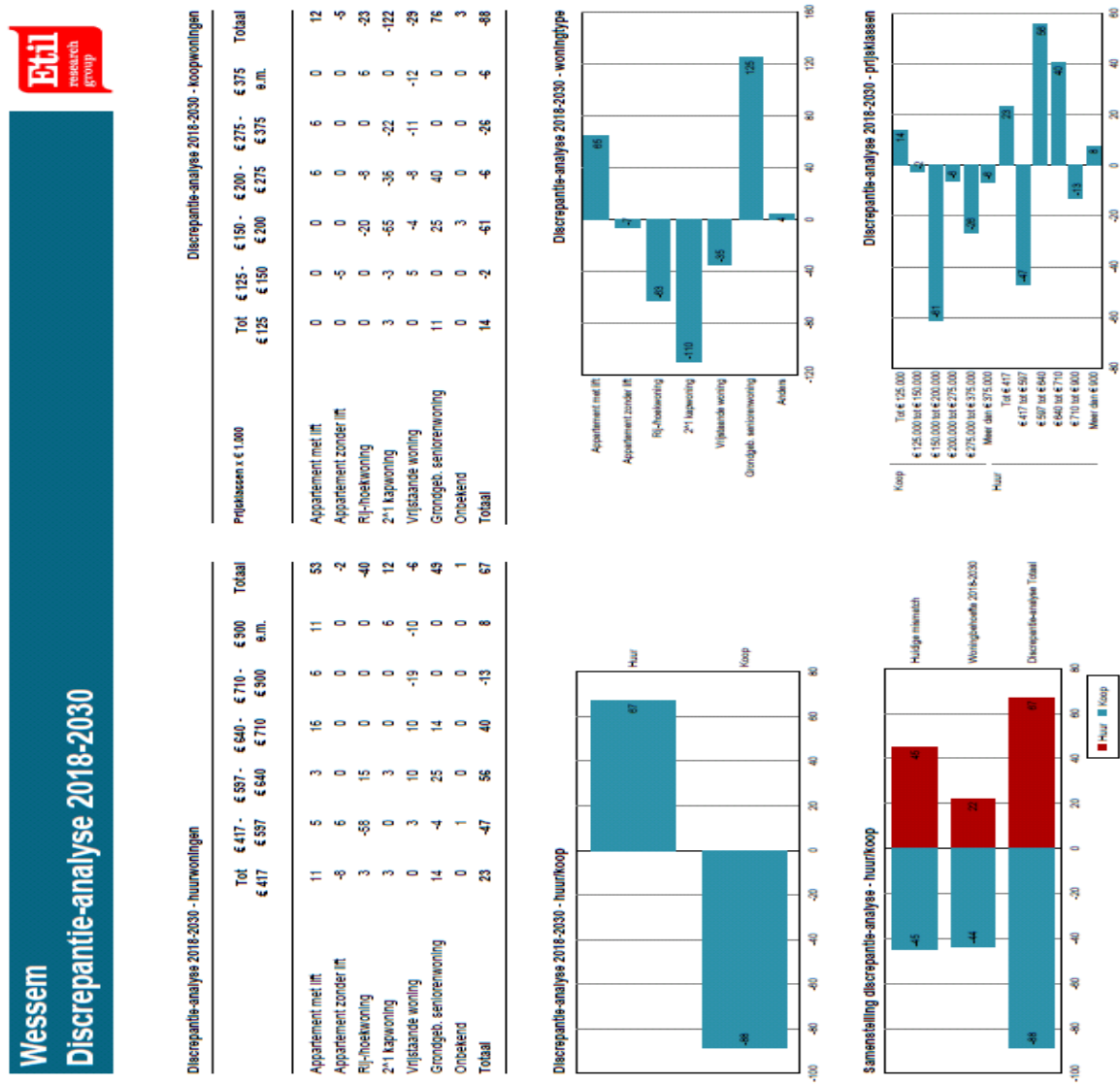
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen										
Prijsklassen x € 1.000	Tot					Totaal				
	€ 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 e.m.	€ 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 e.m.
Appartement met lift	0	6	19	0	6	0	6	19	0	6
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rij-hoekewoning	0	-3	-19	-10	0	0	-3	-19	-10	0
2+1 kapwoning	0	0	-22	0	-5	0	-22	0	-5	-23
Vrijstaande woning	0	0	10	2	-52	0	10	2	-52	-40
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	5	20	0	0	5	20	0	25
Onbekend	0	0	3	-3	6	0	3	-3	6	6
Totaal	0	3	-4	9	-46	-16	-16	-4	9	-54

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen										
Prijsklassen x € 1.000	Tot					Totaal				
	€ 417	€ 417 - € 537	€ 537 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 e.m.	€ 417	€ 417 - € 537	€ 537 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 e.m.
Appartement met lift	6	26	22	11	4	10	80	0	0	0
Appartement zonder lift	-8	-4	0	7	0	0	-4	0	0	0
Rij-hoekewoning	0	-7	0	7	0	0	0	0	0	0
2+1 kapwoning	0	-4	0	-20	-4	0	-28	0	0	0
Vrijstaande woning	0	0	0	-8	0	0	-8	0	0	0
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	19	10	0	0	29	0	0	0
Onbekend	-8	8	0	0	-53	0	-58	0	0	0
Totaal	-10	19	41	7	-57	10	10	41	7	-57





Behoefte: - 21 woningen (tot 2030)
Afspraak: + 37 woningen
Planvoorraad: 69 woningen



D. Planlijst per 1-1-2018

Plannaam	Wijk / kern	Inbreidings- (U) of Uitbreidingslocatie (U)	Realisatie				Aard van geplande realisatie, invullen: A = Woningtoevoegingen of B = Onttrekkingen van woningen	Totaal					Planologische status				
			2018	2019-2023	Onbekend	Totaal (excl. realisatie en excl. woonenheden)		Huur totaal	Koop totaal	Eengezins totaal	Meergezins totaal	Onbekend	Fase 4: Potentiële plannen (nog niet in best plan procedure)	Fase 3: Ontwerp bestemmingsplan	Fase 2: Vastgesteld bestemmingsplan	Fase 1B: Ontwerp bestemmingsplan; nog uit te werken (deel-) plannen	Fase 1A: Ontwerp bestemmingsplan, definitief
Plannaam	Wijk / kern	Inbreidings- (U) of Uitbreidingslocatie (U)	2018	2019-2023	Onbekend	Totaal (excl. realisatie en excl. woonenheden)	Aard van geplande realisatie, invullen: A = Woningtoevoegingen of B = Onttrekkingen van woningen	Huur totaal	Koop totaal	Eengezins totaal	Meergezins totaal	Onbekend	Fase 4: Potentiële plannen (nog niet in best plan procedure)	Fase 3: Ontwerp bestemmingsplan	Fase 2: Vastgesteld bestemmingsplan	Fase 1B: Ontwerp bestemmingsplan; nog uit te werken (deel-) plannen	Fase 1A: Ontwerp bestemmingsplan, definitief
Krijtenberg	Beegden	U	7	26		33	A										
Huis ter Beegden	Beegden	U		15		15	A	15			15		15				
Bosstraat / De Tes	Beegden	U			11	11	A		11	11							11
Bosstraat 12a	Beegden	I	1			1	A		1	1							1
Dorpstraat 29	Beegden	I	1			1	A		1	1							1
Dorpstraat 31-33	Beegden	I	1			1	A		1	1							1
Eindstraat 9	Beegden	I			1	1	A										
Veldstraat 3 (sectie B, nr. 1536)	Beegden	I		1		1	A										1
Totaal Beegden						64											
Oliestraat/Hurks	Brachterbeek	I	2			2	A		2	2							2
Tergouwen 6a	Brachterbeek	I	1			1	A		1	1							1
Tergouwen 18	Brachterbeek	I		8		8	A	8		8				8			
Tergouwen 18	Brachterbeek	I		-1		-1	B		-1	-1				-1			
Stationsweg 1	Brachterbeek	I		1		1	A		1	1							
Totaal Brachterbeek						11											
Sleydal	Heel	U	10		37	47	A		47				17				30
St. Anna	Heel	I	20	39		59	A		23	23		36					59
Heerbaan / Doormanweg	Heel	I			2	2	A		2	2							2
Reutsdael	Heel	U		21		21	A		21	21			30				21
Chateaupark Heel	Heel	U		30		30	A	30			30						
Bongerdpad 17-19	Heel	I			1	1	A		1	1							
Heerbaan 22-26	Heel	I	3			3	A		3	3				2			1
Bernardstraat 14	Heel	I			1	1	A										
Heerbaan 0-1a	Heel	I			1	1	A										
Heerbaan 1-3	Heel	I			1	1	A										
Rozenberglaan 7c/d	Heel	I			1	1	A										
Meester Delfhoofdenstraat	Heel	I			15	15	A										
Totaal Heel						182											
Linnerpark	Linne	U			224	224	A		224								224
Borgshof 26	Linne	I	1			1	A		1	1							1
Nieuwe Markt 4	Linne	I	1			1	A		1	1							1
Nieuwe Mergelweg 20	Linne	I			1	1	A										1
Vissersstraat 40	Linne	I			1	1	A		1	1							1
Grotestraat 25	Linne	I	1			1	A	1		1							1
Maj. Huthstraat 5	Linne	I			2	2	A										
Breeweg 11a	Linne	I			1	1	A										
Breeweg 14a	Linne	I			1	1	A										
Kerkstraat 9-11	Linne	I			1	1	A										
Molenweg 13	Linne	I			1	1	A										
Montforterweg 4a	Linne	I			2	2	A										
Processieweg 1	Linne	I			1	1	A										
Processieweg 9	Linne	I			1	1	A										
Veerstraat 8	Linne	I			1	1	A										
Totaal Linne						240											
Bosserhofsvelde	Maasbracht	U	46			46	A		46	46							46
Brede School Maasbracht	Maasbracht	I		20		20	A	10	10	20							20
Havenstraat 24-26	Maasbracht	I		10		10	A		10		10		10				
Havenstraat 24-26/Kruchterstr. 2	Maasbracht	I		-4		-4	B		-4	-4			-4				
Wilgenlaan 2	Maasbracht	I	1			1	A		1	1							1
Tipstraat 13	Maasbracht	I	2			2	A	2			2						2
hoek Wilhelminalaan 9/St. Gertrudisstr. 13	Maasbracht	I		1		1	A	1		1			1				
Totaal Maasbracht						76											
Kerkstraat 7	Ohe en Laak	I	1			1	A		1	1							1
Dorpstraat 34a	Ohe en Laak	I	1			1	A		1	1							1
voorm. schoollocatie Kerk-/Schoolstraat	Ohe en Laak	I		7		7	A	4	3	3	4		7				
Moeder Magdalenestraat 19	Ohe en Laak	I		1		1	A		1	1			1				
Burg. Minkenberghstraat 22	Ohe en Laak	I			1	1	A										
Dorpstraat 6-8	Ohe en Laak	I			1	1	A										
Dorpstraat 7-9	Ohe en Laak	I			1	1	A										
Dorpstraat 24 a/b	Ohe en Laak	I	1			1	A		1	1							1
St. Annastraat 11	Ohe en Laak	I	1			1	A		1	1							1
Totaal Ohé en Laak						15											
Op de Konie	Stevensweert	U			109	109	A					109					109
Bruidsweg	Stevensweert	I		1		1	A		1	1							1
Brandt 14	Stevensweert	I	1			1	A										1
Singelstraat Noord 13	Stevensweert	I	1			1	A		1	1			1				1
Bilt 2	Stevensweert	I	1			1	A			1							1
Nieuwendijk 5	Stevensweert	I	1			1	A		1	1							1
Eiland 31	Stevensweert	I			2	2	A										
Singelstraat Noord 21	Stevensweert	I			1	1	A										
Bilt 4a	Stevensweert	U	1			1	A		1	1			1				1
Bruidsweg 3	Stevensweert	I		1		1	A			1							
Veldstraat Oost 12a	Stevensweert	I	1			1	A	1		1							1
Totaal Stevensweert						120											
Schoolstraat-Oude Trambaan	Thorn	I		25		25	A	24	1	25							25
Locatie Rulkens, Meers 1	Thorn	I		13		13	A		13	13							13
Eind 9a	Thorn	I	8			8	A		8		8						8
Houthandel Parren	Thorn	I		10		10	A		10	10				10			
Daalstraat 8	Thorn	I	2			2	A		2	2							2
Oude Trambaan 1, 1a, 1b	Thorn	I	3			3	A		3	3							3
Sleestraat 2	Thorn	I	1			1	A				3						1
Oude Trambaan 32	Thorn	I			1	1	A										
Hoogstraat 24	Thorn	I	1			1	A										
Akkervat 16	Thorn	I			1	1	A										
Trippaardstraat 37	Thorn	I			1	1	A										
Kruisweg 43	Thorn	I			1	1	A										
Vinkenstraat 9	Thorn	I		1		1	A										
Bogenstraat 1d/e	Thorn	I	1			1	A		1		1						1
Totaal Thorn						69											
Burg. Joostenlaan / Schoolstraat 32	Wessem	I		9		9	A		9	9			9				
Maasstraat 11	Wessem	I	1			1	A		1	1			10				1
Thornervweg 2 (Mutsaersstichting)	Wessem	I		10		10	A		10	10							
van Horneplein 1	Wessem	I		1		1	A		1	1							
Maasstraat 4	Wessem	I	1			1	A		1	1							
Totaal Wessem						22											
Totaal Maasgouw			126	225	448	799		96	511	266	70	145	100	19	0	0	636

Bijlage

Gemeente Nederweert



- A. Terugblik gemeente Nederweert
- B. Kwaliteitsenveloppe
- C. Factsheets met uitkomsten woningmarktonderzoek per kern
- D. Planvoorraad woningbouw Nederweert per 1-1-2018

A. TERUGBLIK

1. Algemeen

De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (Structuurvisie 2014) heeft een looptijd van 2014 tot en met 2023, waarbij is vastgelegd dat na vier jaar een actualisatie plaatsvindt. Deze actualisatie vindt mede plaats op basis van de recente ontwikkelingen op de woningmarkt en de nieuwe prognoses van de toekomstige woningbehoefte.

In de Structuurvisie 2014 zijn regionaal twee belangrijke uitgangspunten geformuleerd: het realiseren van voldoende woningen en het terugdringen van de overcapaciteit aan plannen. Deze zijn vertaald naar concrete afspraken per gemeente. Voor Nederweert geldt:

	<u>Ambitie realisaties</u>	<u>Afspraak terugdringen planvoorraad</u>
2014 t/m 2017:	115 (min.)	120
2018 t/m 2023:	175 (min.)	180
Totaal planperiode:	290 (max. 520)	300

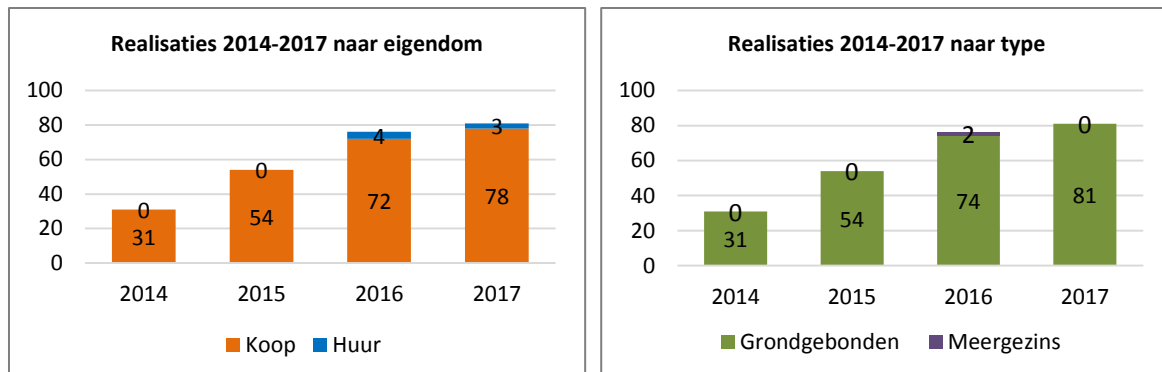
In deze bijlage wordt eerst teruggekeken naar de daadwerkelijke realisaties en ontwikkelingen in de eerste vier jaar van de Structuurvisie 2014. Het betreft de periode 2014 tot en met 2017. Vervolgens wordt ingegaan op de afbouw van de planvoorraad. Daarna wordt de nieuwe huishoudensprognose Etil 2017 vergeleken met de prognose uit 2013, die ten grondslag ligt aan de Structuurvisie 2014.

2. Planrealisaties

In Nederweert zijn in de periode 2014 tot en met 2017 242 woningen gebouwd en 6 woningen gesloopt / onttrokken. De netto realisatie komt hiermee uit op 236 woningen. In de Structuurvisie 2014 is een ambitie van minimaal 115 woningen vastgelegd. De ambitie is daarmee ruimschoots gehaald.

Nederweert	bruto	sloop/ onttrekking	netto
2014	31	0	31
2015	54	3	51
2016	76	1	75
2017	81	2	79
totaal	242	6	236

Het aandeel huurwoningen is met 3% laag. Het aandeel koopwoningen is 97%. Van de koopwoningen is maar liefst 100% gebouwd in de vorm van grondgebonden woningen. Er zijn 2 woningen (1%) toegevoegd in de vorm van inpandig bouwen. Verder zijn 11 ruimte voor ruimte woningen (5%) opgeleverd. Er zijn 95 woningen (39%) opgeleverd die zijn gebouwd in particulier opdrachtgeverschap. Tot slot zijn 45 (19%) woningen levensloopbestendig uitgevoerd.



3. Planvoorraad

De planvoorraad is afgenomen van 820 woningen per 1 januari 2014 tot 553 woningen per 1 januari 2018. Een belangrijk deel van de afname is veroorzaakt door de realisaties (88 %). Het overige deel is het gevolg van actief ingrijpen op de planvoorraad. Netto zijn er 31 woningen uit de planvoorraad geschrapt. Rekening houdend met de nieuwe prognoses (Etil 2017) bedraagt de overcapaciteit per 1 januari 2018 nog 204 woningen. De overcapaciteit is zodoende teruggedrongen met 32%. De doelstelling van 40% van het overschot van 300 woningen is daarmee niet gehaald.

In Nederweert zijn in de periode 2014-2017 met name zachte plannen uit de planvoorraad gehaald. Het betrof potentiële bouwlocaties uit het verleden waar geen toezeggingen voor golden, die nooit verder zijn opgepakt of waarvoor de plannen zijn teruggetrokken (ong. 50). Daarnaast heeft de gemeente in het kader van haar eigen uitleglocaties de plancapaciteit teruggebracht in de plannen Tiskwesweij (17) en Hoebenakker (40). Ook is er in kader van de actualisering van de bestemmingsplannen voor kernen Ospel, Ospeldijk, Nederweert, Budschop en Nederweert-Eind restcapaciteit gesaneerd (ong. 40).

Het feit dat de doelstelling van 40 % uiteindelijk niet is gehaald, is het gevolg van de tussentijdse toevoeging van nieuwe planinitiatieven. Het betreft o.a. plannen voor de locatie Boerenbond/garage Stienen (36) aan Staat, de voorgenomen woningbouw in de Structuurvisie Kanaalzone (34). Daarnaast is de locatie Carisplan van de Woningvereniging Nederweert op grond van de prestatieafspraken opnieuw aan de planvoorraad toegevoegd. Hier zijn sociale huurwoningen voorzien (20). Verder heeft Nederweert nog een relatief groot aandeel verspreid liggende ruimte voor ruimte kavels, in het bezit bij particulieren (42 directe bouwtitels per 1 jan. 2018). Deze maken volgens de Structuurvisie 2014 deel uit van de reguliere planvoorraad. Het college van Nederweert heeft zich op het standpunt gesteld dat deze planvoorraad niet voor sanering in aanmerking komt. Tenslotte kost het reduceren van de geconstateerde overcapaciteit in Leveroy (plan Leiverse Velden) meer tijd dan voorzien vanwege de aanwezigheid van contractuele verplichtingen.

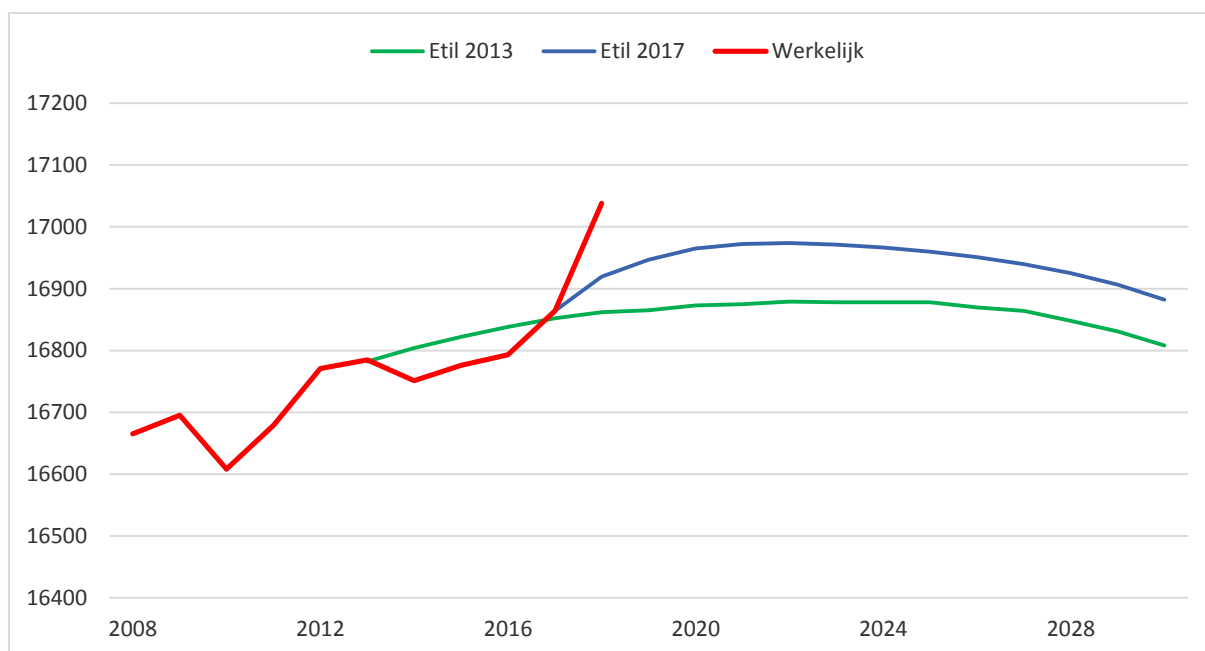
4. Leegstand

De leegstand bedroeg 166 woningen (2,4%) per 1 januari 2014 en 173 woningen (2,4%) per 1 januari 2017. De cijfers per 1 januari 2018 zijn, vanwege het uitblijven van de provinciale woonmonitor, nog niet voorhanden. De verwachting is dat de leegstand in 2017 afgenomen is, gelet op de ontwikkelingen op de woningmarkt. In Nederweert is de druk op de woningmarkt fors toegenomen. Dit is mede ingegeven door de economische ontwikkelingen en de aangetrokken woningmarkt.

5. Bevolkingsontwikkeling

Het aantal inwoners in Nederweert is gegroeid met 287, van 16.751 inwoners per 1 januari 2014 tot 17.038 inwoners per 1 januari 2018. Dit is een groei van 1,7%.

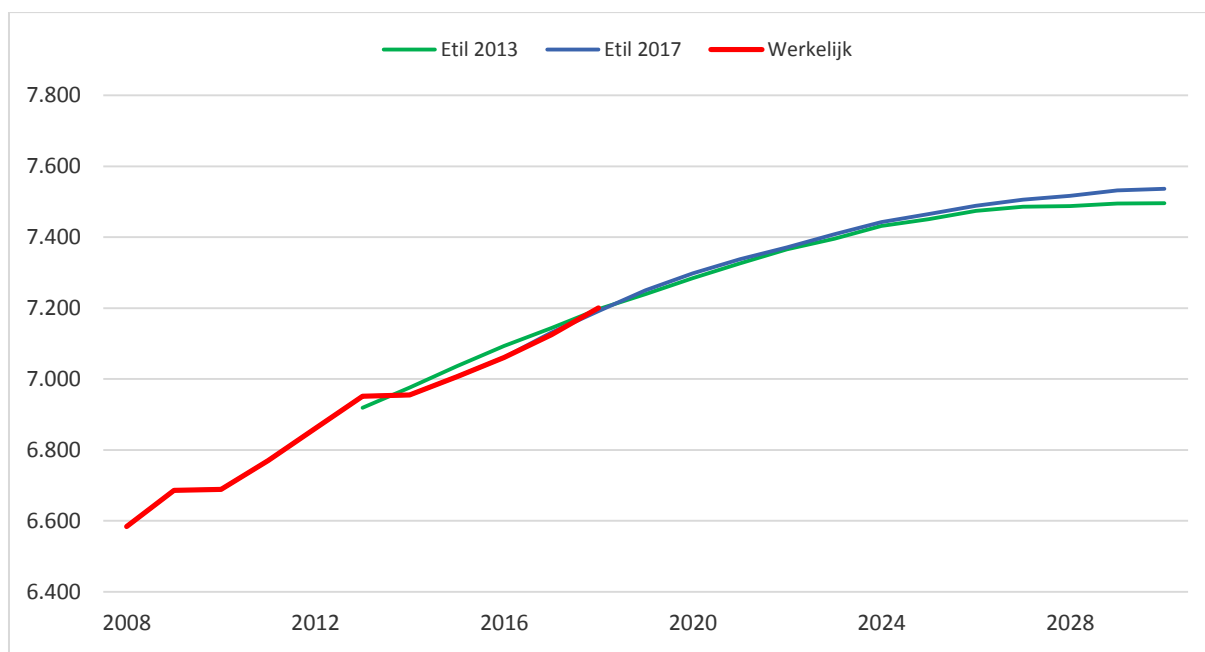
Regionaal laat Midden-Limburg een groei zien van 0,6%. In Weert (+1.134), Roermond (+832) en Nederweert (+287) is het aantal inwoners gegroeid. In Roerdalen (-104), Maasgouw (-210), Echt-Susteren (-225) en Leudal (-362) is het aantal inwoners afgenomen.



Grafiek: prognose en ontwikkeling aantal inwoners Nederweert

6. Ontwikkeling aantal huishoudens

Het aantal huishoudens in Nederweert is in 4 jaar tijd gegroeid met 246, van 6.955 huishoudens per 1 januari 2014 tot 7.201 huishoudens per 1 januari 2018. De werkelijke groei was eerst een paar jaar lager dan de verwachte groei van het aantal huishoudens op basis van de prognose 2013, maar komt in 2018 iets hoger uit. Het netto aantal opgeleverde woningen is in 4 jaar tijd gelijk opgegaan met de groei van het aantal huishoudens in Nederweert (236 versus 246). Per 1-1-2018 zijn diverse plannen in aanbouw of starten binnenkort.



