

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) 57 52 21	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-007490

ONDERWERP

Monitoring Regionale Woonvisies Weerterkwartier 2010-2014 en Midden-Limburg Oost 2010-2014.

ADVIES

1. Instemmen met de notitie 'Monitoring Regionale Woonvisies Weerterkwartier 2010-2014 en Midden-Limburg Oost 2010-2014'.
2. Dit advies bespreken met de commissie RO.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

Uw college heeft op 11 maart 2014 ingestemd met de notitie 'Monitoring 2013 woonvisie gemeente Weert'.

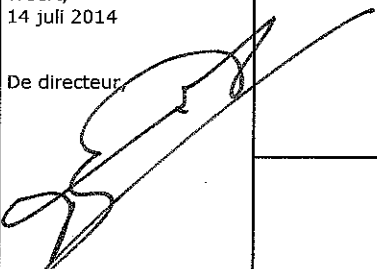




Algemeen:

Jaarlijks wordt uw college geadviseerd over de monitoring van de regionale woonvisie. Dit wordt meestal gekoppeld aan de monitoring van de woonvisie en de verdieping van Weert. Dit jaar is dit echter niet gebeurd. De monitoring en verdieping met betrekking tot Weert is op 11 maart 2014 in uw college geweest en is op 13 mei 2014 besproken met de raadscommissie. Daarbij is aangekondigd dat de monitoring van de regionale woonvisies later komt.

Argumenten:

Algemeen

Het aantal inwoners in Midden-Limburg is afgelopen jaar met 200 afgenomen. Alleen in Roermond (+285) en Weert (+134) is het aantal inwoners toegenomen. In de overige gemeenten is sprake van een afname van het aantal inwoners.

Weert, 14 juli 2014 De directeur: 		S		B	W HL	W FvE	W PS	W GG
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 12 augustus 2014								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Akkoord | <input type="checkbox"/> Niet akkoord |
| <input type="checkbox"/> Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder | <input type="checkbox"/> Gewijzigde versie |
| <input type="checkbox"/> Anders, nl.: | |

Beslissing d.d.: 12-08-14

Nummer: 10


De secretaris,

De huishoudenstop voor Midden-Limburg wordt op basis van de prognose van E,til 2013 voorzien in 2028. Op basis van de prognoses van 2009 en 2010 was dit nog 2025, en in 2011 en 2012 werd de huishoudenstop nog in 2027 voorzien. De verschillen in de regio zijn groot. In Roerdalen wordt de huishoudenstop in 2018 verwacht. In Roermond is dit 2040. De overige gemeenten zitten hier tussenin. Voor Weert wordt de huishoudenstop in 2027 voorzien.

De woningvoorraadbehoefte, zoals geprognosticeerd door E,til 2013, neemt in de periode 2014 tot 2028 nog toe met 4.774 woningen. Dit is bijna 700 woningen meer dan op basis van de prognose E,til 2012 het geval was. De woningvoorraad in Midden-Limburg bedraagt per 1 januari 2014 106.057 woningen. Dit is 1.175 méér dan nodig is op grond van de woningvoorraadbehoefte. Echter de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is geïntroduceerd. Hierdoor heeft een wijziging in de systematiek plaatsgevonden. Zo zijn wooneenheden in zorgcomplexen veelal voorzien van afzonderlijke huisnummers. Door deze administratieve handeling is de woningvoorraad aanzienlijk toegenomen, wel met 2.735 woningen (per 1-1-2013: 103.322 en per 1-1-2014: 106.057). In de prognoses is hier nog geen rekening mee gehouden. Wij gaan er van uit dat dit vanaf 2015 wel het geval zal zijn.

Het aantal particuliere huishoudens zal in de periode 2014 tot 2028 toenemen met ongeveer 4.757 huishoudens. In 2012 is het aantal huishoudens in Midden-Limburg toegenomen met 1.023.

Planrealisaties 2013

In 2013 zijn in Midden-Limburg 538 woningen opgeleverd en 16 woningen gesloopt/onttrokken. Weert en Roermond hadden met respectievelijk 246 en 180 gerealiseerde woningen het grootste aandeel. Hiervan behoort 50% tot de sociale huursector.

