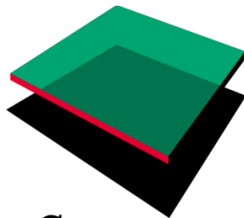


Companen

Gemeente Roermond

**Gemeentelijke rapportage**  
Regionaal woningmarktonderzoek

15 december 2008



**Companen**  
waar wonen beweegt

Projectnr. 2957.73/B-pl

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532  
Telefax (026) 4458702

E-mail  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)

Internet  
[www.companen.nl](http://www.companen.nl)

Gemeente Roermond

**Gemeentelijke rapportage**  
Regionaal woningmarktonderzoek

15 december 2008

# Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1. Aanleiding en vraagstelling                                | 1         |
| 1.2. Responsverantwoording                                      | 2         |
| 1.3. Leeswijzer   | 2         |
| 1.4. Begrippenkader   | 3         |
| <b>2. Demografische ontwikkelingen</b>                          | <b>4</b>  |
| 2.1. Terugblik  | 4         |
| 2.2. Prognose bevolkings- en huishoudensontwikkeling            | 5         |
| 2.3. Doelgroep van beleid en betaalbaar wonen                   | 7         |
| <b>3. De doelgroepen en hun woonwensen</b>                      | <b>8</b>  |
| 3.1. Doelgroepen  | 8         |
| 3.2. Tevredenheid woning en woonomgeving per kern en wijk       | 20        |
| <b>4. Dynamiek en fricties op de woningmarkt</b>                | <b>24</b> |
| 4.1. Dynamiek op de gemeentelijke woningmarkt                   | 25        |
| 4.2. Fricties woningmarkt Gemeente Roermond                     | 27        |
| 4.3. Confrontatie fricties 2008 t/m 2012 met nieuwbouwprogramma | 28        |
| 4.4. Doorkijk periode 2013 – 2017                               | 30        |
| <b>Bijlage 1. Responsoverzicht regionaal</b>                    | <b>1</b>  |
| <b>Bijlage 2: Kernuitwerking</b>                                | <b>2</b>  |
| <b>Bijlage 3: Mogelijke invloed van kredietcrisis</b>           | <b>20</b> |



# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding en vraagstelling

De gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Roerdalen, Roermond en Maasgouw<sup>1</sup> (samen de regio Midden-Limburg-Oost) hebben behoefte aan een actueel inzicht in de woningmarkt. Het gaat om inzicht in de huidige lokale en regionale woningmarkt alsook de te verwachten toekomstige ontwikkelingen daarop. De regio heeft adviesbureau Companen opdracht gegeven voor het uitvoeren van een regionaal woningmarktonderzoek. Een woonconsumentenenquête was hierin een belangrijke component, waarvan het veldwerk is uitgevoerd in de zomermaanden van 2008.

Deze rapportage betreft de gemeentelijke rapportage voor de **gemeente Roermond**.

### Aanleiding meerledig

De onderzoeksvraag voor dit onderzoek is als volgt gesteld:

Hoe ontwikkelt de woningbehoefte zich in kwantitatieve en kwalitatieve zin in de periode 2008 tot 2013, per kern, met een doorkijk naar 2018?

De vraagstelling splitsen we op in een aantal deelvragen:

- Hoe ontwikkelt zich de bevolking en het aantal woningbehoevende huishoudens tot 2013, met een doorkijk tot 2018, per gemeente? Voor huishoudens ook een inzicht per wijk.
- Hoe ontwikkelt de kwalitatieve woningbehoefte zich in Roermond en de kern Swalmen, te baseren op een woonconsumentenenquête?
- Wat is de te verwachten dynamiek op de woningmarkt en welke tekorten en overschotten kunnen ontstaan, zowel voor de kern Roermond als voor de kern Swalmen?
- Aan welke woonmilieus is behoefte?
- Hoe ontwikkelt de doelgroep van beleid zich en welke kernvoorraad is daarvoor nodig, op gemeentelijk niveau?
- Wat zijn de specifieke woonwensen van enkele te onderscheiden doelgroepen: starters, jongeren, ouderen, alleenstaanden, mensen met een beperking, allochtonen en huurders?
- Hoe wordt de aan- of afwezigheid van voorzieningen gewaardeerd, per wijk en kern?
- Wat is de behoefte aan zorg- en nultredenwoningen -conform de definitie gehanteerd- in de regionale visie WWZ 2004?

De gemeente Roermond heeft de keuze gemaakt representatieve resultaten beschikbaar te krijgen voor het stedelijk gebied Roermond en de kern Swalmen.

---

<sup>1</sup> De gemeente Maasgouw heeft in 2006 i.s.m. Wonen Roer & Maas en Wonen Zuid een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit betrof een telefonische enquête met inzicht op kernniveau, uitgevoerd door Companen. Om deze reden heeft Maasgouw niet deelgenomen aan het onderzoek, maar de resultaten van het in 2006 uitgevoerde onderzoek zijn wel gebruikt om op regionaal niveau uitspraken te kunnen doen over de woningmarkt.

## 1.2. Responsverantwoording

### Regionale respons

Er zijn in totaliteit ca. 27.000 vragenlijsten onder zelfstandige huishoudens uitgezet en ca. 3.000 onder potentiële starters op de woningmarkt. In totaal hebben ruim 7.100 zelfstandige huishoudens meegewerkt aan het onderzoek. Dit betekent dat er een regionale respons is behaald van 26%. In totaal hebben ruim 400 mogelijke starters van de ca. 2.400 uitgenodigde thuiswonende jongeren tot 28 jaar de vragenlijst ingevuld (17%). Van deze ca. 410 respondenten heeft ruim 60% aangegeven binnen vijf jaar op zichzelf te willen gaan wonen.

In de gemeente Roermond lag de respons met 21% bij de huishoudens en 16% bij de starters lager dan in de rest van de regio.

Tabel 1.1: Gemeenten Roermond. Behaalde respons totaal

|                 | Huishoudens        |              |              |                  | Starters   |            |                  |
|-----------------|--------------------|--------------|--------------|------------------|------------|------------|------------------|
|                 | Aantal huishoudens | Steekproef   | Respons      | % van steekproef | Steekproef | Respons    | % van steekproef |
| <b>Roermond</b> | <b>24.500</b>      | <b>5.040</b> | <b>1.070</b> | <b>21%</b>       | <b>696</b> | <b>113</b> | <b>16%</b>       |
| <i>Roermond</i> | <i>20.830</i>      | <i>2.930</i> | <i>644</i>   | <i>22%</i>       | <i>543</i> | <i>90</i>  | <i>17%</i>       |
| <i>Swalmen</i>  | <i>3.670</i>       | <i>2.110</i> | <i>426</i>   | <i>20%</i>       | <i>153</i> | <i>23</i>  | <i>15%</i>       |

Bron: CBS Statline, Woningmarktonderzoek Complanen (2007).

## 1.3. Leeswijzer

De opzet van deze rapportage:

- Hoofdstuk 2: gaat in op ontwikkelingen in bevolking en woningvoorraad, zowel als terugblik als vooruitblik.
- Hoofdstuk 3: neemt de kenmerken en woonwensen van verhuisgeneigden, uitgesplitst naar doelgroep, onder de loep.
- Hoofdstuk 4: hierin wordt de woningmarktsituatie (dynamiek en fricties op de markt) in beeld gebracht voor de gemeente in totaliteit; inclusief confrontatie met de beoogde nieuwbouwproductie.
- Bijlage 1: een regionaal responsoverzicht.
- Bijlage 2: een kerngerichte uitwerking van de analyses en resultaten uit het onderzoek, inclusief een richtinggevend advies.
- Bijlage 3: de mogelijke invloed van de kredietcrisis, weergegeven in frictiebalansen.

Naast deze gemeentelijke rapportage is een regionale rapportage beschikbaar waar enerzijds de resultaten op regionale schaal staan en gemeenten onderling worden vergeleken. Anderzijds worden enkele specifieke regionale vraagstukken behandeld, zoals huisvesting arbeidsmigranten en mogelijke migratie-effecten A-73.

## 1.4. Begrippenkader

In dit rapport komen enkele begrippen herhaaldelijk terug. Wij zullen ze daarom hierna toelichten.

### **Starter**

Onder een 'starter' verstaan we een huishouden of persoon dat / die nog niet beschikt over zelfstandige woonruimte, maar wel van plan is om zelfstandig te gaan wonen. Het betreft in dit onderzoek personen vanaf 18 tot 28 jaar.

### **Eén- en tweepersoonshuishoudens**

Onder 'één- en tweepersoonshuishoudens' verstaan we alleenstaanden (zelfstandig wonend) en (echt)paren zonder (thuiswonende) kinderen.

### **Gezinnen**

Onder 'gezinnen' verstaan we (echt)paren met thuiswonend(e) kind(eren) en éénoudergezinnen met thuiswonende kinderen.

### **Vestiger**

Een huishouden dat zich vanuit een andere gemeente in deze gemeente vestigt.

### **Vertrekker**

Een huishouden dat zich vanuit deze gemeente in een andere gemeente vestigt.

### **Appartement met lift**

Dit is een gestapelde woning waarbij het complete woonprogramma (woonkamer, slaapkamer(s), keuken, natte cel) op één woonlaag is gelegen. Dit type kun je ook duiden als een gestapelde nultredenwoning.

### **Grondgebonden nultredenwoning**

Dit is een laagbouwwooning waarbij het complete woonprogramma (woonkamer, slaapkamer(s), keuken, natte cel) op één woonlaag - de begane grond - is gelegen.

### **Levensloopgeschikte woning**

Een woning met het complete woonprogramma op één woonlaag, bijvoorbeeld een appartement met lift of een grondgebonden nultredenwoning.

### **Eengezinswoning in de huursector**

Dit kan een rij-, hoek, halfvrijstaande of vrijstaande gezinswoning zijn.

### **Grootschalig beschermd wonen**

Bij intramuraal wonen vormen zorg, signalering, bescherming, toezicht, welzijn en dienstverlening een integraal pakket met het verblijf.

### **Kleinschalig beschermd wonen**

Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs georganiseerd. De zorgverlening is meestal volledig in pandig beschikbaar.

### **Zorgwoningen**

Woningen of wooncomplexen waarbij zorg in de nabijheid op afroep beschikbaar is en niet in pandig. Hieronder vallen bijvoorbeeld woonzorgcomplexen, serviceflats en aanleunwoningen.

### **2008-2012**

Veel inzichten in dit rapport worden verschaft voor de periode 2008-2012 (1 januari 2008 tot en met 31 december 2012). Worden enkelvoudige jaartallen genoemd (bijvoorbeeld 2013) dan betekent dit 1 januari 2013.

### **Kernvoorraad**

Voorraad sociale huurwoningen met huurprijs tot € 527, prijspeil 2007.

### **Gebruikte afkortingen**

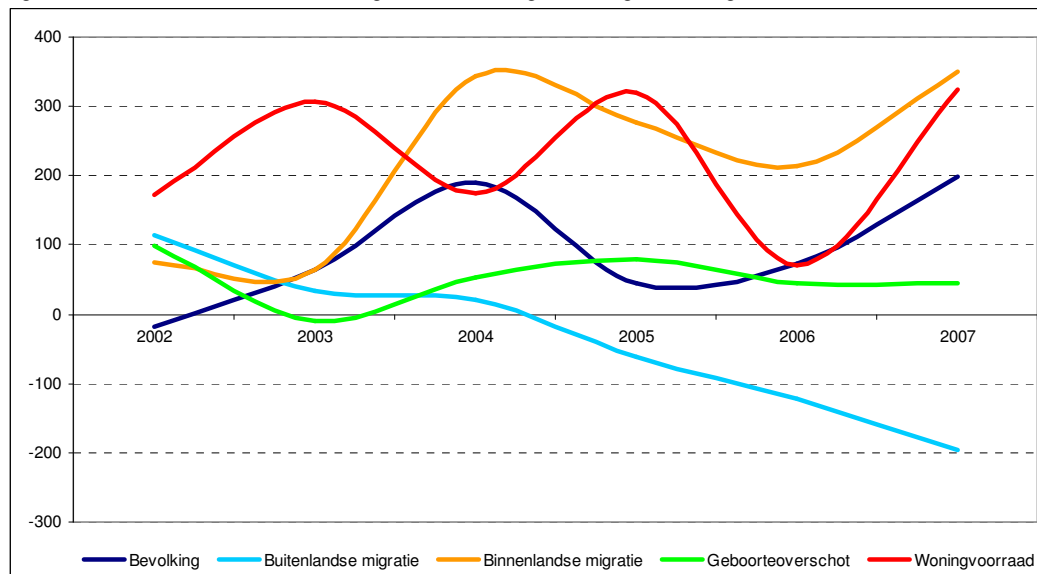
|     |  |
|-----|--|
| CBS | Centraal Bureau voor de Statistiek   |
| CPB | Centraal PlanBureau (intussen opgegaan in Planbureau voor de Leefomgeving) |
| CPO | Collectief Particulier Opdrachtgeverschap                                  |
| MGE | Maatschappelijk Gebonden Eigendom  |
| WWZ | Wonen – Welzijn – Zorg   |

## 2. Demografische ontwikkelingen

In dit hoofdstuk wordt teruggeblikt op ontwikkeling in bevolking en woningvoorraad. Migratie krijgt aandacht vanwege de grote invloed op de bevolkingsontwikkeling. Daarnaast wordt vooruit gekeken aan de hand van de meest recente Etil bevolgings- en huishoudensprognose. Tot slot in de hoofdstuk aandacht voor de doelgroep van beleid: de lage inkomens en de daarvoor benodigde kernvoorraad.