Grafiek: prognose en ontwikkeling aantal huishoudens Nederweert

7. Kwantitatieve woningbehoefte (voortzetting afspraken, zoals vastgelegd in Hoofdstuk 3)

Op basis van de prognoses Etil 2013 zou Nederweert vanaf 2014 nog met 520 huishoudens groeien tot de top van het aantal huishoudens in 2031. Op basis van de prognoses Etil 2017 groeit Nederweert vanaf 2014 met 65 huishoudens meer tot de top, te weten 585. De top blijft gehandhaafd op 2031.

In de Structuurvisie 2014 zijn voor 10 jaar aantallen te bouwen woningen per gemeente vastgelegd. Hierbij is de totale groei van de regio verdeeld over de gemeenten naar rato van het aantal huishoudens. Voor Nederweert betekende dit een groei van 520 woningen.

De prognose Etil 2017 laat voor Nederweert een hogere groei zien ten opzichte van Etil 2013. In deze actualisatie wordt vastgelegd, dat elke gemeente kan uitgaan van minimaal de afspraak uit de Structuurvisie 2014 en alleen indien de prognose Etil 2017 hoger uitpakt, van deze nieuwe prognose. Voor Nederweert is de prognose Etil 2017 uitgangspunt. Dit is 585 woningen.

Na aftrek van de netto realisatie in de periode 2014 tot en met 2017, zijnde 236 woningen, resteert de opgave tot de top van het aantal huishoudens, te weten 349 woningen. Deze opgave is vergeleken met de planvoorraad per 1 januari 2018, zijnde 553 woningen. Daaruit is de overcapaciteit berekend, zijnde 204 woningen. Van deze overcapaciteit wordt komende 4 jaar 40% gereduceerd, te weten 81 woningen. Hiermee wordt de systematiek, zoals vastgelegd in de Structuurvisie 2014, gehandhaafd. In onderstaande tabel zijn de afspraken zoals beschreven in hoofdstuk 3 voor Nederweert samengevat.

gemeente	afpraak 1 SV 2018: maximaal aan te houden groei v.a. 1-1-2014	netto realisaties 2014 t/m 2017	afpraak 2 SV 2018: maximaal aantal te bouwen tot HH top v.a. 1-1-2018	planvoorraad per 1-1-2018	overcapaciteit per 1-1-2018	afpraak 3 SV 2018: 40% reductie 2018 t/m 2021
Nederweert	585	236	349	553	204	81

Tabel: plancapaciteiten, netto realisaties, reductie (H3)

In de onderstaande kwaliteitsenveloppe is per kern een richtcijfer aangegeven voor nog te bouwen woningen. Als we kijken naar de demografische prognoses per kern (Etil), dan zien we dat Ospel/Ospeldijk en Leveroy nog een groei kennen (van resp. 80 en 30 huishoudens). De kernen Nederweert-Eind en Budschoep kennen geen groei meer (resp. -25 en -3). Dat zou betekenen dat er in deze kernen in principe geen ruimte meer zou zijn om te bouwen. Dit is niet wenselijk.

De richtcijfers zijn in de kwaliteitsenveloppe daarom zo veel mogelijk verdeeld naar rato van het aantal woningen in de kern. Op deze wijze krijgen de kernen Budschoep en Nederweert-Eind ook nog ruimte om woningen toe te voegen en kunnen we maatwerk leveren waar nodig. Op basis van gewijzigde inzichten blijft het altijd mogelijk om deze richtcijfers aan te passen.

B KWALITEITSENVELOPPE

Kwaliteitsenvelop Nederweert

KWANTITATIEVE OPGAVE

Maximaal aan te houden groei (2014 t/m huishoudenstop)	585 (afspraken 1)
Netto realisaties 2014 t/m 2017	236
Maximaal te bouwen woningen	349 (afspraken 2)
Aantal plannen per 1-1-2018	553
Overcapaciteit per 1-1-2018	204
Reductieopgave 2018-2021 (40%)	82 (afspraken 3)

	Budschop	Leveroy	Nederweert	Nederweert-Eind	Ospel	Nederweert
bestaande woningvoorraad	795	419	3.659	610	1.654	7.137
huurwoningen corporaties	129	50	1.024	61	255	1.519
huurwoningen overige verhuurders	87	41	315	47	141	631
koopwoningen	579	328	2.320	502	1.258	4.987
Aantal woningen in planvoorraad	64	68	326	21	74	553
Overcapaciteit	25	38	146	1	-6	204
Richtcijfer te bouwen woningen	39	30	180	20	80	349

KWALITATIEVE OPGAVE

Woningtypen

appartement met lift	*	*	*	*	*	*
appartement zonder lift						
rij-/hoekwoning	*					
2^1 kapwoning						
vrijstaande woning						
grondgebonden seniorenwoning	*	*	*	*	*	*
anders/nichtemarkten	*					

Prijsklassen

koop						
tot € 125.000	*				*	
€ 125.000 tot € 150.000		*	*	*	*	*
€ 150.000 tot € 200.000			*	*	*	*
€ 200.000 tot € 275.000		*	*		*	
€ 275.000 tot € 375.000			*		*	
meer dan € 375.000						
huur						
tot € 417		*		*	*	*
€ 417 - € 597	*		*	*	*	*
€ 597 tot € 640	*	*	*	*	*	*
€ 640 tot € 710		*	*		*	*
€ 710 tot € 900			*			
meer dan € 900					*	

Sociale voorraad

Uitbreiding 2018-2024	-1	4	55	1	13	
Uitbreiding 2024-2030	-5	2	27	-1	4	
Uitbreiding 2018-2030	-6	6	82	0	17	
% sociale huurwoningen	16,2%	11,9%	28,0%	10,0%	15,4%	21,3%
Terughoudend in verkopen		*		*		
verkoop toegestaan	*		*		*	

C FACTSHEETS UITKOMST WONINGMARKTONDERZOEK PER KERN

GEMEENTE NEDERWEERT

Huishoudensprognose
Totaal

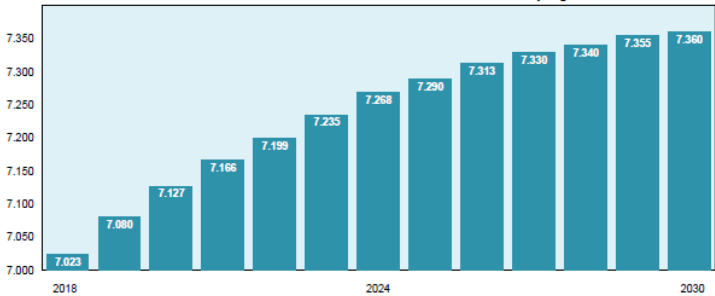
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	7.023		
2024	7.268	245	3,5%
2030	7.360	92	1,3%
2018-2030		337	4,8%

Prognose zelfstandige huishoudens op basis van het prognosemodel Progneff (zodoende
exclusief huishoudens in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishoudens
met een belastbaar inkomen < € 36.165.

Huishoudensprognose
Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	3.173		
2024	3.292	118	3,7%
2030	3.331	40	1,2%
2018-2030		158	5,0%

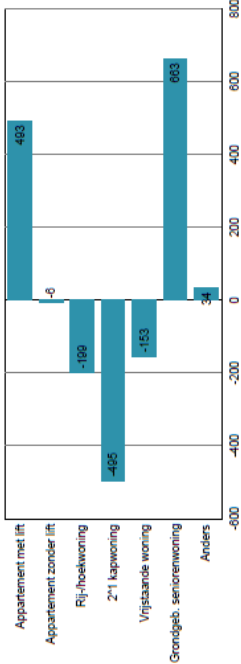
Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



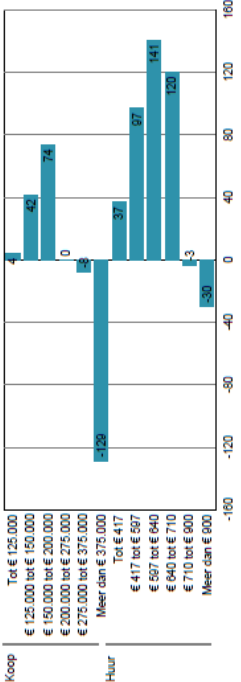
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot						Totaal	
	€ 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	€ 375 e.m.	
Appartement met lift	0	2	30	90	45	21	188	
Appartement zonder lift	8	9	11	8	0	0	36	
Rij-hoekwoning	0	-4	-28	-24	0	0	-56	
2x1 kapwoning	-10	12	-27	-295	-75	-24	-420	
Vrijstaande woning	0	0	17	65	-56	-137	-110	
Grondgeb. seniorenwoning	6	10	58	153	66	9	302	
Onbekend	0	13	13	2	12	2	42	
Totaal	4	42	74	0	-8	-129	-18	

Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen

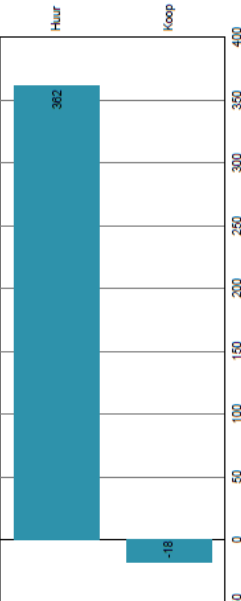


Gemeente Nederweert
Discrepantie-analyse 2018-2030

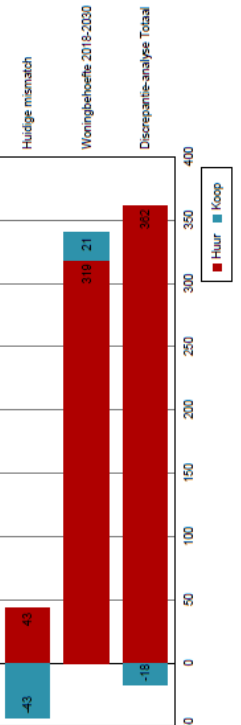
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot						Totaal	
	€ 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	€ 900 e.m.	
Appartement met lift	6	113	34	86	57	10	305	
Appartement zonder lift	-20	-22	8	6	-10	-4	-42	
Rij-hoekwoning	19	-81	-30	-18	-22	-10	-143	
2x1 kapwoning	-17	-52	15	5	-22	-4	-75	
Vrijstaande woning	-6	11	18	6	-50	-21	-43	
Grondgeb. seniorenwoning	54	137	97	36	37	0	360	
Onbekend	1	-9	0	0	8	0	0	
Totaal	37	97	141	120	-3	-30	362	

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



KERN NEDERWEERT

Huishoudensprognose
Totaal

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	3.621		
2024	3.788	167	4,6%
2030	3.877	89	2,3%
2018-2030		256	7,1%

Prognose zelfstandige huishoudens op basis van het prognosemodel Progneff (zodoende exclusief huishoudens in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishoudens met een belastbaar inkomen < € 38.165.

Huishoudensprognose
Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	1.724		
2024	1.806	82	4,7%
2030	1.846	40	2,2%
2018-2030		122	7,1%

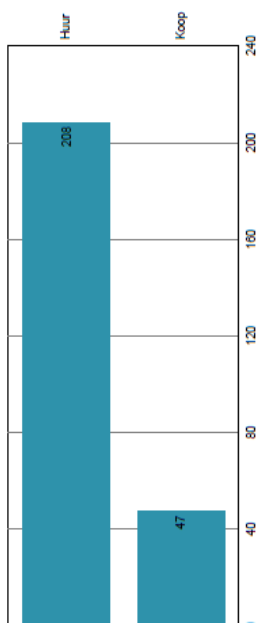
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot		€ 125 -		€ 150 -		€ 200 -		€ 275 -		€ 375 -		Totaal
	€ 125	€ 150	€ 125	€ 150	€ 200	€ 275	€ 200	€ 275	€ 375	e.m.	€ 375		
Appartement met lift	0	0	0	0	16	53	26	7	102				
Appartement zonder lift	0	15	0	0	0	0	0	0	15				
Rij-/hoekwoning	0	-8	-23	0	-27	0	0	0	-57				
2v1 kapwoning	-4	6	0	-163	-45	-16	-221						
Vrijstaande woning	0	0	17	58	21	-51	45						
Grondgeb. seniorenwoning	0	2	20	90	32	2	147						
Onbekend	0	0	0	8	0	0	8	17					
Totaal	-4	15	38	12	35	-49	47						

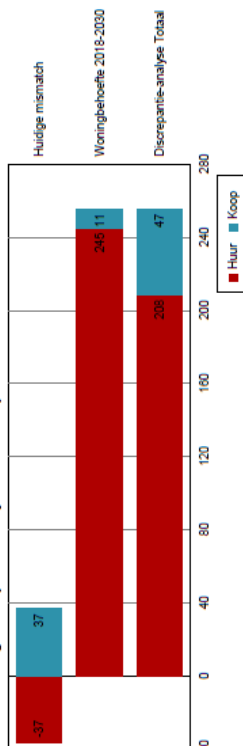
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	69	31	90	45	-1	234
Appartement zonder lift	-20	2	0	0	-6	-4	-28
Rij-/hoekwoning	19	-61	-34	-26	-22	0	-125
2v1 kapwoning	0	-19	13	-1	-17	-4	-29
Vrijstaande woning	-9	0	0	4	-20	-9	-34
Grondgeb. seniorenwoning	4	78	44	33	31	0	190
Onbekend	-9	0	0	0	8	0	-1
Totaal	-14	69	54	99	17	-18	208

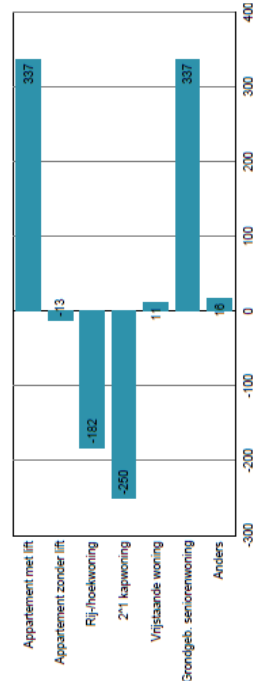
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



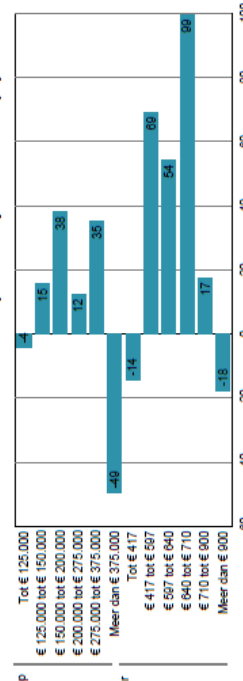
Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



LEVEROY

Huishoudensprognose
Totaal

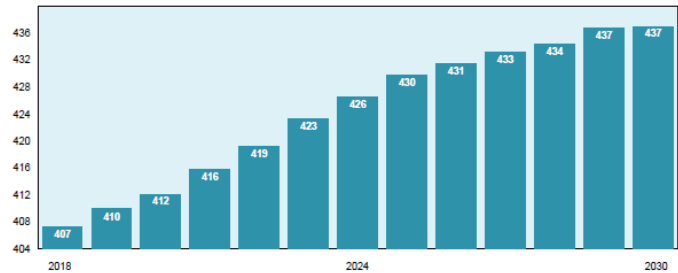
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	407		
2024	426	19	4,7%
2030	437	10	2,5%
2018-2030		30	7,3%

Prognose zelfstandige huishoudens op basis van het prognosemodel Progneff (zodoende exclusief huishoudens in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishoudens met een belastbaar inkomen < € 36.165.

Huishoudensprognose
Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	174		
2024	182	9	4,9%
2030	186	4	2,3%
2018-2030		13	7,3%

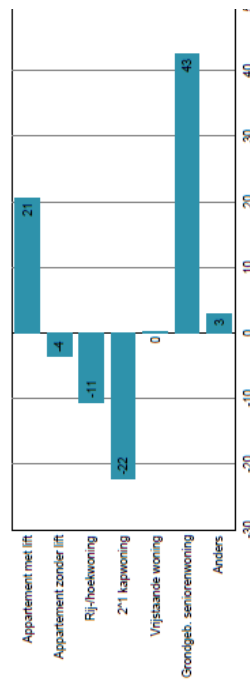
Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



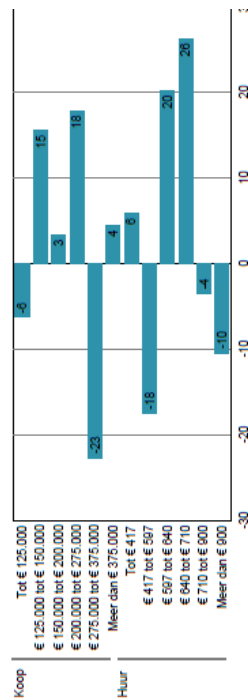
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot						Totaal
	€ 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	
Appartement met lift	0	0	0	11	0	0	2
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	4	0	0	0	0	4
2+1 kapwoning	-6	6	-21	-6	0	0	-21
Vrijstaande woning	0	0	0	8	-23	4	-11
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	15	6	0	0	21
Onbekend	0	6	0	0	0	0	6
Totaal	-6	15	3	18	-23	4	1

Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtyp



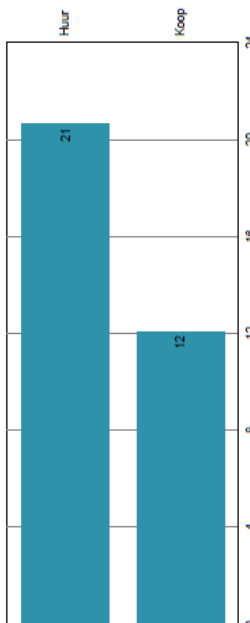
Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



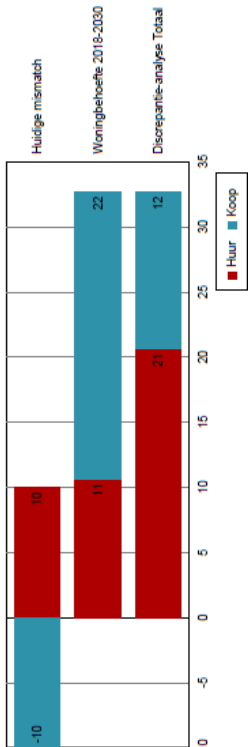
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot						Totaal
	€ 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0	0
Appartement zonder lift	0	0	0	0	-4	0	-4
Rij-/hoekwoning	0	-18	4	10	0	-10	-14
2+1 kapwoning	0	0	0	6	0	0	6
Vrijstaande woning	0	0	0	11	0	0	11
Grondgeb. seniorenwoning	6	0	16	0	0	0	22
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	6	-18	20	26	-4	-10	21

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



NEDERWEERT EIND

Huishoudensprognose
Totaal

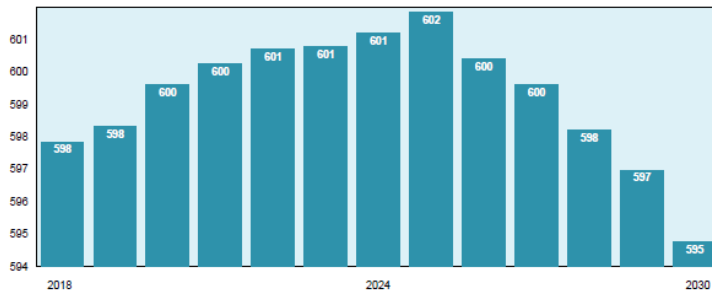
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	598		
2024	601	3	0,6%
2030	595	-6	-1,1%
2018-2030		-3	-0,5%

Prognose zelfstandige huishoudens op basis van het prognosemodel Progneff (zodoende exclusief huishoudens in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishoudens met een belastbaar inkomen < € 36.165.

Huishoudensprognose
Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	216		
2024	217	2	0,8%
2030	215	-3	-1,2%
2018-2030		-1	-0,4%

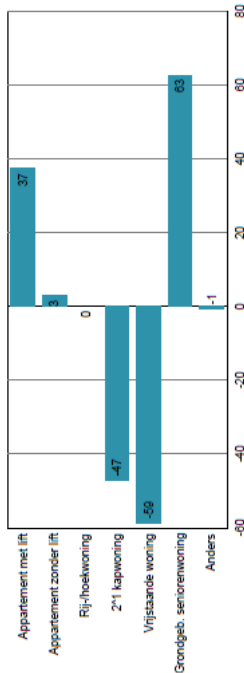
Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



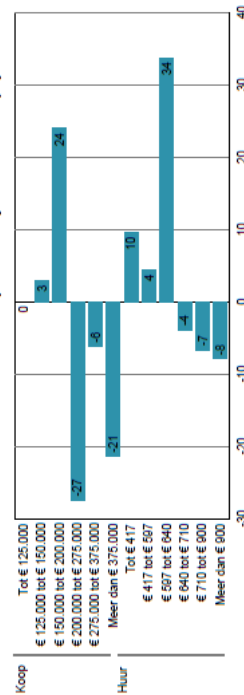
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot		€ 125 - € 150		€ 150 - € 200		€ 200 - € 275		€ 275 - € 375		Totaal	
	€ 125	€ 150	€ 125	€ 150	€ 125	€ 150	€ 125	€ 150	€ 125	€ 150	€ 375	e.m.
Appartement met lift	0	0	0	4	10	0	0	0	0	0	14	
Appartement zonder lift	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3	
Rij-/hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2+1 kapwoning	0	0	0	-2	-37	-4	0	0	0	0	-44	
Vrijstaande woning	0	0	0	0	-13	-10	-15	0	0	0	-38	
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	0	17	12	12	0	0	0	0	42	
Onbekend	0	3	5	-2	-5	-5	-6	0	0	0	-6	
Totaal	0	3	24	-27	-6	-21	-28					

Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



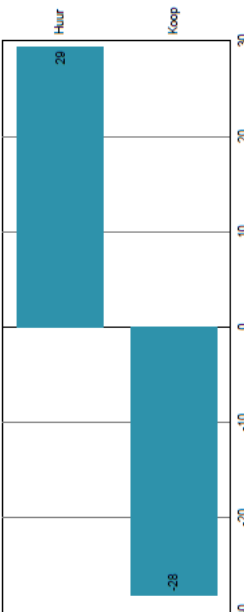
Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



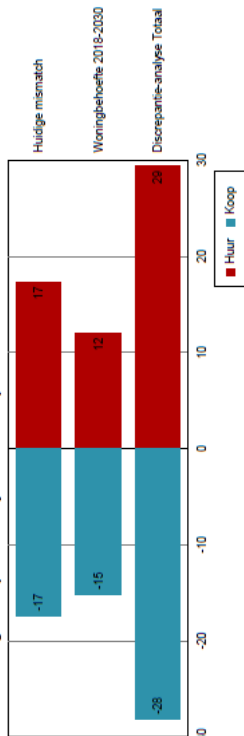
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

Tot	€ 417	€ 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	Totaal
Appartement met lift	0	3	6	5	5	23
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	0	0	0	0	0
2+1 kapwoning	0	-9	0	0	6	-3
Vrijstaande woning	0	0	18	-9	-17	-21
Grondgeb. seniorenwoning	0	10	10	0	0	21
Onbekend	10	0	0	0	0	10
Totaal	10	4	34	-4	-7	29

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop

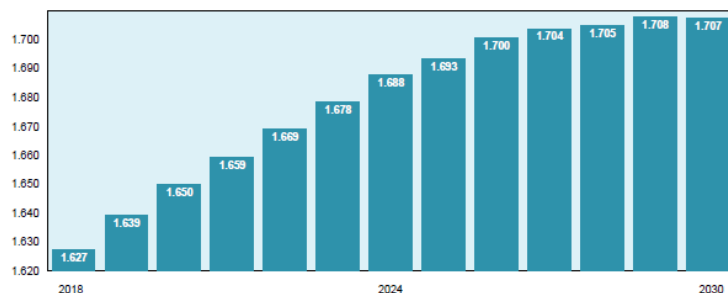


Ospele Discrepancie-analyse 2018-2030

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	1.627		
2024	1.688	61	3,7%
2030	1.707	19	1,2%
2018-2030		80	4,9%

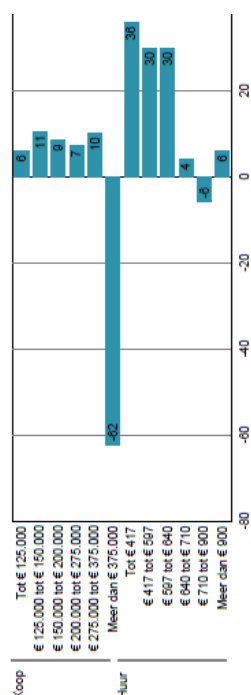
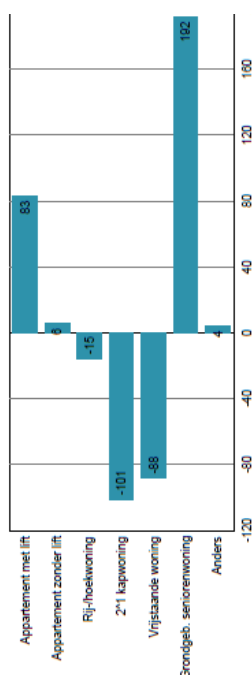
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	724		
2024	752	28	3,9%
2030	759	8	1,0%
2018-2030		36	4,9%

Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



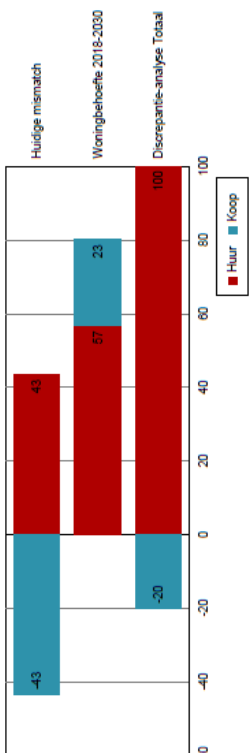
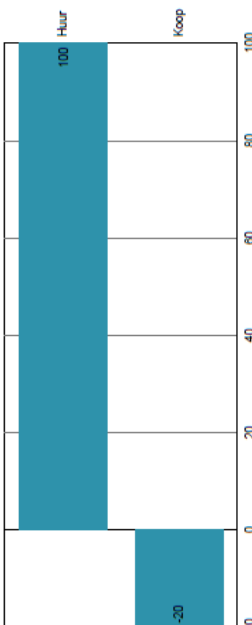
rijnsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Tota
------------------------	--------------	------------------	------------------	------------------	------------------	---------------	------

appartement met lift	0	3	0	3	18	6
appartement zonder lift	0	0	11	5	0	1
rij-/hoekwoning	0	0	-5	2	0	0
1 ^{ste} kapwoning	0	0	-3	-48	-10	-8
rijstaande woning	0	0	0	-2	-25	-60
grondgeb. seniorenwoning	6	8	6	46	13	1
onbekend	0	0	0	13	0	1
Totaal	6	11	9	7	10	-2



Tot	€ 417 -	€ 597 -	€ 640 -	€ 710 -	€ 900	Totaal
€ 417	€ 597	€ 640	€ 710	€ 900	e.m.	