Monitoring 2010 tm 2013

In de regio zijn in de periode 2010 tm 2013 in totaal 2.711 woningen gerealiseerd en 254 woningen gesloopt/onttrokken. Netto is de toename 2.457 woningen. Roermond en Weert hadden met respectievelijk netto 873 en 835 woningen het grootste aandeel in de woningtoename. Hiervan behoort 41% tot de sociale huursector.

Verder moet geconcludeerd worden dat alleen Weert en Roermond de geprognosticeerde behoefte en hun ambitie hebben gerealiseerd. Nederweert heeft de geprognosticeerde behoefte en een deel van de ambitie gerealiseerd. De overige gemeenten hebben de volledige behoefte volgens de prognose niet gerealiseerd.

Kantttekeningen:

Geen.

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

Niet van toepassing.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Begrotingspost:

Niet van toepassing.

Beschikbaar bedrag:

Niet van toepassing.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Raadsleden

Nadere specificatie: Raadsleden

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Overig

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

-

Extern:

Gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen en Roermond.

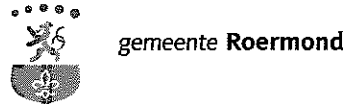
BIJLAGEN

Openbaar:

Notitie 'Monitoring Regionale Woonvisies Weerterkwartier 2010-2014 en Midden-Limburg Oost 2010-2014'.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



Monitoring 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 Regionale Woonvisie opgesteld. Deze Woonvisies zijn jaarlijks, na afloop van het kalenderjaar, geactualiseerd. Medio 2011 hebben de eerste actualisaties door beide regio's afzonderlijk plaatsgevonden. Medio 2012 en 2013 heeft een gezamenlijke actualisatie plaatsgevonden. Dat waren de tweede en derde actualisatie. Deze notitie heeft betrekking op het vierde en laatste jaar van de looptijd van beide woonvisies. Er wordt ingegaan op algemene ontwikkelingen, de planrealisaties in 2013 en er wordt een terugblik gegeven van de woonvisie-periode 2010 tm 2013.

Inmiddels is de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, die in GOML verband is opgesteld, in ontwerp gereed. Hierover vindt naar verwachting in het 4^e kwartaal 2014 besluitvorming plaats.

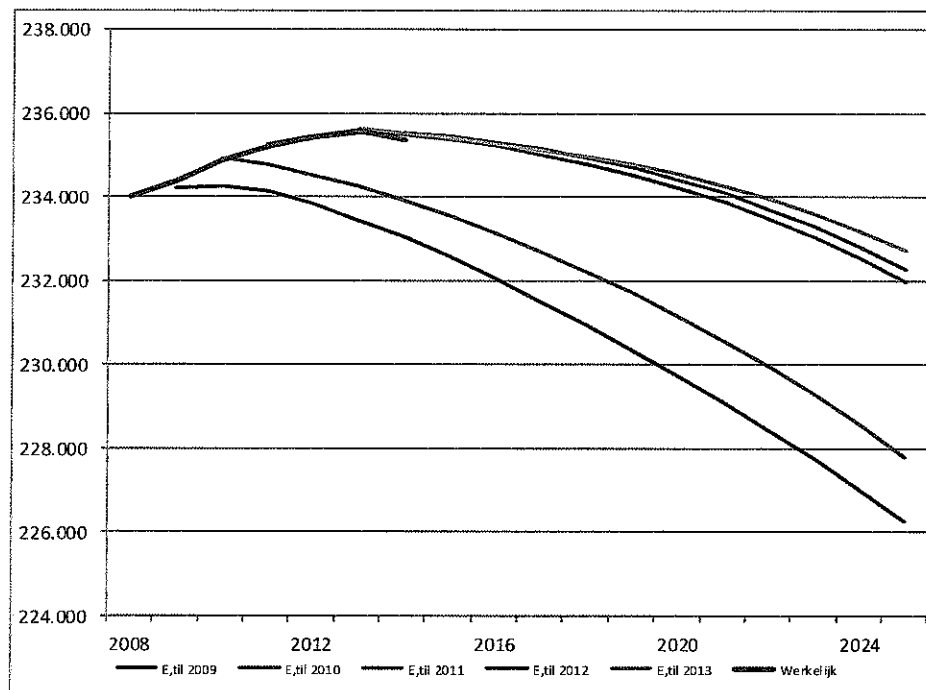
We vinden het belangrijk om jaarlijks een korte rapportage te maken over de voortgang van de woonvisies.