### 2.1. Terugblik

Figuur 2.1: Gemeente Roermond. Terugblik ontwikkeling bevolking en woningvoorraad, 2002 - 2007

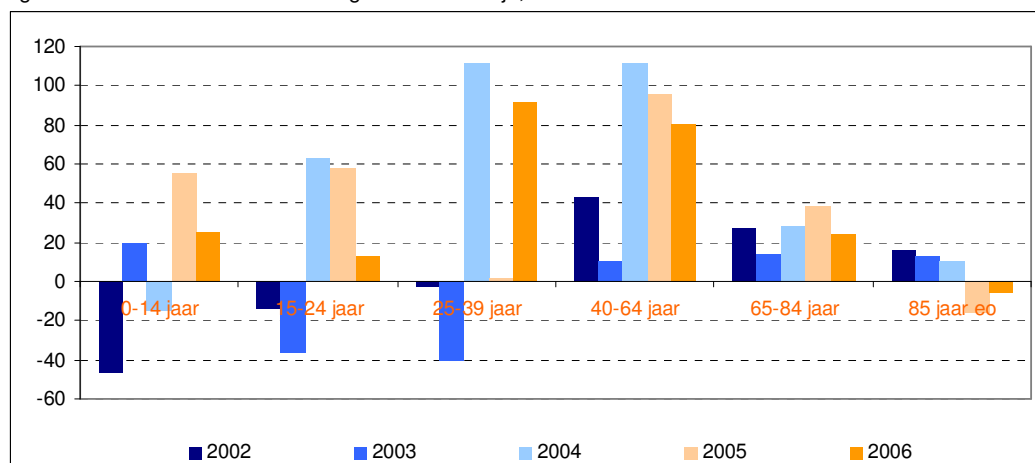


Bron: CBS (bewerking Companen), 2008.

- De afgelopen vijf jaar is het inwonertal in de gemeente Roermond gestegen. Vanaf 2002 is de bevolking met gemiddeld 100 personen per jaar gegroeid. Deze groei heeft de gemeente vooral te danken aan de migratie. Deze is waarschijnlijk positief door de toevoegingen van woningen op de woningmarkt.
- Het geboorteoverschot fluctueert en was licht positief.

Onderstaande figuur geeft de migratie naar leeftijd weer over de periode 2002-2006.

Figuur 2.2: Gemeente Roermond. Migratie naar leeftijd, 2002 - 2006



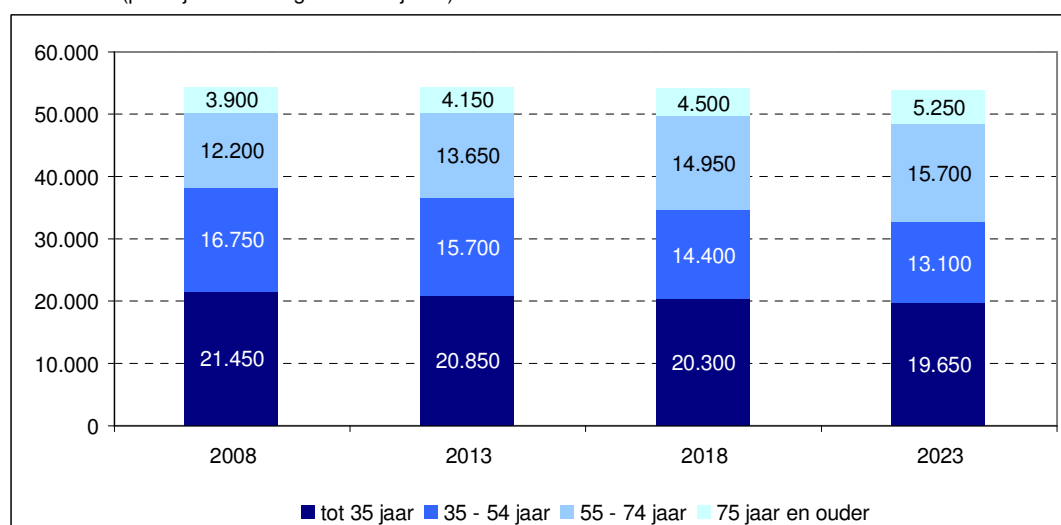
Bron: CBS (bewerking Companen), 2008.

- De gemeente Roermond weet ieder jaar meer personen in de leeftijdsgroep 40 - 84 jaar aan te trekken dan dat er de gemeente verlaten.
- Waar we in de landelijke gemeenten vaak een massale uitstroom van jongeren zien (15-24 jaar) is dit in de gemeente Roermond niet het geval. Per saldo heeft de gemeente de afgelopen 5 jaar een positief migratieoverschot in deze leeftijdscategorie.

## 2.2. Prognose bevolkings- en huishoudensontwikkeling

### Bevolkingsontwikkeling

Figuur 2.3: Gemeente Roermond. Prognose bevolkingsontwikkeling gemeente Roermond 2008-2023 (per 1 januari van genoemde jaren)



Bron: Etil prognose, 2008.

Tabel 2.1: Gemeente Roermond. Prognose bevolkingsontwikkeling gemeente Roermond in de regio 2008-2023 (per 1 januari van genoemde jaren)

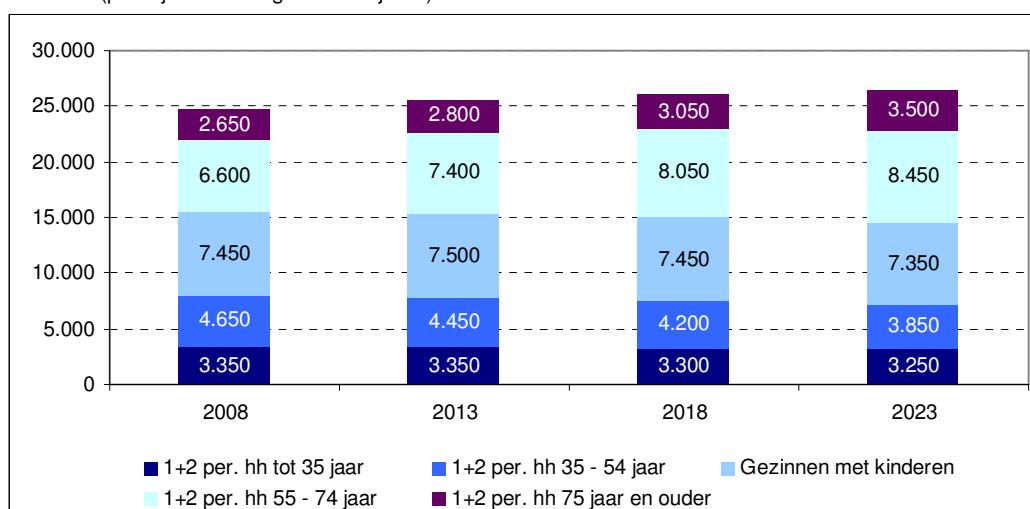
|                  | 2008   |      | 2013   |      | 2018   |      | 2023   |      |
|------------------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|
| Tot 35 jaar      | 21.450 | 40%  | 20.850 | 38%  | 20.300 | 37%  | 19.650 | 37%  |
| 35 - 54 jaar     | 16.750 | 31%  | 15.700 | 29%  | 14.400 | 27%  | 13.100 | 24%  |
| 55 - 74 jaar     | 12.200 | 22%  | 13.650 | 25%  | 14.950 | 28%  | 15.700 | 29%  |
| 75 jaar en ouder | 3.900  | 7%   | 4.150  | 8%   | 4.500  | 8%   | 5.250  | 10%  |
| Totaal           | 54.300 | 100% | 54.350 | 100% | 54.150 | 100% | 53.700 | 100% |

Bron: Etil prognose, 2008.

- De gemeente Roermond kent de afgelopen jaren nog een stijging van het aantal inwoners. De komende jaren zal het inwonertal stabiel blijven. Vanaf 2013 zal het aantal inwoners volgens de prognose licht gaan dalen.
- We zien in de gemeente de vergrijzing doorzetten. Momenteel bestaat de bevolking voor 29% uit personen van 55 jaar of ouder, in 2023 zal dit zijn gegroeid naar 39%.

## Huishoudensontwikkeling

Figuur 2.4: Gemeente Roermond. Prognose huishoudensontwikkeling gemeente Roermond 2008-2023 (per 1 januari van genoemde jaren)



Bron: Etil prognose, 2008.

Tabel 2.2: Gemeente Roermond. Prognose huishoudensontwikkeling gemeente Roermond 2008-2023 (per 1 januari van genoemde jaren)

|                              | 2008   |      | 2013   |      | 2018   |      | 2023   |      |
|------------------------------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|
| 1+2 per. hh tot 35 jaar      | 3.350  | 14%  | 3.350  | 13%  | 3.300  | 13%  | 3.250  | 12%  |
| 1+2 per. hh 35 - 54 jaar     | 4.650  | 19%  | 4.450  | 17%  | 4.200  | 16%  | 3.850  | 15%  |
| Gezinnen met kinderen        | 7.450  | 30%  | 7.500  | 29%  | 7.450  | 29%  | 7.350  | 28%  |
| 1+2 per. hh 55 - 74 jaar     | 6.600  | 27%  | 7.400  | 29%  | 8.050  | 31%  | 8.450  | 32%  |
| 1+2 per. hh 75 jaar en ouder | 2.650  | 11%  | 2.800  | 11%  | 3.050  | 12%  | 3.500  | 13%  |
| Totaal                       | 24.700 | 100% | 25.500 | 100% | 26.050 | 100% | 26.400 | 100% |

Bron: Etil prognose, 2008.

- Het huishoudensaantal in de gemeente groeit nog tot 2023. De groei neemt echter wel per periode wat af.
- Ook bij de huishoudens zien we in de gemeente de vergrijzing doorzetten. Momen-

teel bestaat de gemeente voor 38% uit seniorenhuishoudens (55 jaar of ouder), in 2023 zal dit zijn gegroeid naar bijna de helft van de huishoudens (45%).

### 2.3. Doelgroep van beleid en betaalbaar wonen

#### Doelgroep neemt naar verwachting af...

Op basis van economische prognoses van het CPB (zoals opgenomen in de nota Mensen, Wensen, Wonen) berekenen we de verwachte ontwikkeling van de formele doelgroep van beleid. We gaan uit van het minst positieve economische scenario (groei van 1.5% per

Inkomensgrens doelgroep van beleid belastbaar jaarinkomen (prijspeil 1 januari 2008):

- alleenstaand < 65 jaar: € 20.600
- meerpersoons < 65 jaar: € 27.950
- alleenstaand 65+: € 18.525
- meerpersoons 65+: € 24.625

jaar) dat in voornoemde rapportage is opgenomen. Een deel van de doelgroep woont in een koopwoning. Door dit deel in mindering te brengen, resulteert de theoretisch benodigde kernvoorraad. Theoretisch, omdat een deel van de kernvoorraad wordt bewoond door huishoudens die niet (meer) tot de doelgroep behoren, de zogenaamde goedkope scheefheid: een relatief hoog inkomen in relatie tot de huurprijs van de woning. Voor de verkenning nemen we aan dat de doelgroep afneemt en dat het aantal mensen in de doelgroep in een koopwoning als percentage van de totale doelgroep gelijk blijft maar in absolute aantallen wel licht afneemt. Zie de tabel hieronder.

Tabel 2.3. Gemeente Roermond. Doelgroep van beleid (huishoudens) en kernvoorraad

|   | 2008  | 2013  | 2018  |
|---|-------|-------|-------|
| Doelgroep %   | 34%   | 29%   | 26%   |
| Doelgroep absoluut  | 8.320 | 7.440 | 6.820 |
| Doelgroep van beleid koop   | 1.750 | 1.560 | 1.430 |
| Benodigde kernvoorraad (a)  | 6.570 | 5.880 | 5.390 |
| Huidige kernvoorraad<br>(vlg. Woonmonitor Provincie Limburg 2007) | 8.020 | 8.020 | 8.020 |

(a) zonder rekening te houden met 'scheefwonen'.

Bron: CBS, CPB, bewerking Companen, 2008.

Te constateren:

- Momenteel behoren drie op de tien huishoudens in de gemeente tot de zogenaamde doelgroep van beleid. Dit neemt naar verwachting af tot ruim een kwart van de huishoudens in 2018.
- In de gemeente woont (volgens de enquête) een vijfde deel van de doelgroep in een koopwoning.
- De verwachting is dat de benodigde kernvoorraad naar de toekomst toe kan afnemen van ruim 6.500 woningen naar bijna 5.400 woningen in 2018. Momenteel kent de gemeente ruim 8.000 betaalbare huurwoningen (tot € 550).

### 3. De doelgroepen en hun woonwensen

Voor dit onderzoek is een onderscheid gemaakt tussen verschillende doelgroepen. Aan de hand van deze doelgroepen worden veel aspecten op het gebied van wonen weergegeven. De onderscheiden doelgroepen in dit onderzoek zijn:

- Starters, 18 tot 28 jaar.
- Gezinnen.
- Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar.
- Eén- en tweepersoonshuishoudens van 35 tot en met 54 jaar.
- Eén- en tweepersoonshuishoudens van 55 tot en met 74 jaar.
- Eén- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder.