Appartement met lift	6	29	-6	6	11	6	53
Appartement zonder lift	0	-24	8	6	0	0	-11
Rij-/hoekwoning	0	-2	0	-11	0	0	-13
2 ^e /1 kapwoning	-17	-6	3	0	-11	0	-32
Vrijstaande woning	3	8	0	0	-12	0	-2
Grondgeb. seniorenwoning	44	34	26	3	6	0	113
Onbekend	0	-9	0	0	0	0	-9
Totaal	36	30	30	4	-6	6	100



BUDSCHOP

Huishoudensprognose
Totaal

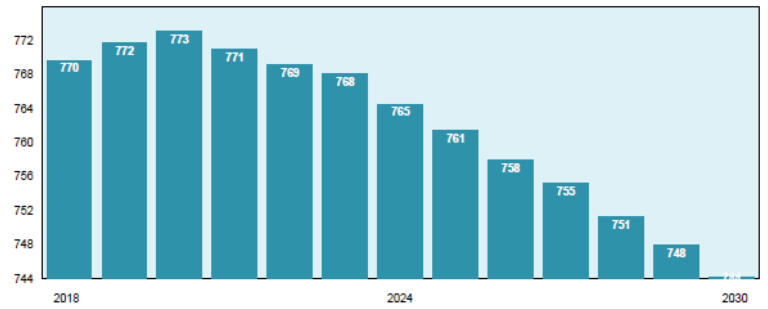
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	770		
2024	765	-5	-0,7%
2030	744	-20	-2,7%
2018-2030		-25	-3,3%

Prognose zelfstandige huishoudens op basis van het prognosemodel Progneff (zodoende
exclusief huishoudens in niet-zelfstandige woonruimten). Sociale doelgroep = huishoudens
met een belastbaar inkomen < € 30.165.

Huishoudensprognose
Sociale doelgroep

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2018	336		
2024	335	-2	-0,5%
2030	325	-9	-2,8%
2018-2030		-11	-3,3%

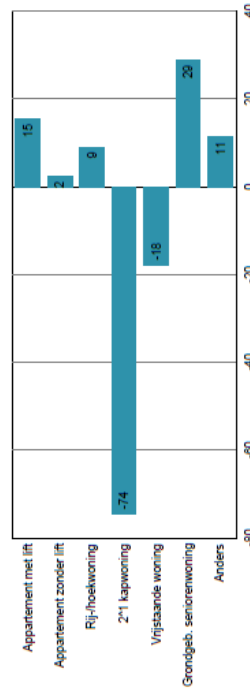
Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



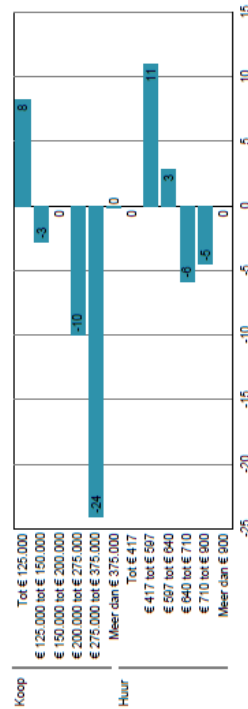
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot						Totaal	
	€ 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.		
Appartement met lift	0	-1	0	13	1	8	20	
Appartement zonder lift	8	-6	0	0	0	0	2	
Rij-/hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0	
2+1 kapwoning	0	0	0	-40	-16	0	-57	
Vrijstaande woning	0	0	0	15	-20	-15	-20	
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	0	-1	9	7	14	
Onbekend	0	4	0	4	3	0	11	
Totaal	8	-3	0	-10	-24	0	-29	

Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



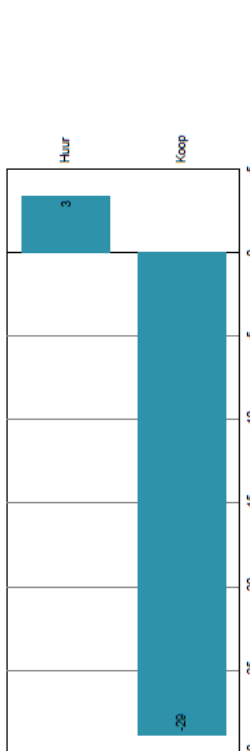
Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



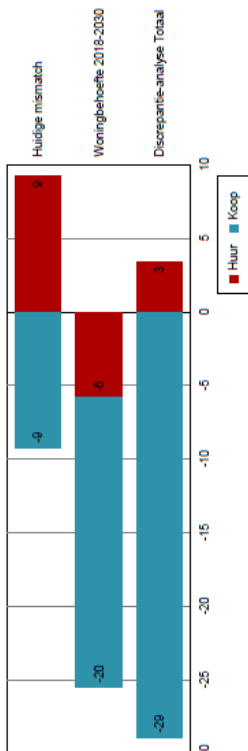
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot						Totaal	
	€ 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.		
Appartement met lift	0	12	3	-15	-5	0	-5	
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0	
Rij-/hoekwoning	0	0	0	9	0	0	9	
2+1 kapwoning	0	-18	0	0	0	0	-18	
Vrijstaande woning	0	3	0	0	0	0	3	
Grondgeb. seniorenwoning	0	14	0	0	0	0	14	
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0	
Totaal	0	11	3	-6	-5	0	3	

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



D PLANVOORRAAD WONINGBOUW NEDERWEERT PER 1-1-2018**Totaal: 553 woningen****Hard: 405 woningen (bestemmingsplan en/of contract)****Zacht: 148 woningen**

Groene lijst: Plannen waarvan verwacht wordt dat ze in de periode 2018 tot en met 2021 gerealiseerd worden.

Plan	aantal woningen	huur	koop	grond- gebonden	appar- tement	status
NEDERWEERT-DORP						
Ruimte voor Ruimte/ LKM/diverse locaties buitengebied	20		20	20		hard
Brugstraat 4 (Santa Domingo)	4	4		2	4	hard
Bredeweg 1e fase (Woningvereniging)	8	8		8		hard
Carisplan, Mrg Kreijelmansstraat (Woningvereniging)	24	24			24	zacht
Locatie Wijen, centrumplan	29	26	3		29	hard
Boerenbond-Staat	36					zacht
Kerkstraat 90	1		1	1		hard
Kerneelhoven, diverse locaties	4		1	1		hard
Nooitgedacht, afbouw/uitbreiding	6		6	6		hard
Hoebenakker, 1e fase (gemeentelijk)	18		18	18		hard
Hoebenakker, 1e fase (particulieren)	8		8	8		hard
Hoebenakker 1e fase (bouwclaim VOZ)	31		31	31		hard
Hoebenakker-Salmespad (uitbreiding)	32		32	32		hard
BUDSCHOP						
Ruimte voor Ruimte/diverse locaties buitengebied	9		9	9		hard
Woongebied Merenveld	55		55	55		hard
OSPEL						
Ruimte voor Ruimte/diverse locaties buitengebied	8		8	8		hard
OLV straat 18-20 (inbreidingsplan)	23		23	23		hard
Diverse locaties binnen bebouwde kom	11		11	11		hard
Uitbreidingsplan Houwakker-Vlut	26		26	26		hard
OSPELDIJK						
Ruimte voor Ruimte/diverse locaties buitengebied	5		5	5		hard
Anselberg/Meijelsedijk	1		1	1		hard
NEDERWEERT-EIND						
Ruimte voor Ruimte/buitengebied	2		2	2		hard
Inbreidingsplan Ahrensburgerstraat-Pijlspits	4		4	4		hard
Woongebied Tiskesweij (gemeentelijk)	5		5	5		hard
Woongebied Tiskesweij (particulier)	4		4	4		hard
LEVEROY						
Ruimte voor ruimte/buitengebied	1		1	1		hard
Restcapaciteit in de kern	4		4	4		hard
Leiverse velden1e fase	11		11	11		hard
Leiverse velden, 2e fase (bouwplan HVG RealEstate)	20	10	10	20		hard
Totaal	410					

Oranje lijst: Plannen waarvan we verwachten dat ze op middellange termijn gerealiseerd worden. Deels zijn dit harde plannen, dus eerdere realisatie is mogelijk. Binnen het oranje bakje zal verder ruimte gezocht moeten worden voor de saneringsopgave.

Plan	aantal woningen	huur	koop	grond- gebonden	appar- tement	status
NEDERWEERT-DORP						
Bredeweg 2e fase (Woningvereniging Nederweert)	15	15		15		zacht
Locatie Emté, centrumplan (2 ^e fase)	6				6	zacht
Kanaalzone Nederweert	34					zacht
Kapelaniestraat (parkeerplaats)	2					zacht
Beuldersweg tussen 2 en 12	2					zacht
Hoebenakker, particulier	3		3	3		hard
Vervolgfase Hoebenakker (gemeentelijke gronden)	47					zacht
NEDERWEERT-EIND						
Restcapaciteit in de kern	2		2			hard
LEVEROY						
Restcapaciteit in de kern	2		2	2		hard
Leiverse velden (restant fase 2)	12			12		hard
Leiverse velden (fase 3 en 4)	18			18		hard
Totaal	143					



1. Terugblik periode 2014 tot en met 2017
2. Kwaliteitsenvelop
3. Factsheets met uitkomsten woningmarktonderzoek
4. Planlijst per 1-1-2018

Terugblik Roerdalen 2014 tot en met 2017

1. Algemeen

De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (Structuurvisie 2014) heeft een looptijd van 2014 tot en met 2023, waarbij is vastgelegd dat na vier jaar een actualisatie plaatsvindt. Deze actualisatie vindt mede plaats op basis van de recente ontwikkelingen op de woningmarkt en de nieuwe prognoses van de toekomstige woningbehoefte.

In de Structuurvisie 2014 zijn regionaal twee belangrijke uitgangspunten geformuleerd: het realiseren van voldoende woningen en het terugdringen van de overcapaciteit aan plannen. Deze zijn vertaald naar concrete afspraken per gemeente. Voor Roerdalen geldt:

	<u>Ambitie realisaties</u>	<u>Afspraak terugdringen planvoorraad</u>
2014 t/m 2017:	150	140
2018 t/m 2023:	230	95
Totaal planperiode:	380	235

In deze bijlage wordt eerst teruggekeken naar de daadwerkelijke realisaties en ontwikkelingen in de eerste vier jaar van de Structuurvisie 2014. Het betreft de periode 2014 tot en met 2017. Vervolgens wordt ingegaan op de afbouw van de planvoorraad. Daarna wordt de nieuwe huishoudensprognose Etil 2017 vergeleken met de prognose uit 2013, die ten grondslag ligt aan de Structuurvisie 2014.

2. Planrealisaties

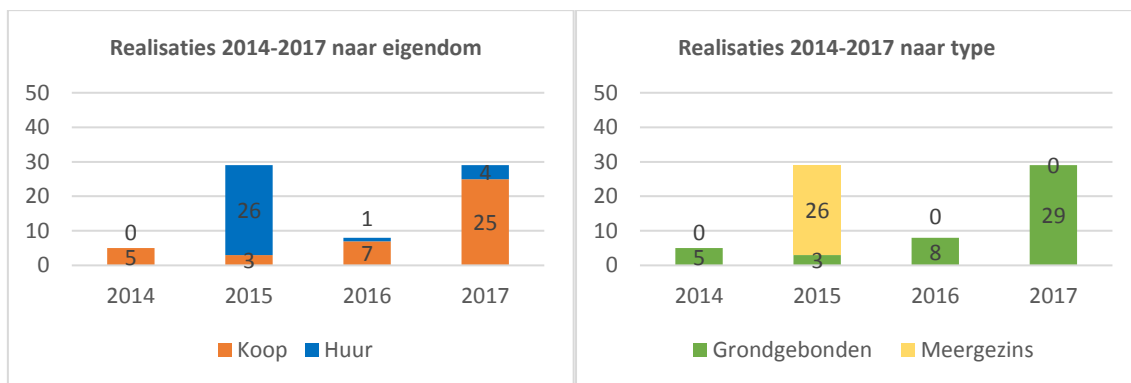
In Roerdalen zijn in de periode 2014 tot en met 2017 71 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad en 10 woningen onttrokken. De netto realisatie komt hiermee uit op 61 woningen.

In de Structuurvisie 2014 is voor Roerdalen een ambitie van 150 woningen vastgelegd, 37-38 woningen per jaar. De werkelijke realisaties blijven achter. Van de ambitie is in de periode 2014 tot en met 2017 47% gerealiseerd, wat neerkomt op gemiddeld 18 woningen per jaar. De crisis op de woningmarkt heeft hierin een rol gespeeld.

Roerdalen	bruto	sloop/ onttrekking	netto
2014	5	3	2
2015	29	0	29
2016	8	4	4
2017	29	3	26
totaal	71	10	61

Het aandeel huurwoningen bedraagt 44%. De 31 huurwoningen zijn bijna allemaal gebouwd in de vorm van appartementen, vrijwel allemaal voor de doelgroep ouderen.

Het aandeel koopwoningen bedraagt 56%. De 40 koopwoningen zijn allemaal gebouwd in de vorm van grondgebonden woningen.



3. Planvoorraad

De planvoorraad is afgenomen van 725 woningen per 1 januari 2014 tot 557 woningen per 1 januari 2018. Een deel van de afname (36%) is het gevolg van realisaties. Het merendeel (64%) is het resultaat van het actief ingrijpen in de planvoorraad. Netto zijn hierdoor 107 woningen geschrapt. In de afgelopen vier jaar zijn er ook aantallen toegevoegd aan de planvoorraad.

Er is in beperkte mate medewerking verleend aan het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad. Daarnaast is er sprake geweest van woningsplitsingen die niet voorzien waren en daarmee van invloed waren op het aantal gerealiseerde woningen. Tot slot was er nog sprake van een ophoging van het aantal transformatiecontingenten, een aantal administratieve correcties van plannen die vergund waren maar pas veel later afgebouwd zijn, en stond er een plan dubbel op de lijst. Vervangende nieuwbouw wordt positief benaderd, maar heeft per saldo geen effect op de planvoorraad.

In de Structuurvisie 2014 is de afspraak gemaakt dat de overcapaciteit met 40% wordt teruggebracht. De overcapaciteit was 345 woningen op 1 januari 2014. Op basis van de afspraken en rekening houdend met de realisaties bedraagt de overcapaciteit per 1 januari 2018 nog 238 woningen. Er zijn in Roerdalen netto 107 woningen uit de planvoorraad gehaald van de afgesproken 140. De overcapaciteit is zodoende met 31% teruggedrongen in plaats van 40%. De doelstelling is daarmee niet helemaal gehaald, maar het proces om te komen tot een betere op de behoefte afgestemde kwalitatieve en kwantitatieve planvoorraad, is duidelijk ingezet.

Het terugdringen van de planvoorraad zonder risico op planschade vergt meer tijd. Wel worden er diverse concrete stappen gezet om de planvoorraad in de komende periode verder te kunnen reduceren. Een daarvan is het collegevoorstel van 23 oktober 2018 met betrekking tot de planvoorraad. In dat besluit heeft het college van de gemeente Roerdalen er mee ingestemd om, totdat er beleidskeuzes zijn gemaakt met betrekking tot de planvoorraad, alleen mee te werken aan nieuwe woningbouwplannen waarbij er sprake is van een saldo 0 ontwikkeling en/of goede ruimtelijke/programmatische bouwplannen.

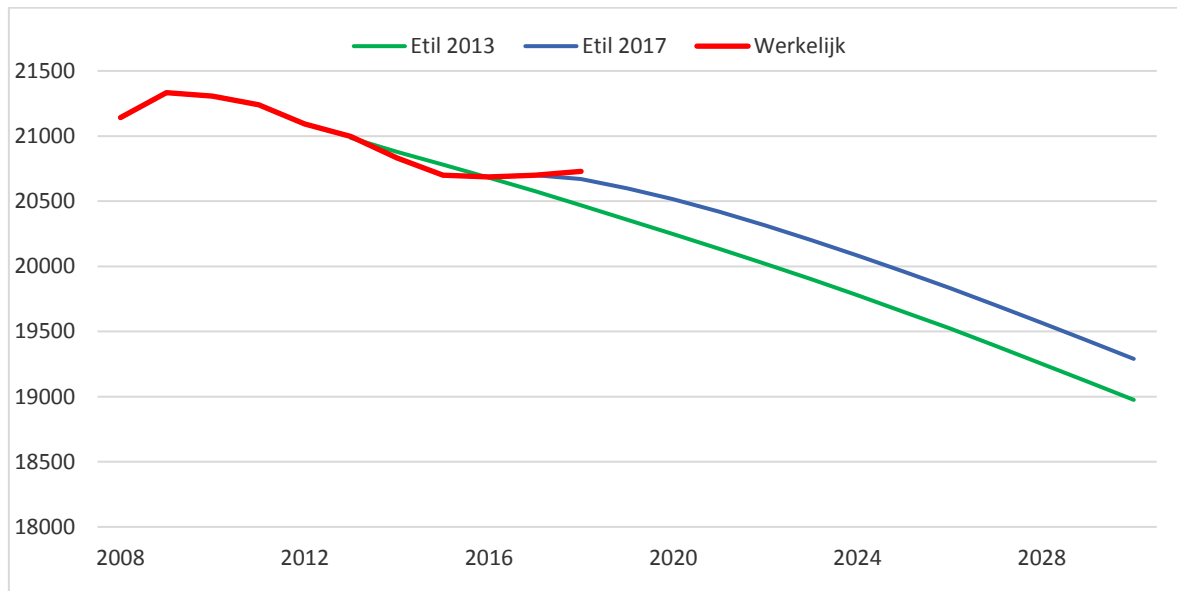
4. Leegstand

De leegstand bedroeg 328 woningen (3,6%) per 1 januari 2014 en 306 woningen (3,2%) per 1 januari 2017. De cijfers per 1 januari 2018 zijn, vanwege het uitblijven van de provinciale woonmonitor, nog niet voorhanden. De verwachting is dat de leegstand in 2017 afgenomen is, gelet op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit is mede ingegeven door de economische ontwikkelingen en de aangetrokken woningmarkt. Het leegstandspercentage ligt in Roerdalen iets hoger dan het regionaal gemiddelde van 3,0% per 1 januari 2017.

5. Bevolkingsontwikkeling

Het aantal inwoners in Roerdalen is met 104 afgenomen, van 20.832 inwoners per 1 januari 2014 tot 20.728 inwoners per 1 januari 2018. Dit is een daling van 0,5%.

Regionaal laat Midden-Limburg een groei zien van 0,6%. In Weert (+1.134), Roermond (+832) en Nederweert (+287) is het aantal inwoners gegroeid. In Roerdalen (-104), Maasgouw (-210), Echt-Susteren (-225) en Leudal (-362) is het aantal inwoners afgenomen.

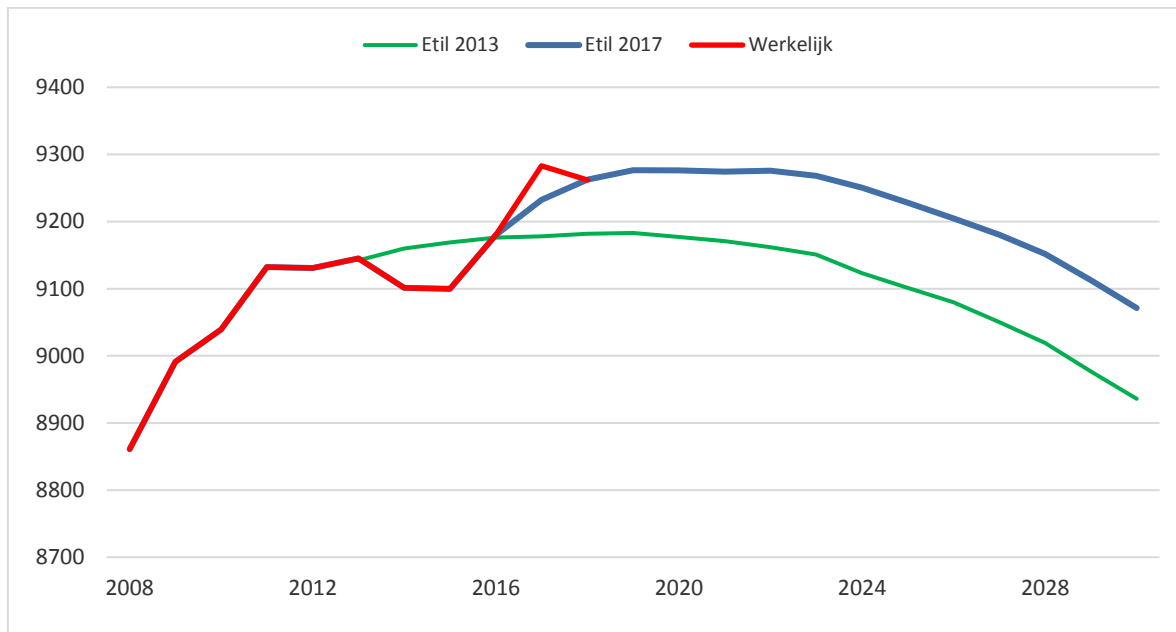


Grafiek: prognose en ontwikkeling aantal inwoners Roerdalen

6. Ontwikkeling aantal huishoudens

Het aantal huishoudens in Roerdalen is in 4 jaar tijd gegroeid met 161, van 9.101 huishoudens per 1 januari 2014 tot 9.262 huishoudens per 1 januari 2018 (volgens prognose Etil 2017). De werkelijke groei van het aantal huishoudens blijft achter bij de verwachte groei van het aantal huishoudens op basis van de prognose van 2013.

Het aantal huishoudens in Roerdalen is in 4 jaar sterker gegroeid dan het netto aantal opgeleverde woningen in vier jaar tijd (161 versus 61). Het aantal gerealiseerde woningen blijft achter bij de behoefte.



Grafiek: prognose en ontwikkeling aantal huishoudens Roerdalen

7. Kwantitatieve woningbehoefte (voortzetting afspraken, zoals vastgelegd in Hoofdstuk 3)

Op basis van de prognoses Etil 2013 zou Roerdalen vanaf 2014 nog met 23 huishoudens groeien tot de top van het aantal huishoudens in 2018. Op basis van de prognose Etil 2017 groeit Roerdalen vanaf 2014 met 152 huishoudens meer tot de top, te weten 175 huishoudens. De top is niet alleen hoger maar ook een jaar verschoven naar 2019.

In de Structuurvisie 2014 zijn voor 10 jaar aantallen te bouwen woningen per gemeente vastgelegd. Hierbij is de totale groei van de regio (4,2% op basis van Etil 2013) verdeeld over de gemeente naar rato van het aantal huishoudens. Voor Roerdalen betekende dit een potentiële groei van 380 woningen, 357 (380 - 23) meer dan de toen verwachte gemeentelijke groei.

De prognose Etil 2017 laat voor Roerdalen een hogere groei zien dan Etil 2013. In deze actualisatie wordt vastgelegd, dat elke gemeente kan uitgaan van minimaal de afspraak uit de Structuurvisie 2014 en alleen indien de prognose Etil 2017 hoger uitpakt, van deze nieuwe prognose. Omdat deze grotere groei nog altijd binnen de overeen gekomen kaders valt blijven voor Roerdalen de afspraken uit 2014 het uitgangspunt, namelijk 380 woningen. Dit aantal ligt 202 (380 - 175) woningen hoger dan de verwachte lokale behoefte uit de prognose Etil 2017. Roerdalen krijgt hiermee extra ruimte om een deel van de regionale groei op te vangen.

Na aftrek van de netto realisaties in de periode 2014 tot en met 2017, zijnde 61 woningen, resteert in Roerdalen een opgave van 319 te bouwen woningen vanaf 1 januari 2018. Deze opgave is vergeleken met de planvoorraad per 1 januari 2018, zijnde 557 woningen. Daaruit volgt een overcapaciteit van 238 woningen. Van deze overcapaciteit wordt de komende vier jaar 40% gereduceerd, te weten 95 woningen.

