

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: woningbouw in 2022 en planvoorraad woningbouw op 1 januari 2023

Zaaknummer: 63546-2023

Datum: 28 juni 2023

Voorstel

1. kennis te nemen van de in 2022 gerealiseerde woningbouw;
2. de planlijst woningbouw per 1 januari 2023 vast te stellen;
3. de raad te informeren overeenkomstig bijgevoegde concept-raadsinformatiebrief.

Inleiding

De Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 (verder: structuurvisie) is in 2022 vastgesteld door de raden van de gemeenten in Midden-Limburg. De raad van Roermond heeft deze structuurvisie op 22 september 2022 vastgesteld. In de structuurvisie zijn doelstellingen opgenomen over de woningbouw voor de komende jaren in lijn met de in het coalitieakkoord 2022-2026 opgenomen ambities over woningbouw. Op 9 maart 2023 is de Woondeal Limburg (verder: woondeal) tussen rijk, provincie, gemeenten en marktpartijen getekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over woningbouw in de periode 2022-2030. Deze afspraken hebben voor de gemeenten in Midden-Limburg het karakter van intentie.

In het Coalitieakkoord gemeente Roermond 2022-2026 neemt de woonopgave een belangrijke plaats in. De gemeente Roermond wil versneld extra woningen realiseren. Gestart wordt met een quickscan ruimte, wonen en bedrijvigheid om onder andere de potentiële locaties voor woningbouw inzichtelijk te maken. In de structuurvisie en woondeal zijn ook doelstellingen voor versnelling van woningbouw opgenomen en de op te stellen quick scan ruimte, wonen en bedrijvigheid heeft tot doel deze doelstellingen op een robuuste wijze in en aan te vullen. De quick scan brengt die mogelijkheden voor nieuwe woningbouwplannen in beeld.

Dit voorstel gaat over drie zaken:

1. Uw college informeren over de planvoorraad per 1 januari 2023, de in 2022 gerealiseerde woningbouw en hoe dit zich verhoudt tot de doelstellingen uit de structuurvisie, de woondeal en de opzet van de quick scan woningbouw.
2. Het vaststellen van de planlijst woningbouw per 1 januari 2023.
3. De raad informeren over de onderwerpen onder 1 en 2.

1.1. Doelstellingen uit structuurvisie

In de structuurvisie zijn -in hoofdlijn- de volgende doelstellingen opgenomen:

- in de periode 2022-2025 worden 325-350 woningen per jaar toegevoegd, dat is de reguliere behoefte plus een extra ambitie van 193-311 woningen over de periode 2022-2025;
- de woningbouw past bij de kwalitatieve behoefte;
- de planvoorraad moet toenemen met 586 tot 711 woningen ten opzichte van 1 januari 2022.

1.2. Woondeal

De in de woondeal tussen rijk, provincie, gemeenten en marktpartijen opgenomen doelstellingen m.b.t. het aantal te realiseren woningen zijn uit de structuurvisie overgenomen, met dien verstande

dat dit is geformuleerd voor de regio Midden-Limburg als geheel en als bruto-cijfer. De in de woondeal opgenomen huisvestingsopgave voor Midden-Limburg betreft bruto 10.350 woningen in de periode 2022-2030, 1.150 per jaar, waarvan 350 in Roermond. Het aantal van 350 woningen in Roermond betreft dus in de woondeal een bruto cijfer, in de structuurvisie een netto cijfer. Zoals vermeld hebben de afspraken uit de woondeal het karakter van intentie.

1.3. Quick scan ruimte, wonen en bedrijvigheid

In de woondeal is aangegeven dat partijen inzetten op minimaal 130% plancapaciteit voor de periode 2025-2030. Om voldoende rekening te houden met onzekerheden bij de planvorming (zoals bouwkosten, planprocedures, personeelstekort, rentestijging) en een robuuste planvoorraad te verkrijgen is in de bepaling van de benodigde planvoorraad voor de quick scan ruimte, wonen en bedrijvigheid uitgegaan van een planmarge van 30% voor de behoefte uit de structuurvisie (inclusief extra ambitie) over de gehele periode tot de huishoudentop, dat is het moment waarop in de huishoudenprognose uit 2021 (en gehanteerd in de structuurvisie) het aantal huishoudens in Roermond gaat afnemen.

1.4. Gerealiseerde woningen in 2022

Het aantal gerealiseerde toevoegingen van woningen kan in een bruto en netto aantal worden uitgedrukt. Bruto betreft alle toevoegingen aan de woningvoorraad, netto alle toevoegingen min de sloop en onttrekkingen, bijvoorbeeld door functieveranderingen. In 2022 zijn bruto 327 en netto 241 woningen gerealiseerd. De netto toename van 241 is circa 100 woningen minder dan de doelstelling uit de structuurvisie om jaarlijks 325-350 woningen toe te voegen. De bruto toename van 327 ligt wel in de lijn van de woondeal.

De in 2022 gerealiseerde woningen (327) zijn ter informatie kwalitatief in bijlage 1 toegelicht. De in 2022 gerealiseerde woningen komen qua typologie voor het merendeel tegemoet aan de kwalitatieve woningbehoefte zoals naar voren komt uit de structuurvisie en het onderliggende woningmarktonderzoek, met name appartementen met lift, grondgebonden nultredewoningen en (vrijstaande) grondgebonden koopwoningen. M.b.t. sociale huurwoningen zijn er in 2022 woningen per saldo onttrokken aan de voorraad (20), terwijl er een aanvullende behoefte is, vooral in het stedelijke gebied Roermond.