Paragraaf 3.1 zoomt vooral in op de potentiële verhuizers onder doelgroepen en hun woonwensen. Paragraaf 3.2 gaat in op de woonwensen van allochtone huishoudens in Roermond. Paragraaf 3.3 verschaft inzicht in de waardering van woning en woonomgeving onder alle respondenten.

#### 3.1. Doelgroepen

We richten ons in deze paragraaf in hoofdzaak op de voorkeuren van geënquêteerden die aangaven binnen vijf jaar te willen verhuizen.

- In deze paragraaf geven we een overzicht van top-3 van woonvoorkeuren op basis van woonbeelden. Hierbij zijn cijfers vermeld. Deze cijfers komen voort uit de positie van de foto in de vragenlijst.

| <b>Starters, 18 tot 28 jaar</b> |  |
|---------------------------------|--|
| Demografische ontwikkeling      | 2008-2012: + 1.330 (in vijf jaar) → 2013-2017: + 1.080 (in vijf jaar)  |
| Huidige woning                  | Inwonend, tot 28 jaar, zoekend naar een woning.  |
| Gewenste woning                 | <p>Een ruime meerderheid van de Starters (68%) in de gemeente Roermond geeft er de voorkeur aan een woning te kopen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Starters richten zich op koopwoningen tot € 240.000 (76% van de Starters die willen kopen) en dan vooral op een woning tussen € 190.000 en 240.000 (47%). Veelal zijn dit twee-onder-een-kap woningen en in wat mindere mate rijwoningen.</li><li>• In de huursector ligt de nadruk op eengezinswoningen en goedkope appartementen zonder lift. Drie kwart van alle Starters die wil huren, willen tot € 500 per maand betalen.</li><li>• De helft van de Starters heeft geen voorkeur voor een nieuwbouwwoning of bestaande woning. Van de Starters met een voorkeur voor een nieuwbouwwoning (16%) in de koop, is nog geen derde geïnteresseerd in een bouw-kavel. Dit is veel lager dan in de omliggende landelijke(re) gemeenten.</li></ul> <p>Starters die de door hen gewenste woning niet kunnen vinden, houden doorgaans vast aan de prijsklasse waarin zij zoeken. Zij gaan dan op zoek naar een ander woningtype. Bijna een kwart van de Starters geeft aan langer thuis te willen blijven wonen, totdat zij een geschikte woning vinden of kunnen realiseren. Ook spreken Starters bovengemiddeld met de voeten: zij kijken relatief gemakkelijk of de woonwens in een andere plaats binnen de regio wel te realiseren is.</p> |

## Starters, 18 tot 28 jaar

Realisatie woonwensen starters

Een ruime meerderheid van de Starters wil een eengezinskoopwoning. Wanneer we uitspraken willen doen over de haalbaarheid van deze woonwensen, dan kunnen we kijken naar de gerealiseerde woningstap, dus huidige woning, van de voormalige starters (huishoudens tot 35 jaar).

- In de gemeente woont maar een derde van de voormalige starters in een koopwoning. Van deze groep heeft 48% een woning met een waarde tot € 190.000 en 41% een waarde tussen de € 190.000 en 240.000. De woonwensen, zoals geuit door de starters lijken, qua voorkeur huur / koop realistisch, echter de prijzen zijn wel wat ambitieus. De inkomens van Starters zullen naar de toekomst toe echter wel stijgen en wat nu ambitieus lijkt, kan over een paar jaar haalbaar zijn:

|                      | Starters | Voormalige starters<br>(huishoudens tot 35 jaar) |
|----------------------|----------|--|
| Tot modaal           | 73%      | 34%  |
| 1 - 1,5x modaal      | 17%      | 36%  |
| Meer dan 1,5x modaal | 10%      | 31%  |

Gewenste woonmilieu / Woonplaats

- Starters in Roermond zijn in grote mate gebonden aan de eigen gemeente. Drie kwart van hen wil binnen de eigen gemeente verhuizen. Ruim een op de zes starters geeft aan het liefst de regio te willen verlaten.
- Gewenst woonmilieu: Recente uitbreiding (21%), Dorpshart (20%), Vooroorlogse uitbreiding (17%).

Waardering van voorzieningen in de omgeving

(rood = benedengemiddeld, groen = bovengemiddeld)

Over de volle breedte is voor Starters voorzieningenaanbod in de omgeving nauwelijks van belang. De voorzieningen die zij het liefst terug willen zien in de toekomstige woonomgeving zijn:







*Algemene voorzieningen*

- Winkels voor dagelijkse boodschappen
- Park of wandelgebied
- Grote parkeerplaats
- Scholen
- Recreatieterrein

*Medisch en ontmoeting*

- Huisarts
- Apotheek
- Tandarts
- Sportvereniging

Top 3 woningvoorkeur (% van verhuigeneigden)

|   | Koop | Huur   |
|---|------|--|
|  | 42%  |  32% |
|  | 32%  |  32% |
|  | 24%  |  29% |

| Gezinnen                        |   |
|---------------------------------|---|
| Demografische ontwikkeling      | <p>2008: 7.450 → 2013: 7.500 = + 50</p> <p>2013: 7.500 → 2018: 7.450 = - 50</p>   |
| Huidige woning                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Iets minder dan de helft van de verhuisgeneigde gezinnen woont momenteel in een huurwoning, vrijwel altijd in een eengezinswoning. 55% van de huurders betaalt een maandelijkse huur van tot € 500. Een derde van de huurders betaalt een huur tussen € 500 en 650.</li> <li>• Gezinnen die eigenaar zijn van hun woning, bewonen in de meeste gevallen een rijwoning en in mindere mate een vrijstaande woning of tweekapper. Zeven op de tien koopwoningen heeft een waarde tot € 240.000.</li> </ul>  |
| Huidige woonmilieu / Woonplaats | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gezinnen vinden we het meest terug in de woonmilieus Na-oorlogse uitbreiding, Dorpsrand en Recente uitbreiding.</li> </ul>   |
| Gewenste woning                 | <p>De verhuisgeneigdheid bij Gezinnen is in vergelijking met deze doelgroep in andere gemeenten erg groot: 30% wil binnen vijf jaar verhuizen, 16% wil misschien verhuizen. Veel Gezinnen willen een stap maken in hun woon-carrière. 71% van de gezinnen heeft een voorkeur voor een koopwoning.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de koopsector zien we een vraag naar vooral betaalbare woningen. In vergelijking met de andere gemeenten in de regio willen gezinnen uit deze gemeente minder uitgeven aan de toekomstige woning. 62% wil een woning tot € 240.000. De vraag naar woningen vanaf € 300.000 is met 20% zeer beperkt in vergelijking met de andere gemeenten.</li> <li>• In de huursector blijft vrijwel enkel vraag naar eengezinswoningen. Gezinnen lijken bereid om wat meer te betalen dan de huidige huur, twee derde gaat voor een woning met een huur tussen de € 500 en € 650.</li> <li>• Bijna een kwart van de Gezinnen wil het liefst een bestaande woning. Een fractie meer heeft een voorkeur voor een nieuwbouwwoning. Twee derde van de Gezinnen die een voorkeur heeft voor een nieuwbouwwoning, wil ook wel een bouwkaavel. Dit kavel moet dan wel bij voorkeur groter zijn dan 350m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>De voorkeuren van Gezinnen zijn vrij hard. Voor meer dan de helft van de huishoudens is het niet vinden van geschikt aanbod reden om niet te verhuizen. Een klein deel van deze groep wil wel eventueel de huidige woning aanpassen.</p> |

## Gezinnen

Gewenste woonmilieu / Woonplaats

- Bijna drie kwart van de Gezinnen wil bij verhuizing in de eigen gemeente blijven. Hiervan geeft ruim de helft van de Gezinnen aan het liefst binnen de eigen kern te willen verhuizen.
- Gewenst woonmilieu: Dorpsrand (28%), Dorpshart (19%) en Na-oorlogse uitbreidingen (13%).

Waardering van voorzieningen in de omgeving

(rood = benedengemiddeld, groen = bovengemiddeld)

Gezinnen hechten vooral waarde aan algemene voorzieningen en verenigingen in de omgeving. In de voorkeuren zien we vooral voorzieningen die een functie hebben voor kinderen.

*Algemene voorzieningen*

- Winkels voor dagelijkse boodschappen
- Park of wandelgebied
- Scholen
- Grote parkeervoorziening
- Speeltuin
- Recreatieterrein

*Zorg en ontmoeting*

- Huisarts
- Apotheek
- Tandarts
- Sportvereniging

|   | Koop  |     | Huur   |     |
|---|---|-----|--|-----|
| Top 3 woningvoorkeur (% van verhuisingeneigden) |    | 43% |    | 41% |
|   |   | 38% |   | 38% |
|   |  | 30% |  | 36% |

## Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar

|  |   |                               |                              |  |   |
|--|---|-------------------------------|------------------------------|--|---|
| Demografische ontwikkeling   | 2008: 3.350 → 2013: 3.350 = +/- 0<br>2013: 3.350 → 2018: 3.300 = - 50   |                               |                              |  |   |
| Huidige woning   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ruim drie kwart van de Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar met een verhuiscens woont op dit moment in een huurwoning.</li> <li>Bijna drie kwart van de huurders bewoont een appartement (met of zonder lift). Twee derde betaalt een huur tot € 500 per maand.</li> <li>Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar in een koopwoning wonen veelal in tweekappers en rijwoningen. Vrijwel alle (99%) koopwoningen van deze doelgroep hebben een waarde tot € 240.000.</li> </ul>   |                               |                              |  |   |
| Huidige woonmilieu / Woonplaats  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar wonen momenteel relatief veel in de Woonmilieu Historisch stadscentrum, Na-oorlogse uitbreiding en Dorpshart.</li> </ul>   |                               |                              |  |   |
| Gewenste woning  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar zijn met 55% bovengemiddeld verhuisgeneigd (in vergelijking met deze doelgroep in de regio. We zien bij Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar een gewenste verschuiving van huur- naar vooral (81%) koopwoningen. Veel huurders willen bij verhuizing gaan kopen.</li> <li>De belangrijkste redenen om te verhuizen binnen deze doelgroep zijn het verhuizen naar een grotere woning (51%), wil gaan kopen (42%) en het krijgen van een tuin (41%).</li> <li>De populairste woningtypen onder deze doelgroep zijn de tweekappers (37%) en de rijwoningen (35%). Een wat kleiner deel mikt op een vrijstaande woning (17%).</li> <li>Het merendeel van kopers in deze groep richt zich op woningen tot € 240.000 (71%, waarvan 60% tussen € 190.000 en 240.000). Een vijfde zoekt een woning vanaf € 300.000.</li> <li>Huishoudens die willen blijven huren, willen vooral gaan voor een rijwoning. Deze groep is echter niet bereid hier meer dan € 500 voor te betalen.</li> <li>Vier van de tien huishoudens hebben een voorkeur voor een bestaande woning, een op de vijf voor een nieuwbouwwoning. Van deze groep is 70% geïnteresseerd in een kavel.</li> </ul> <p>De helft van de jonge huishoudens verhuist niet wanneer zij de woonwensen niet kunnen realiseren. Bijna een kwart hiervan geeft aan de woning aan te gaan passen. 23% van de jonge huishoudens is ook bereid te kijken naar een ander type woning in dezelfde prijsklasse.</p> |                               |                              |  |   |
| Gewenste woonmilieu / Woonplaats   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bijna de helft van de Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar richt zich, bij een eventuele verhuizing, op de eigen wijk. Hier bovenop geeft nog ruim een kwart van de huishoudens aan te willen verhuizen binnen de gemeente.</li> <li>Gewenst woonmilieu: Historisch stadscentrum (28%), Dorpsrand (23%) en Dorpshart (21%).</li> </ul>  |                               |                              |  |   |
| Waardering van voorzieningen in de omgeving<br>(rood = benedengemiddeld, groen = bovengemiddeld)   | <p>Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar in de gemeente Roermond hechten veel waarde aan de aanwezigheid van voorzieningen. Vooral scholen en skateparken worden in bovengemiddelde mate belangrijk beschouwd.</p> <table border="0"> <tr> <td><i>Algemene voorzieningen</i></td> <td><i>Medisch en ontmoeting</i></td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Winkels voor dagelijkse boodschappen</li> <li>Park of wandelgebied</li> <li>Grote parkeervoorziening</li> <li>Scholen</li> <li>Speeltuin</li> <li>Recreatieterrein</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Huisarts</li> <li>Apotheek</li> <li>Tandarts</li> <li>Sportvereniging</li> </ul> </td> </tr> </table>  | <i>Algemene voorzieningen</i> | <i>Medisch en ontmoeting</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Winkels voor dagelijkse boodschappen</li> <li>Park of wandelgebied</li> <li>Grote parkeervoorziening</li> <li>Scholen</li> <li>Speeltuin</li> <li>Recreatieterrein</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Huisarts</li> <li>Apotheek</li> <li>Tandarts</li> <li>Sportvereniging</li> </ul> |
| <i>Algemene voorzieningen</i>  | <i>Medisch en ontmoeting</i>  |                               |                              |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Winkels voor dagelijkse boodschappen</li> <li>Park of wandelgebied</li> <li>Grote parkeervoorziening</li> <li>Scholen</li> <li>Speeltuin</li> <li>Recreatieterrein</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Huisarts</li> <li>Apotheek</li> <li>Tandarts</li> <li>Sportvereniging</li> </ul>   |                               |                              |  |   |

|  | Koop  |     | Huur   |     |
|--|---|-----|--|-----|
| Top 3<br>woningvoorkeur<br>(% van verhuis-<br>geneigden) |  | 30% |  | 48% |
|  |  | 25% |  | 41% |
|  |  | 24% |  | 28% |

## Eén- en tweepersoonshuishoudens 35 - 54 jaar

### Demografische ontwikkeling

2008: 4.650 → 2013: 4.450 = - 200  
 2013: 4.450 → 2018: 4.200 = - 250

### Huidige woning

- Van de Eén- en tweepersoonshuishoudens 35 - 54 jaar die overwegen te verhuizen, woont bijna twee derde in een huurwoning.
- In de koopsector woont men veelal in rijwoningen en vrijstaande woningen en in mindere mate in tweekappers, veelal tot € 240.000 (73%). Bijna een vijfde woont in een woning van meer dan € 300.000.
- In de huursector wonen Eén- en tweepersoonshuishoudens 35 - 54 jaar vooral in eengezinswoningen en appartementen met lift. Huurders betalen veelal een lage huur (82%). Maar een op de tien huurders betaalt een huur van meer dan € 650 per maand.