Hiermee wordt de systematiek, zoals vastgelegd in de Structuurvisie 2014 gehandhaafd voor de periode 2018-2021. In onderstaande tabel zijn de afspraken zoals beschreven in hoofdstuk 3 voor Roerdalen samengevat.

gemeente	afpraak 1 SV 2018: maximaal aan te houden groei v.a. 1-1-2014	netto realisaties 2014 t/m 2017	afpraak 2 SV 2018: maximaal aantal te bouwen tot HH top v.a. 1-1-2018	planvoorraad per 1-1-2018	overcapaciteit per 1-1-2018	afpraak 3 SV 2018: 40% reductie 2018 t/m 2021
Roerdalen	380	61	319	557	238	95

Tabel: plancapaciteiten, netto realisaties, reductie (H3)

Kwaliteitsenvelop Roerdalen

KWANTITATIEVE OPGAVE

Maximaal aan te houden groei (2014 t/m huishoudenstop)	380 (afpraak 1)
Netto realisaties 2014 t/m 2017	61
Maximaal te bouwen woningen	319 (afpraak 2)

Aantal woningen in planvoorraad per 1-1-2018	557
Overcapaciteit per 1-1-2018	238
Reductieopgave 2018-2021 (40%)	95 (afpraak 3)

	Herkenbosch	Melick	Montfort	Posterholt	St. Odilienberg	Vlodrop	Roerdalen
bestaande woningvoorraad	1.939	1.603	1.330	1.989	1.505	1.085	9.451
huurwoningen corporaties	368	293	149	355	266	211	1.642
huurwoningen overige verhuurders	174	109	96	161	108	104	752
koopwoningen	1.397	1.201	1.085	1.473	1.131	770	7.057
Aantal woningen in planvoorraad	55	116	125	89	110	62	557
Overcapaciteit	-15	46	86	19	70	32	238
Richtcijfer te bouwen woningen	70	70	39	70	40	30	319

KWALITATIEVE OPGAVE - een uitwerking is te vinden in de factsheets per kern

* is behoefte/- is geen behoefte

Woningtypen

appartement met lift	*	*	*	*	*	*	*
appartement zonder lift	-	*	-	-	-	-	-
rij-/hoekwoning	-	-	-	-	-	-	-
2^1 kapwoning	-	-	*	-	-	-	-
vrijstaande woning	-	-	-	-	-	-	-
grondgebonden seniorenwoning	*	*	*	*	*	*	*
anders / nichemarkten	-	-	-	-	-	-	-

Prijsklassen

koop

tot € 125.000	-	-	-	-	*	-	-
€ 125.000 tot € 150.000	-	*	*	-	-	*	*
€ 150.000 tot € 200.000	-	-	*	-	-	-	-
€ 200.000 tot € 275.000	-	-	-	-	-	-	-
€ 275.000 tot € 375.000	*	*	-	-	-	-	*
meer dan € 375.000	-	-	-	-	-	-	-

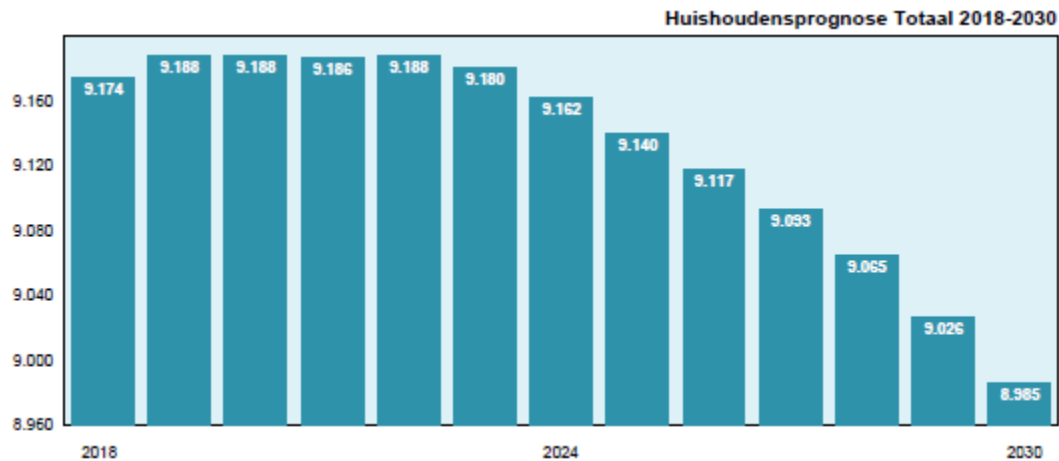
huur

tot € 417	*	-	-	*	*	*	*
€ 417 - € 597	-	*	*	*	*	*	*
€ 597 tot € 640	*	*	*	*	*	-	*
€ 640 tot € 710	*	*	*	*	*	-	*
€ 710 tot € 900	*	-	-	*	*	*	*
meer dan € 900	-	*	*	*	*	-	*

Sociale voorraad

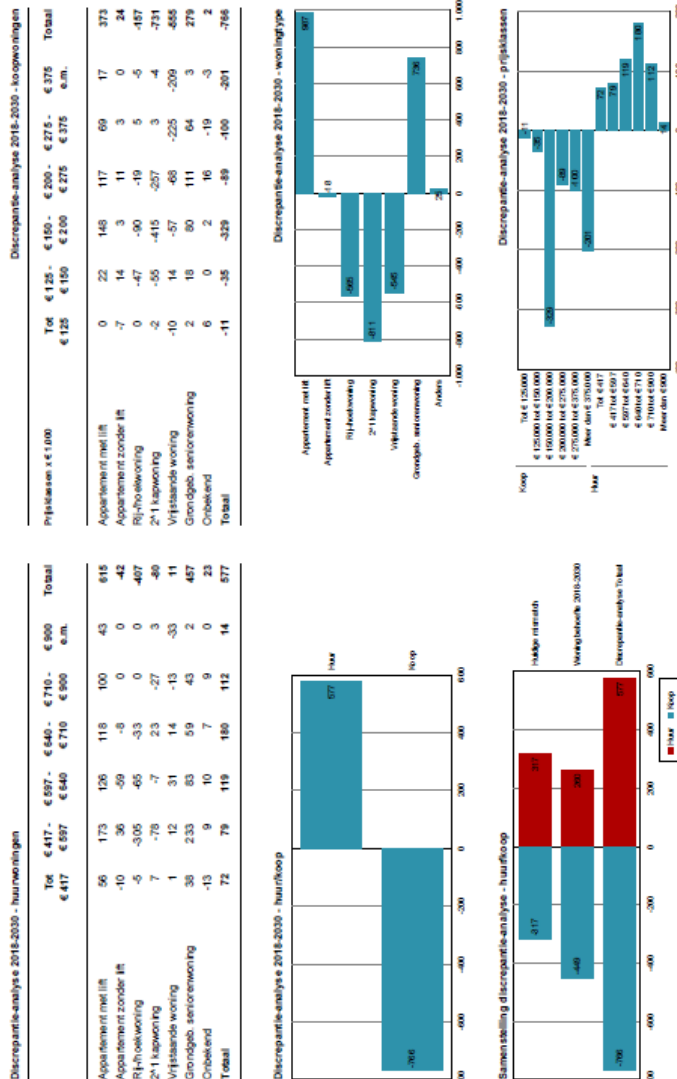
Uitbreiding 2018-2024	21	5	-2	-4	-14	-13	-7
Uitbreiding 2024-2030	1	-6	-7	-26	-28	-23	-89
Uitbreiding 2018-2030	22	-1	-9	-30	-42	-36	-96
% sociale huurwoningen	19,0%	18,3%	11,2%	17,8%	17,7%	19,4%	17,4%
Terughoudend in verkopen	*	*	*	*	*	*	*

Roerdalen - Factsheet met uitkomsten woningmarktonderzoek



HH-top: 2019 (blijft tot 2022 stabiel)
Behoefte: - 189 woningen (tot 2030; -12 tot 2024)
Afspraak (richtcijfer): + 319 woningen
Planvoorraad: 557 woningen

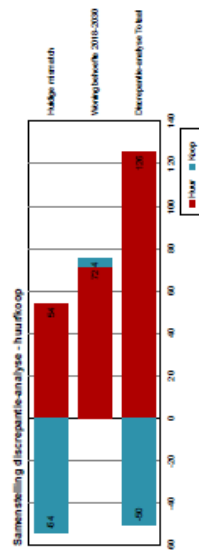
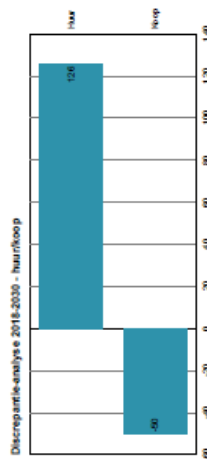
Gemeente Roerdalen
Discrepantie-analyse 2018-2030



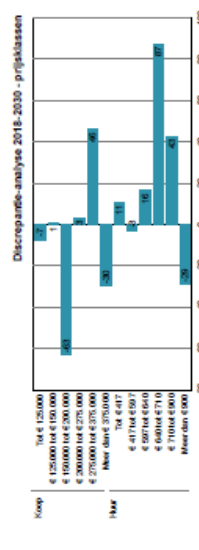
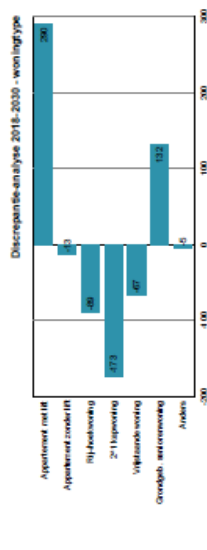
Discrepantie-analyse 2018-2030



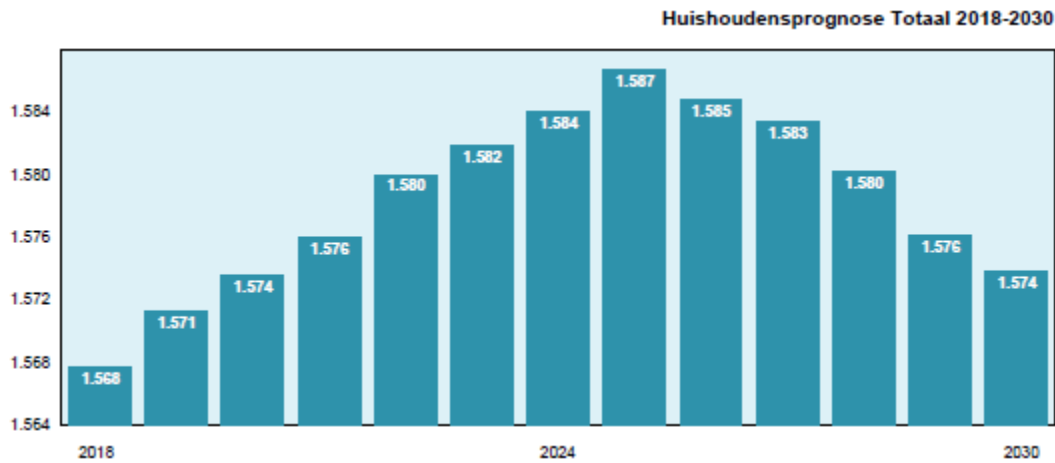
	Tot € 417	€ 417 - € 557	€ 557 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 o.m.	Total
Apparaat en/of met lift	11	59	19	68	38	9	203
Apparaat en/of zonder lift	0	3	-4	-8	0	0	-10
Rijopleiding	0	-57	0	0	0	0	-57
2e rijopleiding	0	-20	-15	12	0	0	-23
Wijstands woning	0	3	0	0	-4	-53	-55
Grondgeb. servicewoning	0	9	17	16	9	-4	47
Onbepaald	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	11	-3	16	87	43	-29	126



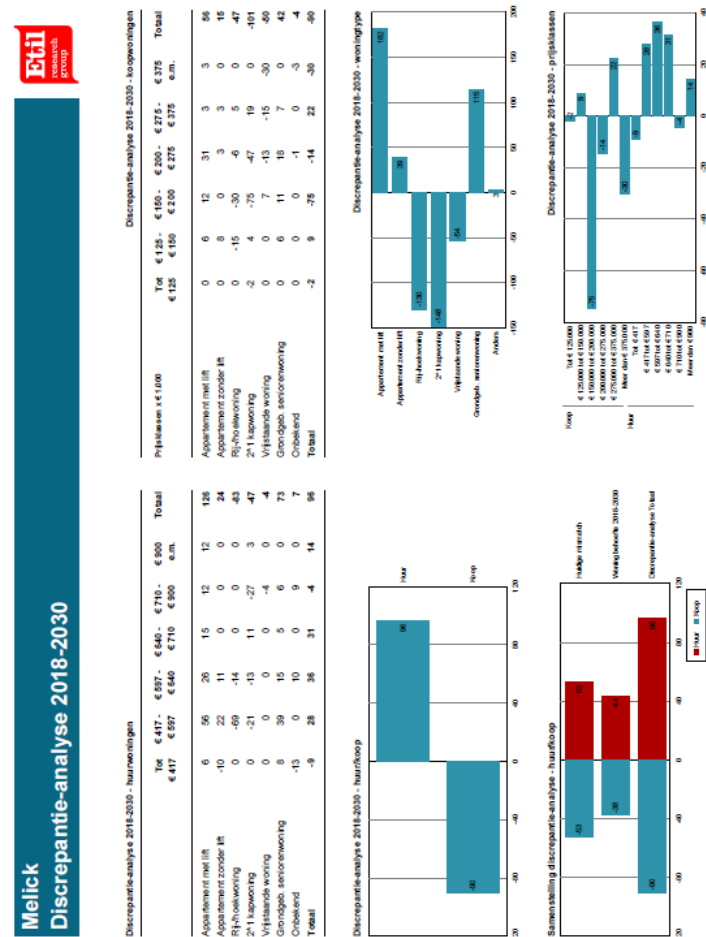
€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 - € 500	Totaal
0	0	20	28	31	8
-7	0	4	0	0	-3
0	-29	3	0	0	-32
-4	-51	-91	0	-4	-150
0	-10	16	-5	-33	-32
0	4	6	50	24	0
0	0	0	-1	-4	0
-7	1	43	3	46	-30
					-50

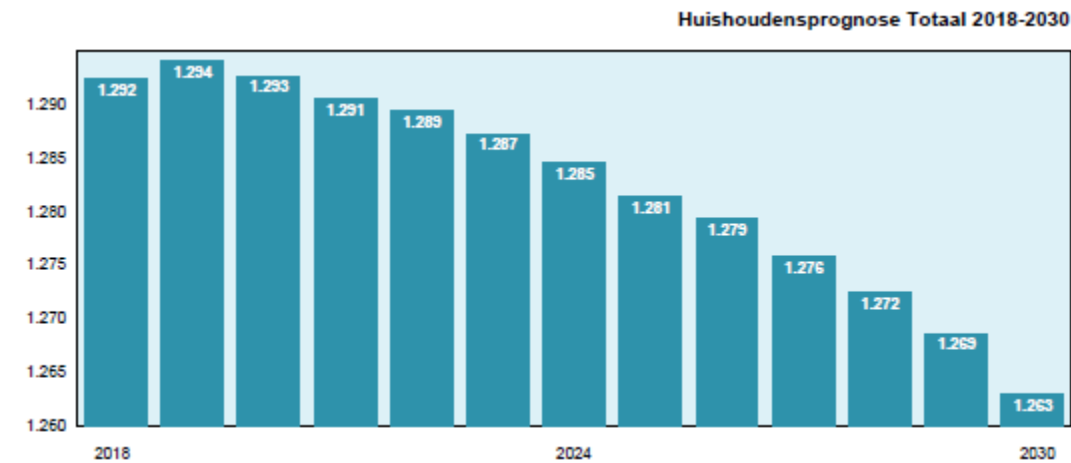


Behoefte: + 76 woningen (tot 2030, daarvan + 59 tot 2024)
Afspraak (richtcijfer): + 70 woningen
Planvoorraad: 55 woningen



Behoefte: + 6 woningen (netto behoefte tot 2030, piekbehoefte in 2025 +19, daarna afname)
Afspraak (richtcijfer): + 70 woningen
Planvoorraad: 116 woningen





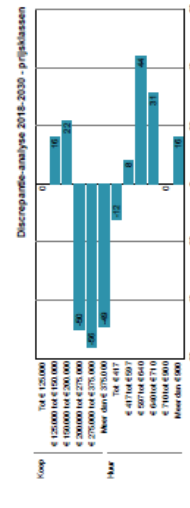
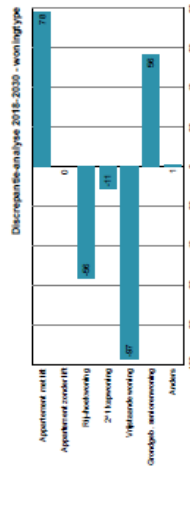
Behoefte: - 29 woningen (tot 2030; tot 2024 -8 woningen)
Afspraak (richtcijfer): + 39 woningen
Planvoorraad: 125 woningen



Montfort Discrepantie-analyse 2018-2030

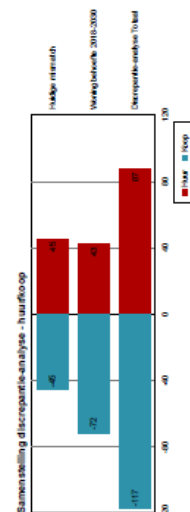
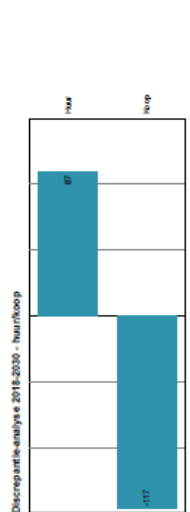
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklasse < € 1.000	Tot € 1.125	€ 1.125 - € 1.150	€ 1.150 - € 1.200	€ 1.200 - € 1.275	€ 1.275 - € 1.375	Totaal
0	16	33	0	0	0	49
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0
Rijwoning	0	0	0	0	0	0
2+1 kamerwoning	0	0	-9	-36	-10	-54
Vrijstaande woning	0	0	-11	-18	-47	-126
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	9	4	0	13
Onroerend	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	16	22	-50	-56	-117

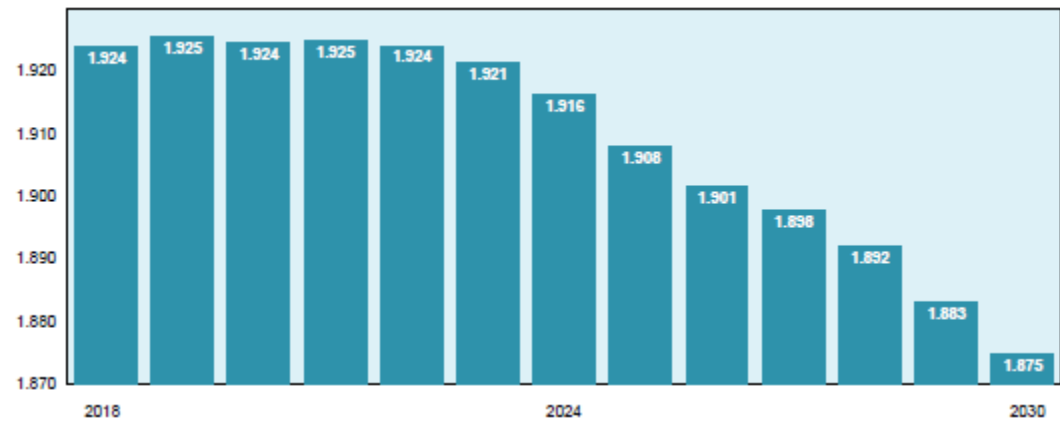


Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

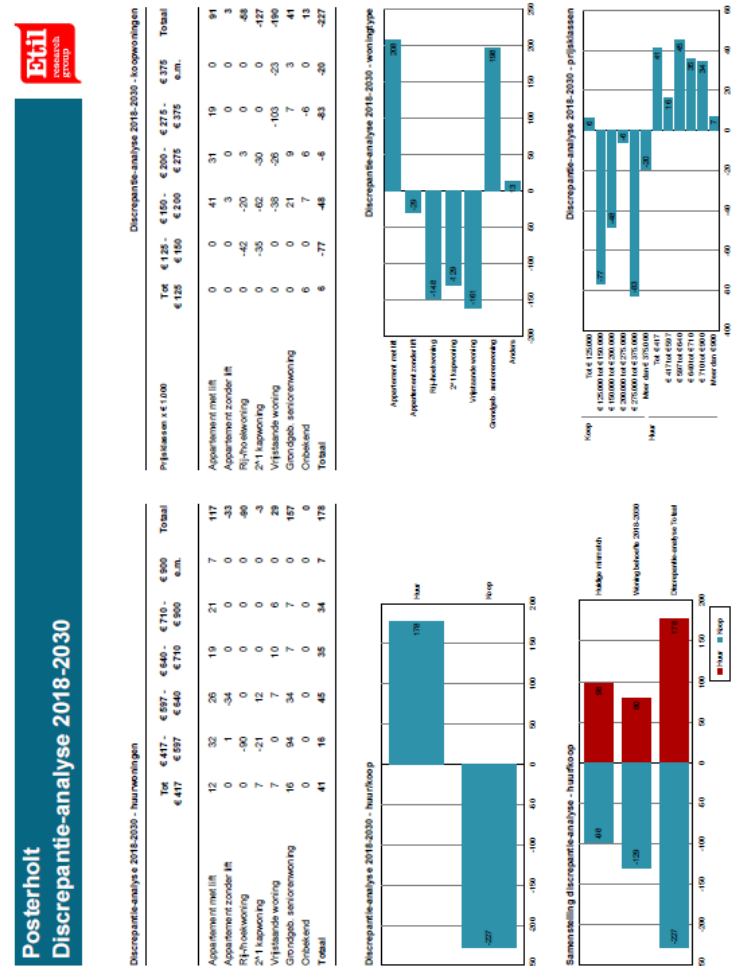
Tot € 417	€ 417 - € 557	€ 557 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 800	Totaal
0	9	0	4	0	16
Appartement met lift	0	0	0	0	0
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0
Rijwoning	-56	20	0	0	-36
2+1 kamerwoning	0	23	0	0	23
Vrijstaande woning	0	0	4	0	4
Grondgeb. seniorenwoning	-12	32	0	23	43
Onroerend	0	0	0	0	0
Totaal	-12	8	44	23	63



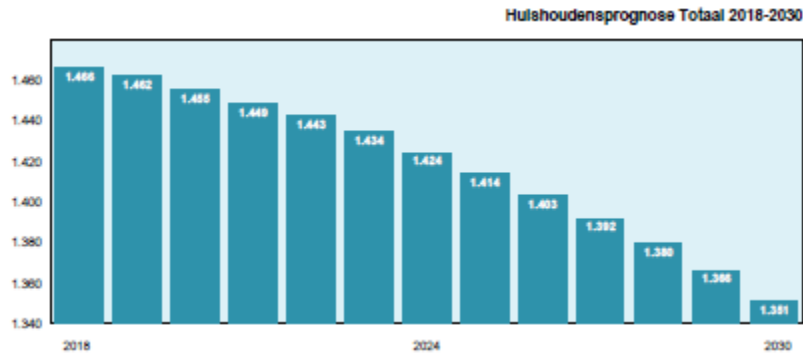
Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



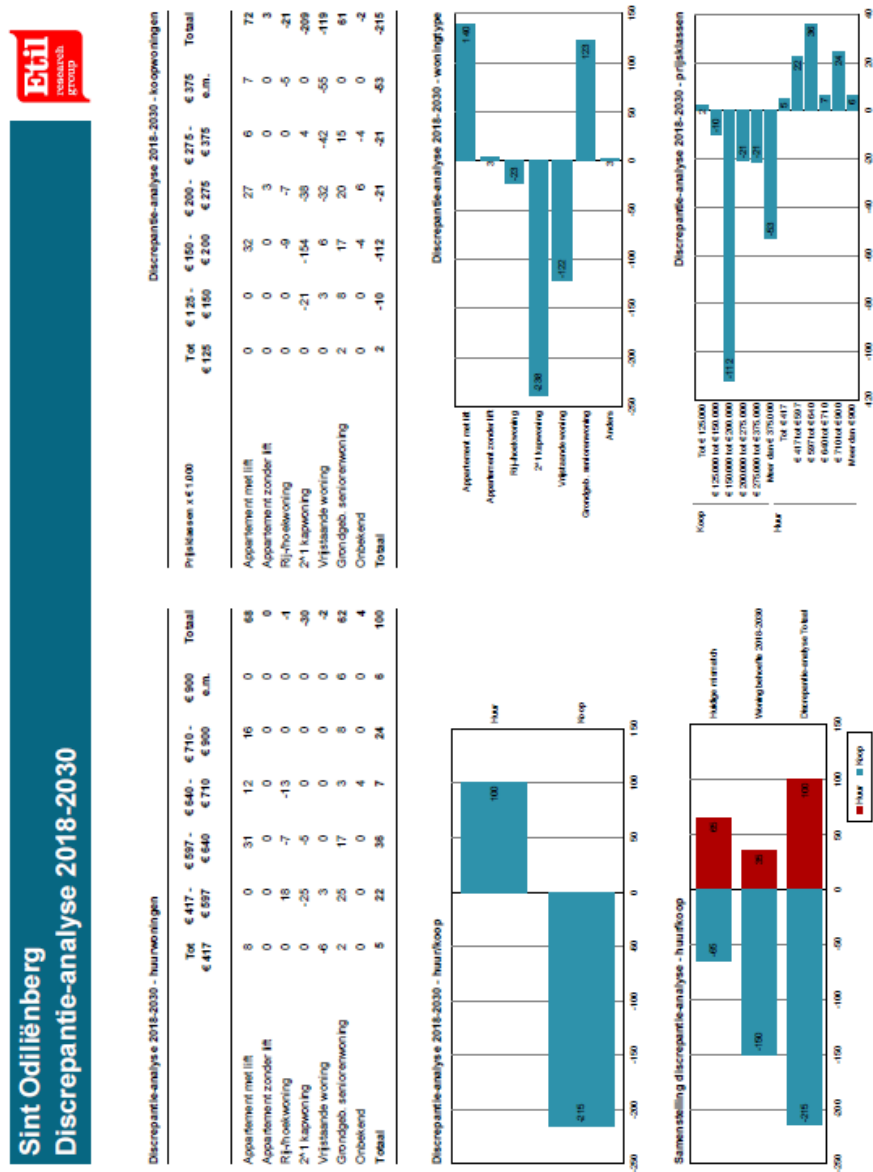
Behoefte: - 49 woningen (tot 2030; tot 2024 -8 woningen)
Afspraak (richtcijfer): + 70 woningen
Planvoorraad: 89 woningen

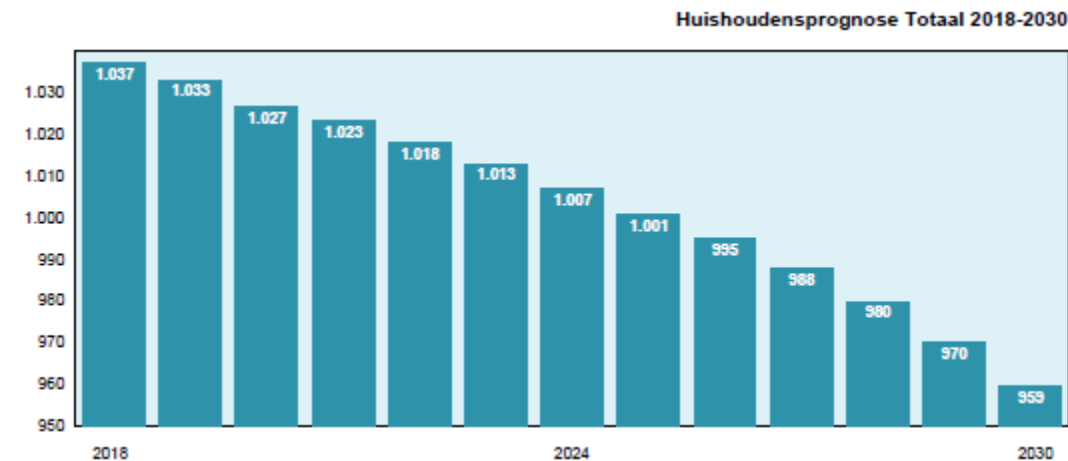


Sint Odiliënberg

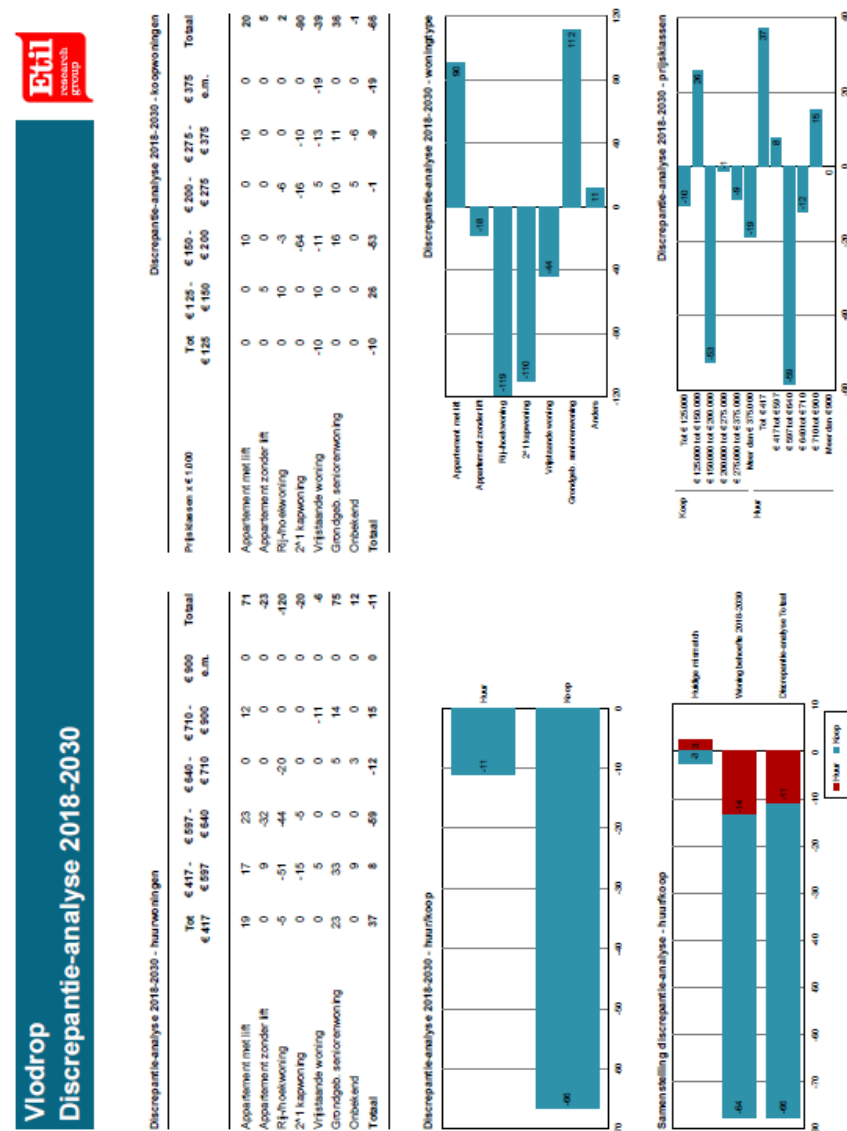


Behoefte: - 115 woningen (tot 2030, tot 2024 -41)
Afspraak (richtcijfer): + 40 woningen
Planvoorraad: 110 woningen





Behoefte: - 78 woningen (tot 2030; tot 2024 -30 woningen)
Afspraak (richtcijfer): + 30 woningen
Planvoorraad: 62 woningen



Planlijst Roerdalen per 1-1-2018

Herkenbosch	Melick	Montfort	Posterholt	Sint Odilienberg	Vlodrop
BP Oortjensveld	Geelen	Sportlaan	Zwarte Molenweg	't Sittert	Holsterveld
BP Oortjensveld	Basisschool	De Wiejerd	BP Borgepark	Schaapsweg 64	Walstraat
BP Aan het klooster	Wienkeskoel III	De Wiejerd	DOP Posterholt	BP Molenveld	Holstervweg
Heemel's Hoofdstraat	Wienkeskoel		Bedrijfsterrein Donck	Raadhuisplein 6a	Kerkepad Swentibold
BP Reewoude	Wienkeskoel	Mariaveld	Hoofdstraat		Smidstraat
Berben		Heistersweg	BP Winkel		
Stee straat		Bosring	BP Borg Grens		
Molenbergweg		Zandstraat	BP Kom		
Stee straat 14/16		Hoogstraat	Raadhuisstraat 42		
Hammerstraat 51		Aan de Kerk	Reijpenweg 7		
Europalaan-centrum 31					
Transformatie	Transformatie	Transformatie	Transformatie	Transformatie	Transformatie
55	116	125	89	110	62
149					TOTAAL KERNEN
Transformatie					557

1. Terugblik periode 2014 tot en met 2017
2. Kwaliteitsenvelop
3. Factsheets met uitkomsten woningmarktonderzoek
4. Planlijst per 1-1-2018



Terugblik Roermond

1. Algemeen

De kwantitatieve afspraken uit de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (Structuurvisie 2014) hebben een looptijd van 2014 tot en met 2023, waarbij is vastgelegd dat na 4 jaar een actualisatie plaatsvindt. Deze actualisatie vindt mede plaats op basis van de daadwerkelijke ontwikkelingen en de nieuwe prognoses.