Ontwikkeling aantal inwoners

Het aantal inwoners is in de regio Midden-Limburg in 2013 met 200 personen afgenomen van 235.568 per 1 januari 2013 tot 235.368 per 1 januari 2014.

Een toename heeft plaatsgevonden in Roermond (+285) en Weert (+134). In de overige gemeenten is het aantal inwoners afgenomen; Nederweert (-36), Leudal (-215), Roerdalen (-180), Echt-Susteren (-82) en Maasgouw (-106).

De werkelijke ontwikkeling is in onderstaande grafiek afgezet tegen de prognoses van E,til van 2009, 2010, 2011, 2012 en 2013. Overeenkomstig het standpunt van de provincie worden andere prognoses niet bij deze actualisatie betrokken.



figuur: ontwikkeling
aantal inwoners
Midden-Limburg

Ontwikkeling

woningvoorraadbehoefte

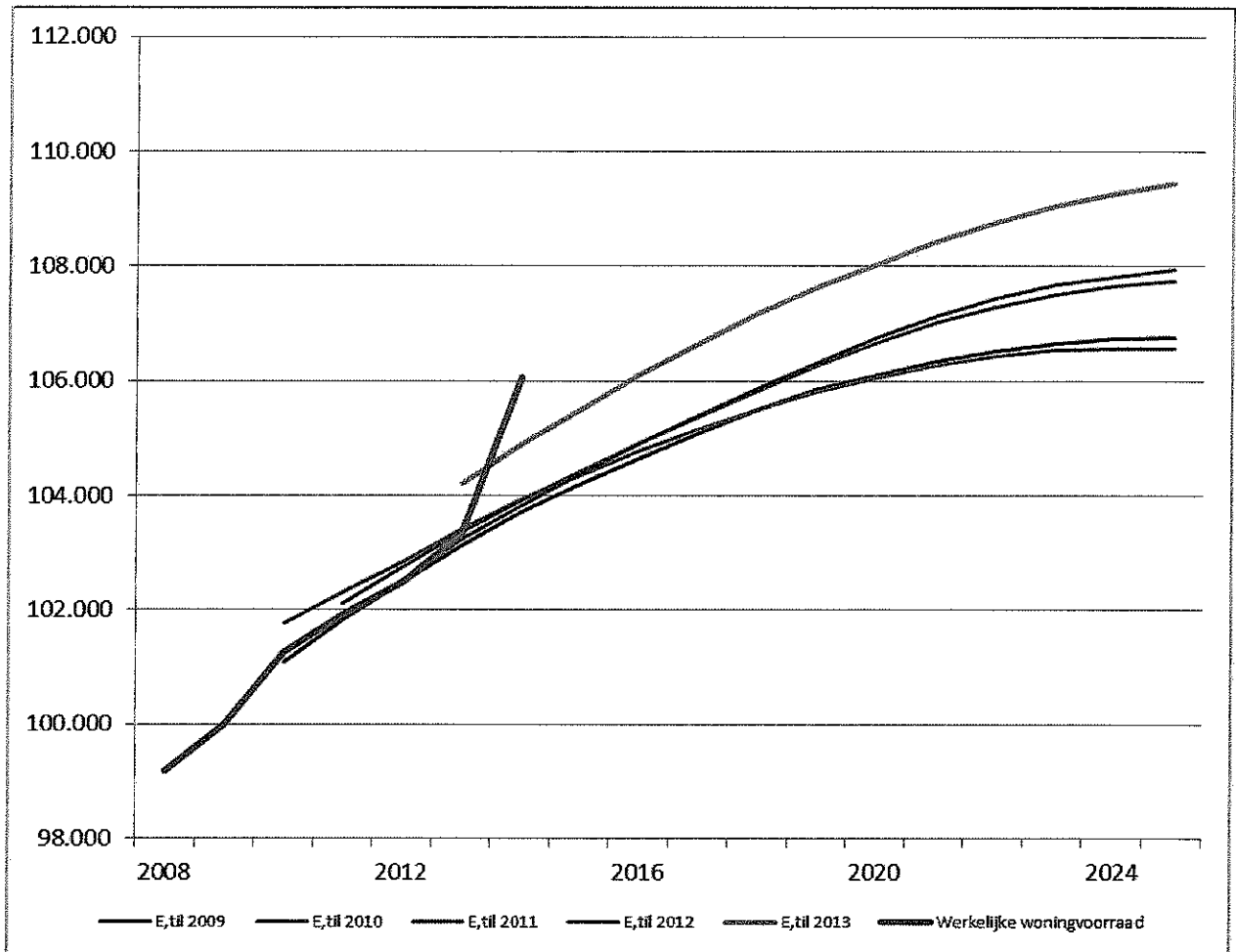
De woningbehoefte zal ook de komende jaren in kwantitatieve zin toenemen, door de groei van het aantal huishoudens. De prognose van E,til van 2013 laat voor Midden-Limburg als geheel een huishoudentop zien in 2028, net iets later dan de prognoses van 2009 en 2010 (2025) en 2011 en 2012 (2027). Wel zijn er verschillen waar te nemen tussen gemeenten. In Roerdalen wordt de huishoudentop in 2018 verwacht, terwijl dit in Nederweert (2031) en Roermond (2040) later is. Maasgouw (2023), Echt-Susteren (2023), Leudal (2027) en Weert (2027) zitten hier tussenin.