### Huidige woonmilieu / Woonplaats

- Eén- en tweepersoonshuishoudens 35 - 54 jaar wonen veelal in Na-oorlogse uitbreiding en Recente uitbreiding.

### Gewenste woning

Ruim een kwart van de Eén- en tweepersoonshuishoudens 35 - 54 jaar wil binnen vijf jaar verhuizen. We zien bij deze doelgroep eveneens (maar minder extreem dan bij de Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar) een gewenste verschuiving van een huur- naar een koopwoning. Ruim zes van de tien huishoudens met een verhuishwens wil een woning kopen.

- Het meest populaire woningtype onder potentiële kopers is de tweekapper, maar ook vrijstaande woning wordt regelmatig gevraagd.
- Iets meer dan de helft van de potentiële kopers wil een woning tot € 240.000. Een derde wil een woning vanaf € 300.000.
- In de huursector wil deze doelgroep in grote mate vestigen in comfortabele woningen als appartementen met lift en grondgebonden nultredenwoningen. Bijna de helft van de doelgroep is bereid meer dan € 500 te betalen.
- De meeste Eén- en tweepersoonshuishoudens 35 - 54 jaar (met een voorkeur) richten zich op een bestaande woning. Bijna de helft van de doelgroep geeft aan geen voorkeur te hebben. Twee derde van de huishoudens met een voorkeur voor een nieuwbouwwoning, heeft interesse in een bouwkael. Bijna de helft van deze groep heeft de voorkeur voor een kavel met een grootte vanaf 450 m<sup>2</sup>.

De voorkeuren van deze groep zijn hard. Bijna 60% van de geënquêteerden uit deze groep geeft aan niet te verhuizen als de gewenste woning niet beschikbaar komt. 20% geeft aan op zoek te gaan naar een ander type woning in de prijsklasse.

## Eén- en tweepersoonshuishoudens 35 - 54 jaar

Gewenste woonmilieu / Woonplaats

- Ruim twee derde wil bij een eventuele verhuizing binnen de eigen gemeente verhuizen, maar het grootste deel heeft een voorkeur voor een andere wijk dan de huidige. Een zesde verhuist het liefst binnen de regio.
- Gewenst woonmilieu: Dorpsrand (27%), Historisch stadscentrum (15%) en Wonen op het water (15%). Dit laatste woonmilieu is het meest populair onder deze doelgroep binnen deze gemeente.

Waardering van voorzieningen in de omgeving  
(rood = benedengemiddeld, groen = bovengemiddeld)

Eén- en tweepersoonshuishoudens 35 - 54 jaar hechten gemiddeld belang aan de aanwezigheid van voorzieningen in de woonomgeving.

*Algemene voorzieningen*

- Winkels voor dagelijkse boodschappen
- Park of wandelgebied
- Grote parkeervoorziening

*Zorg en ontmoeting*

- Huisarts
- Apotheek
- Fysiotherapeut
- Tandarts
- Zorgcentrum







|   | Koop  |     | Huur   |     |
|---|---|-----|--|-----|
| Top 3 woningvoorkeur (% van verhuisgeneigden) |    | 33% |    | 34% |
|   |   | 27% |   | 30% |
|   |  | 26% |  | 27% |

## Eén- en tweepersoonshuishoudens 55 - 74 jaar

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Demografische ontwikkeling      | <p>2008: 6.600 → 2013: 7.400 = + 800<br/>                 2013: 7.400 → 2018: 8.050 = + 650</p>  |
| Huidige woning                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer dan de helft van de één- en tweepersoonshuishoudens 55 - 74 jaar met een verhuiscens, woont op dit moment in een huurwoning.</li> <li>• Het merendeel van de huishoudens in een huurwoning woont in een rijwoning, veelal met een huur tot € 500.</li> <li>• Twee derde van de verhuisgeneigde één- en tweepersoonshuishoudens 55 - 74 jaar met een eigen woning woont in een vrijstaande koopwoning. Ruim de helft van de verhuisgeneigde huizenbezitters heeft een woning met een marktwaarde tot € 240.000. Een derde van de Eén- en tweepersoonshuishoudens 55 - 74 jaar heeft een woning met een marktwaarde vanaf € 300.000.</li> </ul>  |
| Huidige woonmilieu / Woonplaats | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eén- en tweepersoonshuishoudens 55 - 74 jaar wonen nu relatief vaak in de Woonmilieus Naorlogse uitbreiding en Dorpsrand.</li> </ul>  |
| Gewenste woning                 | <p>De verhuisgeneigdheid onder Eén- en tweepersoonshuishoudens 55 - 74 jaar is met 19% onder het gemiddelde in de regio voor deze doelgroep.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de gemeente Roermond wil bijna twee derde van deze doelgroep bij een toekomstige verhuizing een huurwoning betrekken. Dit wijkt in grote mate af van de andere gemeenten in de regio waar het merendeel van de huishoudens in deze doelgroep nog naar een koopwoning wil verhuizen.</li> <li>• Wanneer men wil verhuizen binnen of naar de huursector wil het grootste deel van deze doelgroep verhuizen naar een comfortabel appartement met lift of een grondgebonden nultredenwoning. Ook appartementen zonder lift zijn nog in trek, waarschijnlijk door de gunstige huurprijzen.</li> <li>• Ook bij de verhuizing in de koopsector zien we een trek naar de comfortabele woningtypen. Vooral de grondgebonden nultredenwoningen zijn gewild. Meer dan de helft van de doelgroep wil bij verhuizing niet meer uitgeven dan € 240.000.</li> <li>• Ruim de helft van de doelgroep heeft geen voorkeur voor een nieuwbouwwoning of een bestaande woning. Bijna een kwart van de doelgroep heeft een voorkeur voor een bestaande woning. Van de kleine groep met een voorkeur voor een nieuwbouwwoning heeft ruim een derde een voorkeur voor een bouwkaavel.</li> </ul> <p>De voorkeuren van Eén- en tweepersoonshuishoudens 55 - 74 jaar zijn als niet heel hard te typeren. De helft verhuist namelijk niet als de gewenste woning niet beschikbaar komt. 14% kijkt naar een ander woningtype in dezelfde prijsklasse en 12% zoekt het in een andere wijk van de gemeente.</p> |

## Eén- en tweepersoonshuishoudens 55 - 74 jaar

|  |   |                               |                           |  |  |
|--|---|-------------------------------|---------------------------|--|--|
| <p>Gewenste woonmilieu / Woonplaats</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Een derde van de Eén- en tweepersoonshuishoudens 55 - 74 jaar wil bij verhuizing het liefst in de eigen wijk blijven. Bijna de helft van de huishoudens hecht zich minder aan de eigen wijk en wil best naar een andere kern in de gemeente verhuizen.</li> <li>Populaire Woonmilieus zijn Historisch stadscentrum (20%), Dorpsrand (19%) en Dorpshart (17%).</li> </ul>   |                               |                           |  |  |
| <p>Wonen en zorg</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Twee derde van de Eén- en tweepersoonshuishoudens 55 - 74 jaar geven aan bij een eventuele zorgvraag (al dan niet met aanpassingen en zorgdiensten) in de huidige woning te kunnen blijven wonen.</li> <li>Een derde van de doelgroep heeft nog niet nagedacht over eventuele aanpassingen aan de woning bij een zorgvraag.</li> <li>Respectievelijk 9 en 13% van de doelgroep maakt gebruik van de thuiszorg / zorg aan huis en hulp bij het huishouden. Meer dan de helft van de doelgroep denkt in de toekomst gebruik te gaan maken van de thuiszorg.</li> </ul>                         |                               |                           |  |  |
| <p>Waardering van voorzieningen in de omgeving<br/>(rood = benedengemiddeld, groen = bovengemiddeld)</p>   | <p>Eén- en tweepersoonshuishoudens 55 - 74 jaar hechten verhoudingsgewijs veel waarde aan zorg- en ontmoetingsvoorzieningen in de woonomgeving.</p> <table border="0"> <tr> <td><i>Algemene voorzieningen</i></td> <td><i>Zorg en ontmoeting</i></td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Winkels voor dagelijkse boodschappen</li> <li>Park of wandelgebied</li> <li>Grote parkeervoorziening</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Apotheek</li> <li>Huisarts</li> <li>Fysiotherapeut</li> <li>Zorgcentrum</li> <li>Tandarts</li> <li>Ontmoetingsplaats</li> </ul> </td> </tr> </table> | <i>Algemene voorzieningen</i> | <i>Zorg en ontmoeting</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Winkels voor dagelijkse boodschappen</li> <li>Park of wandelgebied</li> <li>Grote parkeervoorziening</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Apotheek</li> <li>Huisarts</li> <li>Fysiotherapeut</li> <li>Zorgcentrum</li> <li>Tandarts</li> <li>Ontmoetingsplaats</li> </ul> |
| <i>Algemene voorzieningen</i>  | <i>Zorg en ontmoeting</i>   |                               |                           |  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Winkels voor dagelijkse boodschappen</li> <li>Park of wandelgebied</li> <li>Grote parkeervoorziening</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Apotheek</li> <li>Huisarts</li> <li>Fysiotherapeut</li> <li>Zorgcentrum</li> <li>Tandarts</li> <li>Ontmoetingsplaats</li> </ul>  |                               |                           |  |  |

| Top 3 woningvoorkeur (% van verhuisgeneigden)  | Koop  |   | Huur |  |
|--|---|---|------|--|
|  |  <p>22</p> <p>39%</p>  |  <p>60</p> <p>35%</p> |      |  |
|  <p>23</p> <p>32%</p> |  <p>52</p> <p>33%</p> |   |      |  |
|  <p>24</p> <p>31%</p> |  <p>53</p> <p>29%</p> |   |      |  |

## Eén- en tweepersoonshuishoudens 75 jaar e.o.

### Demografische ontwikkeling

2008: 2.650 → 2013: 2.800 = + 150  
2013: 2.800 → 2018: 3.050 = + 250

### Huidige woning

- Twee derde van de verhuisgeneigde Eén- en tweepersoonshuishoudens 75 jaar eo woont op dit moment in een huurwoning; Ruim de helft van de huishoudens betaalt maandelijks een huur tot € 500. Meer dan de helft van de Eén- en tweepersoonshuishoudens 75 jaar e.o. in de huursector woont in een appartement.
- Van de verhuisgeneigde eigenaar-bewoners woont bijna de helft in een rijwoning. Meer dan de helft heeft een woning met een waarde tot € 240.000. Een kwart van de eigenaar-bewoners heeft een woning met een waarde vanaf € 300.000.
- Enkel in de huursector wonen huishoudens uit deze oudere doelgroep in grondgebonden nultredenwoningen.

### Huidige woonmilieu / Woonplaats

- Eén- en tweepersoonshuishoudens 75 jaar eo wonen vaak in de volgende Woonmilieus: Hoogbouwwijk en Recente uitbreiding.

### Gewenste woning

Van de Eén- en tweepersoonshuishoudens 75 jaar eo is 10% geneigd binnen 5 jaar te verhuizen. 12% geeft aan in deze periode misschien te willen verhuizen. Eén- en tweepersoons huishoudens 75 jaar eo met een verhuiscens oriënteren zich in grote mate op de huursector. Het aandeel dat wil verhuizen naar een huurwoning bedraagt 71%.

- Bijna de helft van de huishoudens binnen deze doelgroep geeft aan minder te willen betalen dan € 500.
- Vrijwel alle huishoudens willen een appartement of een grondgebonden nultredenwoning.
- Ruim twee derde van de Eén- en tweepersoonshuishoudens 75 jaar eo die een woning willen kopen, richt zich op woningen in prijsklassen tussen € 190.000 en € 240.000.
- Ruim vier op de tien huishoudens heeft een voorkeur voor een nieuwbouw-woning. De groep zonder voorkeur voor nieuwbouw of bestaand is een fractie kleiner.

De voorkeuren van Eén- en tweepersoonshuishoudens 75 jaar eo zijn zeer hard te noemen. Vrijwel alle huishoudens geven aan niet te verhuizen wanneer de gewenste woning niet beschikbaar komt, maar laat bijvoorbeeld meer zorg-diensten aan huis komen.