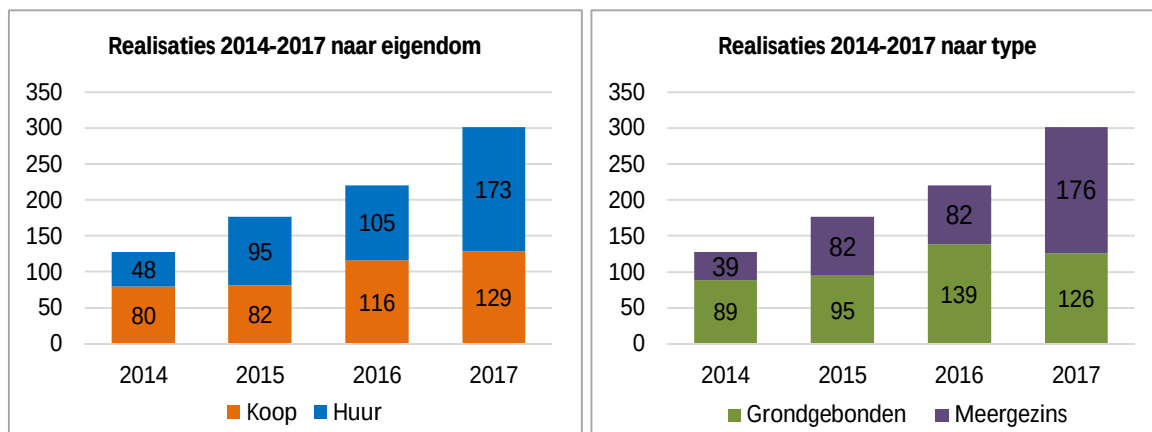
In deze bijlage wordt teruggekeken naar de daadwerkelijke realisaties en ontwikkelingen in de eerste vier jaar van de Structuurvisie 2014. Het betreft de periode 2014 tot en met 2017. Vervolgens wordt ingegaan op de afbouw van de planvoorraad. Daarna wordt de nieuwe huishoudensprognose Etil 2017 vergeleken met de prognose uit 2013, die ten grondslag ligt aan de Structuurvisie 2014.

2. Planrealisaties

In Roermond zijn in de periode 2014 tot en met 2017 828 woningen gebouwd en 59 woningen gesloopt / onttrokken. De netto realisatie komt hiermee uit op 769 woningen. In de Structuurvisie is een ambitie van minimaal 450 woningen vastgelegd. De ambitie is daarmee gehaald.

Roermond	bruto	sloop/ onttrekking	netto
2014	128	27	101
2015	177	7	170
2016	221	22	199
2017	302	3	299
totaal	828	59	769

Het aandeel huurwoningen bedraagt 51%. Van de huurwoningen is 74% gebouwd in de vorm van appartementen. Het aandeel koopwoningen bedraagt 49%. Van de koopwoningen is 84% gebouwd in de vorm van grondgebonden woningen. Er zijn 229 woningen (28%) toegevoegd in de vorm van inpandig bouwen, splitsingen en herbestemmingen. Er zijn 61 woningen (7%) opgeleverd die zijn gebouwd in particulier opdrachtgeverschap. Tot slot zijn 290 (35%) 0-trede woningen uitgevoerd.



3. Planvoorraad

De planvoorraad is afgenomen van 3.630 woningen per 1 januari 2014 tot 3.099 woningen per 1 januari 2018. De overcapaciteit was 20 woningen op 1 januari 2014. Op basis van de Etil prognose uit 2013 bedraagt de overcapaciteit per 1 januari 2018 258 woningen. De overcapaciteit is toegenomen ten opzichte van 1 januari 2014.

In de Structuurvisie 2014 is geconstateerd dat de huishoudengroei (3.610) nagenoeg overeen komt met de planvoorraad (3.630). Om er voor te zorgen dat de planvoorraad onder controle blijft ten opzichte van de huishoudengroei zijn plannen in 2016 geïnventariseerd op "dynamiek / voortgang". Verder zijn met het oog op sturing van de planvoorraad structureel termijnen gesteld aan principemedewerkingen en in overeenkomsten. In januari 2017 bleek dat laag dynamische plannen in de meeste gevallen niet direct van de planvoorraad verwijderd kunnen worden. Tevens ligt er een transformatieopgave van met name kantoren en detailhandel waarvoor mogelijk aanvullende plancapaciteit is benodigd. Ook geldt als een gegeven dat nieuwe plannen ingediend zullen blijven worden, die afgewogen moeten worden en waaraan mogelijk medewerking kan worden verleend. Al deze overwegingen tezamen hebben geleid tot een aanscherping van het afwegingskader voor de toetsing van nieuwe plannen.

Hierbij is niet gekozen voor de minutieuze afwegingsmethode uit de Structuurvisie 2014, omdat dit betekent dat alle plannen op detailniveau moeten worden onderzocht en beoordeeld. De volgende aanscherping van het bestaande beleid is gehanteerd er van uitgaande dat er ten opzichte van de huishoudengroei een te grote planvoorraad is waardoor er in beginsel geen plannen meer zouden moeten toegevoegd aan de planvoorraad:

1. Onderscheid wordt gemaakt tussen kleine plannen (particuliere initiatieven, één of twee woningen) en grote plannen (projectontwikkelaars, meer dan 2 woningen). Voor de kleine plannen geldt dat de te bouwen woning of de te wijzigen functie dient te passen binnen het kwalitatief kader.
2. Kleine nieuwe plannen dienen te passen binnen de kwalitatieve opgave neergelegd in de structuurvisie, in eerste instantie bekeken voor de gehele gemeente en in tweede instantie in het kader van de wijk/kern.
3. Wanneer er kwalitatief gezien ruimte bestaat voor de toevoeging van de woning(en), wordt – vanuit volkshuisvestelijk oogpunt – positief geadviseerd ten aanzien van het verzoek. Wanneer kwalitatief geen ruimte bestaat voor de toevoeging van de woning(en), kan evenwel om andere redenen (bijzondere omstandigheden) toch een ander eindoordeel volgen.
4. Voor grotere plannen dient het initiatief dient te passen binnen de kwalitatieve opgave neergelegd in de structuurvisie en dient er niet reeds al te zijn voorzien in de planvoorraad. Hierbij wordt in eerste instantie gekeken naar de totale gemeente en in tweede instantie naar de wijk. Het initiatief moet een bijzondere aard te hebben, dat wil zeggen een monumentale status, en/of bijdragen aan de transformatieopgave, en/of de planvoorraad verminderen, en/of groene voorzieningen toevoegen en/of andere vormen van kwaliteitsverbetering.

Zoals aangegeven is de planvoorraad ondanks bovengenoemde maatregelen per 1 januari 2018 258 woningen meer dan de maximale huishoudengroei op basis van de Etil huishoudenprognose 2013.

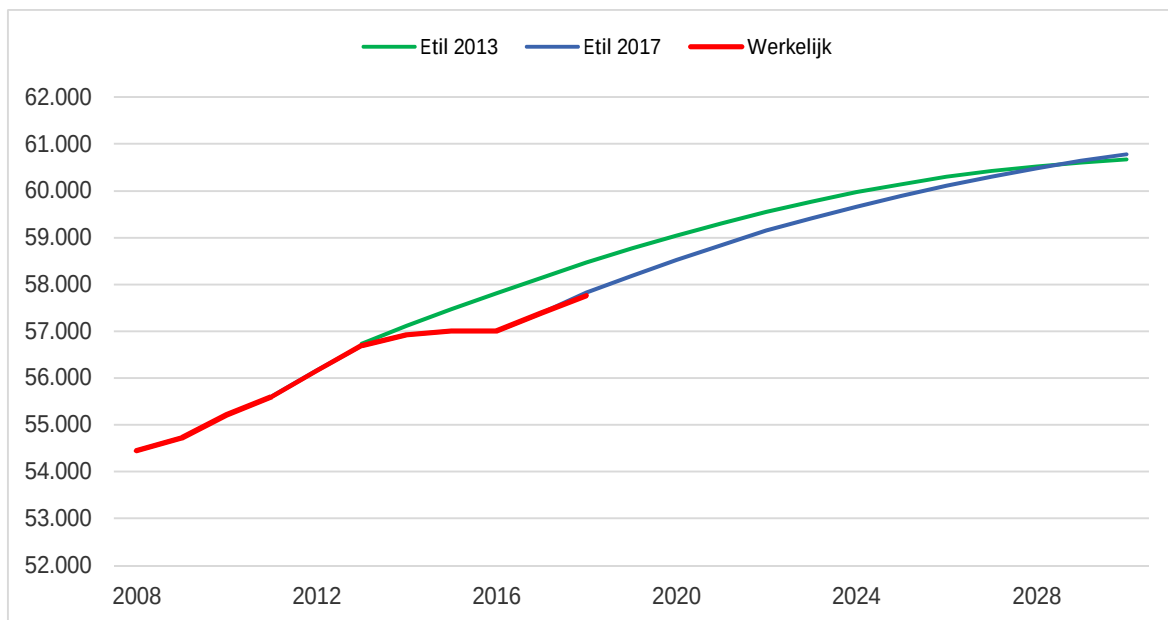
4. Leegstand

De leegstand bedroeg 1.185 woningen (4,4%) per 1 januari 2014 en 918 woningen (3,4%) per 1 januari 2017. De cijfers per 1 januari 2018 zijn, vanwege het uitblijven van de provinciale woonmonitor, nog niet voorhanden. De verwachting is dat de leegstand in 2017 verder afgenomen is, gelet op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit is mede ingegeven vanwege de economische ontwikkelingen en de aangetrokken woningmarkt.

5. Bevolkingsontwikkeling

Het aantal inwoners in Roermond is gegroeid met 832, van 56.929 per 1 januari 2014 tot 57.761 per 1 januari 2018. Dit is een groei van 1,5%.

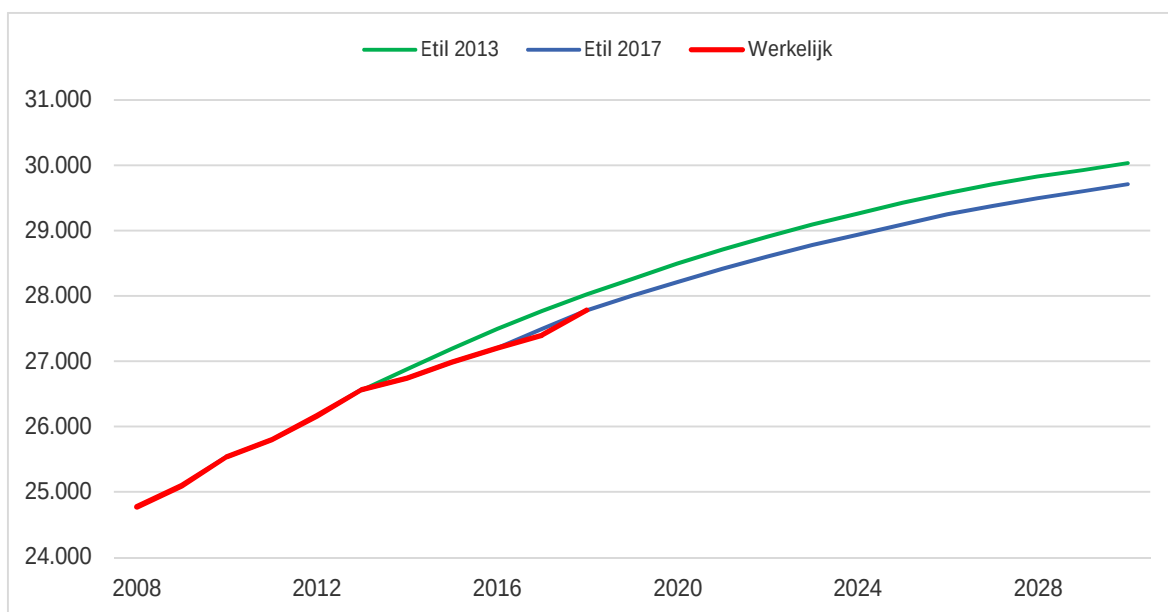
Regionaal laat Midden-Limburg een groei zien van 0,6%. In Weert (+1.134), Roermond (+832) en Nederweert (+287) is het aantal inwoners gegroeid. In Roerdalen (-104), Maasgouw (-210), Echt-Susteren (-225) en Leudal (-362) is het aantal inwoners afgenomen.



Grafiek: prognose en ontwikkeling aantal inwoners Roermond

6. Ontwikkeling aantal huishoudens

Het aantal huishoudens in Roermond is in 4 jaar tijd gegroeid met 1.036, van 26.747 huishoudens per 1 januari 2014 tot 27.783 huishoudens per 1 januari 2018 (volgens prognose Etil 2017). Het aantal huishoudens in Roermond is in 4 jaar méér gegroeid dan het netto aantal opgeleverde woningen in 4 jaar tijd (1.036 versus 769).



Grafiek: prognose en ontwikkeling aantal huishoudens Roermond

7. Kwantitatieve woningbehoefte (voortzetting afspraken, zoals vastgelegd in Hoofdstuk 3)

Op basis van de prognoses Etil 2013 zou Roermond vanaf 2014 nog met 3.610 huishoudens groeien tot de top van het aantal huishoudens in 2040. Op basis van de prognoses Etil 2017 groeit Roermond vanaf 2014 198 huishoudens minder tot de top, te weten 3.412. De top is verschoven naar 2039.

In de Structuurvisie 2014 zijn voor 10 jaar aantallen te bouwen woningen per gemeente vastgelegd. Hierbij is de totale groei van de regio verdeeld over de gemeenten naar rato van het aantal huishoudens. Voor Roermond bleef een groei van 3.610 woningen gehandhaafd, aangezien Roermond anders benadeeld zou worden.

De prognose Etil 2017 laat voor Roermond een kleinere groei zijn ten opzichte van Etil 2013. In deze actualisatie wordt vastgelegd, dat elke gemeente kan uitgaan van minimaal de afspraak uit de Structuurvisie 2014 en alleen indien de prognose Etil 2017 hoger uitpakt, van deze nieuwe prognose. Voor Roermond is de prognose Etil 2013 uitgangspunt. Dit is 3.610 woningen.

Na aftrek van de netto realisatie in de periode 2014 tot en met 2017, zijnde 769 woningen, resteert een opgave tot de top van het aantal huishoudens, te weten 2.841 woningen. Deze opgave is vergeleken met de planvoorraad per 1 januari 2018, zijnde 3.099 woningen. Daaruit is de overcapaciteit berekend, zijnde 258 woningen. Van deze overcapaciteit wordt komende 4 jaar 40% gereduceerd, te weten 103 woningen. Hiermee wordt de systematiek, zoals vastgelegd in de Structuurvisie 2014, gehandhaafd.

gemeente	afpraak 1 SV 2018: maximaal aan te houden groei v.a. 1-1-2014	netto realisaties 2014 t/m 2017	afpraak 2 SV 2018: maximaal aantal te bouwen tot HH top v.a. 1-1-2018	planvoorraad per 1-1-2018	overcapaciteit per 1-1-2018	afpraak 3 SV 2018: 40% reductie 2018 t/m 2021
Roermond	3.610	769	2.841	3.099	258	103

Tabel: plancapaciteiten, netto realisaties, reductie

Kwaliteitsenvelop Roermond

KWANTITATIEVE OPGAVE

Maximaal aan te houden groei (2014 t/m huishoudenstop)	3.610 (afsprak 1)
Netto realisaties 2014 t/m 2017	769
Maximaal te bouwen woningen	2.841 (afsprak 2)

Aantal woningen in planvoorraad per 1-1-2018	3.099
Overcapaciteit per 1-1-2018	258
Reductieopgave 2018-2021 (40%)	103 (afsprak 3)

	Asenray	Boukoul	Roermond (overig)	Swalmen	Roermond
bestaande woningvoorraad	399	425	22.826	3.496	27.146
huurwoningen corporaties	41	47	7.448	847	8.383
huurwoningen overige verhuurders	38	35	3.652	275	4.000
koopwoningen	320	343	11.726	2.374	14.763
Aantal woningen in planvoorraad	114	11	2.857	117	3.099
Overcapaciteit	56	-1	162	41	258
Richtcijfer te bouwen woningen (#)	58	12	2.695	76	2.841

KWALITATIEVE OPGAVE

Woningtypen

appartement met lift	*	*	*	*	*
appartement zonder lift					
rij-/hoekwoning					
2^1 kapwoning					
vrijstaande woning			*	*	*
grondgebonden seniorenwoning	*	*	*	*	*
anders	*		*	*	*

Prijsklassen

koop

tot € 125.000			*	*	*
€ 125.000 tot € 150.000	*				
€ 150.000 tot € 200.000	*	*	*		*
€ 200.000 tot € 275.000	*		*		*
€ 275.000 tot € 375.000			*		*
meer dan € 375.000		*	*		*

huur

tot € 417	*		*		*
€ 417 - € 597		*		*	*
€ 597 tot € 640		*	*	*	*
€ 640 tot € 710	*		*	*	*
€ 710 tot € 900				*	
meer dan € 900			*	*	*

Sociale voorraad

Uitbreiding 2018-2024	1	-1	279	-19	260
Uitbreiding 2024-2030	3	-4	66	-43	23
Uitbreiding 2018-2030	4	-6	347	-62	283
% sociale huurwoningen	10,3%	11,1%	32,6%	24,2%	30,9%
Terughoudend in verkopen	*		*		*

#) Richtcijfer te bouwen woningen

Het richtcijfer per kern (Asenray, Boukoul, Roermond-overig en Swalmen) is als volgt opgebouwd. Het maximum aan te houden aantal te bouwen woningen is 2.841 voor de gehele gemeente. De verdeling over de kernen zal zoveel mogelijk verdeeld worden op basis van de meest actuele woningbehoeftecijfers per kern. De meest actuele behoeftecijfers per kern uit 2017, zoals aangegeven in de factsheets per kern, lopen echter slechts door tot 2030, terwijl het aantal huishoudens in de gemeente Roermond blijft toenemen na 2030, nl. 2039. Verder is het aantal van 2.841 woningen (het totaal van alle kernen) 198 meer dan de meest actuele prognose uit 2017 omdat het aantal van 2.841 is gebaseerd op bovenstaande afspraak 1, zijnde de huishoudenprognose uit 2013. Daarom is de verdeling over de kernen als volgt opgebouwd:

-De behoefte tot 2030 per kern volgens de factsheets, zijnde de meest actuele prognose per kern. Daarbij heeft het aantal huishoudens in de kernen Swalmen en Boukoul een maximum in deze periode. Voor Swalmen en Boukoul wordt dit maximum aangehouden. Voor Roermond-overig en Asenray is het aantal huishoudens in 2030 als maximum genomen omdat het aantal huishoudens hier blijft groeien.

- De groei van het aantal huishoudens na 2030 voor de gemeente wordt verdeeld over Asenray en Roermond-overig omdat het aantal huishoudens in Swalmen en Boukoul al voor 2030 afneemt. De verdeling tussen Asenray en Roermond-overig vindt plaats op basis van de bestaande woningvoorraad.

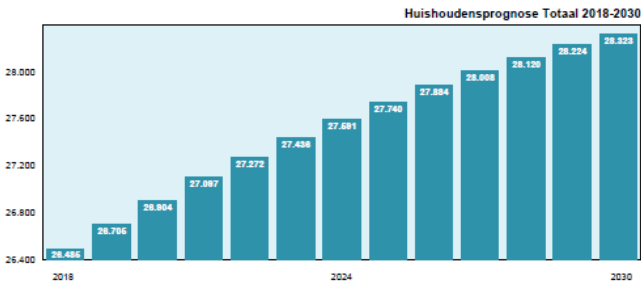
-De extra groei van het aantal huishoudens ten opzichte van de huishoudenprognose 2017 (198 huishoudens) wordt over alle kernen verdeeld op basis van het bestaande aantal woningen.

Richtcijfer te bouwen woningen	58 (Asenray)	12 (Boukoul)	2.695 (Roermond- overig)	76 (Swalmen)	2.841 (Totaal)
Bestaande uit					
Behoefte tot 2030	41	9	1757	50	1857
Behoefte na 2030	14	0	772	0	786
Verdeling aangehouden hogere groei	3	3	166	26	198

Roermond – Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Gemeente Roermond

Behoefte: + 1.838 (tot 2030), HH-top in 2039
Afspraak: + 2.841
Planvoorraad: 3.099 woningen

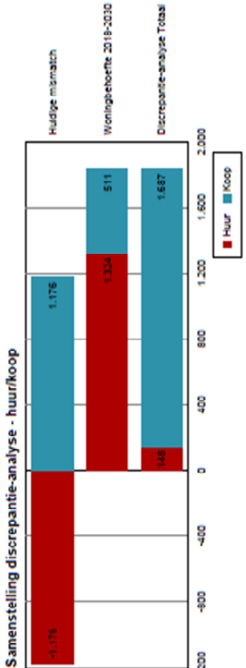
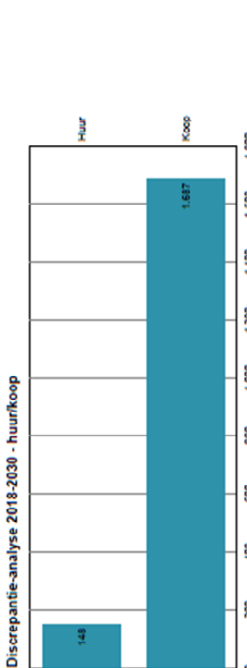
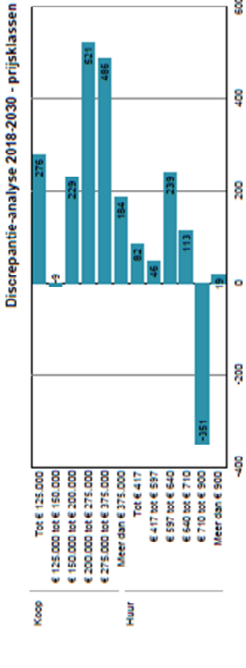
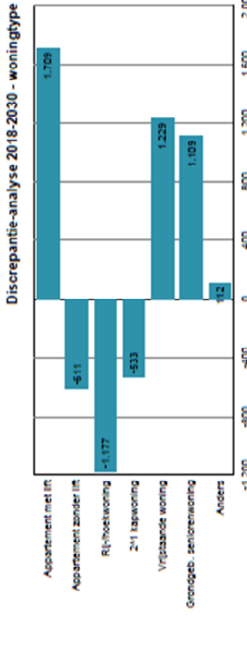


Gemeente Roermond
Discrepantie-analyse 2018-2030

Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125 - € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	Totaal
						e.m.
Appartement met lift	0	36	268	119	327	808
Appartement zonder lift	0	-46	45	64	0	93
Rij-hoekwoning	37	-74	-312	-31	-219	-681
2x1 kapwoning	0	25	-65	-51	-240	-332
Vrijstaande woning	56	2	157	182	461	1.032
Grondgeb. seniorenwoning	45	48	59	204	141	498
Onbekend	138	0	47	4	17	269
Totaal	276	-9	229	521	486	1.687

Discrepantie-analyse 2018-2030 · huurwoningen						
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	Totaal
						€ 900 e.m.
Appartement met lift	97	434	228	159	-160	152
Appartement zonder lift	-48	-319	-32	-300	4	-8
Rij-hoekwoning	9	-39	-147	-108	-128	-86
2x1 kapwoning	0	-25	-26	4	-116	-39
Vrijstaande woning	-32	56	13	130	30	0
Grondgeb. seniorenwoning	102	2	198	282	28	0
Onbekend	-45	-83	5	-57	0	0
Totaal	82	46	239	113	-351	19
						148



