

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Marian Arts    Tel.: (0495) 575 221 en: Peter Kuppens	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-004914

**ONDERWERP**

Tweede actualisatie van de Regionale Woonvisies Weerterkwartier en Midden-Limburg Oost 2010-2014.

**ADVIES**

1. Instemmen met de Tweede actualisatie van de woonvisies Weerterkwartier en Midden-Limburg-Oost.
2. Dit advies bespreken in de commissie RO.

**TOELICHTING**

Relatie met vorig voorstel:

Raad 21 december 2010: vaststellen Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014.  
College 16 augustus 2011: vaststellen eerste actualisatie Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014.

Algemeen:

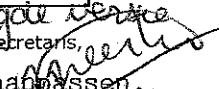
De eerste twee jaren van de periode 2010-2014, waarvoor een regionale woonvisie is opgesteld, zijn voorbij. We zijn nu halverwege de woonvisie-periode. Jaarlijks wordt de woonvisie geactualiseerd. Dit is nodig om de woonvisie te monitoren en om de benodigde bijstellingen te kunnen doen. Deze bijstellingen worden gedaan aan de hand van de werkelijke ontwikkelingen, de actuele status van plannen, het opvoeren van nieuwe plannen en het afvoeren van plannen die vervallen. De economische ontwikkelingen echter zijn van dermate invloed dat de gemeente genoodzaakt wordt keuzes te maken. De noodzaak tot kwalitatieve sturing is en blijft heel belangrijk. De planning functioneert tevens als coördinatie-instrument. Hierin worden het overzicht van alle plannen samengevoegd tot één overzicht.

Daarnaast loopt het traject van de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML), waarvan de programmalijn Wonen deel uitmaakt. Inmiddels is er een bestuursakkoord Wonen overeengekomen met de provincie en de zeven Midden-Limburgse gemeenten. De tweede

Weert, 10 juli 2012	Commissie Ruimtelijke Ordening van 13 september 2012	S		B	W	W	W	W
De directeur,		akkoord						
		bespreken						
		Behandeling uiterlijk in college van 7 augustus 2012						

Beslissing d.d.: 14 augustus 2012 Nummer: 2

Akkoord met advies; inh overleg met poertefeuillehouder tekstueel aanpassen.

*gewijzigde versie*  
 De secretaris,  


actualisatie van de woonvisies Weerterkwartier en Midden-Limburg-Oost is samengevoegd in één document. Dit is bijgevoegd. De bestuurlijke werkgroep Wonen GOML heeft op 24 mei 2012 ingestemd hiermee. Aangezien de regionale actualisatie op hoofdlijnen is weergegeven, is voor Weert een verdieping gemaakt (bijgevoegd) en is als afzonderlijke bijlage nog een document opgesteld over de ontwikkelingen op de (bestaande) woningmarkt. In de bestuurlijke werkgroep Wonen en stuurgroep GOML is tevens een bestuursopdracht vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat er één regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving voor Midden-Limburg gemaakt wordt voor de periode 2014-2018. Dit traject gaat nu van start.

De prognose van E,til 2011 is op dit moment de meest recent beschikbare prognose. In de eerste actualisatie van de woonvisie was deze prognose al verwerkt. Op dit punt zijn er geen wijzigingen. Wel wijzen we er op dat de prognose van E,til 2011 aanmerkelijk verschilt van de prognoses van het CBS en van het PBL.

De consequentie is dat er een verschil in de groei van maar liefst 1.000 huishoudens is tussen de prognoses (een resterende groei tot de huishoudenstop van 1.000 of 2.000 huishoudens in Weert). Dit betekent tevens een verschil in benodigde groei van de woningvoorraad van ca. 1.000 woningen. Om deze reden blijft het belangrijk om de benodigde flexibiliteit in acht te nemen, zodat snel ingespeeld kan worden op wijzigende omstandigheden. In Midden-Limburg wordt dan ook met een ambitie en een flexibiliteit bovenop deze prognose gerekend. De ambitie heeft in Weert betrekking op en extra bouwen voor nieuwkomers uit Zuidoost-Brabant en terugkomers (bijvoorbeeld uit Zuid-Oost Brabant en studentensteden) en woningen die in het kader van de extramuralisering gebouwd worden. Hierbovenop wordt met een planmarge van 50% gerekend.

#### Argumenten:

##### **Planrealisatie in 2011**

We zien een verschuiving optreden in gerealiseerde plannen met een gemeentelijke grondexploitatie (72% van de toevoegingen in 2011 tegen 58% in 2010). We verwachten dat het aandeel toevoegingen met een gemeentelijke exploitatie de komende jaren ca. 72% zal blijven. Dit is logisch omdat de gemeente ook veel gronden in exploitatie heeft, en derden zich steeds minder op de markt begeven. Dat is de reden dat er afgelopen jaar nauwelijks nieuwe plannen zijn toegevoegd. Alleen de plannen Beekstraat 70 (8 jongerenwoningen inpandig, particulier initiatief) en Kerkstraat 197-199 (9 woningen voor begeleid wonen of jongeren, corporatie) zijn toegevoegd als nieuw plan. Het plan Brunenberg aan de Beekpoort is als woningbouwplan vervallen. Verder zijn er in 2011 als gevolg van administratieve correcties 26 woningen aan de voorraad toegevoegd. In 2011 zijn de projecten Suffolkweg en Kerkstraat opgeleverd en zijn woningen in de projecten Vrouwenhof, Laarveld, Kerkplein Stramproy, Truppertstraat Tungelroy, Aan Botkoel Laar en Bij Polderte Swartbroek opgeleverd alsmede incidentele woningen. In totaal zijn er in 2011 205 woningen aan de voorraad toegevoegd en 21 woningen gesloopt/onttrokken. Verdere detailinformatie is te vinden in de bijlagen. In totaal zijn in 2010 en 2011 365 woningen aan de voorraad toegevoegd en 41 woningen gesloopt/onttrokken. De netto toevoeging in de eerste twee jaren van de woonvisie komt hiermee uit op 324 woningen.

##### **Periode 2012-2013**

We verwachten de tweede helft van de woonvisie-periode ruim 600 woningen aan de voorraad toe te voegen. Reden is dat enkele grote projecten (bijna) in uitvoering zijn. In 2012 zijn/worden woningen in de projecten De Mulder Roermondseweg, Nedermazehof, Poort van Limburg, Vrouwenhof, Laarveld, Markeent, Kerkplein Stramproy, Truppertstraat Tungelroy en andere incidentele woningen opgeleverd. In 2013 worden woningen in de projecten Stationskwartier, Vrouwenhof, Laarveld en andere incidentele woningen opgeleverd. Dit betreft voor het merendeel woningen waarvoor de vergunning verleend is en die reeds in aanbouw zijn dan wel op korte termijn in aanbouw genomen worden.

##### **Periode 2014 tm 2017**

De bouw van projectmatige koopwoningen is afhankelijk van het behalen van de verkooppentages. We verwachten dat plannen met huurwoningen wel volgens planning gereed zullen komen. Voor plannen met koopwoningen is dit minder vanzelfsprekend. In

Laarveld echter zijn de verkoopresultaten boven verwachting en tegen de landelijke en regionale tendens in goed. Om dit ook goed te houden worden projectmatig te bouwen grondgebonden woningen in kleinere aantallen aangeboden, om eerder de minimale verkoopprijspercentages te halen. Ook de omzetting van koopwoningen naar huurwoningen blijft actueel, omdat de vraag naar huurwoningen groot is. Zo heeft bijvoorbeeld Wonen Limburg besloten om de koopappartementen die voorzien waren op de locatie Hornehoof om te zetten in huurappartementen. Voor de periode 2014 tm 2017 hebben we ongeveer 1.330 woningen in de planning staan. Wanneer het goed gaat zullen in die periode naar verwachting ongeveer 600-800 opgeleverd kunnen worden. Dit betekent dat naar verwachting ongeveer 500-700 woningen door zullen schuiven naar de periode 2018 en verder. De ervaring is dat een deel van de plannen doorschuift, dit is daarom niet bijzonder.

### **2018 en verder**

Afgelopen jaar zijn 12 projecten met in totaal 935 woningen verschoven naar de periode 2018 en verder. Wij verwachten dat enkele van de destijds genoemde projecten geen doorgang zullen vinden als woningbouwproject. Verder zullen er projecten doorschuiven vanuit de periode 2014-2017. Het blijft belangrijk de juiste categorie op de juiste plaats te bouwen. Verder zal de benodigde wijkvernieuwing van de vroeg-naoorlogse woonwijken, welke naar verwachting na 2018 zijn beslag zal gaan krijgen, een relatie hebben met (binnenstedelijke) nieuwbouwprojecten, alleen al om de benodigde schuifruimte te creëren.

### **Plancapaciteit**

In de woonvisie is vastgelegd dat de totale netto plancapaciteit van 3.630 woningen niet mag toenemen. Dat is ook niet gebeurd. In 2010 en 2011 zijn netto 324 woningen gerealiseerd. De netto plancapaciteit bedraagt thans 3.314 woningen. Echter er was in de woonvisie sprake van een overschot van 286 woningen. Dit overschot is nu toegenomen naar 456 woningen. Dit komt enerzijds omdat er sprake is van minder sloop en anderzijds omdat er geen planmarge meer gerekend wordt over de jaren die voorbij zijn. Het beleid is erop gericht om het terugbrengen van de planvoorraad op een natuurlijke wijze te laten plaatsvinden. Vanwege de economische omstandigheden zullen alleen plannen die afgezet worden daadwerkelijk gerealiseerd worden. Andere plannen zullen verder vertragen en/of komen te vervallen.

### **Nieuwe regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving**

Zoals eerder aangegeven wordt voor de periode 2014 tm 2017 een regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving voor Midden-Limburg opgesteld. Ten behoeve van deze woonvisie wordt ook een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Verder maken de aspecten 'zorg' en 'woonomgeving' specifiek onderdeel uit van de structuurvisie. De vergrijzing en daarmee samenhangende verandering en verschuiving van de behoefte naar woningen geschikt voor ouderen (en daarmee geschikt voor alle leeftijden) maakt dat we niet meer naar de woningbouw moeten kijken als standaard product. We zullen goed moeten luisteren naar de wens van de woonconsument. Een verdere verdieping naar de opgave die ons te wachten staat voor de vernieuwing van de vroeg-naoorlogse woningvoorraad wordt ook een belangrijk onderwerp in de nieuwe structuurvisie. Het gaat hier naar verwachting met name om buurten met portieketageflats zonder lift en lange rijenwoningen van 4 of meer woningen. De woonomgeving van deze buurten staat onder druk omdat de straten de parkeerdruk niet op kunnen vangen. Verder komt de kwaliteit van deze woningen niet tegemoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. Deze visie levert belangrijke input die nodig is voor de kwalitatieve woningbouwprogrammering.

### **Bestaande woningen**

In 2010 zijn er circa 390 bestaande woningen verkocht. Afgelopen jaar zijn er 340 bestaande woningen verkocht. Ruim de helft (53%) zit in het segment tot € 200.000,-. Dat was in 2010 ook het geval. Er zijn in 2011 naar verhouding meer 2-1 kappers en minder appartementen verkocht dan in 2010. De gemiddelde verkoopprijs per woning was in 2011 hoger (€ 222.006,-) dan in 2010 (€ 213.329,-). Er staan momenteel ongeveer 900 woningen te koop in Weert. De monitoring van de bestaande woningen blijft belangrijk. De rol die starters hierin vervullen is evident. Zij staan aan het begin van de

woonketen, hoeven geen woning te verkopen en kunnen doorstroming op gang brengen. Van de gemeentelijke startersregeling wordt veel gebruik gemaakt. De regeling blijkt in een behoefte te voorzien en is belangrijk voor de woningmarkt.

Kanttekeningen:

#### **JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)**

Geen

#### **FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

Geen

#### **COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Raadsleden

*Nadere specificatie:* Raadsleden, provincie, gemeenten binnen GOML

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Overig

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

#### **OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

PO, MT sector Ruimte

Extern:

Provincie, gemeenten in programmalijn Wonen GOML

#### **BIJLAGEN**

Openbaar:

Vier notities:

1. Tweede actualisatie Regionale Woonvisies Weerterkwartier 2010-2014 en Midden-Limburg Oost 2010-2014
2. Bijlage gemeente Weert
3. Bijlage monitoring woningmarkt Weert
4. Planning 2012-2013, planning 2014 e.v., planrealisaties 2010 en 2011

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



gemeente **Roermond**



## **Tweede actualisatie Regionale Woonvisies Weerterkwartier 2010-2014 en Midden-Limburg Oost 2010-2014**

### **Inleiding**

De gemeenten Weert, Nederweert en Leudal-West vormen de regio Weerterkwartier en de gemeenten Roermond, Roerdalen, Maasgouw, Echt-Susteren en Leudal-Oost vormen de regio Midden-Limburg Oost. Beide woonregio's vormen tezamen de regio Midden-Limburg. In 2010 hebben de twee woonregio's afzonderlijk een nieuwe Regionale Woonvisie opgesteld. Deze woonvisies worden jaarlijks, na afloop van het kalenderjaar, geactualiseerd. In de zomer 2011 hebben de eerste actualisaties door beide regio's afzonderlijk plaatsgevonden.

Deze tweede actualisatie omvat beide woonregio's in Midden-Limburg. Dit vooruitlopend op het opstellen van een gezamenlijke Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg dat in GOML verband wordt uitgewerkt. In deze gezamenlijke tweede actualisatie wordt allereerst ingegaan op de algemene ontwikkelingen. Vervolgens wordt ingegaan op de daadwerkelijke realisaties in 2011. Tot slot komt de geactualiseerde woningbouwplanning en -programmering aan bod.

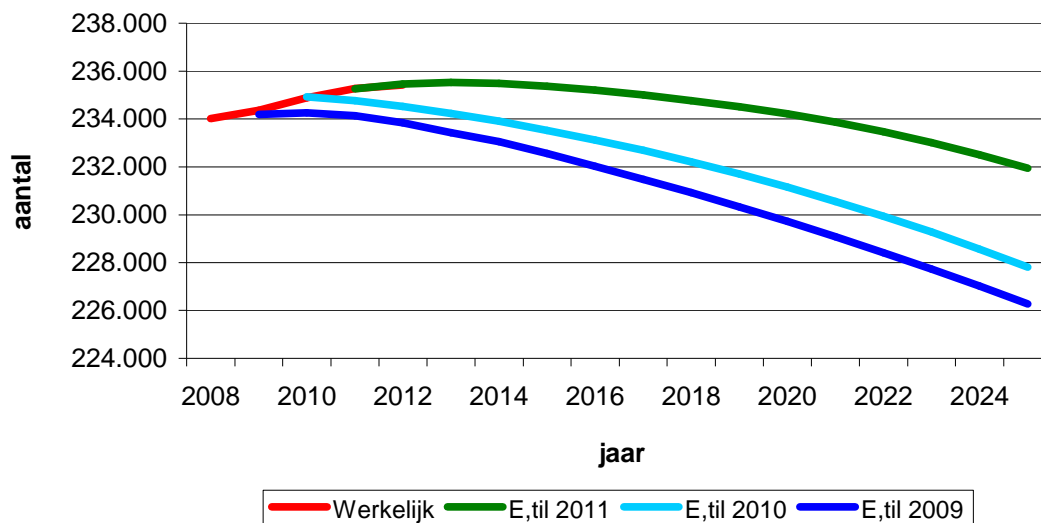
### **Ontwikkeling aantal inwoners**

Het aantal inwoners is in de regio Midden-Limburg in 2011 met 153 personen toegenomen van 235.271 per 1 januari 2011 tot 235.424 per 1 januari 2012.