## Eén- en tweepersoonshuishoudens 75 jaar e.o.

Gewenste woonmilieu / Woonplaats

- De helft van deze huishoudens wil bij verhuizing in de eigen wijk blijven wonen. Een vijfde wil het liefst naar een andere wijk binnen de gemeente en een vergelijkbare groep wil de regio het liefst verlaten.
- Populaire Woonmilieus zijn Historisch stadscentrum (38%) en Dorpshart (18%).

(Woon)diensten

- Bijna drie kwart van de Eén- en tweepersoonshuishoudens 75 jaar eo verwacht dat zij in hun huidige woning kunnen blijven wonen bij een zorgvraag. Wel zijn dan vaak én aanpassingen aan de woning, én dienstverlening bij de woning noodzakelijk.

*Dienstverlening*

- Nu maakt bijna een kwart van de Eén- en tweepersoonshuishoudens 75 jaar eo gebruik van Thuiszorg en / of Huishoudelijke Hulp. De rest van deze doelgroep verwacht dit in de nabije toekomst nodig te hebben.
- Voor de toekomst wordt veel gevraagd: Rolstoelaanpassingen, Bewakingsystemen en Specifiek ouderenvervoer.

Waardering van voorzieningen in de omgeving  
(rood = benedengemiddeld, groen = bovengemiddeld)





Eén- en tweepersoonshuishoudens 75 jaar eo hechten veel waarde aan voorzieningen in hun woonomgeving; vooral zorgvoorzieningen en een ontmoetingsplaats.

*Algemene voorzieningen*

- Winkels voor dagelijkse boodschappen
- Park of wandelgebied
- Markt

*Zorg en ontmoeting*

- Zorgcentrum
- Huisarts
- Apotheek
- Ontmoetingsplaats
- Fysiotherapeut
- Tandarts

| Top 3 woningvoorkeur<br>(% van verhuisgeneigden)                                    | Koop  |  | Huur   |     |
|---|---|--|--|-----|
|   |  | 100%   |  | 50% |
|  | 70%   |  | 41%  |     |
|  | 60%   |  | 41%  |     |

### 3.2. Woonwensen niet-westerse allochtone huishoudens

In de voorgaande paragraaf zijn alle doelgroepen onder de loep genomen. Daarmee is een sluitend beeld geschetst van de mogelijke bewegingen die op de woningmarkt gaan plaatsvinden de komende jaren. De gemeente stelt het op prijs binnen die doelgroepen de woonwensen van de subdoelgroep allochtone huishoudens te beschouwen. Voor de goede orde: het betreft hier allochtone huishoudens waarvan de respondent of de partner is geboren in een niet-westers land. Eventuele kinderen van deze huishoudens die in Nederland zijn geboren en hier een huishouden vormen, worden als Nederlandse huishoudens beschouwd.

In totaal hebben 130 niet-westers allochtone huishoudens uit de gemeente Roermond de enquête ingevuld. Dat is 11% van de totaalrespons in Roermond (bijna 1.200 enquêtes). De mate van respons onder niet-westerse allochtone huishoudens lijkt weinig af te wijken van de gemiddelde respons. Van de 130 geënquêteerden zijn er ca. 60 verhuiscapabel op korte of langere termijn. Kijkend naar de ongewogen verhuiscapabelheid onder allochtone huishoudens binnen vijf jaar, dan is die 25%. Dit ligt iets hoger dan het Roermonds gemiddelde van 23%. Te constateren is dat de allochtone huishoudens een fractie vaker verhuiscapabel zijn dan gemiddeld.

In regionaal opzicht hebben bijna 600 allochtone huishoudens de enquête ingevuld. Hierdoor is inzicht beschikbaar in de woonwensen van ca. 240 allochtone huishoudens met verhuisplannen (binnen 5 jaar en op langere termijn), waarvan dus ca. 60 uit de gemeente Roermond. Om meer stabiliteit in het vraagprofiel te brengen, stellen we voor uit te gaan van de woonwensen van de 240 allochtone huishoudens uit de regio. Opgehoogd en gewogen voor de Roermondse situatie zijn er ca. 1.000 verhuiscapabele allochtone huishoudens. Zie de tabel op de volgende bladzijde.

Wat valt op:

- Merendeel (67%) van de **kleine huishoudens tot 55 jaar** woont in een huurwoning (grondgebonden of gestapeld) tot € 500,=. Na verhuizing geeft bijna 60% de voorkeur aan kopen en ruim 40% aan huren. In de huursector ligt de nadruk op een eengezinswoning. In de koopsector gaat men ook vooral voor een gezinswoning, waarbij opvalt dat de nadruk ligt op enerzijds de goedkope woningen tot € 190.000,= en tot € 240.000 en anderzijds het dure segment vanaf € 300.000,=.
- De verhuiscapabelheid onder **gezinnen** met 21% ligt lager in vergelijking met het Roermonds gemiddelde van 30%. Momenteel huurt ruim de helft en is de andere helft eigenaar-bewoner. Vrijwel alle gezinnen wonen momenteel in een gezinswoning (koop vooral tot € 190.000,=, huur tot € 650,=). Merendeel van de allochtone gezinnen willen evenals het gemiddeld gezin opstromen naar de koopsector: ca 70%. De voorkeur van ruim 70% van de aspirant-kopers gaat uit naar een rijwoning of een twee-onder-een-kapwoning met een prijs tot € 240.000,=. In vergelijking met het gemiddeld gezin kiezen allochtone huishoudens iets vaker voor de goedkopere segmenten. In de huursector blijken de gezinnen vaker bereid meer dan € 650,= huur te betalen.
- De allochtone **55+ huishoudens** met verhuisplannen wonen in 60% van de gevallen in een huurwoning en ook na de verhuizing blijft de verhouding huren : kopen op 60% : 40%. Analoog aan de gemiddelde oudere willen de allochtone huishoudens het liefst verhuizen naar een grondgebonden nultredenwoningen en in mindere mate een

appartement. Ook hier geldt dat de huurprijs wat duurder mag zijn dan € 500,= bij ruim de helft van de potentiële huurders.

- In grote lijnen vertonen de niet-westerse allochtone doelgroepen dezelfde verhuisbewegingen in vergelijking met het gemiddelde van de doelgroepen. Jonge kleine huishoudens en gezinnen willen opstromen op de woningmarkt (ruimtezoekers) en 55-plushuishoudens willen vaker afstromen naar een meer comfortabele woning. Wel blijken 55-plushuishoudens momenteel vaker in een huurwoning te wonen. We verwijzen hier ook naar bijlage 2 van de Regionale rapportage waarin enig inzicht wordt verschaft in de woonwensen van niet-westerse allochtone huishoudens op basis van onderzoek in den lande.

Tabel 3.1: Huidige en gewenste woonsituatie van verhuisgeneneigde allochtone huishoudens 2008-2012

|                                      |                               | tot 55 jaar    |                 | Gezinnen       |                 | 55 jaar en ouder |                 |
|--------------------------------------|-------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|
|                                      |                               | Huidige woning | Gewenste woning | Huidige woning | Gewenste woning | Huidige woning   | Gewenste woning |
| Verhuiscapaciteit                    |                               | 47%            |                 | 21%            |                 | 33%              |                 |
| Aantal verhuiscapaciteit huishoudens |                               | 450            |                 | 290            |                 | 305              |                 |
| Huurwoning                           | Eengezinswoning               | 28%            | 24%             | 45%            | 23%             | 25%              | 9%              |
|                                      | Appartement zonder lift       | 17%            | 10%             | 2%             | 6%              | 9%               | 7%              |
|                                      | Appartement met lift          | 22%            | 1%              | 5%             | 0%              | 23%              | 11%             |
|                                      | Grondgebonden nultredenwoning | 0%             | 6%              | 0%             | 0%              | 4%               | 31%             |
| Koopwoning                           | Rijwoning                     | 9%             | 19%             | 14%            | 26%             | 6%               | 0%              |
|                                      | Twee-onder-een-kap woning     | 10%            | 22%             | 25%            | 31%             | 10%              | 9%              |
|                                      | Vrijstaande woning            | 9%             | 13%             | 7%             | 7%              | 21%              | 5%              |
|                                      | Appartement zonder lift       | 2%             | 0%              | 1%             | 0%              | 0%               | 4%              |
|                                      | Appartement met lift          | 1%             | 3%              | 0%             | 3%              | 2%               | 5%              |
|                                      | Grondgebonden nultredenwoning | 0%             | 1%              | 0%             | 4%              | 1%               | 18%             |
| Woningtype                           | Huurwoning                    | 67%            | 42%             | 53%            | 29%             | 60%              | 58%             |
|                                      | Koopwoning                    | 33%            | 58%             | 47%            | 71%             | 40%              | 42%             |
| Huurprijs per maand                  | tot € 500 euro                | 96%            | 72%             | 56%            | 25%             | 90%              | 45%             |
|                                      | € 500 - 650 euro              | 4%             | 24%             | 32%            | 35%             | 9%               | 42%             |
|                                      | vanaf € 650 euro              | 0%             | 4%              | 12%            | 50%             | 1%               | 13%             |
| Waarde van de huidige woning         | tot € 190.000                 | 50%            | 24%             | 69%            | 34%             | 22%              | 13%             |
|                                      | € 190.000 - 240.000           | 27%            | 27%             | 23%            | 37%             | 32%              | 50%             |
|                                      | € 240.000 - 300.000           | 2%             | 20%             | 15%            | 19%             | 14%              | 21%             |
|                                      | vanaf € 300.000               | 22%            | 37%             | 11%            | 10%             | 33%              | 19%             |

Bron: Enquête Companen, 2008.

### Zicht op inkomen

Van de niet-westerse allochtone huishoudens (met en zonder verhuisplannen) die in de gemeente Roermond wonen 45% een inkomen tot modaal. Een derde deel heeft een inkomen tussen 1 en 1,5 modaal en ruim 20% verdient 2x modaal of meer. Inkomen tot modaal is vooral hoog onder kleine huishoudens tot 55 jaar (50%) en 55-plussers (70%).

### Ons huishouden woont het liefst in een omgeving....

De respondenten met verhuisplannen is de vraag gesteld in welke omgeving men het liefst zou wonen. Hieronder het resultaat. Een meerderheid blijkt het liefst met gelijkgestemden in een omgeving te wonen. Gezinnen geven ook vaak de voorkeur aan het wonen met mensen uit verschillende culturen.

Tabel 3.2: Voorkeur van niet-westerse allochtone huishoudens met verhuisplannen uit gemeente Roermond

|               | Ons huishouden woont het liefst in een omgeving... |                                       |                     |
|---------------|--|---------------------------------------|---------------------|
|               | Met mensen uit alle lagen van de bevolking         | Met mensen uit verschillende culturen | Met gelijkgestemden |
| tot 55 jaar   | 21%  | 12%                                   | 67%                 |
| Gezinnen      | 21%  | 35%                                   | 44%                 |
| vanaf 55 jaar | 29%  | 12%                                   | 59%                 |
| Totaal        | 23%  | 20%                                   | 56%                 |

Bron: Enquête Companen, 2008.

### 3.3. Tevredenheid woning en woonomgeving per kern en wijk

In de woonconsumentenenquête is de respondenten gevraagd oordelen te vellen over een aantal kwalitatieve aspecten van zowel de woning als de woonomgeving. Hieronder zijn de tevredenheidpercentages die zijn gescoord weergegeven. De tevredenheid is uitgesplitst naar een aantal aspecten van de woning en woonomgeving. De waardering is weergegeven als het percentage respondenten dat heeft aangegeven (zeer) tevreden te zijn met het aspect. Hier zijn tevens kleurstellingen aan toegekend. Deze zijn als volgt ingedeeld:

- oranje: benedengemiddeld tevreden ten opzichte van gemeentelijk gemiddelde.
- groen: bovengemiddeld tevreden ten opzichte van gemeentelijk gemiddelde.