De woningvoorraadbehoefte van Midden-Limburg neemt volgens E,til 2013 in de periode 2014 tot de huishoudentop in 2028 nog toe met 4.774 woningen. Dit is bijna 700 woningen méér dan op basis van de prognose 2012 het geval was. De woningvoorraadbehoefte bedraagt per 1 januari 2014 volgens E,til 2013 104.882 woningen.

Per 1-1-2013 bedraagt de woningvoorraad in Midden-Limburg 103.322 woningen en per 1-1-2014 bedraagt de woningvoorraad in Midden-Limburg 106.057 woningen. De toename is 2.735 woningen. Dit is deels het gevolg van nieuwbouw en deels als gevolg van een administratieve wijziging.

De werkelijke woningvoorraad in Midden-Limburg ligt qua aantal ruim hoger dan de woningvoorraadbehoefte volgens de prognose van E,til 2013 (+1.175). Echter vanwege de introductie van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) heeft een wijziging plaatsgevonden in een aantal complexen van bijzondere woongebouwen (met name zorgcomplexen). Hier zijn huisnummers toegekend aan afzonderlijke wooneenheden, waar dit in het verleden niet het geval was. Het gaat dus om een wijziging als gevolg van een administratieve handeling. De cijfers zijn daarom niet met elkaar vergelijkbaar. Het is dan ook niet verwonderlijk dat in alle gemeenten, behoudens in Roermond, de woningvoorraad hoger is dan de door E,til geprognosticeerde woningvoorraadbehoefte. Wij gaan er van uit dat E,til vanaf 2014 de methodiek

aanpast als gevolg van BAG. Overigens zullen er naar verwachting in 2014 nog meer aanpassingen plaatsvinden als gevolg van BAG. Eind 2014 dient BAG afgerond te zijn voor wat betreft de bestaande woningvoorraad, waardoor 2015 een betrouwbare nieuwe start zal zijn.



figuur: ontwikkeling woningvoorraadbehoefte Midden-Limburg met in 2013 duidelijk de gevolgen van BAG