1.5. De omvang van de planvoorraad is onvoldoende.

De planvoorraad op 1 januari 2022 was 2.588 woningen. De planvoorraad op 1 januari 2023 bedraagt 3.132 woningen. Om een goede vergelijking tussen de planvoorraad van 1 januari 2022 en 2023 te maken worden de realisaties uit 2022 meegeteld bij de planvoorraad op 1 januari 2023. Samen is dat 3.373 (3.132 plus 241). Dat betekent dat de planvoorraad op 1 januari 2023 met 785 woningen is toegenomen ten opzichte van 1 januari 2022. De toename van 785 dekt de doelstelling uit de structuurvisie om de planvoorraad te laten toenemen met 586-711 woningen.

Voor de bepaling van de benodigde planvoorraad in het kader van de quick scan ruimte, wonen en bedrijvigheid is -zoals aangegeven- uitgegaan van een planmarge van 30% voor de gehele looptijd inclusief de extra ambitie uit de structuurvisie. Op basis daarvan bedraagt de benodigde planvoorraad op 1 januari 2023 3.813-3.975 per 1 januari 2023. Vergeleken met de werkelijke planvoorraad op 1 januari 2023 (3.132) is er behoefte aan aanvullende plannen voor 681-843 woningen.

In september 2023 zal de provincie met een geactualiseerde huishoudenprognose komen. Gezien de relatief grote toename van de bevolking in de afgelopen jaren door migratie bestaat de verwachting

dat deze huishoudenprognose hoger zal uitkomen dan de bovenvermelde prognose uit september 2021. Het tekort aan plannen zal daardoor naar verwachting hoger worden.

1.6. De kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve opbouw van de woningbehoefte is gebaseerd op het woningmarktonderzoek uit 2018, de huishoudenprognose uit september 2021 en de planmarge van 30%, maar is exclusief de aanvullende ambitie van 193-318 woningen (deze is niet over de kernen verdeeld) en de verwachting dat de nog op te stellen huishoudenprognose van september 2023 hoger zal uitvallen. De kwalitatieve behoefte is vergeleken met de planvoorraad per kern per 1 januari 2023. Het verschil tussen behoefte en planvoorraad geeft indicatief per kern de nog benodigde behoefte naar woningtypologie, huur/koop en betaalbaarheid per 1 januari 2023. Deze informatie is ook richtinggevend voor de aanpak van de quick scan woningbouw, waarbij moet worden opgemerkt dat met onderstaande cijfers geen uitspraak wordt gedaan over de locatie van de plannen in het kader van de quick scan.

- Stedelijk gebied Roermond: Het kwalitatief tekort bestaat uit ca. **400** grondgebonden woningen (vooral koop) en **125** grondgebonden nultredewoningen (vooral huur). Samen ca. 525.
- Voor Swalmen zullen aanvullende plannen van ca. **300** vooral bestaan uit appartementen en grondgebonden nultredewoningen in een (richtinggevende) aantallen van respectievelijk van ca 180-120.
- In Boukoul en Asenray zullen de aanvullende plannen vooral gezocht worden in appartementen en grondgebonden nultredewoningen.

De voorgenomen plannen voor de sociale doelgroep zoals opgenomen in de planvoorraad zijn voldoende om de reguliere behoefte tot 2030 te dekken. Zo worden er in 2023 naar verwachting netto ca 150 sociale huurwoningen toegevoegd. Voor de periode na 2030 zijn nog geen gegevens over deze behoefte beschikbaar, maar de verwachting is dat er voor deze periode aanvullend plannen voor de sociale doelgroep nodig zijn.

2.1. Vaststellen planlijst per 1 januari 2023.

Om in 2023 nieuwe plannen goed te kunnen beoordelen en uiteraard om binnen de gemeente en daarbuiten (o.a. met andere gemeenten en provincie) te kunnen praten over woningbouw is het belangrijk de planlijst woningbouw per 1 januari 2023 formeel vast te stellen. De geactualiseerde planlijst woningbouw per 1 januari 2023 is bijgevoegd (bijlage 2). In bijlage 1 is ter informatie aangegeven wat de belangrijkste plannen zijn die er zijn bijgekomen in 2022.

3.1. Raadsinformatiebrief

Voorgesteld wordt de raad met bijgevoegde concept raadsinformatiebrief (bijlage 3) te informeren.

Historisch overzicht

N.v.t.

Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie en participatie

De gemeenteraad wordt geïnformeerd via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Uitvoering en evaluatie

Jaarlijks wordt de planvoorraadlijst ter vaststelling aan het college aangeboden.

Advies bedrijfsvoering (Juridisch)

Geen opmerkingen.

Bijlagen

Bijlage 1; Nadere uitsplitsingen gerealiseerde woningen en nieuwe plannen in 2022

Bijlage 2; concept planlijst woningbouw op 1 januari 2023

Bijlage 3; concept raadsinformatiebrief over woningbouw in 2022 en planvoorraad woningbouw op 1 januari 2023