Tabel 3.2: Tevredenheid woning en woonomgeving per wijk (% tevreden en zeer tevreden), 2008

|                              | Asselt | Assenray | Boukoul | De Kemp/Kapel | Centrum | Hoogvonderen /<br>Planetenbuurt | Donderberg /<br>Kastelenbuurt | Herten | Leeuwen | Maasniel | Roermondse veld /<br>Vrijveld | Swalmen | Roermond |
|------------------------------|--------|----------|---------|---------------|---------|---------------------------------|-------------------------------|--------|---------|----------|-------------------------------|---------|----------|
| Grootte van de woning        | 100%   | 100%     | 98%     | 91%           | 89%     | 95%                             | 86%                           | 97%    | 93%     | 95%      | 90%                           | 93%     | 92%      |
| Onderhoudsstaat buitenkant   | 100%   | 88%      | 94%     | 76%           | 86%     | 73%                             | 86%                           | 91%    | 86%     | 84%      | 67%                           | 89%     | 83%      |
| Onderhoudsstaat binnenkant   | 100%   | 100%     | 96%     | 71%           | 84%     | 79%                             | 79%                           | 91%    | 70%     | 84%      | 74%                           | 93%     | 82%      |
| Geluidsisolatie              | 100%   | 94%      | 88%     | 77%           | 70%     | 62%                             | 67%                           | 89%    | 86%     | 75%      | 64%                           | 81%     | 74%      |
| Stook- en energiekosten      | 84%    | 71%      | 79%     | 73%           | 77%     | 80%                             | 65%                           | 91%    | 86%     | 75%      | 81%                           | 82%     | 78%      |
| Prijs-kwaliteitverhouding    | 100%   | 89%      | 94%     | 87%           | 79%     | 73%                             | 72%                           | 94%    | 86%     | 85%      | 76%                           | 92%     | 83%      |
| Buitenruimte                 | 87%    | 100%     | 94%     | 85%           | 75%     | 94%                             | 83%                           | 93%    | 86%     | 94%      | 65%                           | 88%     | 84%      |
| Verkeersveiligheid           | 77%    | 94%      | 79%     | 67%           | 75%     | 74%                             | 69%                           | 78%    | 84%     | 64%      | 69%                           | 80%     | 73%      |
| Speelgelegenheid             | 64%    | 55%      | 69%     | 55%           | 60%     | 83%                             | 69%                           | 73%    | 68%     | 73%      | 63%                           | 70%     | 67%      |
| Hoeveelheid groen            | 100%   | 94%      | 92%     | 80%           | 66%     | 89%                             | 98%                           | 73%    | 100%    | 90%      | 81%                           | 90%     | 83%      |
| Onderhoud groen              | 84%    | 80%      | 80%     | 61%           | 67%     | 50%                             | 59%                           | 60%    | 100%    | 65%      | 61%                           | 72%     | 64%      |
| Dagelijkse voorzieningen     | 82%    | 13%      | 6%      | 59%           | 85%     | 82%                             | 91%                           | 55%    | 45%     | 91%      | 78%                           | 85%     | 76%      |
| Veiligheid in de buurt       | 92%    | 92%      | 92%     | 62%           | 70%     | 55%                             | 56%                           | 85%    | 93%     | 69%      | 52%                           | 88%     | 69%      |
| Rust in de buurt             | 92%    | 94%      | 98%     | 68%           | 69%     | 74%                             | 65%                           | 89%    | 77%     | 74%      | 57%                           | 85%     | 73%      |
| Bereikbaarheid per OV        | 37%    | 56%      | 88%     | 88%           | 88%     | 91%                             | 91%                           | 76%    | 93%     | 85%      | 94%                           | 86%     | 86%      |
| Parkeer gelegenheid          | 84%    | 81%      | 96%     | 76%           | 57%     | 86%                             | 77%                           | 65%    | 77%     | 81%      | 62%                           | 80%     | 72%      |
| Scholen                      | 100%   | 0%       | 93%     | 69%           | 93%     | 100%                            | 96%                           | 94%    | 78%     | 99%      | 95%                           | 97%     | 92%      |
| Kinderopvang                 | 100%   | 14%      | 65%     | 87%           | 84%     | 100%                            | 93%                           | 96%    | 65%     | 95%      | 92%                           | 94%     | 90%      |
| Netheid van de buurt         | 100%   | 87%      | 100%    | 71%           | 69%     | 70%                             | 60%                           | 91%    | 100%    | 72%      | 52%                           | 85%     | 73%      |
| Ruimte in de buurt           | 100%   | 100%     | 100%    | 85%           | 87%     | 98%                             | 90%                           | 86%    | 84%     | 89%      | 78%                           | 94%     | 89%      |
| Onderlinge sociale contacten | 77%    | 94%      | 96%     | 91%           | 83%     | 77%                             | 77%                           | 81%    | 93%     | 87%      | 72%                           | 89%     | 83%      |
| Zorgvoorzieningen            | 78%    | 56%      | 43%     | 70%           | 89%     | 78%                             | 82%                           | 80%    | 58%     | 89%      | 77%                           | 87%     | 80%      |

Bron: Enquête Companen, 2008.

■ = Benedengemiddeld

■ = Bovengemiddeld

Er dient zich een duidelijk onderscheid aan tussen de verschillende kernen en wijken wat betreft de tevredenheid met de woning. De 'huurwijken' scoren lager ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde. In de wijken In de Kemp en Roermondse Veld/Vrijveld is het beeld ook voor de woonomgeving door te trekken. De kleine kernen scoren op veel fronten bovengemiddeld.

## 4. Dynamiek en fricties op de woningmarkt

In dit hoofdstuk worden voor de gemeente Roermond in totaliteit de dynamiek en te verwachten fricties op de woningmarkt in beeld gebracht. Uit het onderzoek is een duidelijk beeld af te leiden van de huidige woonsituatie van de verschillende verhuiscapaciteits huishoudentypen. Naast de huidige woonsituatie wordt ook de gewenste woonsituatie van de verhuiscapaciteits huishoudentypen in beeld gebracht. De vraag-aanbodbalans (de dynamiek) en daaruit voortvloeiende fricties worden opgesteld door de gewenste woonsituatie en de huidige woonsituatie van de verhuiscapaciteits huishoudens met elkaar te confronteren. Hierdoor ontstaat inzicht in enerzijds de vraag en anderzijds het mogelijk vrijkomend aanbod als gevolg van verhuizing of vertrek. Wordt vraag op het aanbod in mindering gebracht, dan resulteert dit in potentiële tekorten en overschotten op de woningmarkt: de fricties. In het geval van een 'woningtekort' is er sprake van het onvoldoende aanwezig zijn of vrijkomen van het betreffende woningsegment. Van een potentieel 'woningoverschot' is sprake als het vrijkomende aanbod door doorstroming of vertrek groter is dan de vraag. Dit zijn de woningsegmenten die kwetsbaar zijn op de woningmarkt. De dynamiek en potentiële tekorten en overschotten zijn maatgevend voor de periode 2008-2012.

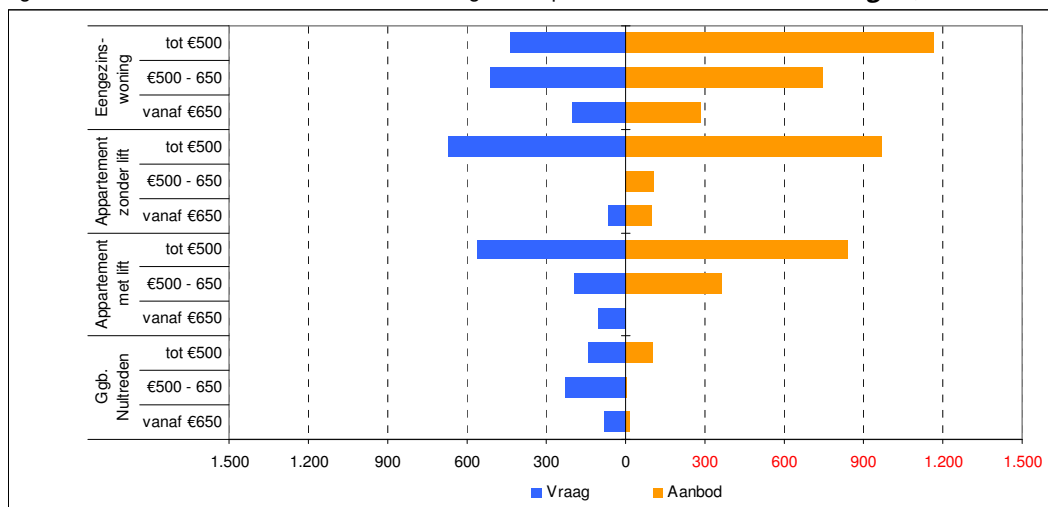
### **Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten:**

- De in de figuren weergegeven saldi dienen te worden gezien als theoretische woningtekorten en -overschotten. Een woningoverschot in een bepaald woningsegment behoeft in de praktijk niet te betekenen dat deze woningen leegstaan. Er wordt echter wel een risicosegment gesignaleerd.
- De vraag-aanbod-analyse is gebaseerd op de geuite woonwensen. Die woonwens wil men het liefst realiseren, maar in de praktijk is dit niet altijd mogelijk en wijkt men uit naar een second-best-oplossing. Dit substitutiegedrag is niet in de analyse opgenomen.
- Voor de verhuiscapaciteit, zoals gebruikt in de berekeningen voor dit hoofdstuk, is de verhuiscapaciteit uit de enquête bijgesteld naar het verhuispercentage per doelgroep volgens het CBS in de afgelopen jaren.

## 4.1. Dynamiek op de gemeentelijke woningmarkt

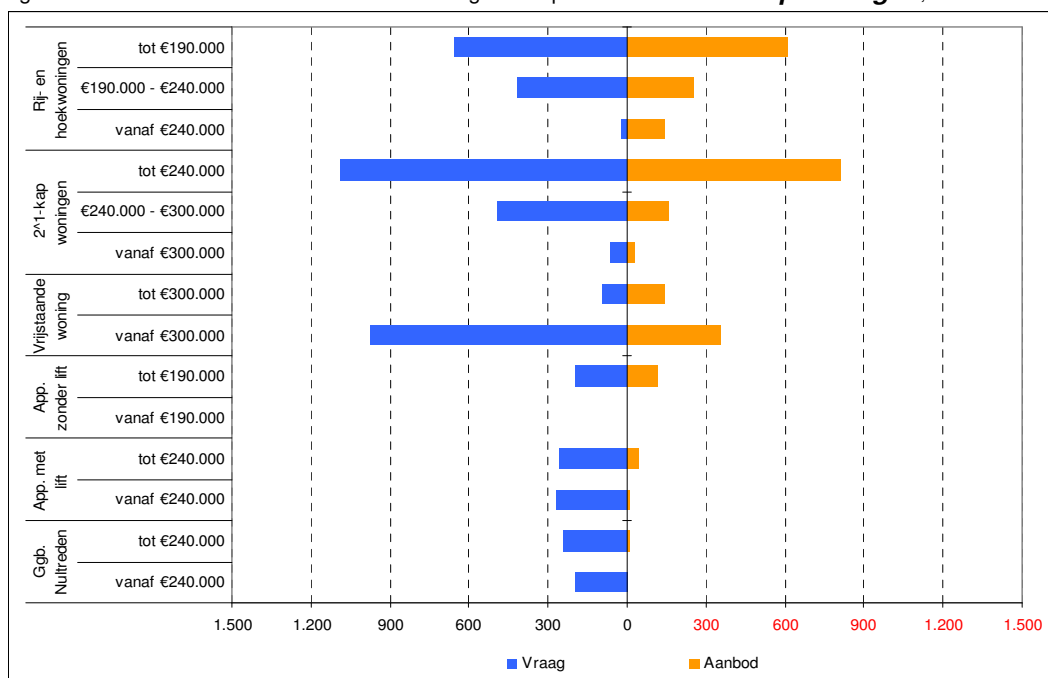
Onderstaande figuren geven de dynamiek op de woningmarkt weer, die ontstaat als de verhuisgeneigde huishoudens / personen hun woonwens in de periode 2008-2012 gaan realiseren. Links van de y-as staat de vraag weergegeven, inclusief die van de starters, zoals in de enquête is geuit. Rechts het potentieel beschikbaar vrijkomend aanbod bij verhuizing, eveneens rekening houdend met finishers (vrijkomende woningen als gevolg van sterfte). Er is onderscheid gemaakt in de dynamiek die plaats kan vinden in de huursector en in de koopsector. In het vorige hoofdstuk hebben we per doelgroep de woonwensen weergegeven. Deze wensen zijn in de onderstaande grafieken vertaald naar vraag en aanbod.

Figuur 4.1: Gemeente Roermond. Potentiële vraag en het potentiële aanbod **Huurwoningen**, 2008-2012



Bron: Enquête Companen, 2008.

Figuur 4.2: Gemeente Roermond. Potentiële vraag en het potentiële aanbod **Koopwoningen**, 2008-2012



Bron: Enquête Companen, 2008.

### *Huursector*

- De grootste dynamiek in de huursector is terug te vinden bij de eengezinswoningen tot ca. € 650. De komende vijf jaar verwachten we dat er ca. 2.000 woningen vrij kunnen komen. Pakweg de helft van deze woningen worden ook weer bewoond, maar voor de andere helft lijkt er op dit moment geen lokale vraag.
- Ook wanneer we kijken naar de appartementen zonder lift zien we meer vrijkomend aanbod (ca. 1.100) dan vraag (ca. 700). Dit wil nog niet zeggen dat deze woningen leeg komen te staan, maar de woningen zijn minder gewild. Eenzelfde, maar minder extreem beeld is te constateren in het segment appartementen met lift. Appartementen met lift vanaf € 650 kennen een vraag, zonder voldoende vrijkomend aanbod.
- De grootste tekorten verwachten we in de grondgebonden nultredenwoningen. Er komen mondjesmaat woningen vanaf € 500 vrij, maar onvoldoende om aan de vraag te kunnen voldoen. Nog populairder is het segment van € 500 tot € 650.

### *Koopsector*

- Wanneer we kijken naar de vraag en het vrijkomend aanbod bij de rijwoningen in de koopsector, zien we dat er iets meer vraag is dan vrijkomend aanbod.
- Grote dynamiek is terug te vinden bij de tweekappers tot € 240.000. De komende vijf jaar willen ca. 800 huishoudens een dergelijke woning verkopen en verhuizen naar een andere woning. Hier staat een stevige vraag van pakweg 1.100 huishoudens tegenover. Kijken we naar de middencategorie bij de tweekappers (€ 240.000 – 300.000), dan zien we dat de vraag het vrijkomend aanbod enkele malen overstijgt.
- De komende 5 jaar is er een vraag naar ruim 1.000 vrijstaande woningen vanaf 3 ton, tegenover een beperkt aanbod.
- De vraag naar appartementen (ruim 500) en grondgebonden nultredenwoningen (bijna 500) laat zien dat er een flinke behoefte is aan nultredenwoningen, vooral vanuit de doelgroep senioren. Er lijkt nauwelijks aanbod in de bestaande voorraad vrij te komen.