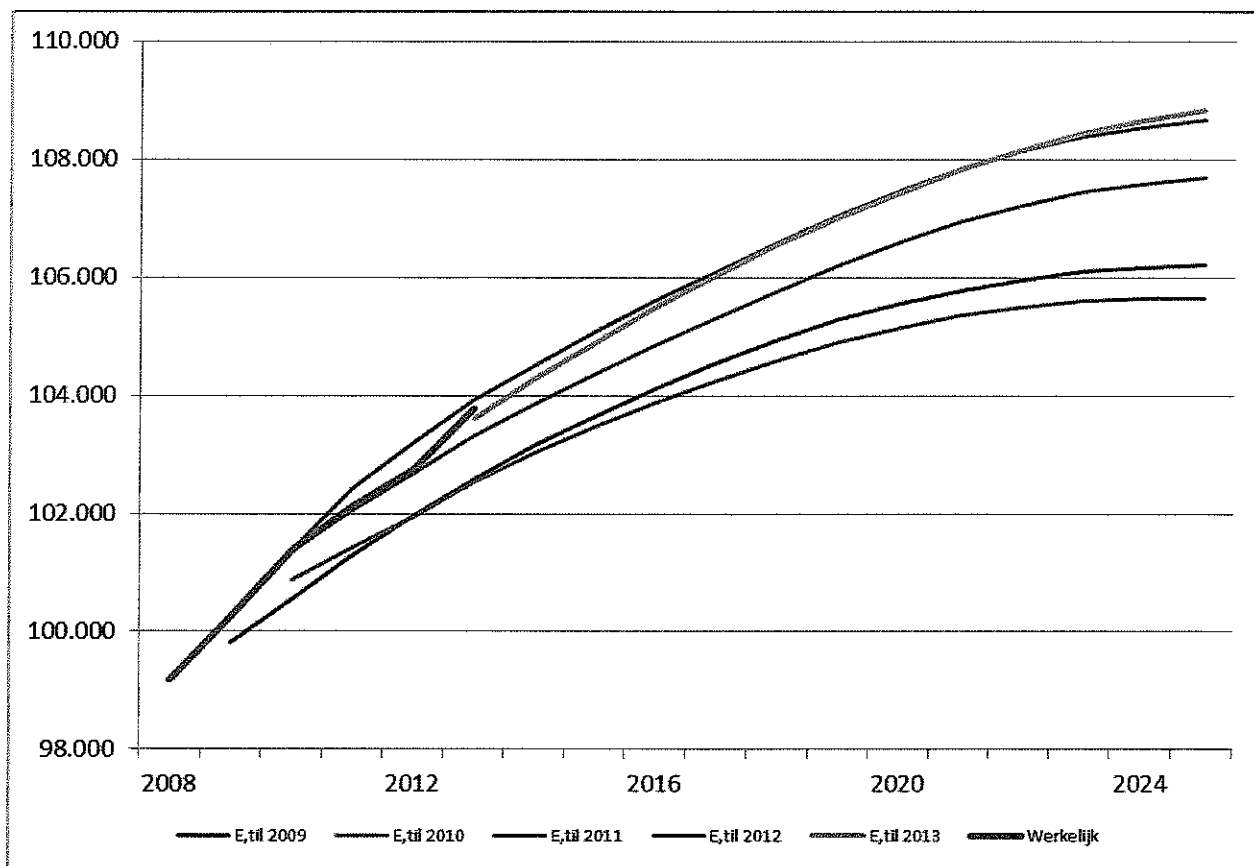
Ontwikkeling aantal particuliere huishoudens

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).

Het aantal particuliere huishoudens in Midden-Limburg is toegenomen van 102.749 per 1-1-2012 naar 103.772 per 1-1-2013. De toename is 1.023 huishoudens. Cijfers over 2013 komen later in 2014 beschikbaar.

De toename van het aantal particuliere huishoudens geeft richting aan de benodigde toename van de woningvoorraadbehoefte. Er zit echter wel een verschil in. Algemeen wordt uitgegaan van een iets grotere woningvoorraadbehoefte dan er huishoudens zijn. Dit is nodig om het verhuizen mogelijk te maken. Normaalgesproken wordt hiervoor een percentage van 2% gehanteerd. Op grond van E,til 2013 neemt het aantal huishoudens in Midden-Limburg vanaf 2014 tot de huishoudentop nog ongeveer toe met 4.757. Dit is hoger dan verwacht over dezelfde periodes in

de voorgaande prognoses (E,til 2012 4.150, E,til 2011 3.784, E,til 2010 2.302 en E,til 2009 2.817). De absolute huishoudentop blijkt steeds hoger te liggen. Dit is in onderstaande grafiek af te lezen.



figuur: ontwikkeling aantal particuliere huishoudens Midden-Limburg

Planrealisaties 2013

In 2013 zijn in de regio 538 woningen opgeleverd en 16 woningen gesloopt/onttrokken. De netto toename van de woningvoorraad komt hiermee uit op 522 woningen. Weert en Roermond hadden met respectievelijk 246 en 180 gerealiseerde woningen het grootste aandeel in de woningtoename. Met in totaal 8 gesloopte woningen had Roermond in 2013 het grootste aandeel in de sloop. Een overzicht van de planrealisaties in 2013 is opgenomen in de tabel 2 op bladzijden 6 en 7.

De 538 gerealiseerde woningen kunnen worden verdeeld in de volgende typen: 195 grondgebonden koopwoningen, 55 grondgebonden huurwoningen, 269 huurappartementen en 16 koopappartementen. Hiervan behoren 271 woningen tot de sociale huursector, 117 specifieke zorgwoningen en 310 nultredenwoningen. Ook zijn 80 woningen gebouwd onder (collectief) particulier opdrachtgeverschap, en zijn 48 starterswoningen en 9 ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd.