Een toename heeft plaatsgevonden in Weert (+118), Nederweert (+94) en Roermond (+510). In de overige gemeenten is het aantal inwoners afgenomen; Leudal (-158), Roerdalen (-152), Echt-Susteren (-86) en Maasgouw (-173).

De regio als totaal weet de inwoners vast te houden en zelfs in aantal licht te laten toenemen. De werkelijke ontwikkeling is in de grafiek op de volgende bladzijde afgezet tegen de prognoses van E,til van 2009, 2010 en 2011.

## Ontwikkeling aantal inwoners



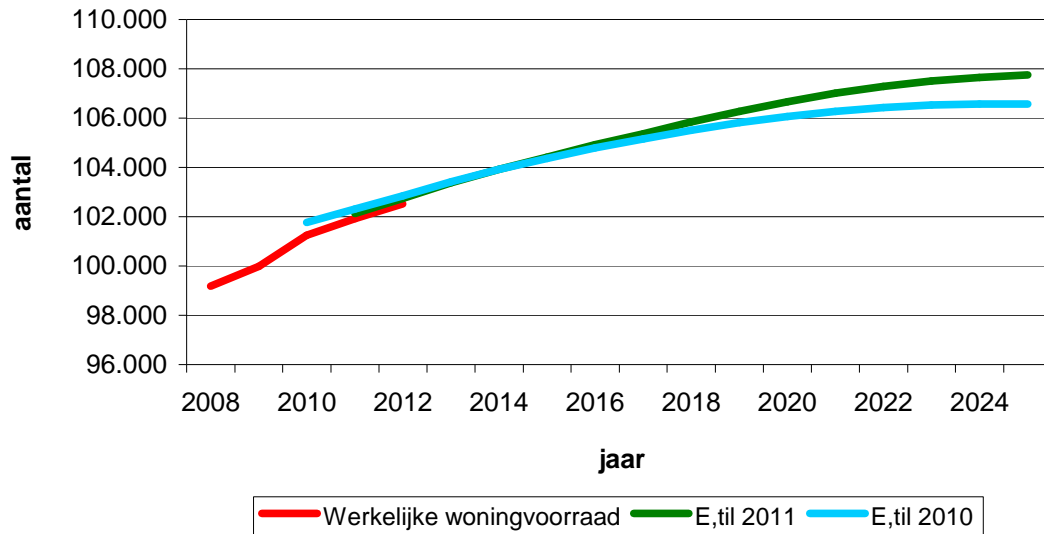
### Ontwikkeling woningvoorraadbehoefte

De woningbehoefte zal ook de komende jaren in kwantitatieve zin toenemen. De prognose van E,til van 2011 laat voor Midden-Limburg als geheel een huishoudentop zien in 2026, net iets later dan de prognoses van 2009 en 2010 (2025). Wel zijn aanzienlijke verschillen waar te nemen tussen gemeenten. In Roerdalen en Maasgouw wordt de huishoudentop bijvoorbeeld al in 2021 verwacht, terwijl dit in Nederweert (2029) en Roermond (2032) pas veel later is. Echt-Susteren (2023), Leudal (2026) en Weert (2026) zitten hier tussenin.

De woningvoorraadbehoefte neemt volgens E,til 2011 in de periode 2011 tot de huishoudentop in 2026 nog toe met 5.677 woningen. In de prognose van E,til uit 2009 werd ook uitgegaan van een soortgelijke woningvoorraadbehoefte namelijk 5.672 woningen. De omvang van de behoefte tot de huishoudentop is dus nagenoeg gelijk gebleven, hoewel de prognose van 2010 met 4.806 woningen beduidend lager uitkwam (verschil van ruim 850). Ten opzichte van de prognose van 2010 heeft een positieve bijstelling plaatsgevonden. Reden dat er in 2010 een fors minder groei verwacht werd is dat op basis van de daadwerkelijke ontwikkeling in Midden-Limburg in 2009 het migratiesaldo naar beneden is bijgesteld. Dit resulteert in een lager inwoneraantal, hetgeen tot gevolg heeft dat het aantal huishoudens neerwaarts bijgesteld is. Daarnaast is de verwachting tussen de leeftijdsgroepen onderling verschoven (minder 50-74 jarigen, meer 25-34 jarigen en meer 80-plussers, hetgeen ook tot gevolg heeft dat het aantal huishoudens minder toeneemt dan in 2009 werd geprognosticeerd. Zoals eerder aangegeven is dit in 2011 omgebogen naar het niveau van 2009.

Per 1-1-2012 bedraagt de woningvoorraad in Midden-Limburg 102.527 woningen. De werkelijke woningvoorraad in Midden-Limburg ligt qua aantal lager dan de woningbehoefte van E,til (-214). Dit is voor alle gemeenten behalve Weert (+405) en Roermond (+250) het geval.

## Ontwikkeling woningvoorraadbehoefte

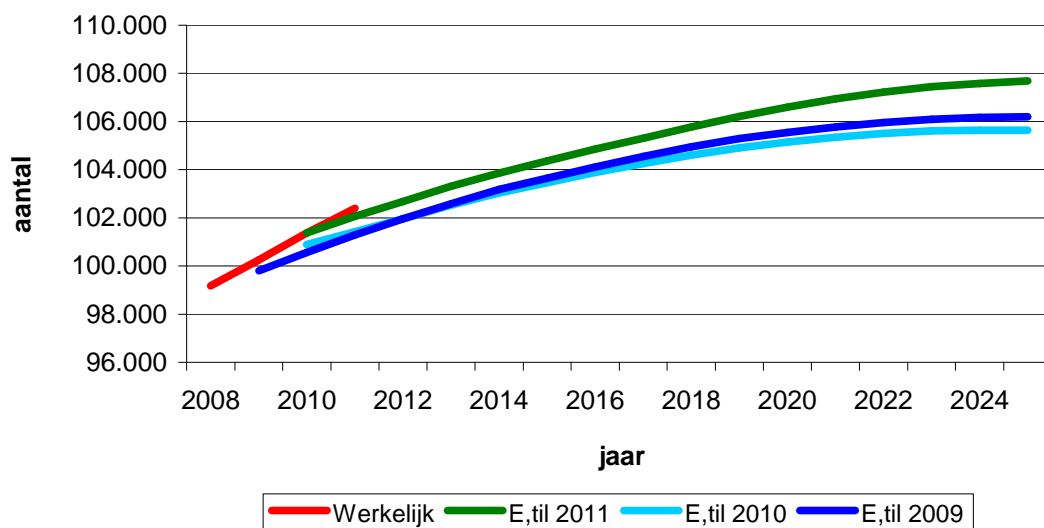


## Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens

Een particulier huishouden wordt gevormd door één of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf daar niet-bedrijfsmatig voorzien in dagelijkse levensbehoeften. Naast particuliere huishoudens zijn er ook institutionele huishoudens. Hierbij gaat het om personen die niet zelfstandig, maar in een instelling wonen (zoals verpleeg- en verzorgingshuizen en gezinsvervangende tehuizen).

De toename van het aantal particuliere huishoudens is vergelijkbaar met de toename van de woningvoorraadbehoefte. In E,til 2011 neemt het aantal huishoudens in Midden-Limburg tot de huishoudenstop nog ongeveer toe met 6.777. Dit is hoger dan verwacht in de voorgaande twee prognoses (E,til 2010 5.372 en E,til 2009 5.997). De absolute huishoudentop blijkt steeds hoger te liggen en de top schuift verder door in tijd. Dit is in onderstaande grafiek af te lezen.

## Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens



## **Door regio aangehouden woningbehoefte**

Aan de hand van de prognose, de regionale ambitie en rekening houdend met een planmarge van 150% is in de regionale woonvisies bepaald hoe groot de plancapaciteit kan zijn. In deze tweede actualisatie is de plancapaciteit zowel afgezet tegen de prognose uit 2009 als uit 2011.

De verwachte groei van het aantal huishoudens volgens E,til 2011 ligt voor Midden-Limburg als geheel zoals hiervoor beschreven hoger dan in 2009. Tussen de afzonderlijke gemeenten zijn wel verschillen in ontwikkeling waar te nemen die gevolgen hebben voor de benodigde plancapaciteit. Zo is E,til 2011 voor Maasgouw (-202), Roerdalen (-178), Leudal (-294) en Weert (-47) minder gunstig dan E,til 2009. Daarentegen is E,til 2011 in Echt-Susteren (+39), Roermond (+1.294) en Nederweert (+167) juist positief bijgesteld.

Op basis van E,til 2009 is voor Midden-Limburg in de regionale woonvisies een benodigde plancapaciteit van 2010 tot de huishoudentop berekend van 14.104 (Weerterkwartier 5.620 en Midden-Limburg Oost 8.484). Beide regio's hebben bij de beleidsneutrale prognose aanvullend regionale ambities meegenomen en een planmarge van 150% aangehouden. Bij gelijkblijvende ambitie en planmarge komt de benodigde plancapaciteit op basis van E,til 2011 uit op 15.317 woningen. Dit is 1.206 woningen meer dan 2 jaar geleden. Hierop moeten echter nog de realisaties van de afgelopen 2 jaar worden verrekend. In 2010 zijn in de regio netto 509 woningen en in 2011 588 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, zijnde 1.097 woningen totaal. Een en ander is in de tabellen op de volgende bladzijden uitgewerkt.

## **Ontwikkeling planvoorraad**

In de regionale woonvisies is sprake van een totale netto planvoorraad voor de periode 2010 tot de huishoudentop van 15.508 woningen (5.178 in Weerterkwartier en 10.330 in Midden-Limburg Oost). De totale netto planvoorraad voor de periode 2012 tot de huishoudenstop bedraagt thans 13.069 woningen. Rekening houdend met een netto planrealisatie in de afgelopen 2 jaar van 1.097 woningen, betekent dit dat de totale planvoorraad met ca. 1.342 woningen is afgenomen sinds de vaststelling van de regionale woonvisies.

De geactualiseerde planvoorraad per 1-1-2012 is af te lezen in tabel 1. Hierin is de geactualiseerde planvoorraad afgezet tegen de woningbehoefte op basis van de E,til prognose uit 2009, zoals ook in de regionale woonvisie is gehanteerd. In tabel 2 is de planvoorraad afgezet tegen de prognose 2011. In Midden-Limburg Oost zijn concrete afspraken gemaakt over het terugdringen van de planvoorraad. In Weerterkwartier is alleen afgesproken dat de planvoorraad niet in omvang zal toenemen.

### *Terugdringen planvoorraad in Midden-Limburg Oost*

Voor de overcapaciteit in de planvoorraad en de te realiseren reductie van de planvoorraad wordt gekeken naar de individuele gemeenten, aangezien de afspraken in de regionale woonvisie hierover ook op het niveau van de gemeente zijn gemaakt.

Op basis van de planvoorraad in 2010 is er voor de gemeente Roermond een overcapaciteit bepaald van 1.800 woningen, waarvan 720 in de planperiode moest worden afgebouwd. De plancapaciteit per 1-1-2012 (4.335) ligt lager dan in 2009 (5.257), maar dit dient gecorrigeerd te worden met de netto realisaties in 2010 en 2011 (298), resulterend in een planvoorraad van 4.633. De planvoorraad is in 2 jaar tijd met 624 woningen afgenomen (366 in 2010 en 258 in 2011). Dit betekent dat er binnen de planperiode in Roermond nog een vermindering van bouwplannen van 96 woningen moet plaatsvinden.



Voor Echt-Susteren was de planvoorraad in 2010 1.219, met een overcapaciteit van 135, waarvan er in de planperiode 55 dienden te worden afgebouwd. De capaciteit per 1-1-2012 bedraagt 1.004, gecorrigeerd voor de realisaties uit 2010 en 2011 (132) is dit 1.136. De plancapaciteit is dus met 83 afgenomen. Hiermee is op dit moment voldaan aan de afspraak uit de woonvisie.

In Maasgouw was de planvoorraad in 2010 1.653, het planoverschot 489 en moest een afbouw van 195 in de planperiode worden gerealiseerd. De capaciteit bedraagt nu 1.160, gecorrigeerd voor de realisaties in 2010 en 2011 (15) is dit 1.175. Daarmee is sprake van een reductie van 478 woningen en is de voor de planperiode gemaakte afspraak ruimschoots gerealiseerd.

Voor de gemeenten Roerdalen en Leudal(-Oost) is in de woonvisie geen sprake van overcapaciteit. De capaciteit voor Roerdalen per 1-1-2012 is 839 (incl. realisaties), terwijl deze 860 was. Ook hier is de planvoorraad kritisch tegen het licht gehouden en teruggedrongen. In Leudal bedraagt de plancapaciteit nu 1.794 (inclusief realisaties) en hiermee blijft het ruimschoots binnen de planmarge van 150%.

#### *Beheersing planvoorraad Weerterkwartier*

In Weert was de planvoorraad in 2010 3.630, met een kleine overcapaciteit van 286. Per 1-1-2012 bedraagt de planvoorraad 3.314. Gecorrigeerd voor de realisaties in 2010 en 2011 (324) resulteert dit nu in een planvoorraad van 3.638. Met deze kleine toename van 8 woningen blijft de planvoorraad zoals afgesproken nagenoeg gehandhaafd.

In Nederweert bedraagt de planvoorraad nu 1.000 woningen, inclusief de realisaties in 2010 en 2011 (178). Dit is een aanzienlijke vermindering ten opzichte van de 1.143 woningen exclusief p.m. posten uit 2010. In Nederweert is ook geen sprake van overcapaciteit ten opzichte van E,til 2009.

### **Monitoring E,til 2011**

In tabel 2 is dezelfde geactualiseerd planvoorraad afgezet tegen de woningbehoefte, maar dan op basis van de huishoudenprognose E,til 2011. Dit geeft voor een aantal gemeenten een ander beeld van de verwachte overcapaciteit aan plannen tot de huishoudentop. Naast de informatieve waarde van deze cijfers is de vraag aan de orde of deze cijfers invloed moeten hebben op de afspraken uit de regionale woonvisie m.b.t. het terugbrengen c.q. beheersen van de planvoorraad. Voorgesteld wordt om de afspraken pas te herzien bij vaststelling van één nieuwe visie anno 2014. Uiteraard is het wel van belang kennis te nemen van de geactualiseerde cijfers en eventuele gevolgen daarvan. Helaas is momenteel de prognose E,til 2012 nog net niet voorhanden. Deze wordt naar verwachting in juni 2012 beschikbaar gesteld.

Uit tabel 2 blijkt dat de overcapaciteit in Echt-Susteren is gehalveerd (nu +60) als gevolg van een positieve bijstelling van de woningbehoefte in E,til 2011 en de beperking van de planvoorraad. Maasgouw heeft ondanks een aanzienlijke reductie van de planvoorraad op basis van E,til 2011 een forse overcapaciteit (+321). In Roerdalen is op basis van de meest recente prognose nu ook sprake van een aanzienlijke overcapaciteit terwijl dit eerder niet het geval was. In Roermond is op basis van E,til 2011 geen sprake meer van een overschrijding van de planmarge van 150%. In Leudal is de woningbehoefte neerwaarts bijgesteld, maar blijft de planvoorraad binnen de planmarge. In Weert is nauwelijks verschil in verwachte overcapaciteit tussen de twee prognoses. In Nederweert blijft de planvoorraad ruim binnen de planmarge en is geen sprake van overcapaciteit.