Asenray

Behoefte: + 41 (tot 2030)
Afspraak: 58
Planvoorraad: 114 woningen

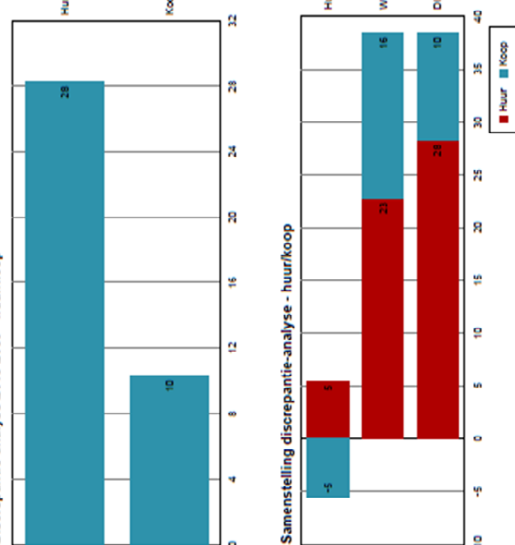


Asenray Discrepantie-analyse 2018-2030

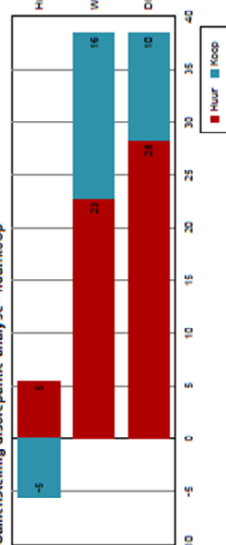
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot					Totaal	
	€ 417	€ 597	€ 597 - € 417	€ 640 - € 597	€ 710 - € 640	€ 900 e.m.	
Appartement met lift	22	0	0	0	0	0	22
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	0	-16	0	0	0	-16
2+1 kapwoning	0	-11	0	10	0	0	-1
Vrijstaande woning	0	0	0	0	0	0	0
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	10	13	0	0	22
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	22	-11	-6	22	0	0	28

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurkoop



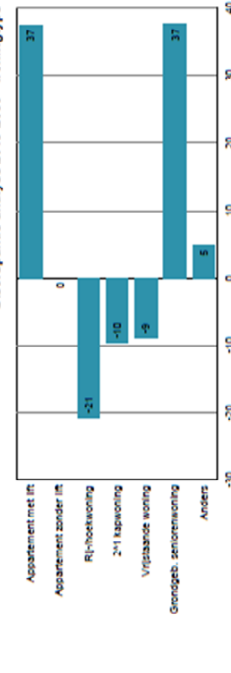
Samenstelling discrepantie-analyse - huurkoop



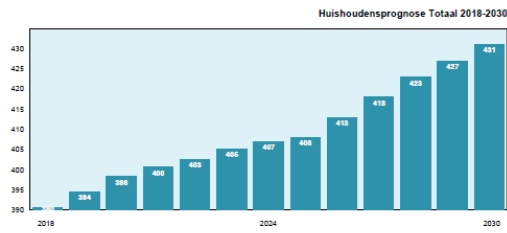
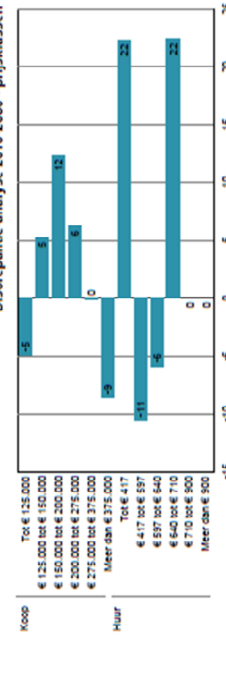
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

	Tot					Totaal	
	€ 125	€ 150	€ 150 - € 125	€ 200 - € 150	€ 275 - € 200	€ 375 e.m.	
Appartement met lift	0	0	0	13	0	3	15
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	-5	0	0	0	0	0	-5
2+1 kapwoning	0	0	-3	-6	0	0	-9
Vrijstaande woning	0	5	0	-3	-3	-9	-9
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	0	15	0	0	15
Onbekend	0	0	3	0	0	0	3
Totaal	-5	5	5	12	6	0	10

Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



Behoefte: + 9 (tot 2030)
Afspraak: + 12
Planvoorraad: 11 woningen

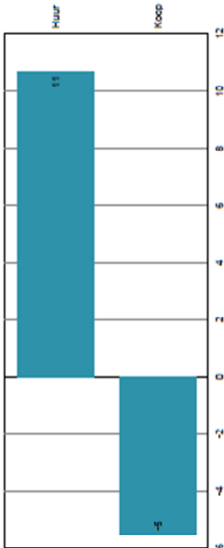


Boukoul
Discrepantie-analyse 2018-2030

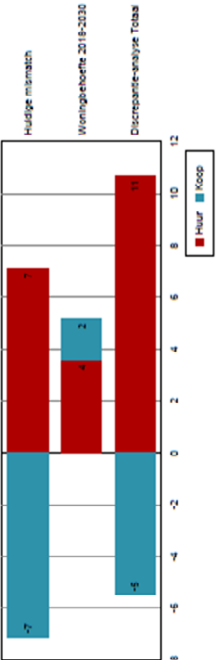
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot					Totaal				
	€ 417	€ 597	€ 640	€ 597	€ 710	€ 900	€ 417	€ 597	€ 640	€ 710
Appartement met lift	0	19	0	0	4	0	0	0	0	23
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	-8	0	0	0	0	-8	0	0	-8
2+1 kapwoning	0	0	0	0	-12	0	-12	0	0	-12
Vrijstaande woning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	10	0	0	0	10	0	0	10
Onbekend	0	0	-2	0	0	0	-2	0	0	-2
Totaal	0	11	8	-8	0	0	11	11	-8	11

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



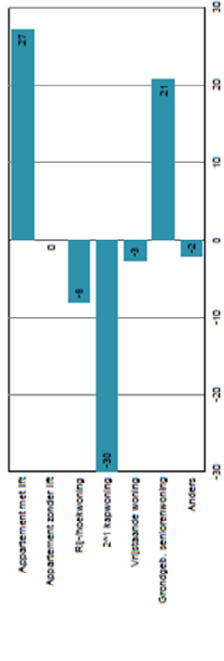
Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



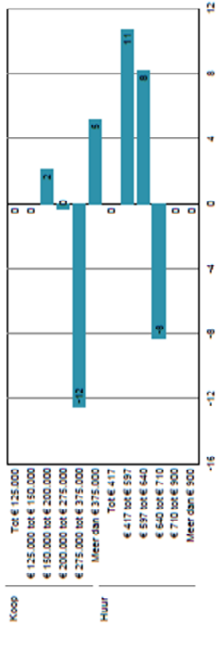
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

	Tot					Totaal				
	€ 125	€ 150	€ 200	€ 275	€ 375	€ 125	€ 150	€ 200	€ 275	€ 375
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2+1 kapwoning	0	0	0	-10	-7	0	-17	0	-7	-17
Vrijstaande woning	0	0	-5	7	-5	1	-3	0	0	0
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	8	3	0	0	10	0	0	0
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	0	2	0	-12	5	-5	0	-12	-5

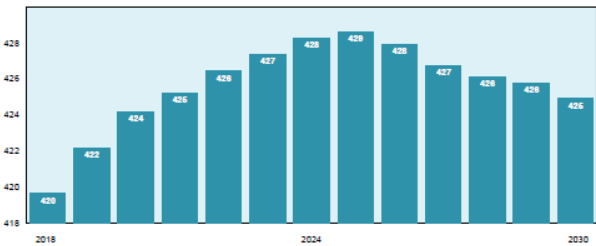
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen

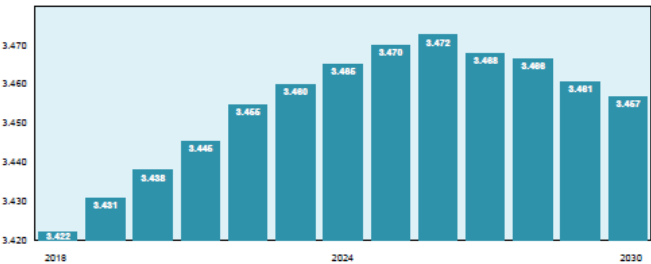


Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



Behoefte: + 50 (tot 2030)
Afspraak: + 76
Planvoorraad: 117 woningen

Huishoudensprognose Totaal 2018-2030

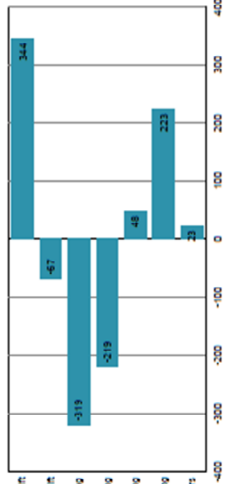


Swalmen (excl. Boukoul) Discrepantie-analyse 2018-2030

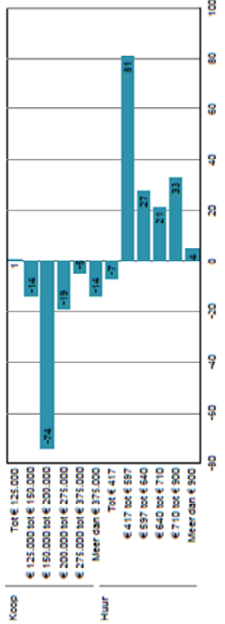
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot		€ 125 -		€ 150 -		€ 200 -		€ 275 -		Totaal
	€ 125	€ 150	€ 150	€ 200	€ 200	€ 275	€ 275	€ 375	e.m.		
Appartement met lift	0	7	20	38	25	0	88				
Appartement zonder lift	0	-8	0	7	0	0	-1				
Rijwielwoning	-15	-24	-68	-8	-8	0	-126				
2x1 kapwoning	0	11	-104	-81	-14	0	-189				
Vrijstaande woning	-3	-3	47	-5	-8	-14	13				
Grondgeb. seniorenwoning	0	3	31	30	12	0	77				
Onbekend	19	0	0	4	-11	0	12				
Totaal	1	-14	-74	-19	-5	-14	-125				

Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



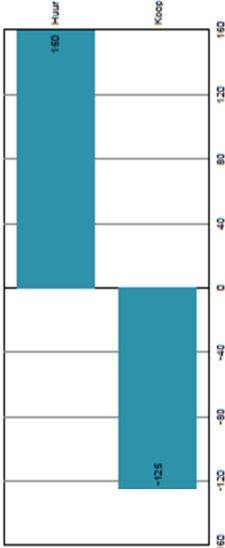
Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



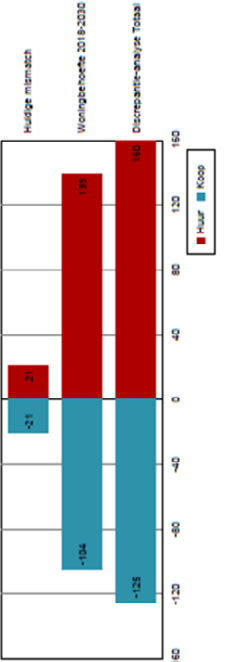
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	12	127	40	27	32	19	256
Appartement zonder lift	-25	-22	-10	0	0	-8	-66
Rijwielwoning	-24	-46	-72	-28	-17	-8	-193
2x1 kapwoning	0	-14	0	-1	-14	0	-30
Vrijstaande woning	0	-4	13	0	25	0	35
Grondgeb. seniorenwoning	43	23	50	24	7	0	146
Onbekend	-12	16	7	0	0	0	11
Totaal	-7	81	27	21	33	4	160

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Roermond (overig)

Discrepantie-analyse 2018-2030

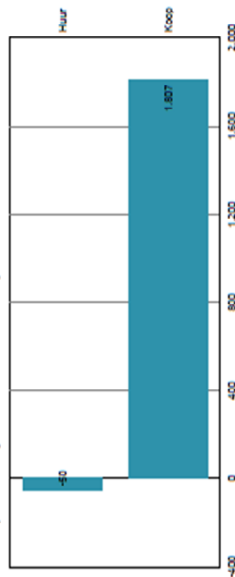


Roermond overig (stedelijk gebied)
 Behoefte: + 1.757 (tot 2030)
 Afspraak: + 2.695
 Planvoorraad: 2.857 woningen

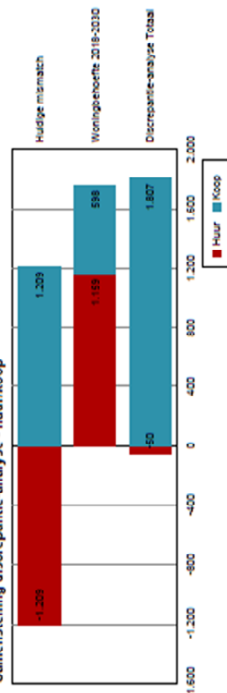
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	Totaal e.m.
Appartement met lift	63	288	188	128	-200	133
Appartement zonder lift	-24	-287	-22	-300	4	-638
Rijwielwoning	33	15	-59	-78	-111	-80
2+1 kapwoning	0	0	-26	8	-101	-39
Vrijstaande woning	-32	60	0	130	5	162
Grondgeb. seniorenwoning	59	-22	128	246	21	432
Onbekend	-32	-79	0	-57	0	-168
Totaal	67	-35	209	77	-383	15

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurkoop



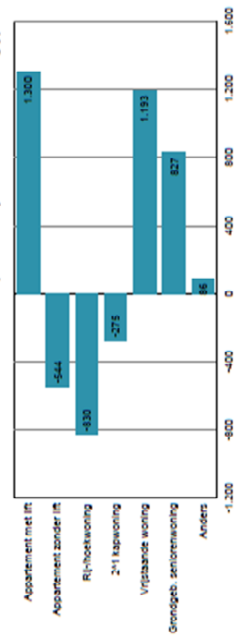
Samenstelling discrepantie-analyse - huurkoop



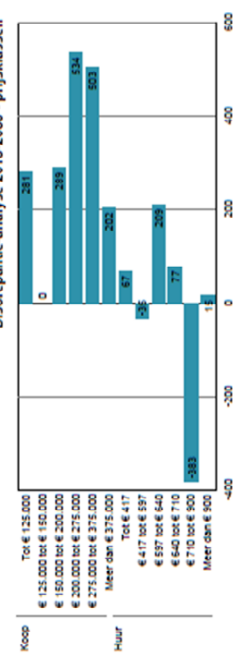
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	Totaal e.m.
Appartement met lift	0	29	205	83	269	23
Appartement zonder lift	0	-39	45	88	0	94
Rijwielwoning	57	-50	-244	-22	-210	-81
2+1 kapwoning	0	14	42	46	-219	0
Vrijstaande woning	60	0	115	183	477	180
Grondgeb. seniorenwoning	45	45	21	156	129	395
Onbekend	119	0	45	0	27	64
Totaal	281	0	289	534	503	1,807

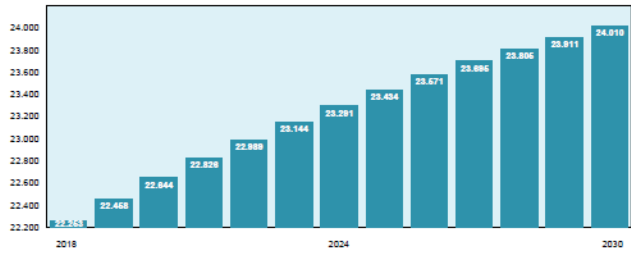
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



		WONINGTYPE				SPECIFIEK BELEID			ZORGCOMPONENT	PLANSTATUS								
		HUUR TOTAAL	KOOP TOTAAL	HUUR-KOOP ONBEKEND	EENGEZINS TOTAAL	MEERGEZINS TOTAAL	EEN-MEERGEZINS ONBEKEND	INPANDIG BOUWEN / FUNCTIEVERANDERING	WONINGEN BUITEN CONTOUR	PARTICULIER OPDRACHTGEEVERSCHAP	ZELFSTANDIG GRONDGEBONDEN WONEN (PATIOS E.D.)	ZELFSTANDIG GESTAPELD WONEN	NIET ZELFSTANDIG BESCHERMD WONEN	ONTWERP BP	VASTGESTELD BP	ONHERROEPELIJK BP	ONHERROEPELIJK BP	UIT TE WERKEN
TOTAAL AANTAL WONINGEN		30	30		30				30					90 IDEEFASE				
BUURTNAAM																		
Asenray	Asenray-Oost	1	1		1					1				1				
Asenray	Dorpsstraat L538	4	4		4					4								
Asenray	Dorpsstraat 10-12-14-16	1	1		1					1								
Asenray	Dorpsstraat 143	1	1		1													
Asenray	Dorpsstraat naast 151	1	1		1													
Asenray	Dorpsstraat-Maalderstraat	17	17		17			17		1				1				
Asenray	Duipeuweg 40	1	1		1													
Asenray	Kerkstraat 11	1	1		1									1				
Asenray	Kerkstraat 25	1	1		1													
Asenray	Kloosterbaan tgo 15	1	1		1													
Asenray	Molenweg-van Asenrodestraat	47	47		47						16					1		
Asenray	Spikkeneweg 151a	1	1		1					1								
Asenray	Spikkeneweg 156bc	2	2		2									1				
Asenray	Spikkeneweg 156bc	1	1	1	1			1										
Asenray	Dorpsstraat 43	1	1		1					1								
Asenray	Dorpsstraat 11	1	1		1													
Asenray	Spik 177	1	1	1	1		1	1										
Asenray	Thuseweg 15a	1	1	1	1			1										
Asselt	Asseltsestraat tussen 30 en 43	1	1		1									1				
Beggarden		8		8				8										
Binnenstad Roermond		15	15		15			15					7					
Binnenstad Roermond	Begijnhofstraat 14	1	1		1			1										
Binnenstad Roermond	Begijnhofstraat 2c 2e	50	50		50			50				50						
Binnenstad Roermond	Bethlehemstraat																	
Binnenstad Roermond	Christoffelstraat 8																	
Binnenstad Roermond	CMAAD (MOV-locatie)	32	32	6	19	13	6	32										
Binnenstad Roermond	Godsweetersingel 14	6	-1			-1		6						32				
Binnenstad Roermond	godswedersingel 48a 48b	-1																
Binnenstad Roermond	Huize Casimir	230											15					
Binnenstad Roermond	Jazz-city																	
Binnenstad Roermond	Klooster Venloseweg																	
Binnenstad Roermond	Koolstraat 11	10	10		10	230					9	230		1				
Binnenstad Roermond	Koolstraat 12	1	1		1	1		1										
Binnenstad Roermond	Kraanpoort 3a, 3b, 3c, 3d, 3e	4	4		4	4		4										
Binnenstad Roermond	Minderbroederssingel 33	10	10		10	10		10										
Binnenstad Roermond	Munsterstraat 6	4	4		4	4		4										
Binnenstad Roermond	Neerstraat 40	2	2		2	2		2										
Binnenstad Roermond	Neerstraat 46	3	3	3	3	3	3	3										
Binnenstad Roermond	Pastoorswal 4 A	1	1		1	1		1										
Binnenstad Roermond	Schoolstraat 26a	1	1		1	1		1										
Binnenstad Roermond	Schuilenberg 23abc	3	3		3	3		3										

PLAANAAM	BUURTNAAM	WONINGTYPE					SPECIFIEK BELEID				ZORGCOMPONENT				PLANSTATUS			
		HUUR TOTAAL	KOOP TOTAAL	HUUR-KOOP ONBEKEND	EENGEZINS TOTAAL	MEERGEZINS TOTAAL	EEN-MERGEZINS ONBEKEND	INPANDIG BOUWEN / FUNCTIEVERANDERING	WONINGEN BUITEN CONTOUR	PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP	ZELFSTANDIG GRONDGEBONDEN WONEN (PATIOS E.D.)	ZELFSTANDIG GESTAPELD WONEN	NIET ZELFSTANDIG BESCHERMD WONEN	IDEEFASE	ONTWERP BP	VASTGESTELD BP	ONHERROEPELIJK BP	ONHERROEPELIJK BP UIT TE WERKEN
Schuitenbergh 28	Binnenstad Roermond	1				1		1									1	
Schuitenbergh 30	Binnenstad Roermond	1				1		1									1	
Stationsplein 5c	Binnenstad Roermond																	
Veeladingstraat 16	Binnenstad Roermond	11				11		11						3			11	
Veldstraat 14-20	Binnenstad Roermond	3				3		3										
Veldstraat 23	Binnenstad Roermond	13				13		13									13	
Voormalig CK	Binnenstad Roermond																	
Wml. Belastingkantor Godsweetersingel	Binnenstad Roermond	1				1		1									1	
Wilhelminaplein 21a	Binnenstad Roermond	1				1		1									1	
Willem II Singel 20a	Binnenstad Roermond		1															
Willem II Singel 4-6	Binnenstad Roermond	1				1		1									1	
Willem II Singel 86	Binnenstad Roermond	1				1		1									1	
Zwartbroekstraat 15 ab	Binnenstad Roermond	1				1		1									1	
Kruisheerenstraat 3	Binnenstad Roermond	6		6		6		6						6				
Wilhelminasingel 5	Binnenstad Roermond	30		30		30		30						30				
Willem II Singel 33	Binnenstad Roermond	5		5		5		5						5				
Willem+B2 II Singel 33	Binnenstad Roermond	-1		-1		-1		-1						-1				
Willem II Singel 88	Binnenstad Roermond	3		3		3		3						3				
Willem II Singel 88	Binnenstad Roermond	-1		-1		-1		-1						-1				
Schuitenbergh 27-29	Binnenstad Roermond	10		10		10		10						-1			10	
Schuitenbergh 27-29	Binnenstad Roermond	-2		-2		-2		-2									-2	
Godsweetersstraat 2a en 2c	Binnenstad Roermond	2		2		2		2									2	
Kloosterwandstraat 6a	Binnenstad Roermond	1		1		1		1									1	
Willem II Singel 40	Binnenstad Roermond	6		6		6		6									6	
Willem II Singel 22abcd	Binnenstad Roermond	4		4		4		4									4	
Venloseweg 26	Binnenstad Roermond	4		4		4		4									4	
Venloseweg 26	Binnenstad Roermond	-1		-1		-1		-1									-1	
Swalmerstraat 104	Binnenstad Roermond	3		3		3		3									3	
Swalmerstraat 104	Binnenstad Roermond	-1		-1		-1		-1									-1	
Mariagardestraat 96 96 al/m d	Binnenstad Roermond	-5		-5		-5		-5									-5	
Mariagardestraat 96 a l/m n	Binnenstad Roermond	14		14		14		14									14	
Boven Boukoul 52a	Boukoul	1		1		1				1				1				
Boven Boukoul L7	Boukoul	6		6		6												
De Kamp	Boukoul																	
Elmptierbaan ong	Boukoul	1		1		1										1		
Graeteweg ong	Boukoul	1		1		1												
Boven Boukoul 21	Boukoul	1		1		1		1						2				
Elmptierbaan 14	Boukoul	2		2		2				2								

		WONINGTYPE				SPECIFIEK BELEID				ZORGCOMPONENT				PLANSTATUS					
PLAANNAAM	BUURTNAAM	TOTAAL AANTAL WONINGEN	HUUR TOTAAL	KOOP TOTAAL	HUUR-KOOP ONBEKEND	EENGEGZINS TOTAAL	MEERGEGZINS TOTAAL	EEN-MEERGEGZINS ONBEKEND	INPANDIG BOUWEN / FUNCTIEVERANDERING	WONINGEN BUITEN CONTOUR	PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP	ZELFSTANDIG GRONDGEBOUDEN WONEN (PATIOS E.D.)	ZELFSTANDIG GESTAFELD WONEN	NIET ZELFSTANDIG BESCHERMD WONEN	IDEEFASE	ONTWERP BP	FASTGESTELD BP	ONHERROEPELIJK BP	ONHERROEPELIJK BP UIT TE WERKEN
Bovenste Schraagweg 2	Buitengebied Asenray	1			1	1						1							1
Kloosterbaan 20	Buitengebied Asenray	1			1	1						1							1
Raaystraat	Buitengebied Swalmen																		
Wielers 13	Buitengebied Swalmen																		
Componistenbuurt	Componistenbuurt	21					21					26							21
Componistenbuurt-Oost	Componistenbuurt	110	110			110													110
Terbaansweg 27 A	Componistenbuurt	1	1			1													1
Heidebaan 16	De kemp	5	5			5			5						5				5
Karel Doormanstraat 20	De kemp	1	1			1			1						1				1
Kemp 1	De Kemp																		
Kemp 6	De kemp	58	58			58													58
Kemp 7	De kemp	22	22				22												22
Mathilde de Haanstraat	De kemp	8			8			8											8
Olieberg 73	De kemp	1	1			1													1
Gebroek 75a	De Kemp	1																	1
Kroepesstraat 59/61	Groenekruisgebied																		
Rijksweg Noord 59	Heide	2					2		2										2
Hertenweg 2a	Herten	1				1					1								1
Merummerkerkweg 11	Herten	10	10				10												10
Rosslag	Herten	81	81			27	54												81
Rosslag naast 1a	Herten	2	2			2													2
Schoolstraat 13	Herten	1	1			1													1
Willem Dreesstraat 60a	Herten	1	1				1		1										1
Molenweg naast 24	Herten	1				1													1
Godsweetersingel 69c	Kapel-Muggenbroek	1	1				1												1
Heinsbergerweg 107/109	Kapel-Muggenbroek	5	5				5		5										5
Heinsbergerweg 130	Kapel-Muggenbroek																		
Heinsbergerweg Roermond	Kapel-Muggenbroek	14	14	14			14		14										14
Kapellerlaan 146	Kapel-Muggenbroek	6	6				6		6										6
Kapellerlaan 146	Kapel-Muggenbroek	-2	-2			-2			-2										-2
Wonen aan het plein	Kastelenbuurt	16	16				16												16
Bredeweg 7	Kem Maasniel	6	6				6		6										6
Bredeweg 99	Kem Maasniel	3	3				3		3										3
Bredeweg 99	Kem Maasniel	-1	-1			-1			-1										-1
Dominicusshof 3	Kem Maasniel	1	1			1			1										1
Elmptenweg 51	Kem Maasniel	1	1			1													1
Gebroeklaan	Kem Maasniel	13	13			13													13
Gebroeklaan 7	Kem Maasniel	3	3				3												3
Gebroeklaan 7	Kem Maasniel	-1	-1			-1													-1

Bijlage 7 Gemeente Weert

1. Terugblik periode 2014 t/m 2017
2. Kwaliteitsenvelop
3. Factsheets met uitkomsten woningmarktonderzoek
4. Lijsten planvoorraad per 01-01-2018



Transformatie Maasstraat 28



Hornehoof



Dorpsvernieuwing Willibrordushof Stramproy



Vrouwenhof



Kumpehof Tungelroy



Laarveld



Tijdelijke woningen Stramproy



Tijdelijke woningen Leuken

Terugblik Weert

1. Algemeen

De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (hierna Structuurvisie 2014) heeft een looptijd van 2014 tot en met 2023, waarbij is vastgelegd dat na 4 jaar een actualisatie plaatsvindt. Deze actualisatie vindt mede plaats op basis van de recente ontwikkelingen op de woningmarkt en de nieuwe prognoses van de toekomstige woningbehoefte.