Terugdringen planvoorraad in Midden-Limburg-Oost

In de Regionale woonvisie Midden-Limburg Oost zijn afspraken gemaakt over de terugdringing van de planvoorraad van individuele gemeenten.

Op basis van de planvoorraad in 2010 is er voor de gemeente Roermond afgesproken dat de planvoorraad in de periode 2010-2014 met 720 dient te worden afgebouwd. De netto plancapaciteit per 1-1-2014 (3.631) ligt lager dan de capaciteit vermeld in de Regionale woonvisie Midden-Limburg Oost (5.257), maar dit dient gecorrigeerd te worden met de netto realisaties in 2010 tot en met 2013 (873). Dit resulteert in een planvoorraad van 4.384. De planvoorraad is in 4 jaar tijd met 753 afgenomen, waarmee is voldaan aan de afspraak.

Voor Echt-Susteren en Maasgouw was in 2012 al voldaan aan de afspraken in de woonvisie met betrekking tot het terugdringen van de planvoorraad.

Voor de gemeenten Roerdalen en Leudal (-Oost) zijn er in de Regionale woonvisie Midden-Limburg Oost geen afspraken gemaakt over overcapaciteit aan plannen.

Monitoring 2010 tm 2013

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 de periode 2010 tm 2013 de toename van de woningvoorraad voor de regio als geheel met netto 2.469 woningen lager ligt dan de door de regio aangehouden groei van 3.646. Tussen de gemeenten zijn wel verschillen zichtbaar. Alleen de gemeenten Roermond en Weert hebben de geprognostiseerde behoefte en de ambitie gerealiseerd. Nederweert heeft de geprognostiseerde behoefte en een deel van de ambitie gerealiseerd. De gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw en Roerdalen hebben de volledige behoefte volgens de prognose niet gerealiseerd. De planmarge heeft niet geleid tot de oplevering van extra woningen, boven op de geprognostiseerde behoefte en de ambitie.

Tabel 1: Door regio aangehouden groei in woonvisies

	behoefte nieuwbouw 2010-2014 E/tijl	totaal effect ambities en omgevings-factoren	door regio aangehouden groei	planmarge 1,50%	netto realisatie 2010 tm 2013
Echt-Susteren	236	99	335	503	152
Maasgouw	260	72	332	498	84
Roerdalen	276	64	340	510	42
Roermond	711	178	889	1.334	873
Leudal	482	141	623	935	223
Weert	547	275	822	1.233	835
Nederweert	195	110	305	458	248
Totaal	2.707	939	3.646	5.471	2.457

In totaal zijn 2.711 woningen gerealiseerd en 254 woningen gesloopt/onttrokken. De netto planrealisatie komt daarmee uit op 2.457. Roermond en Weert hadden met een netto planrealisatie van respectievelijk 873 en 835 woningen het grootste aandeel in de woningtoename. Met in totaal 98 gesloopte/onttrokken woningen had Weert het grootste aandeel hierin.

De 2.711 gerealiseerde woningen kunnen worden verdeeld in de volgende typen: 1.126 grondgebonden koopwoningen, 166 grondgebonden huurwoningen, 1.151 huurappartementen en 267 koopappartementen. Hiervan behoren 1.001 woningen tot de sociale huursector, 520

specifieke zorgwoningen en 1.434 nultredenwoningen. Ook zijn 464 woningen gebouwd onder (collectief) particulier opdrachtgeverschap, en zijn 313 starterswoningen en 63 ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd. Tot slot zijn er 623 woningen gebouwd met een hoger duurzaamheidsniveau dan op grond van het bouwbesluit is vereist. Alleen Weert en Nederweert voeren beleid hiervoor.