**Tabel 1: planvoorraad Midden-Limburg afgezet tegen behoefte inclusief ambities en planmarge o.b.v. prognose 2009**

	door regio aangehouden groei (exclusief planmarge)	netto toename 2010	netto toename 2011	rest 2012-HHtop	planmarge 150%	harde planvoorraad	planvoorraad contractuele verplichtingen	overige planvoorraad	sloop en onttrekking	totale netto planvoorraad	overcapaciteit
	<b>2010-HHtop</b>										
Echt-Susteren	722	95	37	590	885	423	275	307	1	1.004	119
Maasgouw	776	9	6	761	1.142	461	346	362	9	1.160	18
Roerdalen	576	26	8	542	813	417	156	241	9	805	-8
Roermond	2.304	79	219	2.006	3.009	1.667	2.469	261	62	4.335	1.326
Leudal	1.690	52	74	1.564	2.346	734	453	487	6	1.668	-678
Weert	2.229	140	184	1.905	2.858	2.443	208	1.600	937	3.314	456
Nederweert	1.110	108	70	932	1.398	306	12	512	8	822	-576
	9.407	509	598	8.300	12.451	6.451	3.919	3.770	1.032	13.108	657

bron: gemeenten 2012

**Tabel 2: planvoorraad Midden-Limburg afgezet tegen behoefte inclusief ambities en planmarge o.b.v. prognose 2011**

	door regio aangehouden groei (exclusief planmarge)	netto toename 2010	netto toename 2011	rest 2012-HHtop	planmarge 150%	harde planvoorraad	planvoorraad contractuele verplichtingen	overige planvoorraad	sloop en onttrekking	totale netto planvoorraad	overcapaciteit
	<b>2010-HHtop</b>										
Echt-Susteren	761	95	37	629	944	423	275	307	1	1.004	60
Maasgouw	574	9	6	559	839	461	346	362	9	1.160	321
Roerdalen	398	26	8	364	546	417	156	241	9	805	259
Roermond	3.598	79	219	3.300	4.950	1.667	2.469	261	62	4.335	-615
Leudal	1.396	52	74	1.270	1.905	734	453	487	6	1.668	-237
Weert	2.189	140	184	1.865	2.798	2.443	208	1.600	937	3.314	516
Nederweert	1.295	108	70	1.117	1.676	306	12	512	8	822	-854
	10.211	509	598	9.104	13.658	6.451	3.919	3.770	1.032	13.108	-550

bron: gemeenten 2012

## **Planrealisaties**

In 2011 zijn in de regio 656 woningen opgeleverd, 52 woningen gesloopt en 6 onttrokken. De netto toename van de woningvoorraad komt hiermee uit op 598 woningen. Een overzicht van de planrealisaties in 2010 en 2011 is opgenomen in tabel 3.

De 656 gerealiseerde woningen kunnen worden verdeeld in de volgende typen: 386 grondgebonden koopwoningen, 53 grondgebonden huurwoningen, 169 huurappartementen en 48 koopappartementen. Hiervan zijn er 176 sociale huurwoningen, 130 zorgwoningen en 228 nultredenwoningen. Ook zijn 88 woningen gebouwd onder (collectief) particulier opdrachtgeverschap en zijn 101 starterswoningen gerealiseerd. De onttrekkingen betreffen voor een belangrijk deel sloop van huurappartementen in Weert en Roermond.

In de regionale woonvisies is voor de periode 2010-2014 indicatief een netto toename van 3.615 woningen afgesproken (2.365 in Midden-Limburg Oost en 1.250 in Weerterkwartier). Dit komt neer op een gemiddelde van zo'n 900 woningen per jaar. Duidelijk is dat in 2010 en 2011 de toename van de woningvoorraad voor de regio als geheel aanzienlijk lager ligt dan de ambitie. Tussen de gemeenten zijn wel verschillen zichtbaar.

In Echt-Susteren ligt het aantal van 132 woningen dat in 2010 en 2011 is gerealiseerd iets achter op het gemiddelde aantal dat indicatief is afgesproken in de woonvisie (335 in 4 jaar). In Maasgouw zijn de afgelopen twee jaar slechts 15 woningen aan de voorraad toegevoegd, terwijl indicatief uitgegaan wordt van gemiddeld 83 per jaar. Ook in Roerdalen blijven de realisaties (34 in 2010 en 2011) ver achter bij de verwachtingen van 85 per jaar. In Leudal zijn in twee jaar tijd netto 126 woningen toegevoegd, minder dan de helft van de verwachte realisaties van in totaal 150 per jaar uit de visies. Ook in Roermond blijven de realisaties (298) achter bij de verwachtingen van 222 woningen per jaar.

In Weert zijn tot nog toe 324 woningen gerealiseerd van de verwachte 800 voor de planperiode 2010-2014. De verwachting is dat dit in 2012 en 2013 ruimschoots wordt ingehaald, gezien het aantal in aanbouw zijnde woningen. Alleen Nederweert heeft in de afgelopen 2 jaar meer woningen gerealiseerd dan gemiddeld verwacht, namelijk 178 van de 300 woningen. De komende twee jaar zullen naar verwachting nog zo'n 100 woningen in Nederweert worden gerealiseerd, waardoor de totale taakstelling voor de periode 2010-2014 (300 woningen) nagenoeg wordt gehaald.

## **Kwaliteit planvoorraad**

In tabel 1 en 2 is van de geactualiseerde planvoorraad de planhardheid af te lezen. Vergelijking van het aantal harde plannen per 1-1-2010 uit de regionale woonvisies (6.308) met die per 1-1-2012 (6.451) leert dat dit aandeel nagenoeg gelijk is gebleven. Gecorrigeerd voor de 1.107 realisaties in 2010 en 2011 betreft het per saldo toch een toename van 1.250 woningen.

Het aantal plannen met contractuele verplichtingen is daarentegen met 902 woningen sterk afgenomen (van 4.816 naar 3.919). Deze afname wordt vooral veroorzaakt doordat plannen verder in ontwikkeling zijn genomen waardoor de planologische en privaatrechtelijke status verandert. Ook de overige planvoorraad is met 1.752 woningen sterk afgenomen (van 5.522 naar 3.770). Deze afname wordt gedeeltelijk veroorzaakt doordat plannen verder in ontwikkeling zijn genomen, maar vooral doordat in deze categorie veel plannen zijn geschrapt. Het terugdringen van de planvoorraad gaat namelijk het makkelijkst bij plannen zonder planologische en/of privaatrechtelijke status. Dat betekent dat het in de komende periode nog verder terugbrengen van de planvoorraad gemiddeld genomen meer juridische en/of financiële consequenties zal hebben.

In de tabellen is voor Weert een fictieve sloopopgave ingevuld van gemiddeld 50 woningen per jaar voor de periode 2014 t/m 2030. Deze sloopopgave is aangevuld met reeds bekende sloopplannen. De sloopopgave is gebaseerd op het gemiddelde aantal te slopen woningen per jaar, gebaseerd op een langjarig gemiddelde. Vooralsnog is er van uitgegaan dat per te slopen woning een nieuwe woning wordt gebouwd. De gemeente beoogt hiermee indicatief de herstructureringsopgave tot de huishoudenstop te kwantificeren. De herstructurering gaat waarschijnlijk niet gepaard met een één-op-één vervanging van woningen. Meer aannemelijk is dat er minder woningen terug worden gebouwd na sloop. Er is echter meer studie nodig om dit beter onderbouwen. Dit zal de komende jaren zijn uitwerking krijgen.

Per 1-1-2012 zijn er in de regio Midden-Limburg zo'n 10.330 plannen met enige vorm van verplichtingen (hard of contractueel). Dit aantal is niet veel lager dan de tot de huishoudenstop benodigde planvoorraad (12.466 inclusief planmarge) berekend op basis van E,til 2009. Wordt de benodigde planvoorraad berekend op basis van E,til 2011 (13.673), dan is er iets meer ruimte.

De regio zal de komende periode terughoudend moeten blijven omgaan met het aangaan van nieuwe verplichtingen en nieuwe plannen bewuster moeten afwegen tegen de lokale behoefte en bestaande initiatieven. Zoals vermeld is het bijstellen van de planvoorraad overeenkomstig de gewijzigde vraag binnen de regio aan de orde. In de volgende actualisatie zullen de ontwikkelingen verder worden gemonitord.

Tabel 3: planrealisaties Midden-Limburg 2010 en 2011

gemeente	2010 en 2011	huur					koop						bijzondere doelgroep			monitoring							
		grondgebonden < € 653	grondgebonden >€ 653	meergezins < € 653	meergezins >€ 653	aantal plaatsen onzelfstandige woonruimten	grondgebonden <€184.000	grondgebonden €184.000 - € 270.000	grondgebonden > € 270.000	meergezins < €184.000	meergezins €184.000 - €270.000	meergezins >€ 270.000	doelgroep WWZ	starters	woonwageneigenaren	zorgwoningen	in pandig bouwen	ruimte voor ruimte	onttrekking	sloop	individueel opdrachtgeverschap	duurzaamheid GPR	0-reden woningen
Echt-Susteren 2010	95	0	0	59	0	0	4	14	1	5	0	12	0	4	0	59	0	1	0	0	7	0	59
Echt-Susteren 2011	43	0	0	0	0	0	12	17	14	0	0	0	12	0	0	12	0	1	0	6	0	0	0
Maasgouw 2010	10	0	0	0	3	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	1	0	0	0
Maasgouw 2011	15	0	0	0	0	0	3	5	5	0	2	0	0	0	0	0	2	0	0	9	0	0	0
Roerdalen 2010	29	0	0	0	4	0	0	13	8	0	0	4	0	0	0	1	0	1	0	3	16	0	7
Roerdalen 2011	8	0	2	0	0	0	0	1	5	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0	0	6	0	2
Roermond 2010	148	20	0	24	1	7	14	12	32	0	42	3	0	14	0	0	6	0	0	69	7	0	54
Roermond 2011	231	4	0	45	34	0	0	95	27	19	7	0	0	14	0	59	32	1	0	12	18	0	80
Leudal 2010	56	0	0	0	2	31	15	4	21	3	11	0	31	17	0	31	3	3	0	4	14	0	17
Leudal 2011	77	8	0	5	0	46	22	12	13	0	17	0	7	28	0	7	1	0	0	3	1	0	28
Weert 2010	160	5	0	30	1	56	3	4	49	33	35	0	72	39	5	16	4	2	2	18	31	74	103
Weert 2011	205	39	0	71	0	20	20	13	59	0	3	0	72	20	8	52	27	6	1	20	33	92	96
Nederweert 2010	130	0	0	63	16	28	0	5	31	15	0	0	62	22	0	34	9	12	7	15	31	85	94
Nederweert 2011	77	0	0	4	10	-89	31	8	24	0	0	0	0	39	0	0	4	4	5	2	30	28	22
<b>totaal</b>	<b>1.284</b>	<b>76</b>	<b>2</b>	<b>301</b>	<b>71</b>	<b>99</b>	<b>124</b>	<b>203</b>	<b>296</b>	<b>75</b>	<b>117</b>	<b>19</b>	<b>258</b>	<b>197</b>	<b>14</b>	<b>271</b>	<b>91</b>	<b>31</b>	<b>15</b>	<b>162</b>	<b>194</b>	<b>279</b>	<b>562</b>

bron: gemeenten 2012

## Tweede actualisatie Regionale Woonvisie 2010-2014.

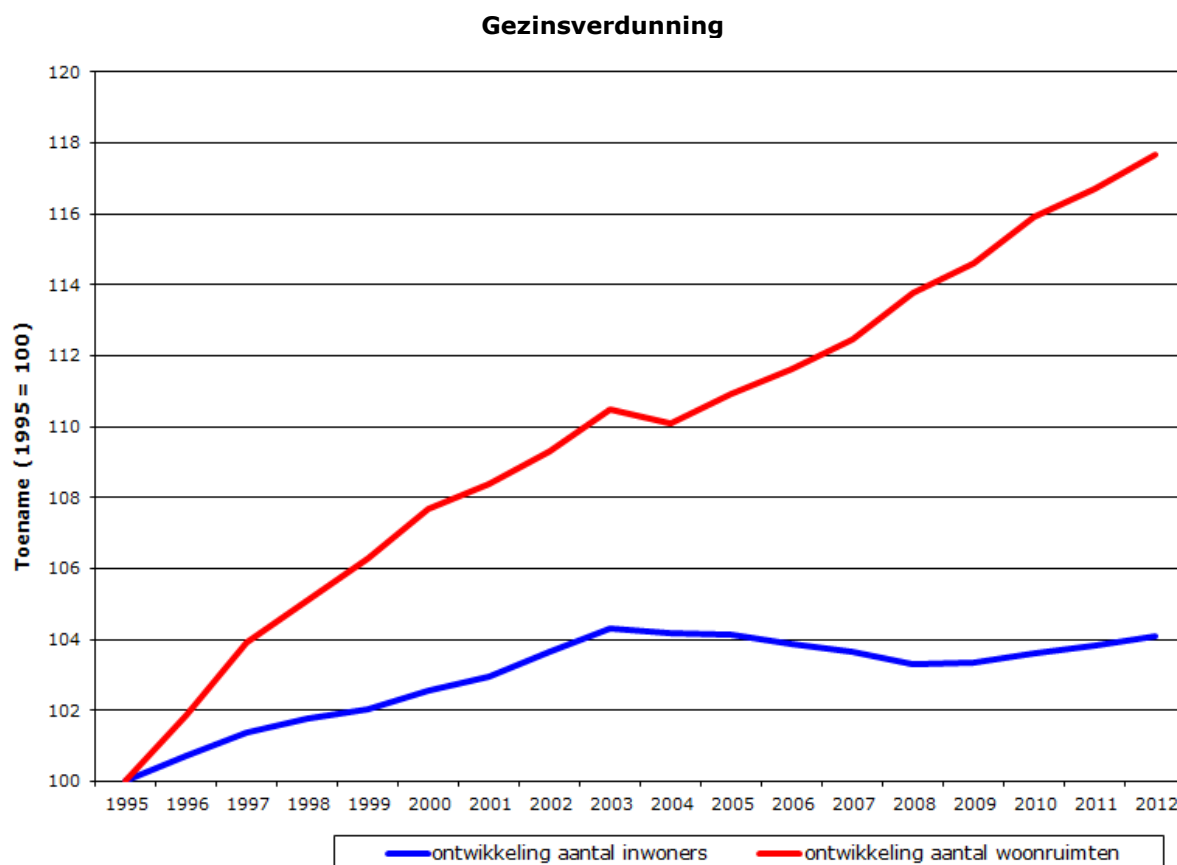
### Bijlage Gemeente Weert

#### 1. Inleiding

De gemeenten Weert, Nederweert en Leudal-West vormen tezamen de regio Weerterkwartier. In 2010 heeft de regio een nieuwe Regionale Woonvisie opgesteld. Zoals in de periode 2006-2010 het geval is geweest wordt ook deze woonvisie jaarlijks, na afloop van het kalenderjaar, geactualiseerd. In augustus 2011 heeft de eerste actualisatie plaatsgevonden. De tweede actualisatie vindt plaats over de Regionale Woonvisies Weerterkwartier en Midden-Limburg Oost tezamen. Hiervoor is gekozen omdat beide regio's toewerken naar één regionale woonvisie voor de periode vanaf 2014. Aangezien de actualisatie wat algemener is, is voor Weert deze bijlage opgesteld.

In deze actualisatie wordt allereerst ingegaan op de algemene ontwikkelingen. Vervolgens wordt ingegaan op de daadwerkelijke realisatie in 2011. Tot slot komt de geactualiseerde woningbouwplanning en -programmering aan bod.