#### **Mogelijke invloed van de kredietcrisis**

NB: bijlage 3 geeft voorgaande vraag-aanbodbalansen weer met daarin de mogelijke effecten van de kredietcrisis 2008 in verdisconteerd. De uitgangspunten daarbij zijn:

- de verhuisgeneigdheid van jonge huishoudens, gezinnen en vestigers die willen kopen (de kwaliteitszoekers) wordt getemperd;
- starters zullen iets meer neigen naar de huursector in plaats van de koopsector;
- de wensen van senioren (55-plushuishoudens) worden als stabiel beschouwd (de comfortzoekers).

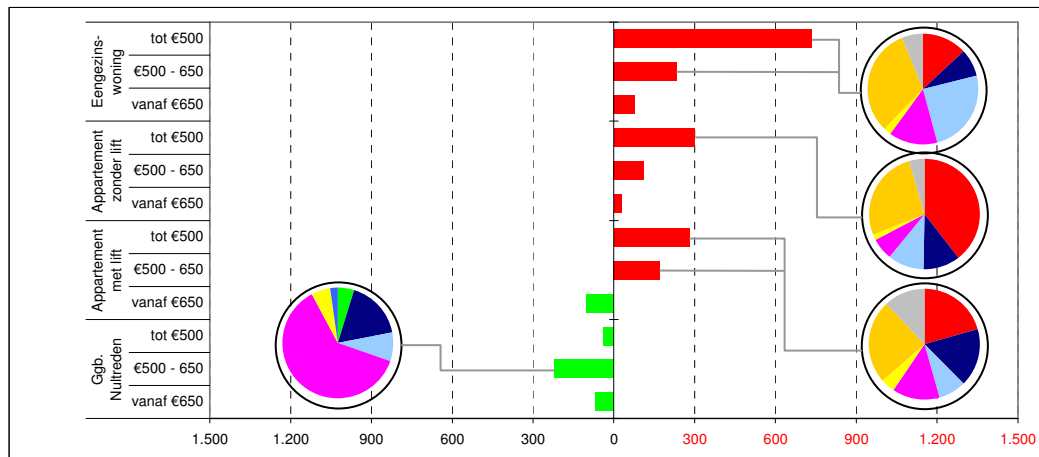
Het effect dat wordt gesorteerd is vraaguitval in de eengezinskoopwoningen, maar ook minder aanbod in de bestaande voorraad. Hier staat vraagtoename in de huursector tegenover.

## 4.2. Fricties woningmarkt gemeente Roermond

Het woningmarktonderzoek heeft de volgende (te verwachten) tekorten en overschotten op de woningmarkt in beeld gebracht. Als er gesproken wordt over een overschot, betekent dit niet dreigende leegstand, maar duidt dit op een marktsegment waarnaar de vraag vanuit de gemeentelijke markt zal afnemen en waar vaak relatief veel aanbod van aanwezig is.

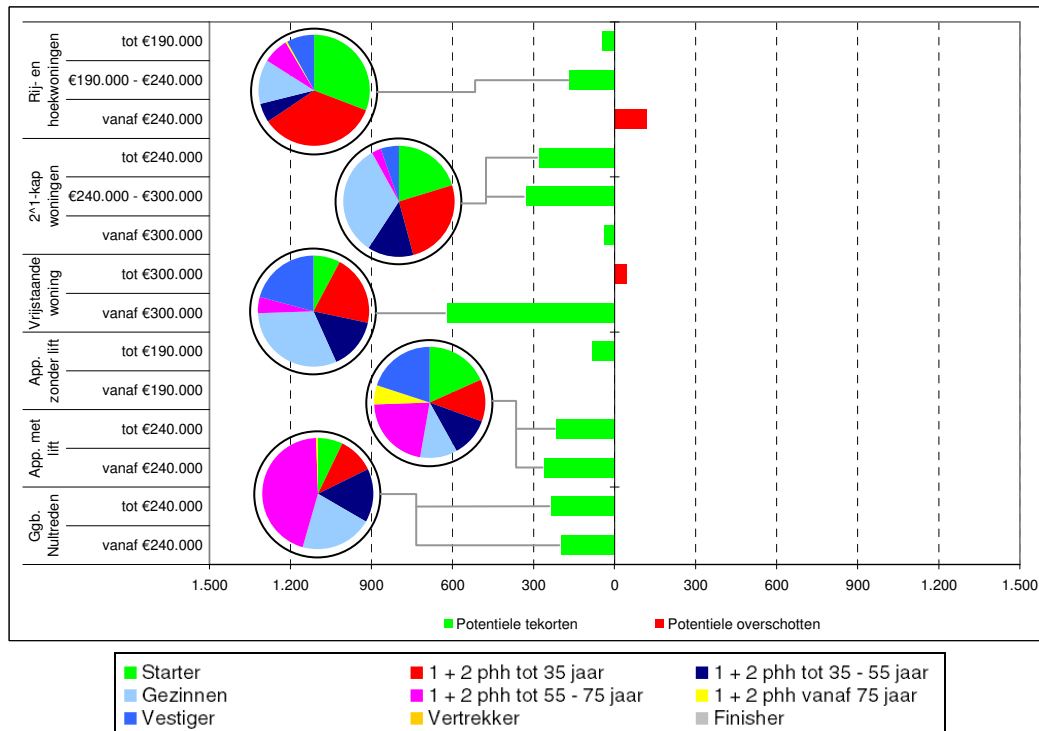
Links van de y-as zijn de tekorten (potentiële vraag) weergegeven, rechts de (potentiële) overschotten. In deze grafiek zijn de toekomstige woningbouwprogramma's van de gemeenten niet opgenomen.

Figuur 4.3: Gemeente Roermond. Potentiële fricties in de **huursector**, 2008-2012



Bron: Enquête Companen, 2008.

Figuur 4.4: Gemeente Roermond. Potentiële fricties in de **koopsector**, 2008-2012



Bron: Enquête Companen, 2008.

De fricties, inclusief de belangrijkste doelgroep, uit voorgaande figuren kort samengevat:

*Tekorten:*

- Grondgebonden nultredenwoningen, zowel in de huur- als in de koopsector
  - *Eén- en tweepersoons huishoudens 55 - 74 jaar.*
  - *Eén- en tweepersoons huishoudens 35 - 54 jaar.*
  - *Gezinnen.*
- Goedkope(re) rijwoningen in de koopsector
  - *Starters.*
  - *Eén- en tweepersoons huishoudens tot 35 jaar.*
- Twee-onder-een-kappers in de koopsector
  - *Starters.*
  - *Gezinnen.*
  - *Eén- en tweepersoons huishoudens tot 35 jaar.*
- Vrijstaande woningen vanaf € 300.000
  - *Gezinnen.*
  - *Eén- en tweepersoons huishoudens tot 35 jaar.*
  - *Vestigers.*
- Koop- en huurappartementen met lift
  - *Eén- en tweepersoons huishoudens 55 - 74 jaar.*
  - *Starters (vooral koop).*
  - *Vestigers (vooral koop).*
  - *Eén- en tweepersoons huishoudens tot 35 jaar (vooral huur).*

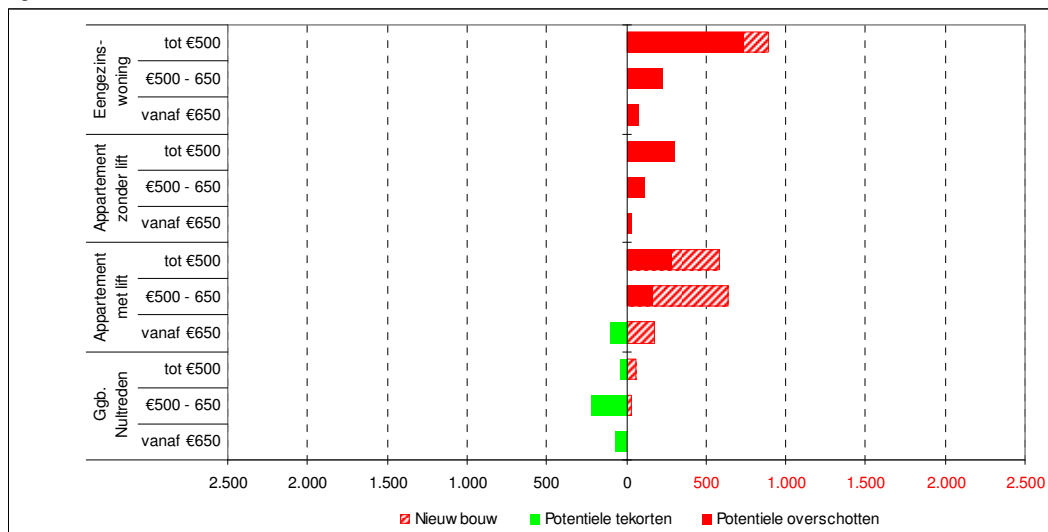
*Potentiële overschotten:*

- Eengezinswoningen in de huursector
  - *Vertrekkers.*
  - *Gezinnen.*
  - *Huishoudens 55 - 74 jaar.*
  - *Huishoudens tot 35 jaar.*
- Appartementen zonder lift in de huursector
  - *Vertrekkers.*
  - *Eén- en tweepersoons huishoudens tot 35 jaar.*
- Appartementen met lift in de huursector
  - *Vertrekkers.*
  - *Eén- en tweepersoons huishoudens in alle leeftijden.*
  - *Finishers.*

### **4.3. Confrontatie fricties 2008 t/m 2012 met nieuwbouwprogramma**

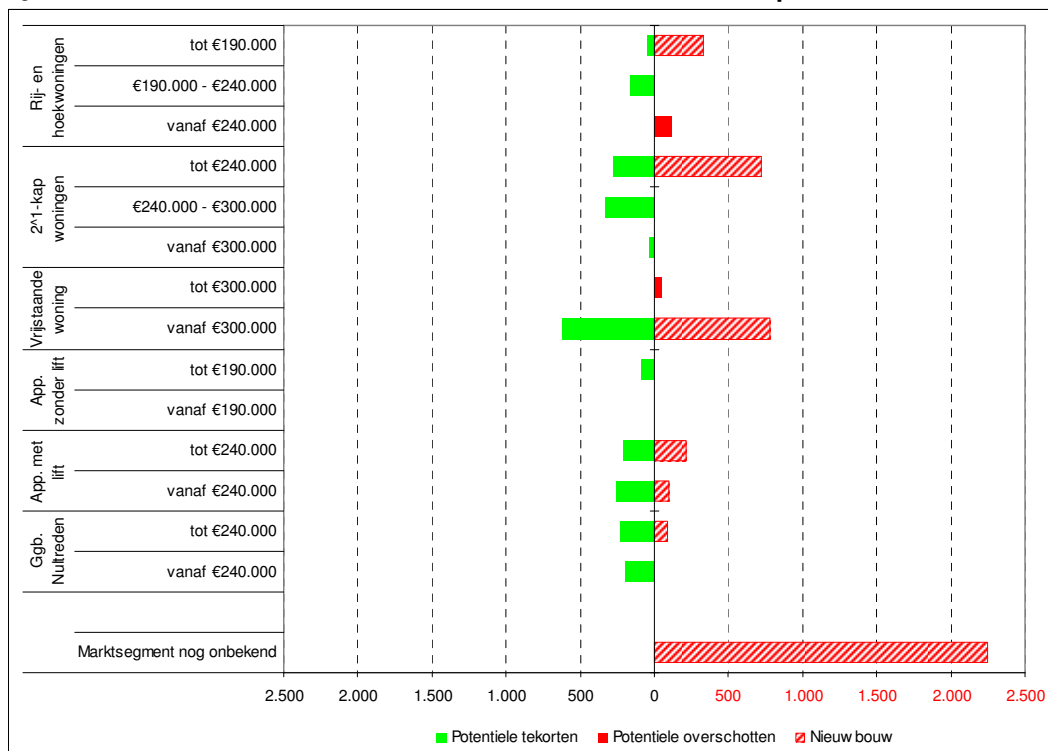
Ten opzichte van de weergave van de fricties in de figuren 4.3 en 4.4 bevatten de volgende figuren een toevoeging: het gemeentelijk woningbouwprogramma met peildatum medio 2008. In bijlage 2, kernuitwerking, wordt een richtinggevend advies stedelijk gebied Roermond en de kern Swalmen meegegeven om in te spelen op de mogelijke fricties op de lokale woningmarkt.

Figuur 4.5: Gemeente Roermond. Potentiële fricties versus nieuwbouw in de **huursector**, 2008-2012



Bron: Enquête Companen / Woningbouwprogramma gemeente, 2008.

