



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Woningbouw in 2023 en planvoorraad woningbouw op 1 januari 2024

Zaaknummer: 46765-2024

Datum: 1 mei 2024

Voorstel

1. kennis te nemen van de in 2023 gerealiseerde woningbouw;
2. de planlijst woningbouw per 1 januari 2024 vast te stellen;
3. de raad te informeren overeenkomstig bijgevoegde concept-raadsinformatiebrief.

Inleiding

De regionale Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 (verder: structuurvisie) is door de raad op 22 september 2022 vastgesteld. In de structuurvisie staan woningbouwdoelstellingen voor de komende jaren in lijn met de in het coalitieakkoord 2022-2026 opgenomen ambities. Op 9 maart 2023 hebben Rijk, provincie, gemeenten en marktpartijen de Woondeal Limburg (verder: woondeal) getekend met afspraken 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. Een Quicksan Ruimte, Wonen en Bedrijvigheid maakt onder andere de potentiële locaties voor woningbouw inzichtelijk met als doel het tekort aan woningbouwplannen aan te vullen. Over de afronding van de quickscan heeft u op 23 april jl. een besluit genomen.

In dit voorstel wordt ingegaan op de planvoorraad voor woningbouw per 1 januari 2024, de in 2023 gerealiseerde woningbouw en hoe dit zich verhoudt tot de doelstellingen uit de structuurvisie, de woondeal en de opzet van de Quick scan Ruimte, Wonen en Bedrijvigheid. Ook wordt ingegaan op de ontwikkeling van de grootschalige woningbouwlocatie rond IC-stations en het zogenaamde 'straatje erbij'.

Argumenten

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 woningbouw moet toenemen met een aantal tussen 586 en 711 ten opzichte van 1 januari 2022.

1.2 Woondeal

De in de woondeal 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, namelijk 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. In de woondeal is verder aangegeven dat partijen inzetten op minimaal 130% plancapaciteit voor de periode 2025-2030.

1.3 Verhoging in de woondeal op basis van “woningbouw OV locatie” en ‘straatje erbij’

Op initiatief van het Rijk zijn in het najaar van 2023 gesprekken gevoerd met woondealpartners over het ophogen van de aantallen woningen in de woondeal, dit vanwege een gebleken grotere landelijke woningbehoefte. Vanuit de Limburgse partners in de woondeal (met de provincie als coördinator) is aangegeven dat men bereid is om een extra inspanning te leveren en een bod van minimaal 3.000 woningen extra te doen voor de periode tot en met 2030, onder voorwaarde dat een aantal randvoorwaarden wordt ingevuld om de woningbouwproductie ook daadwerkelijk te kunnen behalen. De provincie wil dit onder andere doen door in Roermond naast de bestaande plannen (dat is de planvoorraad per 1 januari 2024) samen met vijf andere Limburgse steden een grootschalige woningbouwlocatie te ontwikkelen bij de IC stations in Limburg. Inmiddels is het ambitie document voor alle 6 gemeenten gereed en op 23 april jl. in uw college behandeld. Op basis van dit ambitiedocument worden vervolgafspraken met het rijk gemaakt en de uitvoerbaarheid onderzocht.

Daarnaast loopt er het traject van ‘straatje erbij’ waarbij gezocht wordt naar relatief kleinschalige uitbreidingslocaties aan de randen van kernen. De gemeente Roermond was al gestart met het zoeken naar aanvullende woningbouw mogelijkheden via de opstelling van de Quick scan Ruimte Wonen en Bedrijvigheid. Uit deze quick scan komt naar voren dat vooral gezocht wordt naar locaties voor grondgebonden woningen. Het proces ‘straatje erbij’ betreft kleinschalige uitleglocaties, die geschikt zijn voor grondgebonden woningen. De (geschikte) locaties die onderdeel zijn van de quick scan zijn ingebracht in het proces ‘straatje erbij’. De grootschalige woningbouwlocatie bij IC Stations zullen hoofdzakelijk appartementen betreffen. Omdat er globaal voldoende plannen (de huidige planvoorraad) beschikbaar zijn voor appartementen (ten opzichte van de huidige gemeentelijke woningbehoefte) zal de grootschalige woningbouwlocatie voor wat betreft Roermond daarom aanvullend zijn op de huidige gemeentelijke behoefte.

1.4 Gerealiseerde woningen in 2023

Het aantal gerealiseerde woningtoevoegingen kan in een bruto en netto aantal worden uitgedrukt. Bruto betreft alle toevoegingen aan de woningvoorraad, netto alle toevoegingen min de sloop en onttrekkingen. In 2023 zijn bruto 416 en netto 378 woningen gerealiseerd. De netto toename van 378 ligt boven de doelstelling uit de structuurvisie om jaarlijks 325-350 woningen toe te voegen. De bruto toename van 416 ligt ook hoger dan de doelstelling van 350 per jaar uit de Woondeal Limburg.