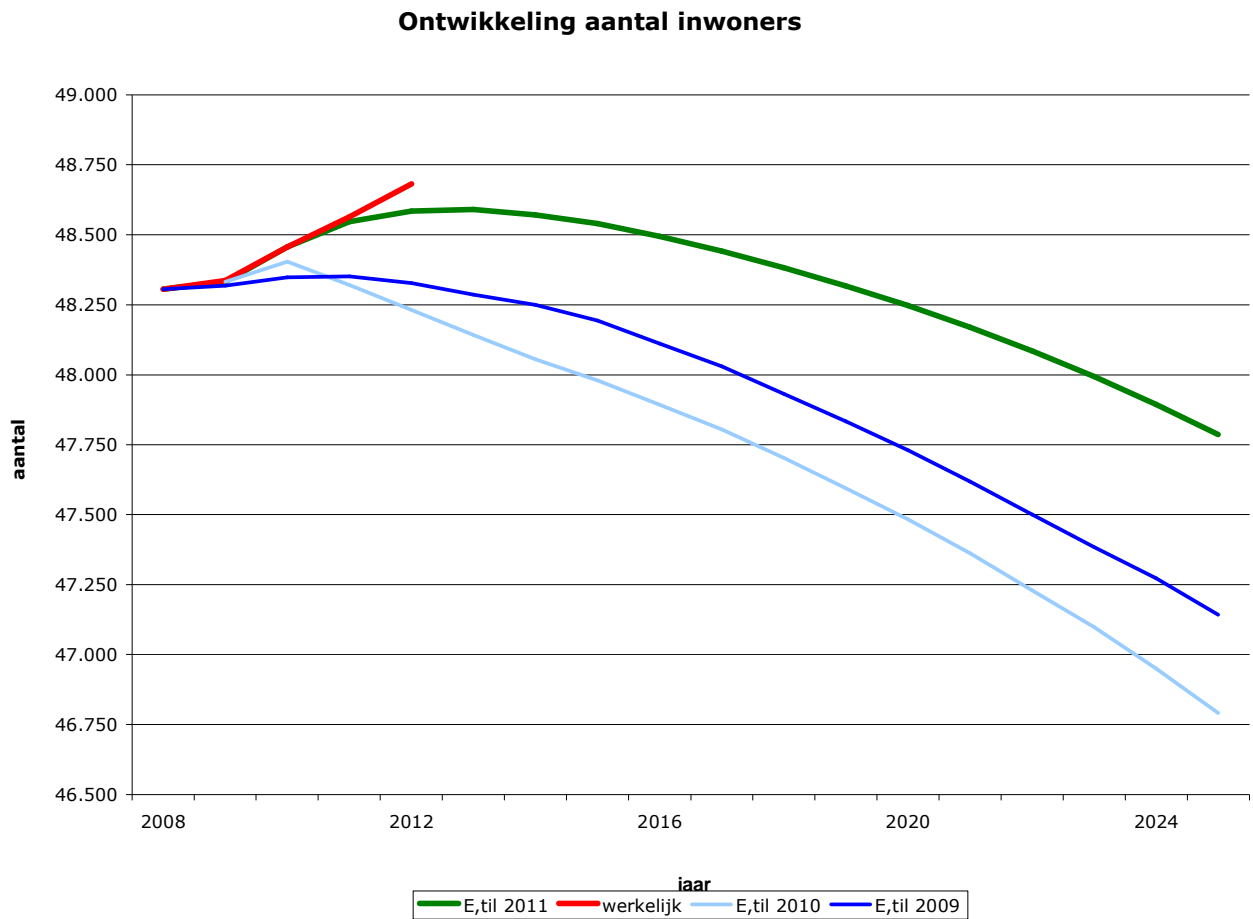
#### 2. Algemene ontwikkelingen



In bovenstaande grafiek is de ontwikkeling van het aantal inwoners ten opzichte van de ontwikkeling van het aantal woningen in Weert weergegeven. Duidelijk waarneembaar is dat het aantal woningen relatief meer stijgt dan het aantal inwoners. Deze ontwikkeling heet gezinsverdunding. Het effect is dat we voor eenzelfde aantal inwoners méér woningen nodig hebben. Deze ontwikkeling zet nog langere tijd door. De gemiddelde woningbezetting in Weert is afgenomen van gemiddeld 2,27 mensen per huishouden in 2009 tot gemiddeld 2,25 mensen per huishouden in 2011.

### 3. Ontwikkeling aantal inwoners.

Het aantal inwoners in Weert is in 2011 met 118 personen toegenomen van 48.564 per 1 januari 2011 tot 48.684 per 1 januari 2012. De werkelijke ontwikkeling is in onderstaande grafiek op afgezet tegen de prognoses van E,til van 2009, 2010 en 2011.

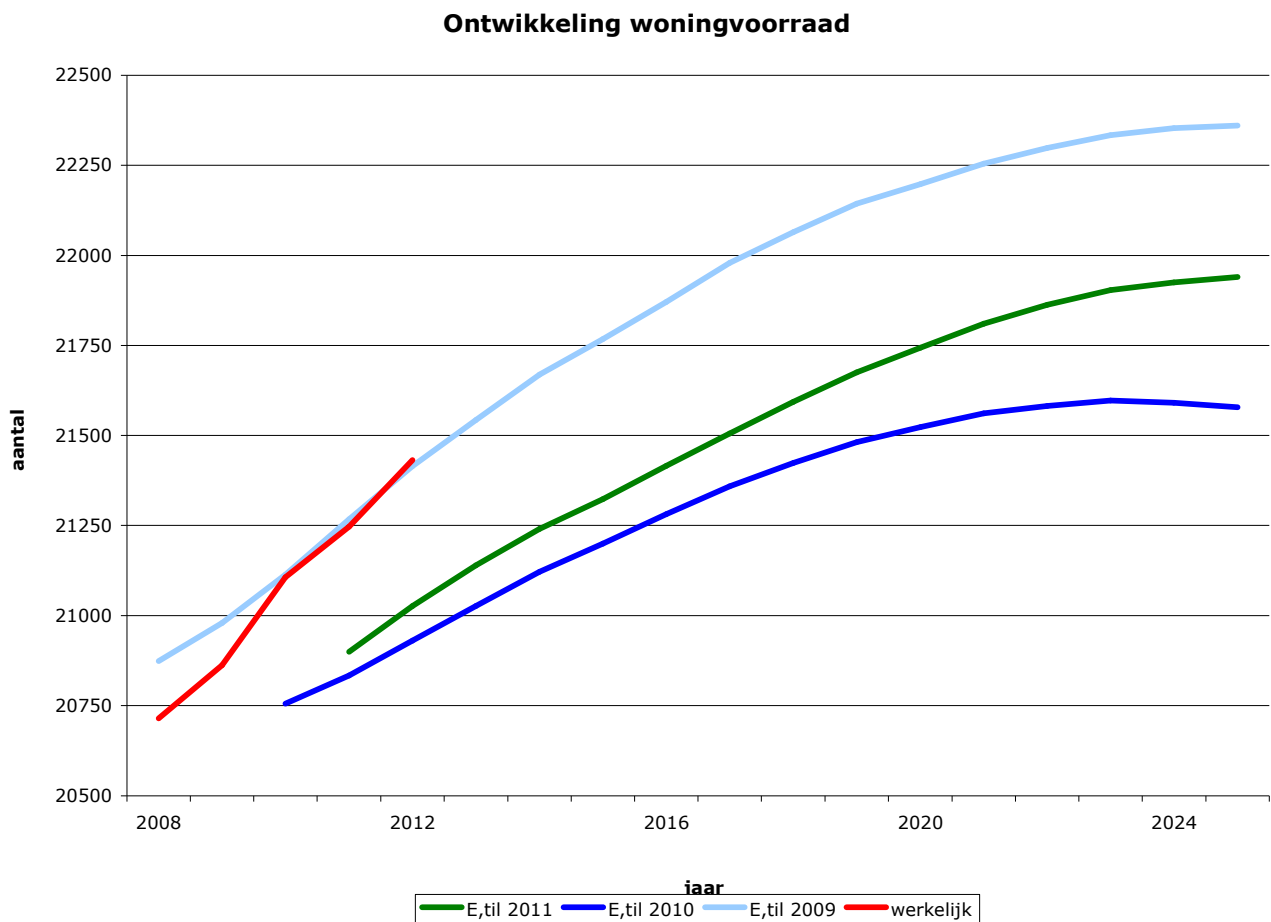


#### 4. Ontwikkeling woningvoorraad

Het aantal woningen is in 2011 toegenomen met netto 184 woningen. Hiermee is het totaal aantal woningen in Weert gegroeid van 21.247 per 1 januari 2011 naar 21.431 per 1 januari 2012.

De woningbehoefte zal ook de komende jaren in kwantitatieve zin toenemen. De prognose van E,til van 2011 laat een huishoudenstop zien in 2027, evenals de prognose van 2009. De woningvoorraadbehoefte neemt volgens E,til 2011 in de periode 2010 tot de huishoudenstop in 2027 in Weert toe met 1.041 woningen.

In de prognose van E,til van 2009 nam de woningvoorraadbehoefte tot de huishoudenstop nog toe met 744 woningen. De woningvoorraadbehoefte tot de huishoudenstop is dus groter geworden ten opzichte van 2009.

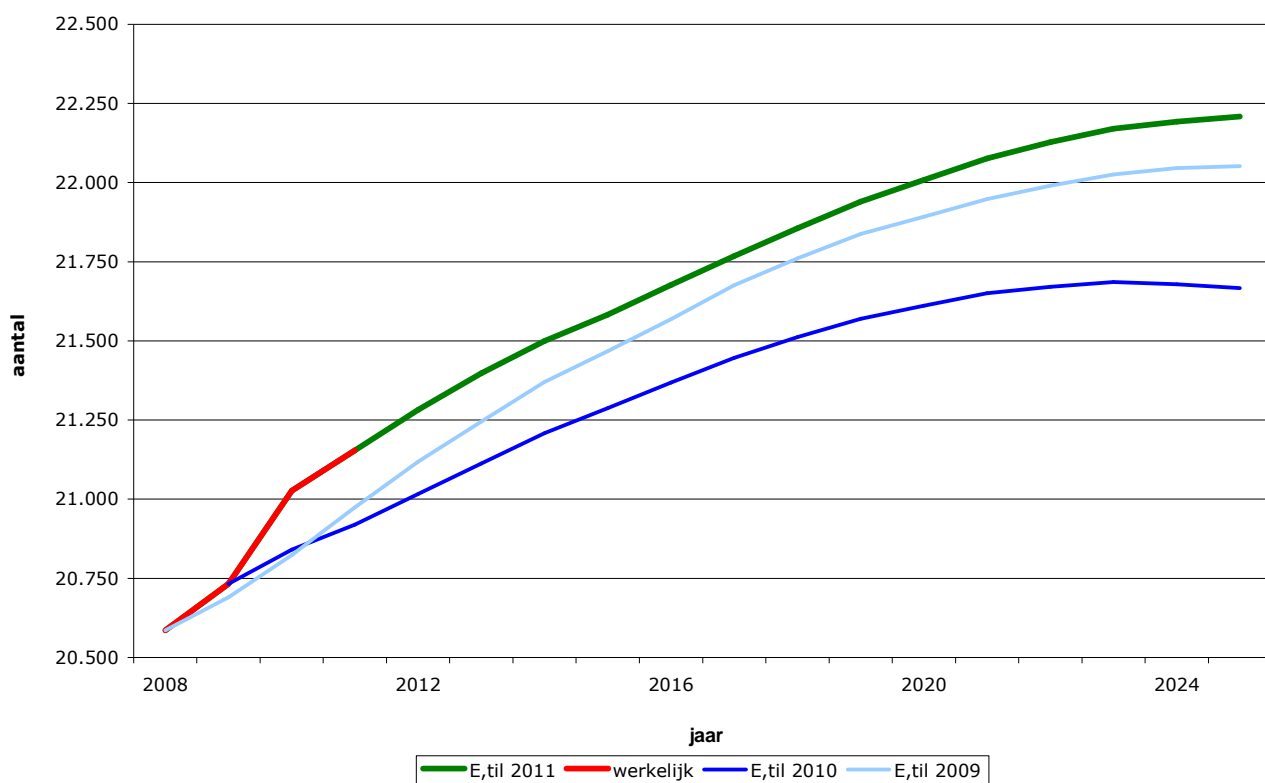




## 5. Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens.

Een particulier huishouden wordt gevormd door één of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf daar niet-bedrijfsmatig voorzien in dagelijkse levensbehoeften. Naast particuliere huishoudens zijn er ook institutionele huishoudens. Hierbij gaat het om personen die niet zelfstandig, maar in een instelling wonen (zoals verpleeg- en verzorgingshuizen en gezinsvervangende tehuizen). De toename van het aantal particuliere huishoudens is vergelijkbaar met de toename van de woningvoorraadbehoefte. Het aantal particuliere huishoudens tot de huishoudenstop in 2027 neemt ongeveer evenveel toe als in 2009 (1.054 in 2011 ten opzichte van 1.078 in 2009).

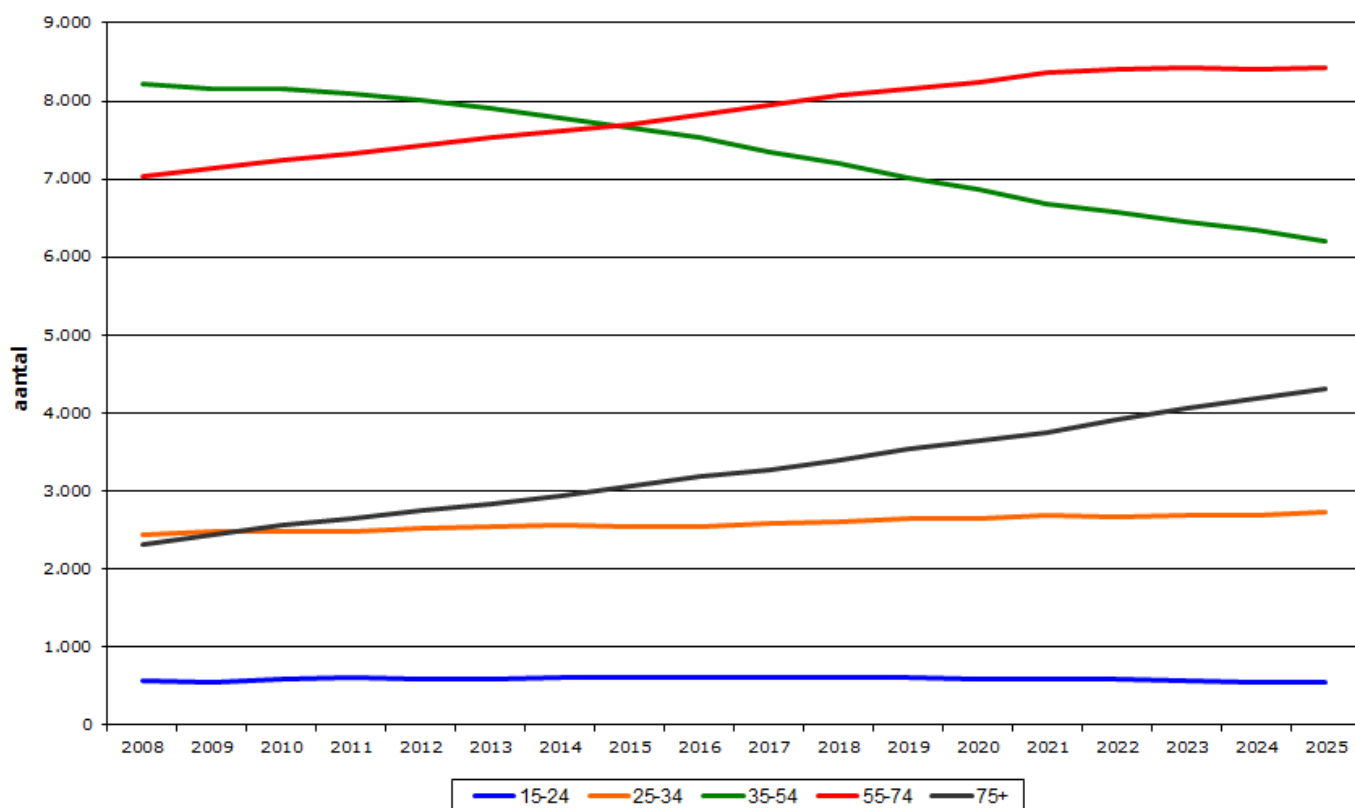
**Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens**



## 6. Ontwikkeling huishoudensgroepen

Voor de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte is de ontwikkeling van de huishoudensgroepen belangrijk. We onderscheiden, evenals in de woonvisie, jongerenhuishoudens (15-24 jaar), starters (25-34 jaar), gezinnen (35-54 jaar), senioren (55-74 jaar) en ouderen (75+). De trend op basis van de prognose van E,til in 2011 is hetzelfde als in 2009, met grote wijzigingen in de huishoudensgroep senioren en ouderen. In onderstaande grafiek is de ontwikkeling van de huishoudensgroepen opgenomen.