In de Structuurvisie 2014 zijn regionaal twee belangrijke uitgangspunten geformuleerd: het realiseren van voldoende woningen en het terugdringen van de overcapaciteit aan plannen. Deze zijn vertaald naar concrete afspraken per gemeente. Voor Weert geldt:

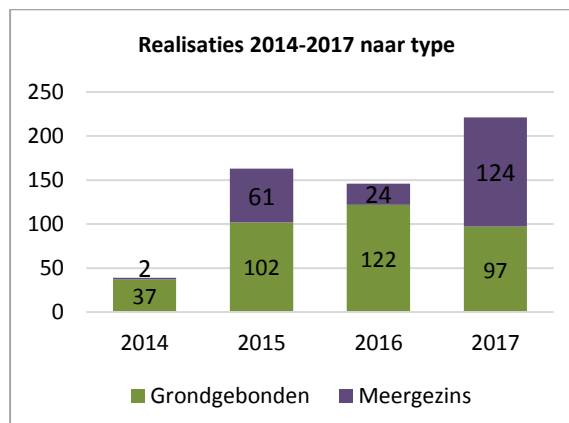
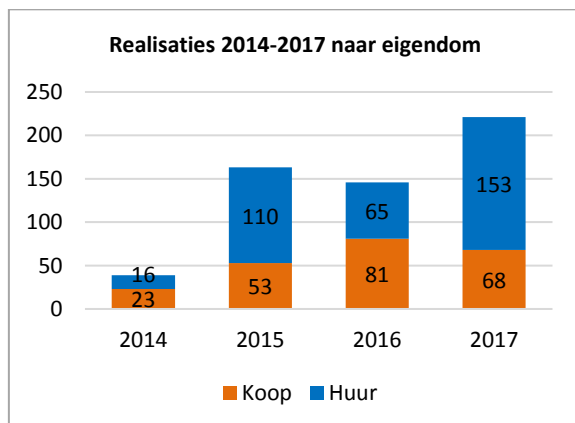
	<u>Ambitie realisaties</u>	<u>Afspraak terugdringen planvoorraad</u>
2014 t/m 2017:	360	455
2018 t/m 2023:	540	680
Totaal planperiode:	900	1.135

In deze bijlage wordt eerst teruggekeken naar de daadwerkelijke realisaties en ontwikkelingen in de eerste vier jaar van de Structuurvisie 2014. Het betreft de periode 2014 tot en met 2017. Vervolgens wordt ingegaan op de afbouw van de planvoorraad. Daarna wordt de nieuwe huishoudensprognose Etil 2017 vergeleken met de prognose uit 2013, die ten grondslag ligt aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 (hierna Structuurvisie 2018).

2. Planrealisaties

In Weert zijn in de periode 2014 tot en met 2017 569 woningen gebouwd en 154 woningen gesloopt/onttrokken. De netto realisatie komt hiermee uit op 415 woningen. In de Structuurvisie 2014 is een ambitie van 360 woningen vastgelegd. De ambitie is daarmee gehaald.

Weert	bruto	sloop/ onttrekking	netto
2014	39	72	-33
2015	163	8	155
2016	146	70	76
2017	221	4	217
totaal	569	154	415



Het aandeel huurwoningen is met 60% hoog. Van de huurwoningen is 58% gebouwd in de vorm van appartementen. Het aandeel koopwoningen bedraagt 40%. Van de koopwoningen is maar liefst 95% gebouwd in de vorm van grondgebonden woningen.

Er zijn 77 woningen (13%) toegevoegd in de vorm van inpandig bouwen. Verder zijn 12 ruimte voor ruimte woningen (2%) opgeleverd. Er zijn 97 woningen (17%) opgeleverd die zijn gebouwd in particulier opdrachtgeverschap. Tot slot zijn 275 (48%) woningen levensloopbestendig uitgevoerd.

3. Planvoorraad

De planvoorraad is afgenomen van 2.035 woningen per 1 januari 2014 tot 1.659 woningen per 1 januari 2018. De overcapaciteit was 1.135 woningen op 1 januari 2014.

Er zijn bouw mogelijkheden voor 388 woningen geschrapt door herziening van bestemmingsplannen en vervallen principe toezeggingen. In principe worden alle indirecte bouw mogelijkheden geschrapt bij de herziening, conform de Structuurvisie Weert 2025. Het betreft binnenplanse afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden. Daarnaast wordt het aantal woningen binnen een aantal plannen met directe bouw titels verminderd of wordt het plan in zijn geheel geschrapt. Dit betreft in alle gevallen gronden van de gemeente.

De prognoses voor Weert werden elk jaar na 2014 hoger, tot een forse ruim 1.000 huishoudens méér in 2017 ten opzichte van 2014. Weert gaat echter door met het schrappen van indirecte onbenutte bouw mogelijkheden in bestemmingsplannen. Zo ontstaat er ruimte voor nieuwe plannen. Hierbij wordt primair ingezet op transformatie en stads- of dorps vernieuwing. Daarnaast is een aantal uitbreidingslocaties in ontwikkeling. Bij transformatie worden vaak huurappartementen gerealiseerd, geschikt voor kleine huishoudens. Dit is belangrijk omdat de groei van het aantal huishoudens nagenoeg volledig wordt veroorzaakt door een toename van het aantal 1-persoons huishoudens.

In de periode 2014 tot en met 2017 zijn nieuwe plannen voor 427 woningen toegevoegd, grotendeels in 2017. Hier ligt een relatie met het programma stedelijke ontwikkeling, waarbij onder andere ingezet wordt op het terugdringen van m² commerciële ruimten. Er zijn nieuwe plannen voor in totaal 290 woningen ontstaan als gevolg van transformatie van leegstaand vastgoed. Het gaat enerzijds om (voormalige) kantoorpanden, maar anderzijds ook om een tot enkele woningen in winkelpanden in de binnenstad. Vaak op verdiepingen, in een enkel geval ook op de begane grond. Ook het plan Werthaboulevard met de locatie van de tennishal die plaats maakt voor woningbouw wordt hiertoe gerekend. Daarnaast zijn 90 woningen toegevoegd op de planlijst van bestaande plannen die ontbraken dan wel niet met de correcte aantallen opgenomen waren. Verder zijn 20 woningen toegevoegd door nieuwe plannen (onder andere 7 tijdelijke woningen Stramproy) dan wel meer woningen in bestaande plannen. Er zijn 3 mantelzorgwoningen gerealiseerd. Er zijn 7 ruimte voor ruimte woningen gerealiseerd, waarvan de locaties in 2014 nog niet bekend waren. Daarom ontbraken deze woningen op de planlijst in 2014. Tot slot zijn plannen voor 17 woningen toegevoegd waarbij 1 woning wordt gesloopt en 1 woning wordt gebouwd.

Planvoorraad op 1-1-2014	2.035
Netto gerealiseerd 2014 t/m 2017	Af: 415
Geschrapt door herziening bestemmingsplannen	Af: 388
Toegevoegd door nieuwe plannen/correcties	Bij: 427
Planvoorraad per 1-1-2018	1.659

Rekening houdend met de nieuwe prognoses (Etil 2017) bedraagt de overcapaciteit per 1 januari 2018 nog 299 woningen. De overcapaciteit is zodoende teruggedrongen met 74%, van 1.135 woningen tot 299 woningen. De planvoorraad is enerzijds teruggedrongen door herziening van bestemmingsplannen. Daarnaast is ruimte gegeven aan nieuwe plannen. Hierdoor is de planvoorraad per saldo niet afgenomen en is niet voldaan aan de afspraak om de planvoorraad terug te dringen met 455 woningen. Echter door onbenutte plan capaciteit te schrappen heeft er een kwalitatieve opschoning plaats gevonden en is ruimte geboden aan nieuwe plannen die aan de behoefte voldoen en concreet gerealiseerd worden. Daarnaast laten de prognoses Etil 2017 een fors grotere groei zien dan de prognoses Etil 2013, waarop de Structuurvisie is gebaseerd.

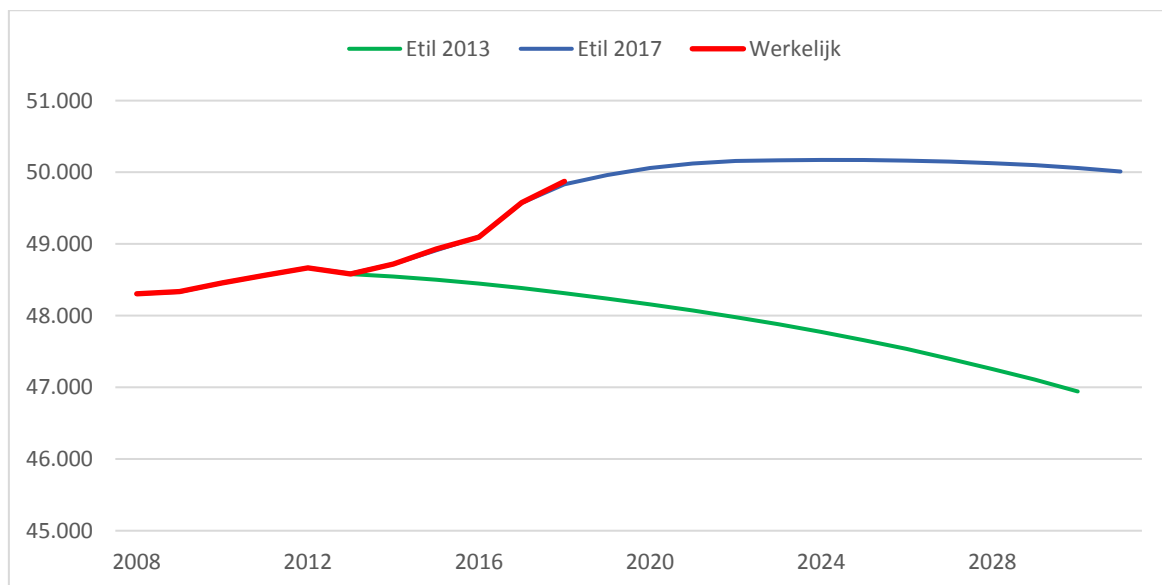
4. Leegstand

De leegstand bedroeg 714 woningen (3,2%) per 1 januari 2014 en 561 woningen (2,5%) per 1 januari 2017. De cijfers per 1 januari 2018 zijn, vanwege het uitblijven van de provinciale woonmonitor, nog niet voorhanden. De verwachting is dat de leegstand in 2017 verder afgenomen is, gelet op de ontwikkelingen op de woningmarkt. In Weert is de druk op de woningmarkt fors aan het toenemen. Dit is mede ingegeven door de economische ontwikkelingen en de aangetrokken woningmarkt.

5. Bevolkingsontwikkeling

Het aantal inwoners in Weert is met 1.134 toegenomen, van 48.721 inwoners per 1 januari 2014 tot 49.855 inwoners per 1 januari 2018. Dit is een groei van 2,3%.

Regionaal laat Midden-Limburg een groei zien van 0,6%. In Weert (+1.134), Roermond (+832) en Nederweert (+287) is het aantal inwoners gegroeid. In Roerdalen (-104), Maasgouw (-210), Echt-Susteren (-225) en Leudal (-362) is het aantal inwoners afgenomen.

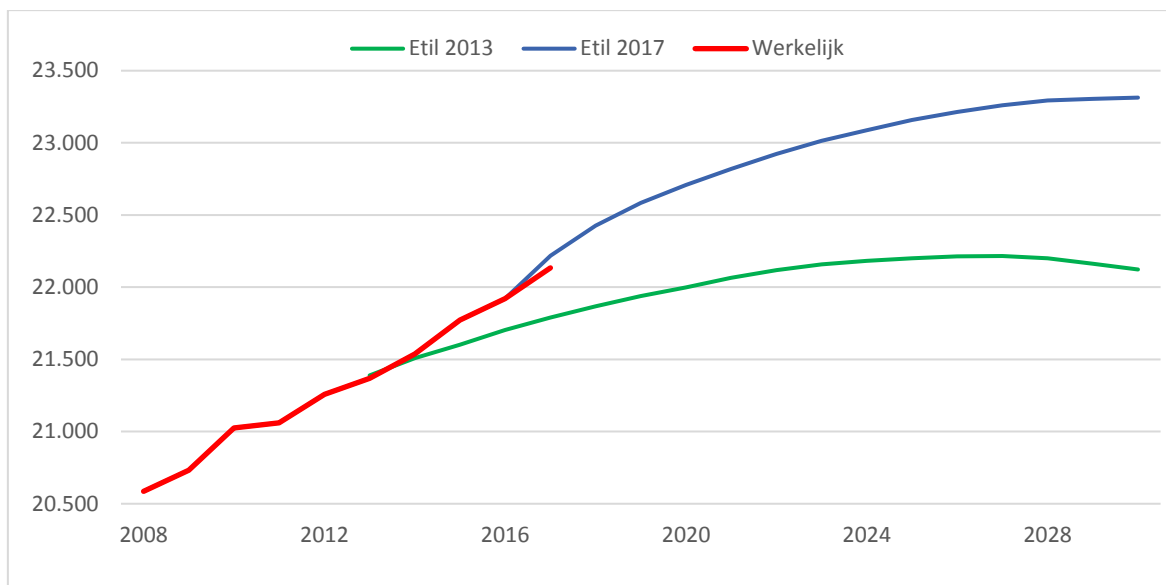


Grafiek: prognose en ontwikkeling aantal inwoners Weert

6. Ontwikkeling aantal huishoudens

Het aantal huishoudens in Weert is in 4 jaar tijd gegroeid met 888, van 21.538 huishoudens per 1 januari 2014 tot 22.426 huishoudens per 1 januari 2018 (volgens prognose Etil 2017). De werkelijke groei overstijgt de verwachte groei van het aantal huishoudens op basis van de prognose 2013.

Het aantal huishoudens in Weert is in 4 jaar méér gegroeid, dan het netto aantal opgeleverde woningen in 4 jaar tijd (888 versus 415).



Grafiek: prognose en ontwikkeling aantal huishoudens Weert

7. Kwantitatieve woningbehoefte (voortzetting afspraken, zoals vastgelegd in Hoofdstuk 3)

Op basis van de prognoses Etil 2013 zou Weert vanaf 2014 nog met 710 huishoudens groeien tot de top van het aantal huishoudens in 2027. Op basis van de prognoses Etil 2017 groeit Weert vanaf 2014 ruim 1.000 huishoudens meer tot de top, te weten 1.775 huishoudens. De top is verschoven naar 2031.

In de Structuurvisie 2014 zijn voor 10 jaar aantallen te bouwen woningen per gemeente vastgelegd. Hierbij is de totale groei van de regio verdeeld over de gemeenten naar rato van het aantal huishoudens. Voor Weert betekende dit een groei van 900 woningen.

De prognose Etil 2017 laat voor Weert een hogere groei zien ten opzichte van Etil 2013. In deze actualisatie wordt vastgelegd, dat elke gemeente kan uitgaan van minimaal de afspraak uit de Structuurvisie 2014 en alleen indien de prognose Etil 2017 hoger uitpakt, van deze nieuwe prognose. Voor Weert is de prognose Etil 2017 uitgangspunt. Dit is 1.775 woningen.

Na aftrek van de netto realisatie in de periode 2014 tot en met 2017, zijnde 415 woningen, resteert een opgave tot de top van het aantal huishoudens, te weten 1.360 woningen. Deze opgave is vergeleken met de planvoorraad per 1 januari 2018, zijnde 1.659 woningen. Daaruit is de overcapaciteit berekend, zijnde 299 woningen. Van deze overcapaciteit wordt komende 4 jaar 40% gereduceerd, te weten 120 woningen. Hiermee wordt de systematiek, zoals vastgelegd in de Structuurvisie, gehandhaafd. De ontwikkeling van de prognoses wordt gemonitord. Mocht tussentijds blijken dat de groei opnieuw hoger is dan voorzien, dan heeft dat invloed op de reductie-opgave. Daarnaast blijft het uit de planvoorraad halen van onbenutte bouw mogelijkheden belangrijk om ruimte te creëren voor nieuwe initiatieven. In onderstaande tabel zijn de afspraken zoals beschreven in Hoofdstuk 3 voor Weert samengevat.

gemeente	afpraak 1 SV 2018: maximaal aan te houden groei v.a. 1-1-2014	netto realisaties 2014 t/m 2017	afpraak 2 SV 2018: maximaal aantal te bouwen tot HH top v.a. 1-1-2018	planvoorraad per 1-1-2018	overcapaciteit per 1-1-2018	afpraak 3 SV 2018: 40% reductie 2018 t/m 2021
Weert	1.775	415	1.360	1.659	298	120

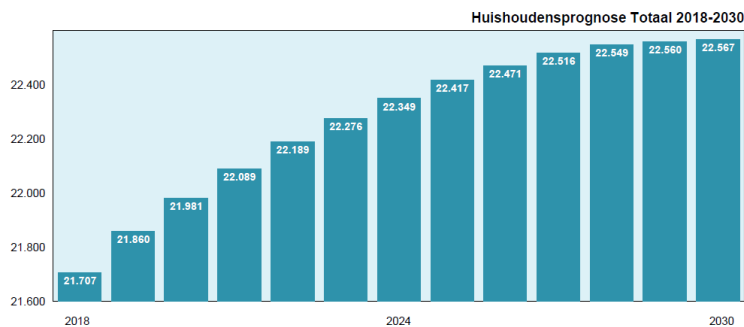
Tabel: plancapaciteiten, netto realisaties, reductie (H3)

2. Kwaliteitsenvelop Weert

Kwaliteitsenvelop Weert							
KWANTITATIEVE OPGAVE							
Maximaal aan te houden groei (2014 t/m huishoudenstop)	1.775	(afpraak 1)					
Netto realisaties 2014 t/m 2017	415						
Maximaal te bouwen woningen	1.360	(afpraak 2)					
Aantal woningen in planvoorraad per 1-1-2018	1.659						
Overcapaciteit per 1-1-2018	299						
Reductieopgave 2018-2021 (40%)	120	(afpraak 3)					
	Altweeterheide	Laar	Stramproy	Swartbroek	Tungelroy	Weert-stad	Weert
bestaande woningvoorraad	431	387	2.203	355	422	18.269	22.067
huurwoningen corporaties	32	23	463	31	36	4.714	5.299
huurwoningen overige verhuurders	44	40	168	41	31	1.980	2.304
koopwoningen	355	324	1.572	283	355	11.575	14.464
Aantal woningen in planvoorraad	41	46	67	38	52	1.415	1.659
Overcapaciteit	32	34	-49	22	11	249	299
Richtcijfer te bouwen woningen	9	12	116	16	41	1.166	1.360
KWALITATIEVE OPGAVE							
Woningtypen							
appartement met lift	-	-	*	-	-	*	*
appartement zonder lift	-	-	*	-	-	-	-
rij-/hoekwoning	-	-	-	-	*	-	-
2*1 kapwoning	-	-	-	-	-	-	-
vrijstaande woning	-	-	-	-	-	*	*
grondgebonden seniorenwoning	*	*	*	*	*	*	*
anders / nichemarkten	-	-	-	*	*	*	*
Prijsklassen							
koop							
tot € 125.000	-	-	-	-	-	*	*
€ 125.000 tot € 150.000	-	-	-	-	*	*	*
€ 150.000 tot € 200.000	-	-	-	*	*	-	-
€ 200.000 tot € 275.000	*	*	-	*	-	-	-
€ 275.000 tot € 375.000	-	*	-	*	-	*	*
meer dan € 375.000	-	-	-	-	-	-	-
huur							
tot € 417	-	*	*	*	-	*	*
€ 417 - € 597	*	-	*	-	*	-	-
€ 597 tot € 640	*	*	*	*	*	*	*
€ 640 tot € 710	-	-	*	-	*	*	*
€ 710 tot € 900	-	*	*	-	-	-	-
meer dan € 900	*	-	*	-	-	*	*
Sociale voorraad							
Uitbreiding 2018-2024	-4	4	12	0	0	103	115
Uitbreiding 2024-2030	-3	2	-2	-1	-1	-55	-60
Uitbreiding 2018-2030	-7	6	10	-1	-1	48	55
% sociale huurwoningen	7,4%	5,9%	21,0%	8,7%	8,5%	25,8%	24,0%
Terughoudend in verkopen	-	-	-	-	-	-	-

3. Weert – Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 860, HH-top in 2031
Afspraak: + 1.360
Planvoorraad: 1.659 woningen
Bouwtitels: 879 woningen
Vergund: 307 woningen
In aanbouw: 186 woningen



Gemeente Weert Discrepantie-analyse 2018-2030

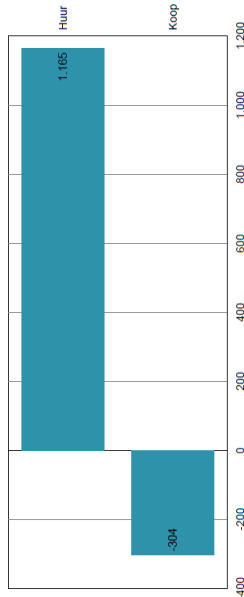
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	174	170	609	224	251	229	1.656
Appartement zonder lift	-137	-753	41	-144	-61	0	-1.054
Rij-/hoekwoning	2	-29	16	67	-114	0	-58
2 ^m 1 kapwoning	12	60	0	0	-98	4	-23
Vrijstaande woning	0	54	13	80	-75	28	100
Grondgeb. seniorenwoning	46	167	172	94	56	5	539
Onbekend	33	-75	44	-3	5	0	5
Totaal	130	-408	895	319	-35	265	1.165

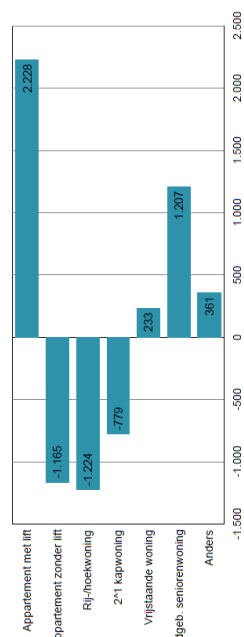
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot		€ 125 -	€ 150 -	€ 200 -	€ 275 -	€ 375 -	Totaal
	€ 125	€ 150	€ 150	€ 200	€ 275	€ 375	e.m.	
Appartement met lift	57	6	42	234	208	25	572	
Appartement zonder lift	-81	-19	-20	9	0	0	-111	
Rij-/hoekwoning	13	-20	-584	-487	-43	-45	-1.166	
2 ^m 1 kapwoning	25	25	20	-604	-173	-49	-756	
Vrijstaande woning	48	0	46	173	180	-313	133	
Grondgeb. seniorenwoning	0	20	279	196	171	2	668	
Onbekend	0	-3	102	121	124	13	357	
Totaal	62	9	-115	-360	467	-367	-304	

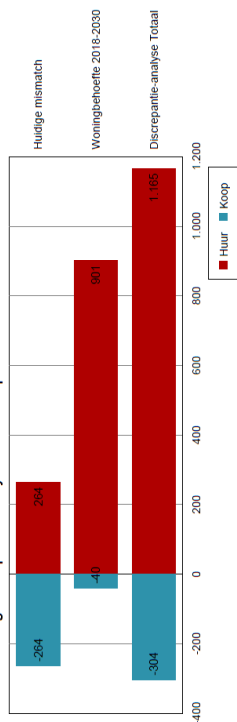
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



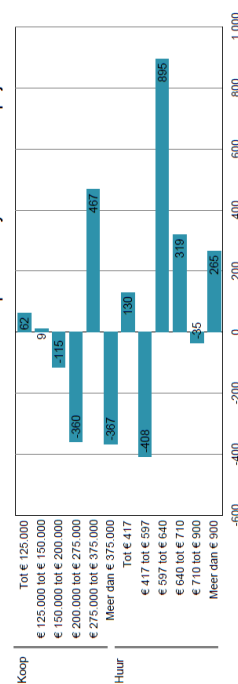
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



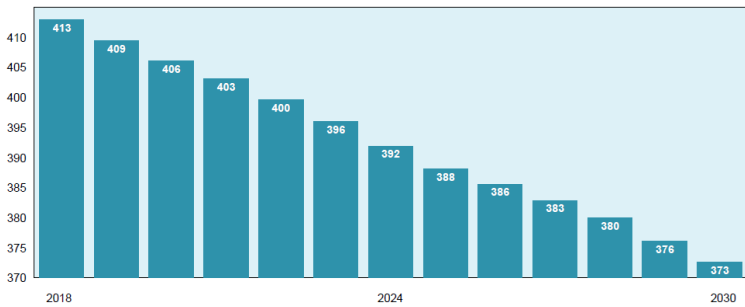
Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



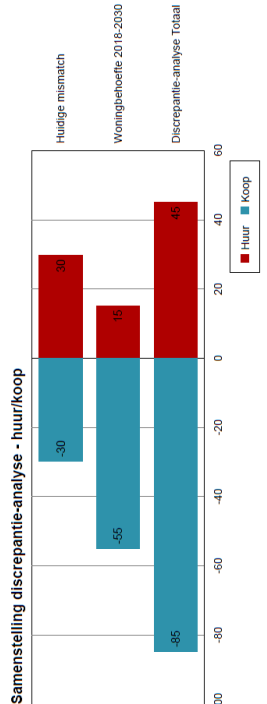
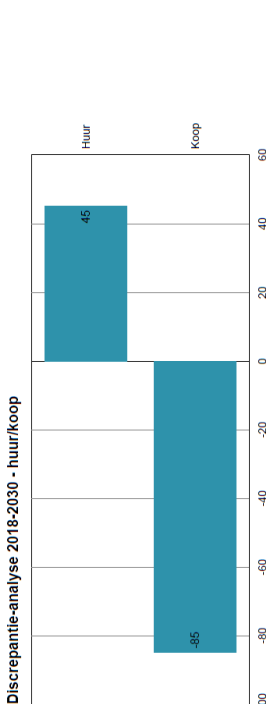
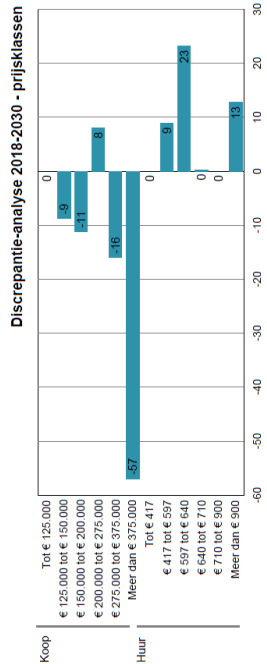
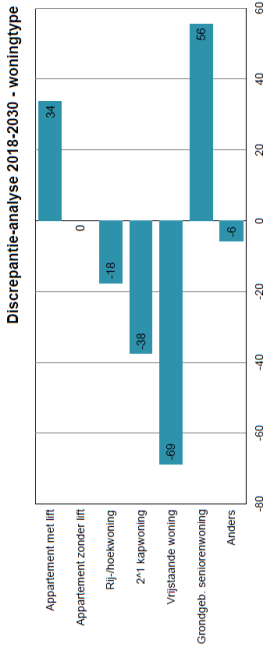
Behoefte: + 0, HH-top in 2031
Afspraak: + 9
Planvoorraad: 41 woningen
Bouwtitels: 2 woningen
Vergund: 0 woningen
In aanbouw: 0 woningen



Altweeterheide Discrepantie-analyse 2018-2030

Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen						
Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	Totaal e.m.
Appartement met lift	0	0	0	0	13	0
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0
Rij-hoekwoning	0	-12	0	0	0	-12
2^1 kapwoning	0	0	-17	-12	0	-41
Vrijstaande woning	0	0	0	4	-16	-57
Grondgeb. seniorenwoning	0	4	5	16	0	25
Onbekend	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	-9	-11	8	-16	-85