De in 2023 gerealiseerde woningen (416), welke ter informatie kwalitatief zijn toegelicht in bijlage 1, komen tegemoet aan de kwalitatieve woningbehoefte zoals naar voren komt uit de structuurvisie en het onderliggende woningmarktonderzoek, met name sociale huurwoningen (159), grondgebonden nultredewoningen (117), appartementen met lift (40) en (vrijstaande) grondgebonden koopwoningen (37). Naast de sociale huurwoningen zijn er 59 woningen met middenhuur (tussen sociale huur en 1000 euro) en 29 woningen in de categorie betaalbare koop (tot 355.000 euro) gerealiseerd. Er zijn 170 nultredewoningen toegevoegd en 25 woningen in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd. Door splitsing van woningen zijn 21 woningen toegevoegd.

In de woondeal is een streven opgenomen naar de realisatie van 30% sociale huur en 2/3 betaalbaar (bruto). De woondeal heeft als ingangsjaar 2022. In 2022 en 2023 betreft ca. 30% van het gerealiseerde aantal woningen sociale huur en ca. 25% middenhuur en betaalbare koop. Het aandeel betaalbaar is dus over deze periode ca. 55% (bruto). Het streefcijfer sociale huur van de woondeal is in deze periode dus gehaald, het percentage betaalbaar niet.

1.5 De omvang van de planvoorraad is onvoldoende.

De planvoorraad op 1 januari 2022 was 2.588 woningen. De planvoorraad op 1 januari 2024 bedraagt 3.024 woningen. Om een goede vergelijking tussen de planvoorraad van 1 januari 2022 en 2024 te maken worden de realisaties uit 2022 en 2023 meegeteld bij de planvoorraad op 1 januari 2024. Samen is dat 3.643 (3.024 plus 619). Dat betekent dat de planvoorraad op 1 januari 2024 met 1.055 woningen is toegenomen ten opzichte van 1 januari 2022. De toename van 1.055 dekt de doelstelling uit de structuurvisie om de planvoorraad woningbouw te laten toenemen met een aantal tussen 586 en 711.

In september 2023 heeft de provincie een geactualiseerde huishoudensprognose gepubliceerd, die 90 woningen hoger ligt dan de in de structuurvisie gebruikte prognose.

Voor de bepaling van de benodigde planvoorraad is in lijn met de woondeal uitgegaan van een planmarge van 30% voor de gehele looptijd inclusief de extra ambitie uit de structuurvisie, naast de bovenvermelde hogere woningbehoefte op basis van de huishoudenprognose van september 2023. Op basis daarvan bedraagt de benodigde planvoorraad op 1 januari 2024 3.439-3.601 woningen. Vergeleken met de planvoorraad op 1 januari 2024 (3.024) is er behoefte aan aanvullende plannen met een aantal tussen 415 en 577 woningen. Dit tekort aan plannen van 415-577 woningen vormt de kwantitatieve basis voor de quick scan en de beoordeling van nieuwe plannen. In bijlage 2 is de verhouding tussen plannen en behoefte schematisch toegelicht.

Naast het tekort aan plannen (tussen 415 en 577 woningen) illustreert ook de afname van het aantal harde plannen de noodzaak tot vergroting van de planvoorraad, naast uiteraard de noodzaak om zachte plannen om te zetten in harde plannen. Het aantal harde onherroepelijke plannen is in de periode 2018-2024 afgenomen van ca. 1.600 naar ca. 800. Een ruimere definitie van harde plannen, waarbij naast de onherroepelijke ook de vastgestelde (maar nog niet onherroepelijke) plannen zijn meegenomen, laat een daling zien van ca. 2.100 naar ca. 1.300 woningen tussen 2018 en 2024.

1.6 De kwalitatieve behoefte

In kwalitatieve zin (naar typologie van de woningen en betaalbaarheid) is er per 1 januari 2024 voor de gemeente globaal een evenwicht in plannen en behoefte in appartementen met lift. Voor grondgebonden woningen bestaat er een tekort aan plannen van ca. 600, waarvan 275 grondgebonden nulredewoningen. Met betrekking tot huisvesting voor de sociale doelgroep is er voor het stedelijk gebied tot 2030 een tekort aan plannen van ca. 80 woningen. In bijlage 2 is schematisch de verhouding tussen plannen en behoefte toegelicht.

2.1 Planlijst woningbouw per 1 januari 2024.

Om in 2024 e.v. 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 wordt voorgesteld de planlijst woningbouw per 1 januari 2024 vast te stellen (bijlage 3). Deze lijst heeft een dynamisch karakter. De omvangrijkste plannen die in 2023 aan de planvoorraad zijn toegevoegd zijn toegelicht in bijlage 1.

3.1 Raadsinformatiebrief

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

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)

Juridische Zaken; dit voorstel heeft geen juridische gevolgen. Verder geen opmerkingen.

Bijlagen

- Bijlage 1: Nadere uitsplitsingen gerealiseerde woningen en nieuwe plannen in 2023
- Bijlage 2: Toelichting op de verhouding tussen plannen en behoefte.
- Bijlage 3: Concept planlijst woningbouw op 1 januari 2024
- Bijlage 4: Concept raadsinformatiebrief over woningbouw in 2023 en planvoorraad woningbouw op 1 januari 2024

Publicatiedatum voorstel

Regulier