**Ontwikkeling huishoudensgroepen**



De verschuiving in de huishoudensgroepen, gebaseerd op de prognose van E,til 2011, zoals in bovenstaande grafiek is weergegeven, is in onderstaande tabel gekwantificeerd. Dit is vergeleken met de resultaten van de prognose van E,til 2009.

leeftijdsgroepen	prognose E,til 2011					wijziging t.o.v. 2010	prognose E,til 2009		
	2010	2014	2018	2022	2025		2010	2025	
15-24	588	597	608	578	535		584	515	
wijziging t.o.v. 2010		9	20	-10	-53	-9%		-69	-12%
25-34	2.479	2.565	2.593	2.670	2.722		2.367	2.421	
wijziging t.o.v. 2010		86	114	191	243	10%		54	2%
35-54	8.151	7.784	7.199	6.572	6.207		8.113	5.956	
wijziging t.o.v. 2010		-367	-952	-1.579	-1.944	-24%		-2.157	-27%
55-74	7.334	7.626	8.064	8.401	8.427		7.283	9.272	
wijziging t.o.v. 2010		292	730	1.067	1.093	15%		1.989	27%
75+	2.654	2.927	3.392	3.908	4.318		2.475	3.889	
wijziging t.o.v. 2010		273	738	1.254	1.664	63%		1.414	57%

tabel: verandering in aantal huishoudens in specifieke leeftijdsgroepen in de periode 2010-2025 en vergelijking tussen de prognoses van E,til van 2009 en 2011, bron: E,til 2009 en 2011.

De wijzigingen binnen de huishoudensgroepen op basis van de prognose van E,til uit 2011 zijn in bovenstaande tabel weergegeven. Tevens zijn de resultaten op basis van de prognose uit 2009 weergegeven.

Ten aanzien van jongeren (15-24 jaar) en gezinnen (35-54 jaar) is de trend tot en met 2025 op basis van de prognose 2011 ongeveer gelijk aan de trend op basis van de prognose 2009. In beide huishoudensgroepen is de daling 3% minder dan in 2009 geprognosticeerd. Het aantal jobgerenhuishoudens neemt nog met 53 af, dit is 17 minder dan in 2009 was voorzien. Het aantal gezinshuishoudens neemt met 1.944 af, dit is 223 minder dan in 2009 was voorzien.

Het aantal starters (25-34 jaar) zal echter méér toenemen, met ca. 190 huishoudens méér dan in 2009 geprognosticeerd was, + 10% in 2011 en +2% in 2009.

Een grote wijziging doet zich voor in de groep seniorenhuishoudens. Hier is sprake van een toename tot en met 2025 van 1.093 huishoudens, +15%, waar de prognose van 2009 nog een toename van 1.989 huishoudens, +27%, liet zien. Het aantal seniorenhuishoudens neemt dus veel minder toe.

In de groep ouderenhuishoudens is de wijziging nog groter. Hier is sprake van een toename tot en met 2025 van 1.664 huishoudens, +63%, waar de prognose van 2009 nog een toename van 1.414 huishoudens, +57%, liet zien. De vergijzing is dus sterker dan eerder verwacht.

E,til heeft dit verklaard doordat in 2011 het prognosemodel is bijgesteld ten opzichte van 2009 op basis van daadwerkelijke ontwikkelingen. Dit heeft tot gevolg dat het aantal 55-74 jarigen naar beneden is bijgesteld en het aantal 25-34 jarigen en 80-plussers naar boven is bijgesteld.

E,til geeft voorts aan dat prognoses geen harde waarheid zijn. Hiermee dient bij de interpretatie rekening te worden gehouden. De bedoeling van prognoses is vooral trends op de middellange termijn weer te geven. Door veranderingen in de actuele situatie en/of veranderingen in de landelijke verwachtingen qua geboorte, sterfte en migratie kunnen de uiteindelijke niveaus en verwachte omslagpunten tussen prognoses wijzigen. De trends zullen echter beperkt verschillen. Dat is hier ook het geval.

## 7. Door Weert aangehouden woningbehoefte.

Aan de hand van de prognose, de regionale ambitie en rekening houdend met een planmarge van 150% is in de woonvisie bepaald hoe groot de plancapaciteit kan zijn. Ditzelfde is nu opnieuw gedaan, echter nu gebaseerd op de prognose van 2011. Aangezien de groei van het aantal huishoudens volgens de prognose van 2011 ongeveer gelijk is aan die van 2009, heeft dit nauwelijks gevolgen voor de benodigde plancapaciteit.

De benodigde plancapaciteit kwam in de Regionale Woonvisie voor de periode 2010-2014 uit op 1.233. In 2010 en 2011 zijn in Weert netto 324 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat de resterende netto plancapaciteit uitkomt op in totaal 909 woningen voor de periode 2012-2014.

In de woonvisie is voor de periode 2014-huishoudenstop een benodigde plancapaciteit berekend van 2.111 woningen in Weert. Een en ander is in de tabel hieronder uitgewerkt.

	behoefte nieuwbouw E,til 2010- 2014	ambitie				door regio aangehou- den groei	planmarge 150%
		forensen ZO Brabant	arbeids migranten	extramu ralisering en zorg	totaal effect		
Weert	547	75	0	200	275	822	1233
	2014-hh top						
Weert	682	275	0	450	725	1407	2111
	totaal 2010- hh top						
Weert	1229	350	0	650	1000	2229	3344

tabel: additionele woningbehoefte Weerterkwartier 2010 tot huishoudenstop als gevolg van ambities, inclusief planmarge.

In een goed functionerende woningmarkt zal de woningvoorraad ongeveer 2% groter dienen zijn dan het aantal huishoudens. De reden is dat er 'frictieleegstand' nodig is om verhuizingen mogelijk te maken. Deze leegstand wordt gevormd door woningen die tijdelijk leeg staan als gevolg van verhuizing, verkoop en/of verbouwing. In het Weerterkwartier is er echter altijd nog sprake van méér huishoudens dan woningen. Er staan per 1 januari 2011 21.247 woningen. Er zijn per 1 januari 2011 21.099 huishoudens. Rekening houdend met de benodigde frictieleegstand zou de woningvoorraad uit 21.672 woningen moeten bestaan. Dit houdt in dat er nog altijd sprake is van een achterstand op de woningproductie van ca. 425 woningen. Al sinds het opstellen van Regionale Woonvisies in 2002 doet dit verschijnsel zich voor, al is het aantal afgenomen.

#### **8. Planrealisatie stedelijk gebied**

In 2010 en 2011 zijn in Weert netto 324 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Hiervan zijn er netto 78 buiten het stedelijk POL gebied Weert gebouwd, met name in de kernen. Dit betekent dat in Weert in 2010 en 2011 75% van de woningtoename is gerealiseerd in het stedelijk gebied. In de woonvisie is vastgelegd dat minimaal 68% van de woningtoename in het stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De conclusie is dat de gemeente hieraan heeft voldaan. Dit beleid wordt gecontinueerd.

#### **9. Planrealisatie in 2011**

In Weert zijn in 2011 205 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Er zijn 20 woningen gesloopt en er is 1 woning onttrokken. De netto woningtoename in 2011 komt hiermee uit op 184 woningen.

Er zijn 110 sociale huurwoningen opgeleverd/toegevoegd. Verder zijn er 92 grondgebonden koopwoningen opgeleverd en 3 koopappartementen.

Hiervan zijn 52 zorgwoningen. Verder zijn er 20 plaatsen in onzelfstandige woonruimten toegevoegd en zijn er 20 starterswoningen opgeleverd.

33 woningen zijn gebouwd in particulier opdrachtgeverschap. Er zijn 96 nultredenwoningen opgeleverd. Tot slot zijn er 92 woningen gebouwd waarbij een hoger duurzaamheidsniveau is gerealiseerd dan op grond van het bouwbesluit is vereist.

Een overzicht van de nieuwbouw is opgenomen op de volgende bladzijde.

	huur						koop						bijzondere doelgroep			monitoring						prioritering			projectenkaart					
	totaal	grondgebonden < € 647	grondgebonden >€ 647	meergezins < € 647	meergezins >€ 647	aantal plaatsen onzelfstandige woonruimten	grondgebonden <€182.000	grondgebonden €182.000 - € 268.000	grondgebonden > € 268.000	meergezins < €182.000	meergezins €182.000 - €268.00	meergezins >€ 268.000	doelgroep WWZ	starters	woonwageneigenaren	zorgwoningen	in pandig bouwen	ruimte voor ruimte	onttrekking	sloop	individueel opdrachtgeverschap	duurzaamheid GPR	0-treden woningen	Harde planvoorraad	Contractuele verplichtingen	Potentiële planvoorraad	Stadsvernieuwingproject	project met gemeentelijke grondexploitatie	bouwplannen (met overeenkomst)	bouwplannen zonder overeenkomst
Weert 2010	160	5	0	30	1	56	3	4	49	33	35	0	72	39	5	16	4	2	2	18	71	74	103	160	0	0	30	63	53	14
Weert 2011	205	39	0	71	0	20	20	13	50	0	3	0	72	20	8	52	27	6	1	20	33	92	96	205	0	0	42	105	21	37
<b>totaal</b>	<b>365</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>101</b>	<b>1</b>	<b>76</b>	<b>23</b>	<b>17</b>	<b>99</b>	<b>33</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>144</b>	<b>59</b>	<b>13</b>	<b>68</b>	<b>31</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>38</b>	<b>104</b>	<b>166</b>	<b>199</b>	<b>365</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>72</b>	<b>168</b>	<b>74</b>	<b>51</b>

tabel: planrealisaties 2010 en 2011 in Weert,  
bron: gemeente

## 10. Woningbouwplanning en –programmering

In de Regionale Woonvisie is onderscheid gemaakt in de korte termijn (2010 tot en met 2013) en de lange termijn (2014 tot de huishoudenstop).

In de Regionale Woonvisie is voor de korte termijn (2010 tot en met 2013) sprake van een netto planvoorraad van 1.414 woningen. De totale netto planvoorraad voor de periode 2012 en 2013 bedraagt thans 628 woningen. Rekening houdend met een netto toename van 324 woningen in 2010 en 2011 betekent dit dat de planvoorraad voor de korte termijn met 459 woningen is afgenomen. Deze afname is het gevolg van het doorschuiven van plannen.

In de Regionale Woonvisie is voor de lange termijn sprake van een netto planvoorraad van 2.216 woningen. Deze planvoorraad bedraagt thans 2.686. De toename is grotendeels het gevolg van het doorschuiven van plannen van de periode 2010-2014 naar de periode 2012 e.v.

In de Regionale Woonvisie is sprake van een totale netto planvoorraad voor de periode 2010 tot de huishoudenstop van 3.630 woningen. De totale netto planvoorraad voor de periode 2012 tot de huishoudenstop bedraagt thans 3.314 woningen. Rekening houdend met een netto planrealisatie in 2010 en 2011 van 324 woningen, betekent dit dat de totale planvoorraad nagenoeg gelijk is gebleven.

In de Regionale Woonvisie is voor de periode 2010-hh top voor Weert een theoretisch overschot aan plannen berekend van 286 woningen. Dit is nu opgelopen naar 456 woningen. De reden is dat het aantal sloopplannen achterblijft ten opzichte van de woonvisie. Vanwege de ingecalculerde ambitie en planmarge van 150% kan geconcludeerd worden dat er teveel plannen in voorbereiding zijn tot dat de huishoudenstop wordt bereikt. In de eerste actualisatie van de Regionale Woonvisie is vastgelegd dat de totale planvoorraad (dus voor de korte en lange termijn) niet verder zal toenemen. Eventuele nieuwe plannen die zich aandienen, kunnen alleen doorgang vinden wanneer andere plannen geschrapt worden, in aantal minder worden of wanneer er voldoende woningen gesloopt of onttrokken worden. Ook dient Weert de mogelijkheden te gaan onderzoeken die leiden tot het verminderen van planvoorraad, zo is aangegeven in de eerste actualisatie van de woonvisie. Hierop wordt vooralsnog niet actief ingezet. Plannen die op een natuurlijke wijze afvloeien worden niet vervangen door andere, nieuwe plannen. Reden is dat de rekenwijze met ambitie en planmarge niet in stand zal blijven. De provincie stuurt erop vanaf 2014 alleen nog met of ambitie of planmarge te rekenen, niet beide. Dit betekent dat de totale plancapaciteit in Weert met ca. 1.300 dient te verminderen. Weert heeft afgelopen jaar al besloten om 935 woningen naar de lange termijn te verplaatsen (2018 e.v.). Dit blijft nu gehandhaafd. Weert zet nu niet actief in op het schrappen van planvoorraad. Reden is dat vanwege de economische omstandigheden vanzelf de goede plannen geselecteerd worden die gewoon doorgang kunnen vinden. Plannen die geen afzet vinden zullen verder vertragen en/of komen te vervallen.

In de tabel op de volgende bladzijde zijn de aantallen weergegeven.

In deze tabel is voor Weert een fictieve sloopopgave ingevuld van gemiddeld 50 woningen per jaar voor de periode 2014 tm 2030. Deze sloopopgave is aangevuld met reeds bekende sloopplannen. De sloopopgave is gebaseerd op het gemiddelde aantal te slopen woningen per jaar, gebaseerd op een langjarig gemiddelde. Vooralsnog is er van uitgegaan dat per te slopen woning een nieuwe woning wordt gebouwd. De gemeente beoogt hiermee indicatief de herstructureringsopgave tot de huishoudenstop te kwantificeren.

De herstructurering gaat waarschijnlijk niet gepaard met een één-op-één vervanging van woningen. Meer aannemelijk is dat er minder woningen terug worden gebouwd na sloop. Er is echter meer studie nodig om te bepalen om hoeveel woningen dit dan gaat. Gedacht wordt hierbij aan portieketageflats zonder lift en rijenwoningen in vroeg-naoorlogse woonwijken. Dit zal de komende jaren zijn uitwerking krijgen.