Tabel 2: planrealisaties Midden-Limburg 2010 tm 2013

gemeente	2010 tm 2013	huur				koop				bijzondere doelgroep			monitoring										
		grondgebonden v > € 699	Grondgebonden v < € 699	meergezins v < € 699	meergezins v > € 699	aantal plaatsen onzelfstandige woonruimten	grondgebonden < €184.000	grondgebonden €184.000 - € 270.000	grondgebonden v > € 270.000	meergezins v < €184.000	meergezins €184.000 - € 270.000	meergezins v > 270.000	doelgroep WWZ	starters	woonwagengebouwers	zorgwoningen	inpassing bouwen	ruimte voor ruimte	onttrekking	sloop	individueel opdrachtgeverschap	duurzaamheid GPR	0-treden woningen
Echt-Susteren 2010	95	0	0	59	0	4	14	1	5	0	12	0	4	0	0	59	0	1	0	0	7	0	59
Echt-Susteren 2011	43	0	0	0	0	12	17	14	0	0	0	12	0	0	0	12	0	1	0	6	0	0	0
Echt-Susteren 2012	9	0	2	0	0	0	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0
Echt-Susteren 2013	11	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	10	0	0
Echt-Susteren totaal	158	0	2	59	0	16	34	30	5	0	12	12	4	0	71	0	3	0	6	17	0	59	
Maasgouw 2010	10	0	0	0	3	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	1	0	0	0
Maasgouw 2011	15	0	0	0	0	3	5	5	0	2	0	0	0	0	0	0	2	0	0	9	0	0	0
Maasgouw 2012	34	8	0	0	0	1	20	5	0	0	0	0	0	8	0	0	4	0	1	9	0	0	
Maasgouw 2013	36	31	0	0	0	0	1	4	0	0	0	0	16	0	0	0	1	0	0	3	0	15	
Maasgouw totaal	95	0	0	0	3	4	26	21	0	2	0	0	16	8	0	5	5	0	11	12	0	15	
Roerdalen 2010	29	0	0	0	4	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	1	5	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0	0	6	0	2	
Roerdalen 2012	4	0	0	0	0	1	2	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	4	1	2	
Roerdalen 2013	6	0	0	0	0	0	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	
Roerdalen totaal	47	0	2	0	4	1	18	18	0	4	4	2	0	1	2	0	1	0	5	26	1	11	
Roermond 2010	148	20	0	24	1	7	12	32	0	42	3	0	14	0	0	0	6	0	69	7	0	54	
Roermond 2011	231	4	0	45	34	0	95	27	19	7	0	0	14	0	59	32	1	0	12	18	0	80	
Roermond 2012	406	0	0	199	132	18	48	14	0	11	0	95	23	0	45	26	0	0	3	9	0	320	
Roermond 2013	180	0	19	92	0	0	29	21	0	0	0	61	19	0	36	56	0	0	8	3	0	78	
Roermond totaal	965	24	19	360	167	25	184	94	19	60	3	156	70	0	140	120	1	0	92	37	0	532	

gemeente	2010 tm 2013	huur				koop							bijzondere doelgroep			monitoring							
		grondgebonden > € 699	Grondgebonden > € 699	meergezins > € 699	meergezins > € 699	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	woonwagenbewoners	zorgwoningen	in pandig bouwen	ruimte voor ruimte	onttrekking	sloop	individueel opdrachtgeverschap	duurzaamheid GPR	0-treden woningen
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
Leudal 2012	71	7	4	16	0	0	1	11	30	2	0	0	0	8	0	0	6	4	0	1	28	0	22
Leudal 2013	31	4	1	0	0	26	0	11	15	0	0	0	9	0	0	0	4	3	0	4	15	0	9
Leudal totaal	234	19	5	21	2	103	38	38	79	5	38	0	47	53	0	38	14	10	0	12	58	0	76
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
Weert 2011	205	39	0	71	0	20	20	13	59	0	3	0	72	20	8	52	27	6	1	20	31	92	96
Weert 2012	322	14	0	109	54	30	11	31	76	5	22	0	116	22	6	86	6	6	44	11	49	211	206
Weert 2013	246	0	0	144	33	31	4	19	27	0	0	16	112	4	0	81	3	1	1	1	25	128	197
Weert totaal	933	58	0	354	88	137	38	67	211	38	60	16	272	85	19	235	40	15	48	50	176	505	602
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
Nederweert 2012	43	0	0	0	0	0	15	0	28	0	0	0	0	15	0	0	0	8	0	1	43	0	12
Nederweert 2013	28	0	0	0	0	72	9	2	17	0	0	0	72	9	0	0	0	3	0	0	24	4	11
Nederweert totaal	278	0	0	67	26	11	55	15	100	15	0	0	134	85	0	34	13	27	12	18	128	117	139
totaal gemeenten	2.711	140	28	861	290	204	178	380	536	82	150	35	651	304	28	520	192	59	60	194	430	619	1.423