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen						
Prijsklassen x € 1.000	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	Totaal e.m.
Appartement met lift	0	10	2	0	0	9
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0
Rij-hoekwoning	0	-5	0	0	0	-5
2^1 kapwoning	0	0	0	0	4	4
Vrijstaande woning	0	0	0	0	0	0
Grondgeb. seniorenwoning	0	4	21	5	0	30
Onbekend	0	0	0	-5	0	-5
Totaal	0	9	23	0	13	45



Behoefte: + 64, HH-top in 2030
Afspraak: + 12
 Planvoorraad: 46 woningen
 Bouwtitels: 10 woningen
 Vergund: 8 woningen
 In aanbouw: 4 woningen



Laar Discrepantie-analyse 2018-2030

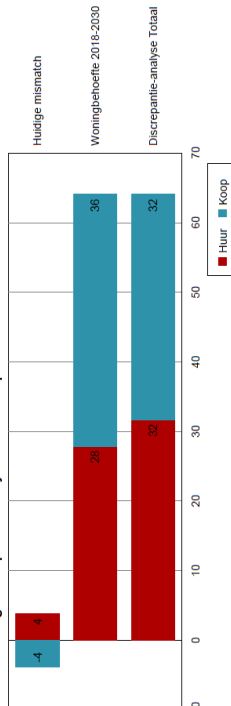
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	0	0	11	0	35
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0
2 ⁿ /1 kapwoning	12	0	0	0	0	0	12
Vrijstaande woning	0	0	0	0	0	0	0
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	0	0	0	0	0
Onbekend	0	-15	0	0	0	0	-15
Totaal	12	-15	24	0	11	0	32

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop



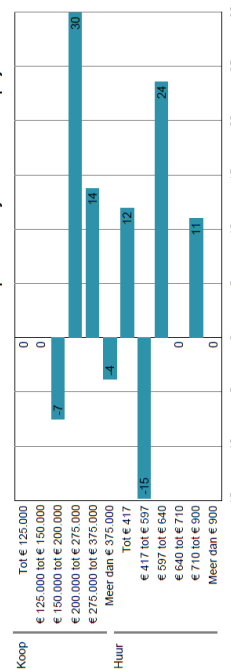
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	0	0	0	11	11
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	0	-5	0	0	0	-5
2 ⁿ /1 kapwoning	0	0	-3	-9	-3	0	-15
Vrijstaande woning	0	0	0	5	3	-15	-7
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	0	34	14	0	48
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	0	-7	30	14	-4	32

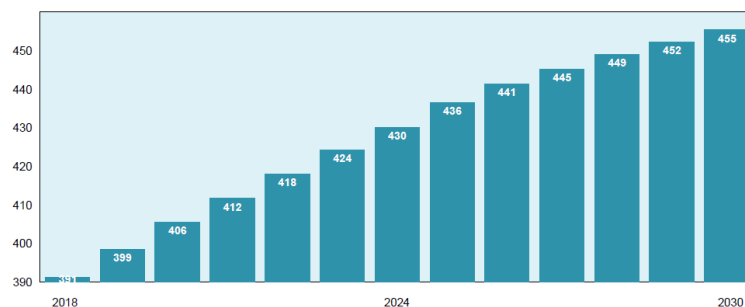
Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen

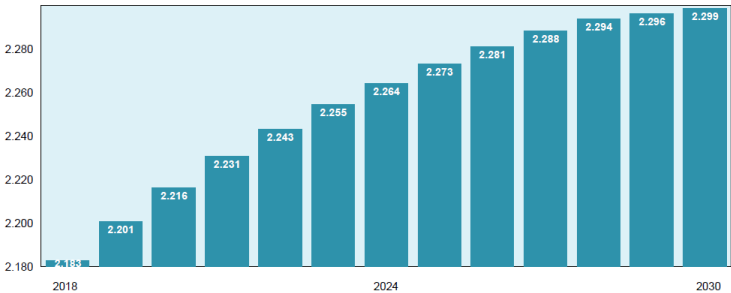


Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



Behoefte: + 116, HH-top in 2030
Afspraak: + 116
Planvoorraad: 67 woningen
Bouwtitels: 23 woningen
Vergund: 6 woningen
In aanbouw: 5 woningen

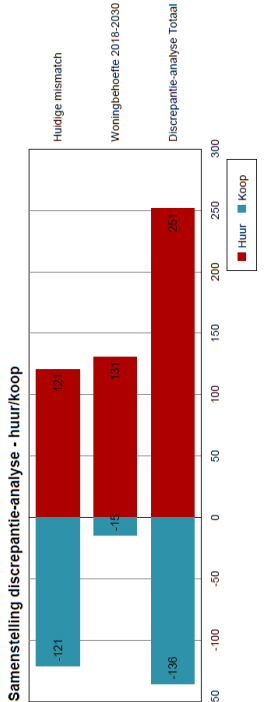
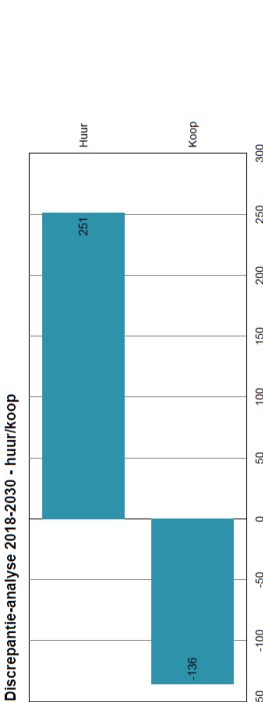
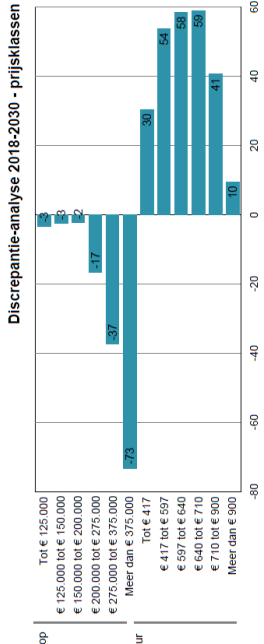
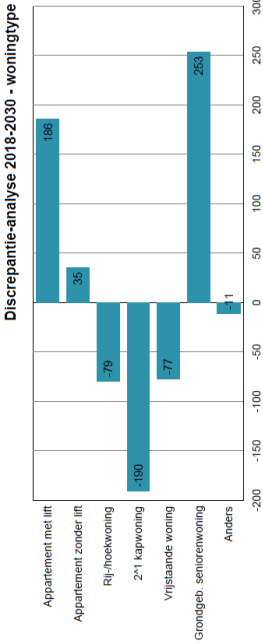
Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



Stramproy Discrepantie-analyse 2018-2030

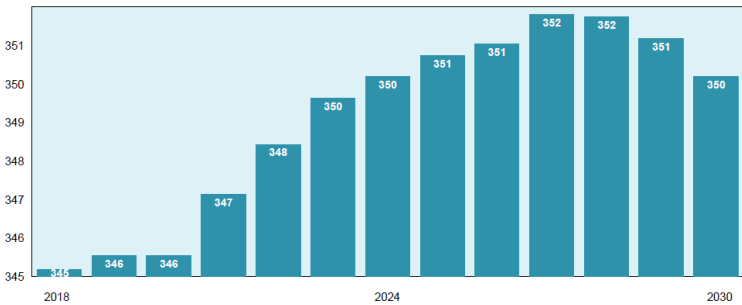
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen									
Prijsklassen x € 1.000	Tot		€ 125 - € 150		€ 150 - € 200		€ 200 - € 275		Totaal
	€ 125	€ 150	€ 125	€ 150	€ 150	€ 200	€ 275	€ 375	e.m.
Appartement met lift	0	6	12	18	0	0	0	2	39
Appartement zonder lift	0	0	5	9	0	0	0	0	13
Rij-/hoekwoning	0	0	8	-18	-4	0	-14	0	-14
2*1 kapwoning	-3	-6	-49	-94	-42	-10	-203	0	-203
Vrijstaande woning	0	0	9	-6	-25	-62	-84	0	-84
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	13	77	29	0	120	0	120
Onbekend	0	-3	0	-3	4	-3	-6	0	-6
Totaal	-3	-3	-2	-17	-37	-73	-136	0	-136

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen									
Tot	€ 417 - € 597		€ 597 - € 710		€ 710 - € 900		€ 900 e.m.		Totaal
	€ 417	€ 597	€ 597	€ 710	€ 900	€ 900	e.m.	e.m.	
Appartement met lift	22	15	32	47	31	0	0	0	147
Appartement zonder lift	-5	44	0	-19	2	0	0	0	22
Rij-/hoekwoning	0	-41	17	2	0	0	0	0	-66
2*1 kapwoning	9	4	0	0	0	0	0	0	13
Vrijstaande woning	0	0	-3	5	0	5	7	0	7
Grondgeb. seniorenwoning	5	37	73	10	5	5	134	0	134
Onbekend	0	-5	0	0	0	0	-5	0	-5
Totaal	30	54	58	59	41	10	251	0	251



Behoefte: + 5, HH-top in 2027
Afspraak: + 16
Planvoorraad: 38 woningen
Bouwtitels: 15 woningen
Vergund: 2 woningen
In aanbouw: 1 woning

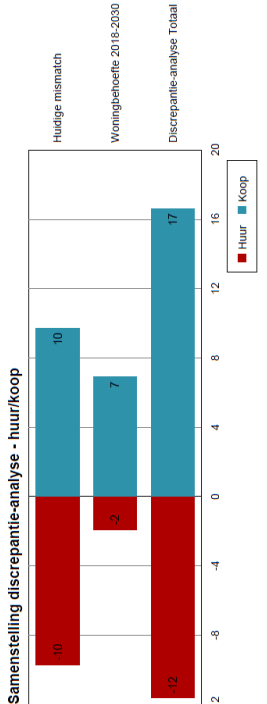
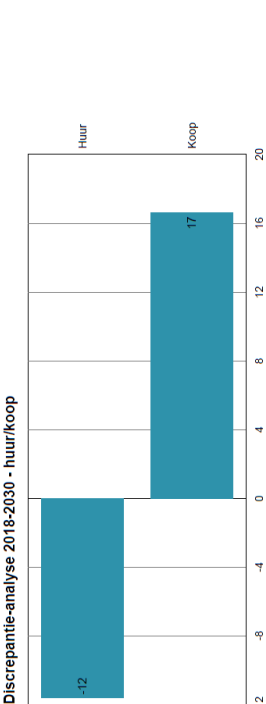
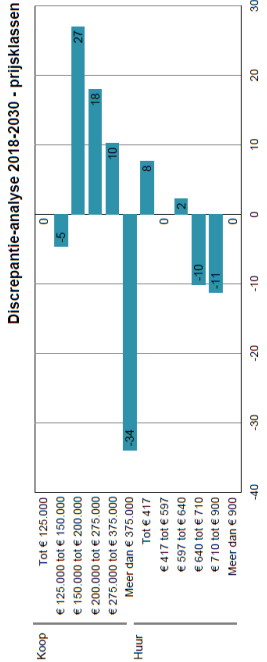
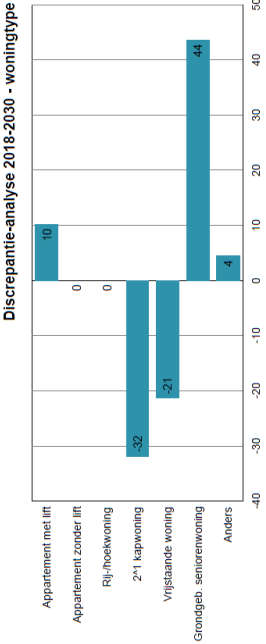
Huishoudensprognose Totaal 2018-2030



Swartbroek Discrepantie-analyse 2018-2030

Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen									
Prijsklassen x € 1.000	Tot		€ 125 - € 150		€ 150 - € 200		€ 200 - € 275		Totaal
	€ 125	€ 150	€ 125	€ 150	€ 200	€ 275	€ 375	e.m.	
Appartement met lift	0	0	0	13	8	2	0	0	23
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 ^m 1 kapwoning	0	-5	-6	-19	0	-4	-34	-10	-34
Vrijstaande woning	0	0	0	15	0	-25	-5	36	36
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	0	20	13	8	0	2	43
Onbekend	0	0	0	0	2	0	0	2	2
Totaal	0	-5	27	18	10	-34	17		

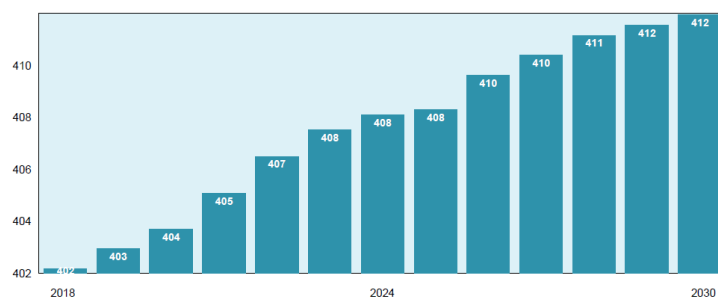
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen									
Tot	€ 417 - € 597		€ 597 - € 640		€ 640 - € 710		€ 710 - € 900		Totaal
	€ 417	€ 597	€ 597	€ 640	€ 710	€ 900	e.m.		
Appartement met lift	0	0	0	0	-12	0	0	0	-12
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 ^m 1 kapwoning	0	0	0	0	2	0	2	0	2
Vrijstaande woning	0	0	2	0	-14	0	0	0	-11
Grondgeb. seniorenwoning	8	0	0	0	0	0	0	0	8
Onbekend	0	0	0	2	0	0	0	0	2
Totaal	8	0	2	-10	-11	0	-12		



Tungelroy – Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 10, HH-top in 2030
Afspraak: + 41
Planvoorraad: 52 woningen
Bouwtitels: 38 woningen
Vergund: 15 woningen
In aanbouw: 14 woningen

Huishoudensprognose Totaal 2018-2030

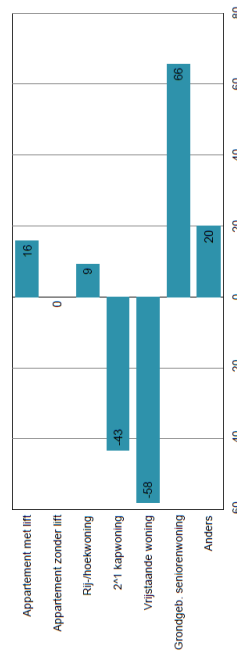


Tungelroy Discrepantie-analyse 2018-2030

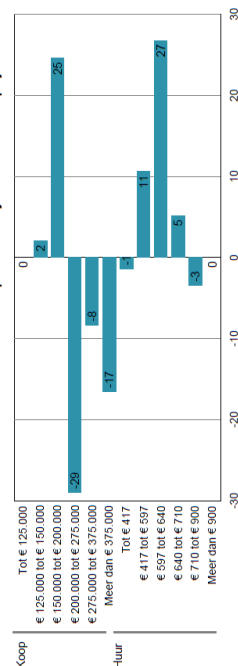
Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0	0
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	2	0	0	0	0	2
2*1 kapwoning	0	0	-5	-30	0	0	-34
Vrijstaande woning	0	0	-4	-15	-14	-17	-49
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	31	11	5	0	47
Onbekend	0	0	2	5	0	0	7
Totaal	0	2	25	-29	-8	-17	-27

Discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype



Discrepantie-analyse 2018-2030 - prijsklassen



Tungelroy (gemeente Weert)

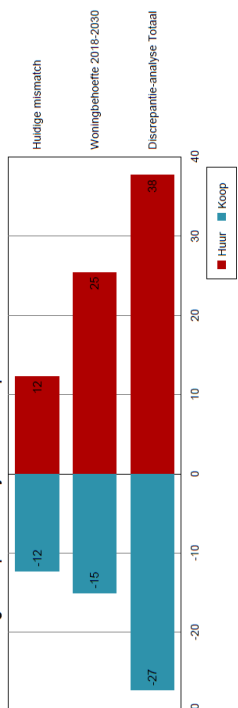
Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	5	5	5	0	0	0	16
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	2	0	0	5	0	0	7
2*1 kapwoning	-9	0	0	0	0	0	-9
Vrijstaande woning	0	0	0	0	-9	0	-9
Grondgeb. seniorenwoning	0	-3	21	0	0	0	19
Onbekend	0	8	0	0	5	0	13
Totaal	-1	11	27	5	-3	0	38

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huur/koop



Samenstelling discrepantie-analyse - huur/koop

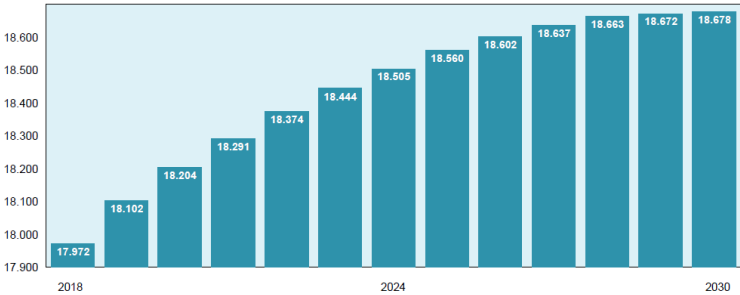


Etil, Woononderzoek Midden-Limburg 2018-2030

Overig Weert – Factsheet uitkomsten woningmarktonderzoek

Behoefte: + 706, HH-top in 2030
Afspraak: + 1.166
Planvoorraad: 1.415 woningen
Bouwtitels: 791 woningen
Vergund: 276 woningen
In aanbouw: 162 woningen

Huishoudensprognose Totaal 2018-2030

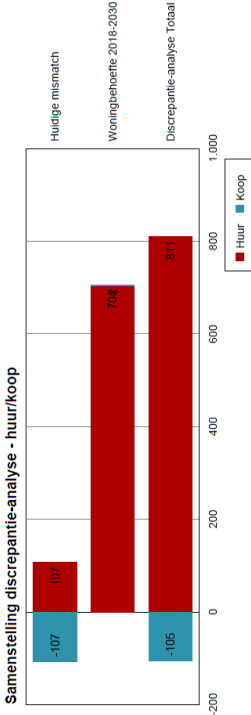
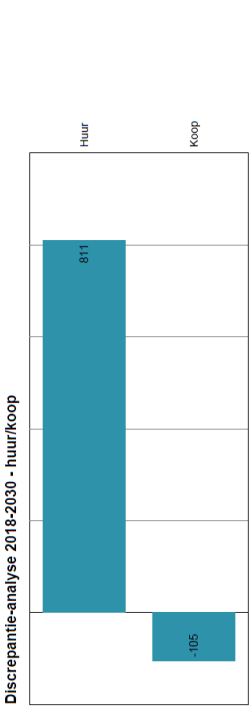
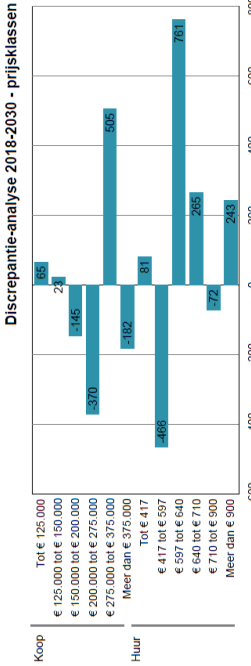
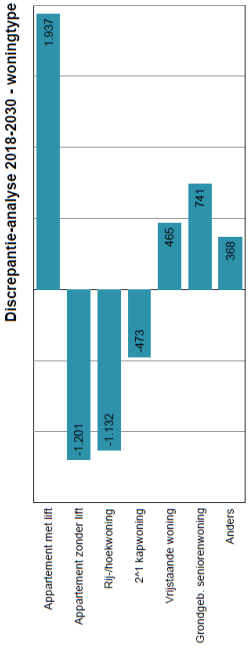


Overig Weert
Discrepantie-analyse 2018-2030



Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen									
Prijsklassen x € 1.000	Tot		€ 125 - € 150		€ 150 - € 200		€ 200 - € 275		Totaal
	€ 125		€ 150		€ 200		€ 275		e.m.
Appartement met lift	57	0	18	208	193	12	487		
Appartement zonder lift	-81	-19	-25	0	0	0	-125		
Rij-/hoekwoning	13	-10	-587	-470	-39	-45	-1.137		
2 ^{de} kapwoning	28	35	99	-439	-116	-35	-428		
Vrijstaande woning	48	0	41	170	232	-137	352		
Grondgeb. seniorenwoning	0	17	210	45	115	6	392		
Onbekend	0	0	100	116	120	17	353		
Totaal	65	23	-145	-370	505	-182	-105		

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen									
Prijsklassen x € 1.000	Tot		€ 417 - € 597		€ 597 - € 640		€ 640 - € 710		Totaal
	€ 417		€ 597		€ 640		€ 710		e.m.
Appartement met lift	146	139	546	190	209	220	1.450		
Appartement zonder lift	-132	-797	41	-125	-63	0	-1.076		
Rij-/hoekwoning	0	17	60	45	-116	0	5		
2 ^{de} kapwoning	0	55	0	0	-100	0	-45		
Vrijstaande woning	0	54	13	76	-53	23	113		
Grondgeb. seniorenwoning	33	129	57	79	52	0	349		
Onbekend	33	-63	44	0	0	0	15		
Totaal	81	-466	761	265	-72	243	811		



Planvoorraad Weert per 1 januari 2018

Totaal 1.659 woningen

Groene bakje

Het groene bakje bestaat uit plannen waarvan verwacht wordt dat ze in de periode 2018 tot en met 2021 gerealiseerd worden.

Plan	aantal woningen	huur	koop	grond- gebonden	appar- tement
Transformatie verdiepingen Langstraat-Ursulinenhof	30	30			30
Transformatie voormalig RICK	35	35			35
Transformatie kantoor Emmasingel 53	28	28			28
Transformatie Boermansstraat 29-31	4	4			4
Begijnenhofstraat 10	1		1	1	
Transformatie Stationsstraat 16	24	24			24
Transformatie Langpoort 9	3	3			3
La Cour Bleue	48	7	41	10	38
Transformatie Sint Rumoldusstraat 1	15	15			15
Werthaboulevard plandeel Landbouwbelang	114	96	18	6	108
Transformatie Werthaboulevard plandeel tennishal	92	54	38	28	64
Transformatie Biemansstraat 18	2	2			2
Doolhofstraat 45, Recollectenstraat 5	2		2	2	
Hendrikkehofstraat	17		17	17	
Trancheeweg 44, Rentmeesterlaan 1 en 9, Veldbloemstraat 54, Koelebeemdweg 10	5		5	5	
Beekpoort-Noord	67		67	67	
Kerkstraat/Sutjensstraat, Dijkerakkerweg, Keenterstraat 43	10	2	8	10	
Klakstaartweg 6, Kazernelaan 128	2		2	2	
Vrouwenhof	48		48	48	
Centrum Leuken	14		14	14	
Schoorweg 6	1		1	1	
Laarveld fase 1	29		29	29	
Laarveld fase 2	151		151	151	
Laarveld fase 3	60	18	42	60	
Hushoverweg 71	2		2	2	
Jeupenhof 8, Ellergeweg 9a, Molenweg 23, Walestraat 38, Wilhelminastraat 17a, Julianastraat 26, Kruisstraat 29, Prinses Margrietstraat naast 1, Julianastraat naast 47, Eltenbosdijk 2	18		18	18	
Ittervoortterweg 99, Bij Polderte 14, Hennenstraatje 11	6		6	6	
Aan Botkoel 16, Rakerstraat 7-7B-7C-19, Nieuwenheerd 1-1a, Neelenweg 2a, Laarderweg 84, Pylsstraatje 2a	10		10	10	
Tuurkesweg 11 en 13, Kievitspeelweg 38a, 38b en naast 26, Meussenstraat 1c, Tungeler Dorpsstraat tussen 13-17 en 85, Jean Amentstraat naast 8, Konenhofstraat naast 4, Truppertstraat 1 en plan Truppertstraat-Kumpehof	25		25	25	
Totaal	863	318	545	512	351

Oranje bakje

Het oranje bakje bestaat uit plannen, die in principe vanaf 2022 gerealiseerd worden. Het betreft echter deels plannen met een directe bouwtitel. Eerdere realisatie is derhalve mogelijk.

Plan	aantal woningen	huur	koop	grond- gebonden	appar- tement
Hoek Begijnenhofstraat/Maaspoort en Beekpoort	8	7	1	1	7
Molenpoort 19b	3	3			3
Biest 47-51, Recollectenstraat 5	4		4	4	
Koelebeemdweg 9	1		1	1	
De Chroniek, Keenterstraat naast 22	3	2	1	2	1
Nassaulaan 59 hoek Maaseikerweg 78	1		1	1	
Diesterbaan 4a en 4b	2		2	2	
Breijbaan, hoek Achtertestraat/Beemdenstraat	17		17	17	
Beltmolen	1		1	1	
Laarveld fase 3	101		101	101	
Houtbroek 3a, Crixstraat tussen 43 en 45, Oude Trambaan naast 6, Eltenbosdijk 4, Dr. Schaepmanstraat 7	5		5	5	
Coolenstraat 28, Hennenstraatje 16-18, Pelmersheideweg 10, Breijbaan 15	9		9	9	
Heidebeemd, Past. Schippersstraat, Bergsheisteeg, Herenvennenweg	7		7	7	
Neelenweg 4, Rakerstraat 8	2		2	2	
Meussenstraat, Tuurkesweg, Tungeler Dorpsstraat, Maaseikerweg	7		7	7	
Totaal	171	12	159	160	11

Rode bakje

Het rode bakje bestaat uit plannen die vervallen. Het betreft voor het merendeel indirecte bouwmogelijkheden dan wel potentiële plannen. Verder maakt de vermindering van het aantal woningen in bestaande plannen deel uit van het rode bakje.

Plan	aantal woningen	huur	koop	grond- gebonden	appar- tement
Sint Hieronymusstraat naast 3, Emmasingel naast 46, Stadhuispassage, Landbouwbelang (minder woningen), rest Hornehoof	70	28	42	1	69
Parallelweg 202-204, Kanaalstraat naast 5, Straevenweg 14	4		4	4	
Biest 112	1		1	1	
Beekpoort-Noord, Boshoverweg 49, Tobbersdijk, Princenweg, Pinksterbloemstraat, Vrakkerstraat 133, Eindhovenseweg 93	168	12	156	30	138
Sutjensstraat-Noord, Keulerstraat/Scheerderstraat, Bocholterweg 18	13		13	13	
Kazernelaan 120	1		1	1	
Maaseikerweg naast 103	1		1	1	
Truyenhoekweg 13	1		1	1	
Helmondseweg, Noordkade 49	11		11	11	
Laarveld fase 4	199	40	159	199	
Lambroek, Amenstraat 8, Crixstraat naast 16a, tussen 34 en 38, Bergerothweg naast 60a, tussen 64 en 66, Kruisstraat tussen 27 en 37, Beeleweg naast 1, Vloedmolenweg naast 5, Soutsweg naast 3, Wilhelminastraat naast 11, Molenweg 9	44		44	44	
Rectorijstraat, Coolenstraat tussen 9 en 9b en 11 en 13, Ittervoortterweg	23		23	23	
Zoomweg	34		34	34	
Laarderschans, Brandstraat, Heerspad	35		35	35	
Tungeler Dorpsstraat	20		20	20	
Totaal	625	80	545	418	207