### Planvoorraad Weert afgezet tegen behoefte inclusief ambitie en planmarge

	door Weert aangehouden nieuwbouw-behoefte 2010-hh top	netto toename 2010 en 2011	rest 2012 - hh top	planmarge 150%	harde planvoor-raad 2012-2014	planvoorraad contractuele verplichtingen 2012-2014	overige planvoor-raad 2012-2014	sloop en onttrekking 2012-2014	totale netto plancapa-citeit	planvoorraad t.o.v. behoefte en ambitie incl. planmarge 2012-2014
Weert	2229	324	1905	2858	2443	208	1600	937	3314	457

tabel: planvoorraad Weert afgezet tegen behoefte inclusief ambitie en planmarge,  
bron: gemeente

### De kwalitatieve woningbouwprogrammering voor de korte termijn (2010 tm 2013)

categorie	gemeente	gerealiseerd 2010	gerealiseerd 2011	harde planvoorraad	contractuele verplichtingen	overig	totaal	percentage
starterswoningen (huur en koop < €184.000)	Weert	39	20	16	9	-	84	8%
zorgwoningen (huur)	Weert	16	52	167	0	-	235	23%
begeleid wonen (plaatsen onzelfstandig)	Weert	56	20	0	0	-	76	
intramuraal ouderenzorg (plaatsen)	Weert	0	0	61	0	-	150	
reguliere sociale huur (< 653)	Weert	5	58	95	18	-	176	18%
overige vrije sector huur (> € 653)	Weert	1	0	73	0	-	74	7%
middeldure koop grondgebonden (€184.000- €270.000)	Weert	4	13	44	6	-	67	7%
dure koop grondgebonden (> € 270.000)	Weert	49	59	161	5	-	274	27%
middeldure koop appartementen (€184.000- €270.000)	Weert	46	3	20	0	-	69	7%
dure koop appartementen (> € 270.000)	Weert	0	0	24	0	-	24	2%
<b>totaal</b>		<b>160</b>	<b>205</b>	<b>600</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>1003</b>	<b>100%</b>

tabel: kwalitatief woningbouwprogramma 2010-2014,  
bron: gemeenten, 2012.

De kwalitatieve programmering voor de korte termijn is in verhouding globaal hetzelfde gebleven ten opzichte van de programmering zoals opgenomen in de Regionale Woonvisie. Het totale aantal te realiseren woningen in de periode 2010-2014 is verminderd van netto 1.565 tot netto 987 woningen. 49% van de toename bevindt zich in de sociale huur- en koopsector. Dit is 4% méér dan was voorzien in de woonvisie.



## Bijlage: monitoring van de woningmarkt in Weert

### Inleiding

In 2011 is een kort notitie gemaakt over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit jaar is deze monitoring tegelijk met de actualisatie van de woonvisie gedaan.

### Binnenverhuizingen

In 2009 zijn 2.557 mensen binnen Weert verhuisd. In 2010 waren dit er 2.211 en in 2011 waren dit er 2367. Met gemiddeld 151 personen per jaar trokken de instellingen in 2009 en 2010 de meeste personen aan middels een binnenverhuizing. In 2011 zijn per saldo 70 personen naar een instelling toe verhuisd. In 2009 en 2010 volgden Fatima (+57) Leuken (+52), Weert-Centrum (+20) en Stramproy (+6). In 2011 heeft Leuken de meeste mensen aangetrokken (+92), daarna volgen Weert-Centrum (+27), Fatima (+18) en Laar/Hushoven (+15).

De wijk waar gemiddeld de meeste personen vertrekken naar een andere wijk/dorp in Weert was in 2009 en 2010 Boshoven met een gemiddeld negatief saldo van 68. Daarna volgden Molenakker (-41), Keent (-39), Biest (-36) en Moesel (-30). In 2011 zijn per saldo uit Biest de meeste mensen vertrokken (-51), daarna volgen Groenewoud (-45), Graswinkel (-35) en Moesel en Boshoven (elk -26).

De conclusie is dat in wijken/dorpen waarin extra woningen ontwikkeld zijn een toename van het aantal inwoners gerealiseerd is. In wijken waarin geen woningen ontwikkeld zijn is sprake van een afname van het aantal inwoners. In wijken zonder ontwikkelingen zal het aantal inwoners logischerwijs blijven afnemen vanwege de verdere gezinsverdunding.

### Vestiging en vertrek

In 2009 hebben zich 1.478 personen gevestigd in Weert en zijn er 1.404 personen vertrokken uit Weert (een overschot van +74 personen). In 2010 waren dit 1.402 vestigers en 1.319 personen die vertrokken (een overschot van +83 personen). In 2011 waren dit 1.511 vestigers en 1.426 personen die vertrokken zijn (een overschot van 85 personen). In Fatima, Leuken en Stramproy bedroeg het gemiddelde vestigingsoverschot over 2009 en 2010 34 personen per jaar. Weert Centrum volgt op de vierde plaats met 30 personen. Daarna volgt Keent met 8 personen. In 2011 hebben zich in Leuken de meeste personen gevestigd (+46), daarna volgen Stramproy (+43), Fatima (+36), Weert-Centrum (+19) en Keent (+18).

De conclusie van de jaren 2009 en 2010 dat in wijken/dorpen waar extra woningen ontwikkeld zijn dit ook leidt tot het aantrekken van extra personen uit andere gemeenten, evenals van binnen de gemeente gaat ook in 2011 op. Verder weet Keent ook meer personen van andere gemeenten aan te trekken dan dat er vertrekken naar andere gemeenten. Dit komt wellicht door het interessante en betaalbare woningaanbod in Keent.

De wijk waar gemiddeld de meeste personen zijn vertrokken naar een andere gemeente was in 2009 en 2010 Graswinkel met gemiddeld 16 personen per jaar. Daarna volgden Boshoven (-10), Kazernelaan (-7), Laar/Hushoven (-7) en Altweerderheide (-5). In 2011 zijn uit Molenakker en Groenewoud de meeste mensen vertrokken naar een andere gemeente (elk -23), daarna volgen Moesel (-20) en Tungelroy (-17).

Hieruit is moeilijk een conclusie te trekken. In ieder geval betrof dit in 2009 en 2010 wijken/dorpen waar nauwelijks tot geen woningen gebouwd zijn, met uitzondering van Laar. De meeste woningen in Laar zijn echter pas in december 2010 opgeleverd en hebben in 2010 niet geleid tot extra inwoners. Het effect is in 2011 merkbaar worden, Laar scoort dan +4.

	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Limburg	+218	+122	+104
Noord-Brabant	+111	+81	+7
overige	-39	-12	-14
buitenland	-216	-108	-12

Het grootste vestigingsoverschot komt evenals voorgaande jaren van personen binnen Limburg die naar Weert verhuizen. Noord-Brabant komt op de tweede plaats. Er is sprake van een negatief vestigingsoverschot met de overige provincies. Hierbij spelen studentensteden een hoofdrol. Ook zijn er de afgelopen jaren meer mensen die naar het buitenland vertrokken dan er immigreren. In onderstaande tabel is een en ander samengevat weergegeven.

De conclusie is dat de meeste mensen die zich in Weert vestigen uit Limburg komen dan wel uit (Zuidoost) Brabant. Weert is sterk regionaal georiënteerd als vestigingsstad.

### Geboorteoverschot

In 2009 zijn in Weert 395 personen overleden en 443 baby's geboren (+48). In 2010 zijn 415 personen overleden en 436 baby's geboren (+21). In 2011 zijn 434 baby's geboren en 414 personen overleden (+20). Het geboorteoverschot is dus nog positief. Ter vergelijking het volgende. Het geboorteoverschot was in 1997 +186, in 2002 +131 en in 2004 +113, in 2006 +92 en in 2008 +29.

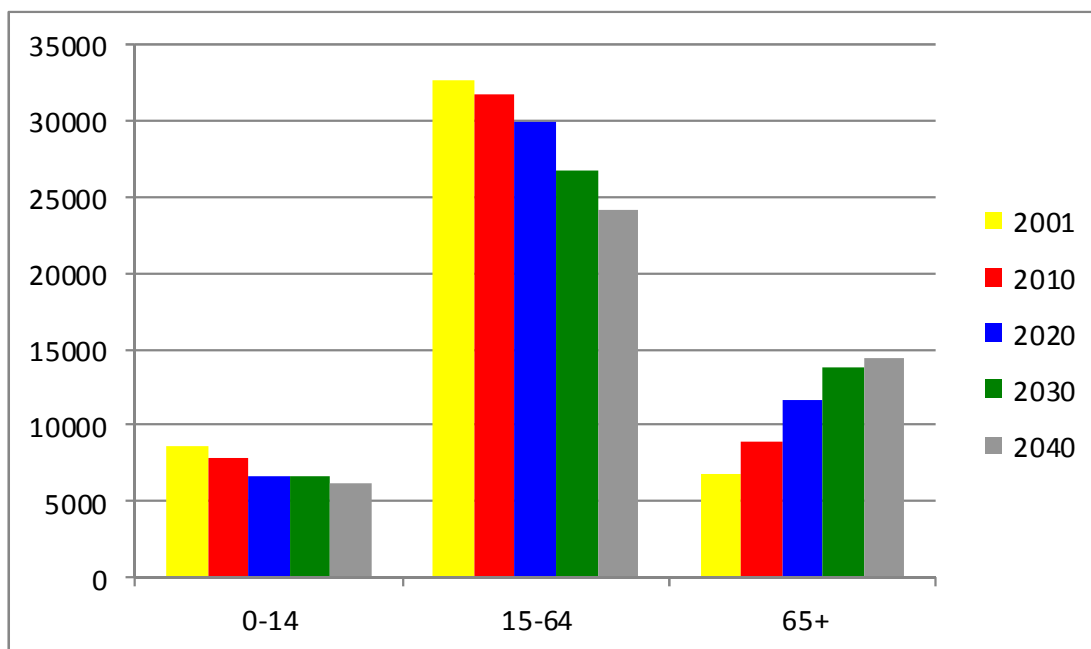
De conclusie is dat het geboorteoverschot weliswaar sterk is afgenomen gedurende de afgelopen jaren, er is echter nog altijd sprake van een positief geboorteoverschot.

De wijk met gemiddeld het grootste geboorteoverschot over 2009 en 2010 is Boshoven met een saldo van +53, dan volgen Graswinkel (+25), Leuken (+23), Molenakker (+19) en Moesel (+15). Ook in 2011 heeft Boshoven het grootste geboorteoverschot (+48), dan volgen Molenakker (+28), Graswinkel (+22), Leuken (+17) en Groenewoud en Stramproy met elk een geboorteoverschot van +14. Aangezien Boshoven verreweg de grootste wijk van de gemeente is, is dit relatief grote geboorteoverschot verklaarbaar.

De instellingen hebben met in 2009 en 2010 gemiddeld -110 het meest negatieve geboorteoverschot. In 2011 is dit -112. Logischerwijs is er geen sprake van geboortes in instellingen. Dan volgden in 2009 en 2010 de wijken Weert-Centrum (-36), Kazernelaan (-2), Keent (0) en Fatima (+1). Ook in 2011 heeft de wijk Weert-Centrum met -39 een negatief geboorteoverschot. Dan volgen Laar/Hushoven en Swartbroek met elk -4 en Keent met -2.

De conclusie is dat de meest vergrijsde wijken ook het laagste geboorteoverschot hebben.

### Samenstelling van de bevolking



figuur: verschuiving leeftijdsopbouw bevolking periode 2001-2040 gemeente Weert

In bovenstaande grafiek is de verandering van de samenstelling van de bevolking weergegeven. De jaren 2001 en 2010 zijn feitelijke situaties. De jaren 2020, 2030 en 2040 zijn gebaseerd op de prognose van E,til uit 2011.

Het aantal 0-14 jarigen is de afgelopen 10 jaar afgenomen met 983 personen. De komende tien jaar neemt deze groep nog eens met 1.162 personen af, waarna het aantal stabiliseert tot 2030. Het aandeel zakt van 18% in 2001 naar 16% in 2010 en 14% in 2020. Het aandeel stabiliseert dan.

De conclusie is dat de komende 10 jaar het aantal 0-14 jarigen nog meer in aantal zal afnemen dan de afgelopen 10 jaar het geval is geweest. Vanaf 2020 zal het aandeel 0-14 jarigen stabiliseren.

Het aantal 15-64 jarigen is de afgelopen 10 jaar met 948 personen afgenomen. De komende 10 jaar neemt deze groep met nog eens 1.745 personen af. Het aantal blijft ook daarna verder afnemen. Het aandeel is afgenomen van 68% in 2001 naar 66% in 2010 en neemt verder af naar 62% in 2020, 57% in 2030 en 54% in 2040.

De conclusie is dat de komende 10 jaar de omvang van de beroepsbevolking behoorlijk zal afnemen (de babyboom generatie gaat met pensioen). Het aandeel zal na 2020 verder blijven afnemen.

Het aantal 65-plussers is de afgelopen 10 jaar met 2.099 personen toegenomen en neemt de komende 10 jaar met 2.726 personen toe. Het aandeel is toegenomen van 14% in 2001 naar 18% in 2010 en neemt verder toe naar 24% in 2020, 29% in 2030 en 32% in 2040.

De conclusie is dat het aantal ouderen de komende 10 jaar meer toeneemt dan de afgelopen 10 jaar. De vergrijzing is de komende 10 jaar sterkst. Ook na 2020 zal het aandeel ouderen verder blijven toenemen.

In onderstaande tabel zijn de bijbehorende aantallen weergegeven.

leeftijd	2001	2010	2020	2030	2040
0-14	8.672	7.689	6.654	6.584	6.109
15-64	32.707	31.759	30.001	26.685	24.080
65+	6.767	9.116	11.592	13.796	14.419
totaal	48.146	48.564	48.247	47.065	44.608
0-14	18%	16%	14%	14%	14%
15-64	68%	65%	62%	57%	54%
65+	14%	19%	24%	29%	32%

tabel: verschuiving leeftijdsopbouw bevolking 2001-2040 gemeente Weert

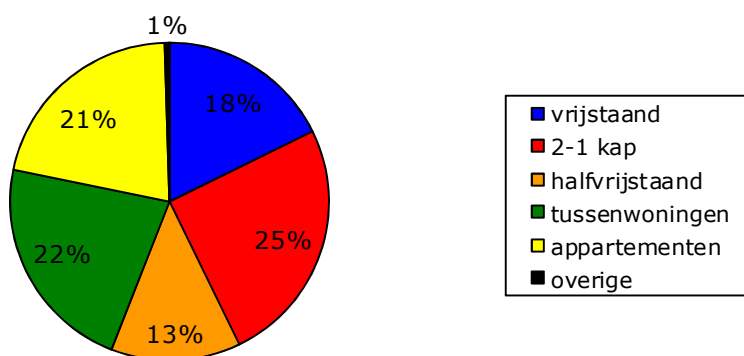
### Transacties bestaande woningen in 2010 en 2011

Hieronder volgt een korte rapportage van het aantal gerealiseerde transacties van woningen. De gegevens zijn gebaseerd op informatie van de gemeente zelf. De transacties zijn gecorrigeerd. Dat wil zeggen dat in onderstaande diagrammen geen rekening is gehouden met transacties die nodig waren voor ontwikkelingen en van transacties van beleggers en projectontwikkelaars. Het betreft dus louter particulieren die een (nieuwbouw)woning hebben gekocht.

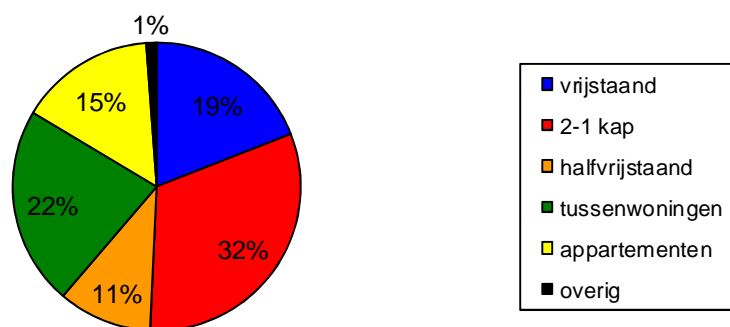
verkochte bestaande woningen	2010			2011		
	aantal	percentage	gemiddelde koopsom	aantal	percentage	gemiddelde koopsom
vrijstaand	70	18%	€ 331.186	65	19%	€ 364.539
2-1 kap	99	25%	€ 227.885	108	32%	€ 215.053
halfvrijstaand	52	13%	€ 191.337	36	11%	€ 180.305
tussenwoningen	88	22%	€ 176.120	76	22%	€ 170.372
appartementen	81	21%	€ 156.133	52	15%	€ 162.617
overige	2	1%		5	1%	
<b>totaal</b>	<b>392</b>	<b>100%</b>	<b>€ 213.329</b>	<b>341</b>	<b>100%</b>	<b>€ 222.006</b>

tabel: aantal verkochte woningen bestaande woningvoorraad 2010 en 2011 gemeente Weert

### Transacties bestaande woningen 2010 naar type

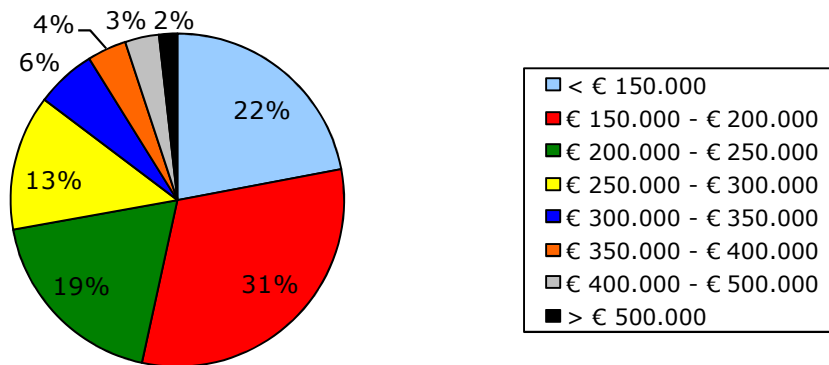


### Transacties bestaande woningen 2011 naar type

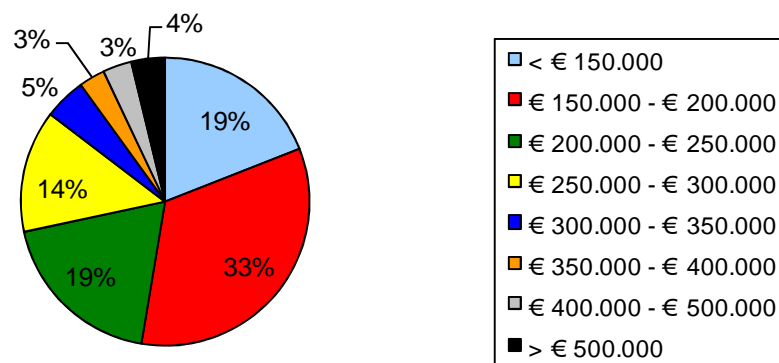


In 2011 zijn relatief minder appartementen verkocht dan in 2010 en relatief meer tweekappers. In 2011 zijn minder woningen verkocht dan in 2010. De gemiddelde koopsom was in 2011 echter hoger (€ 222.006) dan in 2010 (€ 213.329).

### Transacties bestaande woningen 2010 naar prijs

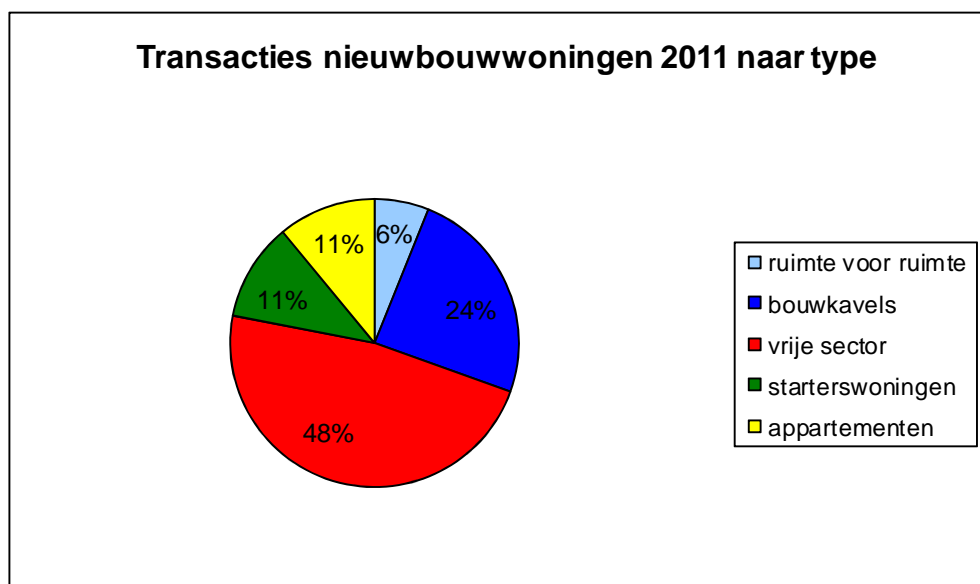
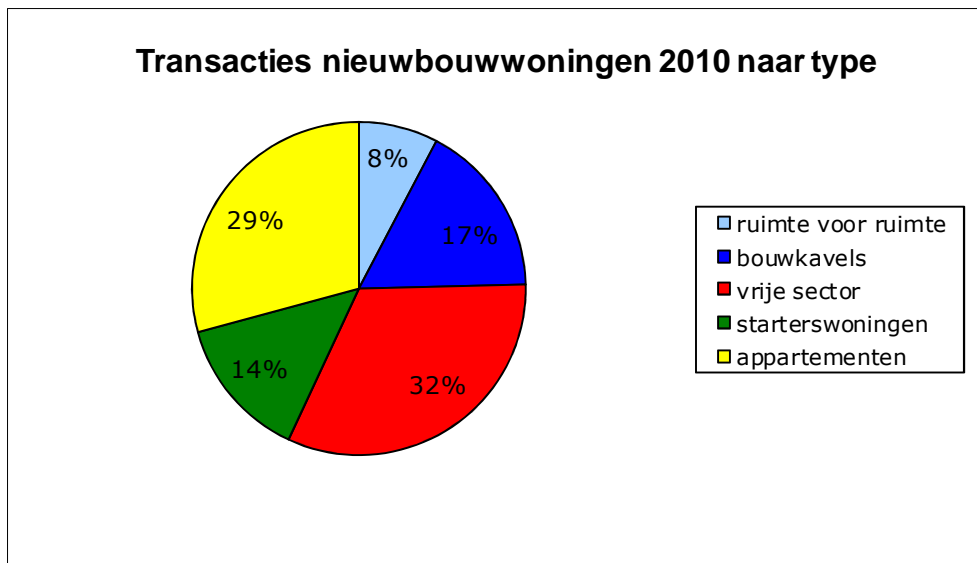


### Transacties bestaande woningen 2011 naar prijs



In bovenstaand diagrammen is het aandeel van de transacties naar prijs opgenomen. De conclusie is dat zowel in 2010 als in 2011 verreweg de meeste transacties plaatsvonden in het prijssegment tot € 300.000, namelijk 85% en ruim de helft (53 %) in het goedkope segment tot € 200.000.

## Transacties nieuwbouw woningen in 2010 en 2011



Het aantal gerealiseerde nieuwbouwtransacties in 2010 bedraagt 130. Ook dit aantal betreft alleen particulieren die een woning of bouw kavel hebben gekocht. Er heeft een correctie plaatsgevonden wat betreft transacties door beleggers en projectontwikkelaars.

nieuwbouw	2010		2011	
	aantal	percentage	aantal	percentage
ruimte voor ruimte	10	8%	5	6%
bouw kavels	22	17%	20	24%
vrije sector	42	32%	39	48%
starterswoningen	18	14%	9	11%
appartementen	38	29%	9	11%
<b>totaal</b>	<b>130</b>	<b>100%</b>	<b>82</b>	<b>100%</b>

Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen en kavels is in 2011 afgenomen ten opzichte van 2010. Met name in de verkoop van nieuwbouw appartementen is een sterke terugval te zien.







Weert  
tweede actualisatie woonvisie mei 2012

locatie	huur				koop			bijzondere doelgroep			monitoring					prioritering			projectenkaart												
	2012	2013	grondgebonden < € 653	grondgebonden > € 653	meergezins < € 653	meergezins > € 653	aantal plaatsen onzelfstandige woonruimte	grondgebonden < € 184.000	grondgebonden € 184.000 - € 270.000	grondgebonden > € 270.000	meergezins < € 184.000	meergezins € 184.000 - € 270.000	meergezins > € 270.000	doelgroep WWZ	starters	woonwagbewoners	zorgwoningen	in pandig bouwen	ruimte voor ruimte	onttrekking	sloop	individueel opdrachtgeverschap	duurzaamheid GPR	0-treden woningen	Harde planvoorraad	Contractuele verplichtingen	Potentiele planvoorraad	Stadsvernieuwingproject	project met gemeentelijke grondexploitatie	bouwplannen (met overeenkomst)	bouwplannen zonder overeenkomst
<b>Molenakker</b>																															
Noordkade 49		2							2																2					2	
<b>Laarveld</b>																															
wozoco Laarveld		81		81		31							112				81				-		81	81					81		
Laarveld 1e fase		12	6				2	4							6							4			12				12		
Laarveld kavel 2 Rietstraat 2D		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 3 Rietstraat 2E		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 4 Sint Donatuskapelstraat 23		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 5 Sint Donatuskapelstraat 21		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 6 Zaaimand 11		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 7 Zaaimand 16		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 9 Zaaimand 4		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 10 Zaaimand 6		1						1														1			1				1		
Laarveld kavel 14 Zaaimand 12		1						1														1			1				1		
Laarveld kavel 15 Zaaimand 14			1					1														1			1				1		
Laarveld kavel 16 Zaaimand 3			1					1														1			1				1		
Laarveld kavel 17 Zaaimand 5		1						1														1			1				1		
Laarveld kavel 20 Roskam 2		1						1														1	1	1	1				1		
Laarveld kavel 21 Roskam 4		1						1														1			1				1		
Laarveld kavel 23 Roskam 8		1						1														1			1				1		
Laarveld kavel 26 Roskam 14		1						1														1			1				1		
Laarveld kavel 27 Kransakker 16		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 28 Kransakker 14		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 29 Kransakker 12		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 30 Kransakker 10		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 31 Kransakker 8		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 32 Kransakker 6		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 34 Kransakker 2		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 36 Sint Donatuskapelstraat 20		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 40 Vlaskam 17		1						1														1	1	1	1				1		
Laarveld kavel 41 Vlaskam 11		1						1														1	1		1				1		
Laarveld kavel 42 Vlaskam 6			1					1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 43 Sint Donatuskapelstraat 14		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 45 Sint Donatuskapelstraat 10		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 48 Hoorruiter 18		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 49 Hoorruiter 16		1						1														1	1	-	1				1		
Laarveld kavel 50 Hoorruiter 14		1						1														1	1	1	1				1		
Laarveld kavel 53 Hoorruiter 8		1						1														1	1	-	1				1		

Weert  
tweede actualisatie woonvisie mei 2012

locatie	huur					koop					bijzondere doelgroep			monitoring					prioritering			projectenkaart											
	2012	2013	grondgebonden < € 653	grondgebonden >€ 653	meergezins < € 653	meergezins >€ 653	aantal plaatsen onzelfstandige woonruimte	grondgebonden <€184.000	grondgebonden €184.000 - € 270.000	grondgebonden > € 270.000	meergezins < €184.000	meergezins €184.000 - €270.000	meergezins >€ 270.000	doelgroep WWZ	starters	woonwagbewoners	zorgwoningen	in pandig bouwen	ruimte voor ruimte	onttrekking	sloop	individueel opdrachtgeverschap	duurzaamheid GPR	0-treden woningen	Harde planvoorraad	Contractuele verplichtingen	Potentiele planvoorraad	Stadsvernieuwingproject	project met gemeentelijke grondexploitatie	bouwplannen (met overeenkomst)	bouwplannen zonder overeenkomst		
Laarveld kavel 54 Hoorruiter 6	1								1												1	1	-		1				1				
Laarveld kavel 57 Hoorruiter		1							1													1	1	-		1				1			
Laarveld kavel 58 Hoorruiter 5	1								1													1	1	-		1				1			
Laarveld kavel 60 Korenaar 44	1								1													1	1	-		1				1			
Laarveld kavel 69 Keurboek 13	1								1													1	1	-		1				1			
Laarveld kavel 70 Boender 2	1								1													1	1	-		1				1			
Laarveld kavel 75 Boender 32	1								1													1	1	-		1				1			
Laarveld kavel 81 tm 83, 94 tm 100 Goedenis 5 tm 17 en Boender 36 tm 40	10						4	6						4										10	-	10				10			
Laarveld kavel 88 tm 93 Boender 1 tm 11	6							6														6	-		6					6			
Laarveld kavel 110-111 Korenaar 23 en 25	2								2													2	-		2					2			
Laarveld kavel 112 tm 121 Korenrijt 1,3,5,7, Korenaar 11 tm 21	10						4	6						4										10	-	10				10			
Laarveld kavel 126,127,131,132,139,140, Hoorruiter 2,4 en Korenaar 4,6,20,22	6								6													6	-		6					6			
Laarveld kavel 128,129,130,133 tm 138 Korenaar 8,10,12,24 tm 34	9						3	6						3								9	-		9					9			
Laarveld kavel 149 tm 154 Klavertje 2,4,6,8,10,12	6								6													6	-		6					6			
Laarveld kavel 141 tm 146, Vlaskam 3,5,7,9,13,15	6								6													6	-		6					6			
Laarveld kavel 147, 148, Korenaar		2							2															2						2			
Laarveld kavel 155 tm 158 Klavertje		4							4															4						4			
Laarveld kavel 159 Vlaskam 4	1								1													1	1	-		1				1			
Laarveld kavel 163 Maasenweg 15	1								1													1	1	1		1				1			
Laarveld kavel 164 Klavertje 1	1								1													1	1	-		1				1			
Maasenweg 21	1								1													1	-		1					1			
Maasenweg 39	1								1													1	1	-		1				1			
Sint Donatuskapelstraat 18		1							1													1	1	-		1				1		1	
Sint Donatuskapelstraat 18 (1956)																	1																
<b>Stramproy</b>																																	
Frans Strouxstraat 4d,4e,4f,4g,4h,4j	6						6																		6				6				
Walestraat 30 en 38		2							2																2						2		
Neelestraat 5A		1						1									1								1								1
Soutsweg 9A	1								1													1	-		1							1	
Bergerothweg 87		1							1										1			1	1	1		1					1		
Bergerothweg 89		1							1										1			1	1	1		1					1		
Bergerothweg 91		1							1										1			1	1	1		1					1		

Weert  
tweede actualisatie woonvisie mei 2012

locatie			huur				koop					bijzondere doelgroep			monitoring					prioritering			projectenkaart								
	2012	2013	grondgebonden < € 653	grondgebonden > € 653	meergezins < € 653	meergezins > € 653	aantal plaatsen onzelfstandige woonruimte	grondgebonden < € 184.000	grondgebonden € 184.000 - € 270.000	grondgebonden > € 270.000	meergezins < € 184.000	meergezins € 184.000 - € 270.000	meergezins > € 270.000	doelgroep WWZ	starters	woonwagbewoners	zorgwoningen	in pandig bouwen	ruimte voor ruimte	onttrekking	isloop	individueel opdrachtgeverschap	duurzaamheid GPR	0-treden woningen	Harde planvoorraad	Contractuele verplichtingen	Potentiele planvoorraad	Stadsvernieuwingproject	project met gemeentelijke grondexploitatie	bouwplannen (met overeenkomst)	bouwplannen zonder overeenkomst
Vloedmolenweg 15A	1								1									1			1	-	-	1						1	
Vloedmolenweg 12B	1								1									1			1	1	-	1						1	
Vloedmolenweg 12A	1								1									1			1	1	-	1						1	
Molenweg 19A	1								1								1				1	-	1	1				1			
Rietbroek 9		1							1										1		1			1						1	
Leitsstraat 1		1							1												1	-	-	1						1	
<b>Swartbroek</b>																															
Bij Polderte 10		1							1															1				1			
Coolenstraat 13E (splitsing)	1								1								1				1	-	-	1					1		
Coolenstraat		5					1	4						1									4	2	3			5			
locatie basisschool		2							2																		2	2			
Kremersweg 2		1							1												1			1						1	
<b>Altweeterheide</b>																															
Lozerweg 119	1								1												1			1						1	
Bergsheistee 6	1								1							1							1							1	
Kruisdijk 1	1								1												1			1						1	
Kruisdijk 1																				1											
<b>Laar</b>																															
Hushoverheggen 2A	1								1												1			1						1	
Aan Botkoel 16 (kavel 5)		1							1															1						1	
Aan Botkoel 28 (bouw kavel 6)	1								1												1	1	-	1					1		
Stienestraat 2	1								1									1			1			1					1		
Schonkenweg 8	1								1												1	-	-	1					1		
<b>Tungelroy</b>																															
Maaseikerweg (Koppen)		1							1												1				1					1	
locatie Truppertstraat		2							2														2					2			
Hansehof 1 tm 7, Truppertweg 6 tm 12	8		8																					8	8			8			
Kumpehof 1 tm 7		4						4																4	-	4		4			
Kumpehof 22	1								1												1	1	-	1				1			
Kumpehof 20	1								1												1	-		1				1			
Tungeler Dorpsstraat (AC38)		1							1										1		1			1					1		
Tungeler Dorpsstraat (AC38)		1							1										1		1			1					1		
Tungeler Dorpsstraat 27	1								1												1	-	-	1						1	
	331	325	14	0	274	73	-76	30	46	170	5	20	24	228	25	6	167	16	14	18	10	105	230	337	616	38	2	116	346	158	36

gereedgemaakt bij CBS  
in aanbouw gemeld  
bouwvergunning verleend  
bouwvergunning aangevraagd









Weert  
tweede actualisatie woonvisie mei 2012

locatie	2014 tm 2017		2018 e.v.		onbenutte bouwmogelijkheden				huur						koop						bijzondere doelgroep				monitoring				prioritering			projectenkaart			
					grondgebonden < € 653	grondgebonden >€ 653	meergezins < € 653	meergezins >€ 653	aantal plaatsen onzelfstandige woonruimten	grondgebonden <€184.000	grondgebonden €184.000 - € 270.000	grondgebonden > € 270.000	meergezins < €184.000	meergezins €184.000 - €270.000	meergezins >€ 270.000	doelgroep WWZ	starters	woonwageneigenaren	zorgwoningen	in pandig bouwen	ruimte voor ruimte	onttrekking	sloop	individueel opdrachtgeverschap	duurzaamheid GPR	0-treden woningen	Harde planvoorraad	Contractuele verplichtingen	Potentiele planvoorraad	Stadsvernieuwingproject	project met gemeentelijke grondexploitatie	bouwplannen (met overeenkomst)	bouwplannen zonder overeenkomst		
<b>Tungelroy</b>																																			
Truppertstraat	12	9									21															21				21					
Meussenstraat (AC 82)	3										3									2						3								3	
Tuurkesweg (Koppen)	3										3															3								3	
Kievitspeelweg (AC362) rvr	1										1									1						1								1	
Kievitspeelweg (AC364)	1										1									1						1								1	
Jean Amentstraat naast nr. 8				1																														1	
Kievitspeelweg naast nr. 26				1																														1	
Konehofstraat naast nr. 4				1																														1	
Truppertstraat naast nr. 3				1																														1	
Tungeler Dorpsstraat tussen nrs. 13 en 17				1																														1	
Tungeler Dorpsstraat naast nr. 85				1																														1	
locatie Tungeler Dorpsstraat		20																								20				20					
	1275	537	57	89	0	218	194	48	76	105	679	16	19	121	227	80	6	137	9	14	0	109	409	25	600	1575	170	59	341	963	462	53			

in aanbouw  
 bouwvergunning verleend  
 bouwvergunning aangevraagd





Weert  
gereedgekomen 2010

locatie	huur				koop			bijzondere doelgroep			monitoring				prioritering		projectenkaart													
	2010	grondgebonden < € 647	grondgebonden > € 647	meergezins < € 647	meergezins > € 647	aantal plaatsen onzelfstandige woonruimten	grondgebonden <€182.000	grondgebonden €182.000 - € 268.000	grondgebonden > € 268.000	meergezins <€182.000	meergezins €182.000 - €268.00	meergezins >€ 268.000	doelgroep WWZ	starters	woonwageneigenaren	zorgwoningen	in pandig bouwen	ruimte voor ruimte	onttrekking	sloop	individueel opdrachtgeverschap	duurzaamheid GPR	0-treden woningen	Harde planvoorraad	Contractuele verplichtingen	Potentiele planvoorraad	Stadsvernieuwingproject	project met gemeentelijke grondexploitatie	bouwplannen (met overeenkomst)	bouwplannen zonder overeenkomst
<b>Boshoven</b>																														
Suffolkweg 19																				1										
Witvennenweg 8	1						1														1									1
Oud Boshoven 9	1						1														1									1
Oude Graaf 5A																		1												
Koelebeemdweg 6-8	2						2														2	2		2						2
Odamolenstraat 14A	1						1														1	1		1				1		
Rentmeesterlaan 3	1						1														1	1		1				1		
Keurmeesterlaan 5	1						1														1	1		1				1		
Trancheeweg 42	1						1											1			1	-	1	1					1	
<b>Keent</b>																														
Sint Jozefslaan 102-104-106A																				3										
<b>Moesel</b>																														
Maaseikerweg 200	1						1										1				1	-		1						1
<b>Kazernelaan</b>																														
Parklaan 3	1						1														1			1					1	
<b>Graswinkel</b>																														
<b>Leuken</b>																														
Roermondsweg 120																				1										
Cornelia Katzstraat 1 (kavel 5)	1						1														1	1	-	1				1		
Cornelia Katzstraat 4 (kavel 2)	1						1														1	1		1				1		
Cornelia Katzstraat 6 (kavel 34)	1						1														1	1		1				1		
Leukerschansstraat 3 tm 33 (o)	16						16														16			16				16		
Leukerschansstraat 12 (kavel 124)	1						1														1	1		1				1		
Maria Tesselschadehof 7 (kavel 193)	1						1														1	1		1				1		
H. Roland Holstlaan 14 (kavel 77)	1						1														1	1		1				1		
Wilhelmina Smitstraat 14 (kavel 21)	1						1														1	1	-	1				1		
Wilhelmina Smitstraat 24 (kavel 22)	1						1														1	1		1				1		
Belle van Zuylenhof 1 (kavel 9)	1						1														1	1		1				1		
Belle van Zuylenhof 3 (kavel 14)	1						1														1	1		1				1		
Onzelievrouwefhofweg 6 (kavel 137)	1						1														1	1		1				1		
Onzelievrouwefhofweg 10 (kavel 139)	1						1														1	1	1	1				1		
Onzelievrouwefhofweg 12 (kavel 140)	1						1														1	1	-	1				1		

Weert  
gereedgekomen 2010

locatie	2010	huur				koop					bijzondere doelgroep			monitoring					prioritering			projectenkaart										
		grondgebonden < € 647	grondgebonden > € 647	meergezins < € 647	meergezins > € 647	aantal plaatsen onzelfstandige woonruimten	grondgebonden < €182.000	grondgebonden €182.000 - € 268.000	grondgebonden > € 268.000	meergezins < €182.000	meergezins €182.000 - €268.000	meergezins > € 268.000	doelgroep WWZ	starters	woonwageneigenaren	zorgwoningen	in pandig bouwen	ruimte voor ruimte	onttrekking	sloop	individueel opdrachtgeverschap	duurzaamheid GPR	0-treden woningen	Harde planvoorraad	Contractuele verplichtingen	Potentiele planvoorraad	Stadsvernieuwingproject	project met gemeentelijke grondexploitatie	bouwplannen (met overeenkomst)	bouwplannen zonder overeenkomst		
<b>Molenakker</b>																																
Oude Laarderweg 2-2A-2B-2C-2D	5	5												5										5							5	
<b>Laarveld</b>																																
Rietstraat 2																			1													
<b>Stramproy</b>																																
Kroonstraat 1B-1C-1D	3									3														3							3	
Ellerweg 5	1							1					3				1			1			1						1		1	
<b>Altweeterheide</b>																																
Diesterbaan 4	1							1												1		1	1								1	
Zoomweg 32A																	1															
Eigen Erf 25	1							1												1		1								1		
<b>Laar</b>																																
Heerweg 12																			1													
Neelenweg 2	1							1												1		1	1								1	
Aan Botkoel 2-4-6-8	4						2	2					2								4	-	4	4						4		4
Aan Botkoel 10-12-14	3						1	2				1									3	2	3							3		3
Aan Botkoel 18	1							1												1	1	1	1								1	
Aan Botkoel 20	1							1												1	1	-	1							1		1
Aan Botkoel 24-26	2							2													2	-	2							2		2
<b>Swartbroek</b>																																
Ittervoortweg 99-99A-99B-99C-99D-99E-99F-99G-99H-99J-99K	11								11													-	11	11			11				11	
<b>Tungelroy</b>																																
Meussenstraat 3	1							1												1		1									1	
Tungeler Dorpsstraat 33	1							1												1		1						1				1
Meussenstraat 1																			1													
<b>totaal</b>	160	5	0	30	1	56	3	4	49	33	35	0	72	39	5	16	4	2	2	18	31	74	103	160	0	0	30	63	53	14		

buiten stedelijk gebied 19  
percentage stedelijk gebied 88%  
percentage buiten stedelijk gebied 12%



Weert  
gereedgekomen 2011

locatie	2011	huur				koop				bijzondere doelgroep			monitoring				prioritering			projectenkaart									
		grondgebonden < € 652	grondgebonden >€ 652	meergezins < € 652	meergezins >€ 652	aantal plaatsen onzelfstandige woonruimten	grondgebonden <€182.000	grondgebonden €182.000 - € 268.000	grondgebonden > € 268.000	meergezins < €182.000	meergezins €182.000 - €268.00	meergezins >€ 268.000	doelgroep WWZ	starters	woonwagengebruikers	zorgwoningen	in pandig bouwen	ruimte voor ruimte	onttrekking	sloop	individueel opdrachtgeverschap	duurzaamheid GPR	0-treden woningen	Harde planvoorraad	Contractuele verplichtingen	Potentiele planvoorraad	Stadsvernieuwingsproject	project met gemeentelijke grondexploitatie	bouwplannen (met overeenkomst)
Kerkstraat 187, 187 A tm D, 189, 189 A tm F, 191, 191 A tm J	22		22									22			22						22	22	22				22		
Sutjensstraat 4,4A,4B,4C					20							20																	
Dijkerakkerweg 1			1																1										
Kerkstraat 114B	1		1												1								1						1
Leo Driessenstraat 2B	1					1									1								1						1
<b>Moesel</b>																													
Maaseikerweg 177																			1										
<b>Kazernelaan</b>																				1									
Lozerweg 88																				1									
Rembrandtlaan 18																				1									
Uilenweg 1,9	2	2												2									2						2
<b>Graswinkel</b>																													
Watersnip 4,5,8,10	4	4												4									4						4
<b>Leuken</b>																													
Aletta Jacobsstraat 15 (kavel 91)	1						1													1	1	-	1				1		
Belle van Zuylenhof 2 (kavel 6)	1						1													1	1	-	1				1		
Belle van Zuylenhof 4 (kavel 7)	1						1													1	1	-	1				1		
Belle van Zuylenhof 6 (kavel 8)	1						1													1	1	-	1				1		
Cornelia Katzstraat 10 (kavel 36)	1						1													1	1	-	1				1		
Onzelievevrouwehofweg 4 (kavel 138)	1						1													1	1	-	1	1			1		
Onzelievevrouwhofweg 5 (kavel 141)	1						1													1	1	-	1				1		
Onzelievevrouwehofweg 7 (kavel 142)	1						1													1	1	-	1				1		
Leukerschansstraat 2 (kavel 119)	1						1													1	1	-	1				1		
Leukerschansstraat 4 (kavel 120)	1						1													1	1	-	1				1		
Leukerschansstraat 6 (kavel 121)	1						1													1	1	-	1				1		
Leukerschansstraat 8 (kavel 122)	1						1													1	1	-	1				1		
Leukerschansstraat 10 (kavel 123)	1						1													1	1	-	1				1		
Leukerschansstraat 14 (kavel 125)	1						1													1	1	-	1				1		

Weert  
gereedgekomen 2011

locatie	2011	huur				koop				bijzondere doelgroep			monitoring					prioritering		projectenkaart									
		grondgebonden < € 652	grondgebonden >€ 652	meergezins < € 652	meergezins >€ 652	aantal plaatsn onzelfstandige woonruimten	grondgebonden <€182.000	grondgebonden €182.000 - € 268.000	grondgebonden > € 268.000	meergezins < €182.000	meergezins €182.000 - €268.00	meergezins >€ 268.000	doelgroep WWZ	starters	woonwagenebomen	zorgwoningen	in pandig bouwen	ruimte voor ruimte	onttrekking	sloop	individueel opdrachtgeverschap	duurzaamheid GPR	0-treden woningen	Harde planvoorraad	Contractuele verplichtingen	Potentiele planvoorraad	Stadsvernieuwingproject	project met gemeentelijke grondexploitatie	bouwplannen (met overeenkomst)
Wilhelmina Smitstraat 13 (kavel 50)	1						1													1	1	-	1				1		
Wilhelmina Smitstraat 18 (kavel 11)	1						1													1	1	-	1				1		
Wilhelmina Druckerhof 2, Leukerschansstraat 16 tm 34, Maria Tesselschadehof 1 ,2, Susanna Groeneweghof 1 tm 17 (kavel 167 tm 191)	22	22																			22	22	22				22		
Susanna Groeneweghof 2tm 16 (kavel 149 tm 156)	8	8																		8	8	8				8			
Susanna Groeneweghof 19, 21, Kraanweg 6A,6B, Maria Tesselschadehof 3,5	6					6						6									6	-	6				6		
Susanna groeneweghof 26, 28, Heuvelweg 1 tm 12	13						10	3															13			13			
Begijnenpeelweg 2	1							1												1	-		1						1
Begijnenpeelweg 2																			1										
Gebleektesteeg 5	1							1												1			1				1		
Truyenhoekweg 1A																			1										
Roermondseweg 130A																			1										
Tromplaan 61C, 148	2						2									2							2						2
<b>Molenakker</b>																													
<b>Laarveld</b>																													
Hoorruiter 12 (kavel 51)	1							1												1	1	1	1				1		
St. Donatuskapelstraat 12 (kavel 44)	1							1												1	1	-	1				1		
St. Donatuskapelstraat 16 (kavel 166)	1							1												1	1	-	1				1		
Korenaar 36 (kavel 55)	1							1												1	1	-	1				1		
<b>Stramproy</b>																													
Horsterweg 43	1							1												1			1				1		