Figuur 4.6: Gemeente Roermond. Potentiële fricties versus nieuwbouw in de **koopsector**, 2008-2012

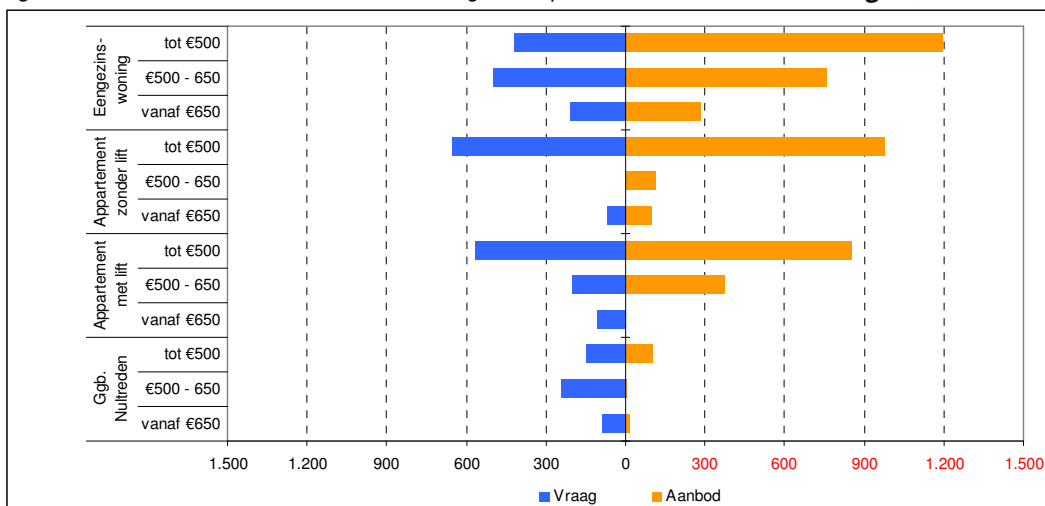


Bron: Enquête Companen / Woningbouwprogramma gemeente, 2008.

#### 4.4. Doorkijk periode 2013 - 2017

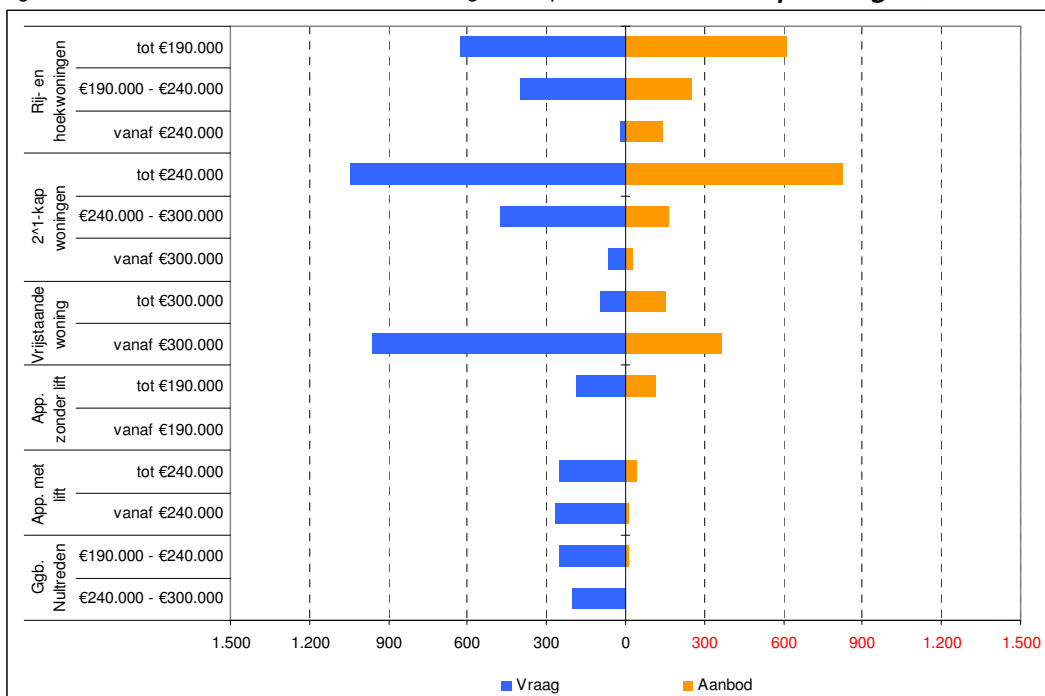
De volgende figuren geven een doorkijk voor de periode 2013-2017, uitgaande van de geprognosticeerde demografische ontwikkelingen in die periode en uitgaande van de woonwensen die men nu heeft aangegeven. We extrapoleren de kwalitatieve woning-behoefte dus. Te constateren is dat de dynamiek sterke overeenkomst vertoont met het beeld voor de periode 2008-2012, zowel in de huur- als in de koopsector.

Figuur 4.7: Gemeente Roermond. Potentiële vraag en het potentiële aanbod **Huurwoningen**, 2013-2017



Bron: Enquête Companen, 2008.

Figuur 4.8: Gemeente Roermond. Potentiële vraag en het potentiële aanbod **Koopwoningen**, 2013-2017



Bron: Enquête Companen, 2008.

## Bijlage 1. Responsoverzicht regionaal

|                           | Huishoudens        |               |              |                  | Starters     |            |                  |
|---------------------------|--------------------|---------------|--------------|------------------|--------------|------------|------------------|
|                           | Aantal huishoudens | Steekproef    | Respons      | % van steekproef | Steekproef   | Respons    | % van steekproef |
| <b>Echt-Susteren</b>      | <b>13.600</b>      | <b>7.440</b>  | <b>1.869</b> | <b>25%</b>       | <b>631</b>   | <b>75</b>  | <b>12%</b>       |
| <i>Echt</i>               | 3.500              | 1.030         | 289          | 28%              | 226          | 24         | 11%              |
| <i>Schilberg</i>          | 840                | 670           | 168          | 25%              | 10           | 2          | 20%              |
| <i>Pey/Hingen</i>         | 1.360              | 810           | 186          | 23%              | 55           | 9          | 16%              |
| <i>Slek</i>               | 400                | 400           | 66           | 17%              | 21           | 2          | 10%              |
| <i>St. Joost</i>          | 550                | 530           | 132          | 25%              | 34           | 3          | 9%               |
| <i>Koningsbosch</i>       | 760                | 630           | 136          | 22%              | 36           | 4          | 11%              |
| <i>Maria-Hoop/E'bosch</i> | 590                | 560           | 133          | 24%              | 27           | 2          | 7%               |
| <i>Susteren</i>           | 3.170              | 1.020         | 308          | 30%              | 133          | 21         | 16%              |
| <i>Dieteren</i>           | 360                | 360           | 60           | 17%              | 20           | 0          | 0%               |
| <i>Roosteren</i>          | 670                | 600           | 154          | 26%              | 26           | 2          | 8%               |
| <i>Nieuwstadt</i>         | 1.430              | 830           | 237          | 29%              | 43           | 6          | 14%              |
| <b>Leudal</b>             | <b>14.900</b>      | <b>9.490</b>  | <b>2.834</b> | <b>30%</b>       | <b>625</b>   | <b>147</b> | <b>24%</b>       |
| <i>Baexem</i>             | 1.050              | 730           | 225          | 31%              | 40           | 7          | 18%              |
| <i>Buggenum</i>           | 290                | 290           | 84           | 29%              | 15           | 3          | 20%              |
| <i>Eil</i>                | 540                | 540           | 134          | 25%              | 28           | 5          | 18%              |
| <i>Grathem</i>            | 800                | 650           | 231          | 36%              | 39           | 12         | 31%              |
| <i>Haelen</i>             | 1.850              | 890           | 252          | 28%              | 68           | 13         | 19%              |
| <i>Haler</i>              | 250                | 250           | 48           | 19%              | 9            | 2          | 22%              |
| <i>Heibloem</i>           | 290                | 290           | 106          | 37%              | 13           | 2          | 15%              |
| <i>Heythuysen</i>         | 2.700              | 980           | 331          | 34%              | 113          | 26         | 23%              |
| <i>Horn</i>               | 1.550              | 850           | 244          | 29%              | 54           | 10         | 19%              |
| <i>Hunsel</i>             | 400                | 400           | 98           | 25%              | 19           | 4          | 21%              |
| <i>Ittervoort</i>         | 750                | 630           | 182          | 29%              | 37           | 7          | 19%              |
| <i>Kelpen-Oler</i>        | 450                | 450           | 128          | 28%              | 24           | 8          | 33%              |
| <i>Neer</i>               | 1.420              | 830           | 255          | 31%              | 56           | 16         | 29%              |
| <i>Neeritter</i>          | 560                | 540           | 173          | 32%              | 22           | 10         | 45%              |
| <i>Nunhem</i>             | 300                | 300           | 86           | 29%              | 15           | 2          | 13%              |
| <i>Roggel</i>             | 1.680              | 870           | 257          | 30%              | 73           | 20         | 27%              |
| <b>Roerdalen</b>          | <b>9.200</b>       | <b>5.030</b>  | <b>1.345</b> | <b>27%</b>       | <b>450</b>   | <b>74</b>  | <b>16%</b>       |
| <i>Herkenbosch</i>        | 1.950              | 910           | 218          | 24%              | 83           | 10         | 12%              |
| <i>Melick</i>             | 1.640              | 870           | 282          | 32%              | 79           | 15         | 19%              |
| <i>Montfort</i>           | 1.260              | 780           | 198          | 25%              | 70           | 14         | 20%              |
| <i>Posterholt</i>         | 1.750              | 880           | 225          | 26%              | 107          | 14         | 13%              |
| <i>Sint Odilienberg</i>   | 1.440              | 830           | 242          | 29%              | 72           | 14         | 19%              |
| <i>Vlodrop</i>            | 1.120              | 760           | 180          | 24%              | 39           | 7          | 18%              |
| <b>Roermond</b>           | <b>24.500</b>      | <b>5.040</b>  | <b>1.070</b> | <b>21%</b>       | <b>696</b>   | <b>113</b> | <b>16%</b>       |
| <i>Roermond</i>           | 20.830             | 2.930         | 644          | 22%              | 543          | 90         | 17%              |
| <i>Swalmen</i>            | 3.670              | 2.110         | 426          | 20%              | 153          | 23         | 15%              |
| <b>Totaal regionaal</b>   | <b>62.200</b>      | <b>27.000</b> | <b>7.120</b> | <b>26%</b>       | <b>2.400</b> | <b>410</b> | <b>17%</b>       |

Bron: CBS Statline, Woningmarktonderzoek Companen (2008).

## Bijlage 2: Kernuitwerking

### Leeswijzer kerngerichte uitwerking

In deze bijlage wordt de woningmarktsituatie in de 2 onderscheiden gebieden, het stedelijk gebied Roermond en de kern Swalmen. Voor deze gebieden is een richtinggevend kernadvies opgenomen. Voor de kernen daarbinnen is nadere info op de rij gezet. Ter toelichting het volgende.

### Fricities en kernadviezen

Door de woonwensen van groepen vragers (starters en doorstromers) en woningkenmerken van aanbieders (doorstromers) met elkaar te confronteren, ontstaan vragen aanbodbalansen. Het gaat om potentiële tekorten en overschotten op basis van resultaten uit de enquête, maatgevend voor de komende 5 jaar. In geval van een woningtekort is er sprake van het onvoldoende aanwezig zijn of vrijkomen van het betreffende woningsegment. Van een potentieel woningoverschot is sprake als het vrijkomende aanbod door doorstroming of vertrek groter is dan de vraag. Dit zijn woningsegmenten die kwetsbaar zijn op de woningmarkt.

Voor het stedelijk gebied Roermond en de kern Swalmen worden per woningtype adviezen gegeven. Wat zou je volgens het onderzoek in deze kern moeten doen, of wat zou je in deze kern juist niet moeten doen.

Verder wordt voor Roermond per wijk en voor de kern Swalmen de volgende gegevens op een rij gezet:

- **Huishoudens**, bron gemeente, peildatum 1-1-2008, bewerking Companen;  
*Weergave van de huidige verdeling van huishoudens in de wijk/kern, verdeeld naar de doelgroepen, zoals gebruikt in de rapportage. Deze verdeling is afgezet tegen de verdeling in de gemeente.*
- **Bevolking**, bron gemeente, peildatum 1-1-2008;  
*Weergave van de opbouw van de bevolking in de wijk/kern, afgezet tegen de gemeentelijke situatie.*
- **Inkomenssituatie**, bron CBS, peildatum 1-1-2005;  
*Inkomenssituatie, verdeeld naar laag, middel en hoog. Deze verdeling gaat uit van de nationale verdeling. Deze indeling is op nationaal niveau ingedeeld. De 'normaal verdeling' is 40% heeft een laag inkomen, 40% een middeninkomen en 20% een hoog inkomen. Ook hier wordt de wijk/kern vergeleken met de gemeente.*
- **Woningvoorraad**, bron WOZ-bestand, peildatum 1-1-2007;  
*Op basis van het WOZ-bestand is per wijk/kern de opbouw van de woningvoorraad weergegeven, afgezet tegen het gemeentelijk beeld.*
- **Huishoudensprognose**, E'til 2008, bewerking Companen;  
*Op basis van de Etil prognose en de opbouw van de bevolking zijn per wijk/kern huishoudensprognoses opgesteld. Per wijk/kern wordt zowel een tabel als een grafiek met deze prognose gegeven.*
- **Zorg in de kern**: Bron Aedes-Actiz kengetallen, bewerking Companen;  
*Hier wordt de behoefte aan zorgplaatsen/eenheden beschermd wonen per kern voor de jaren 2008, 2013 en 2018 weergegeven. Er wordt dus niet weergegeven wat er al is of wat er nog bij zou moeten komen, maar enkel de berekende*

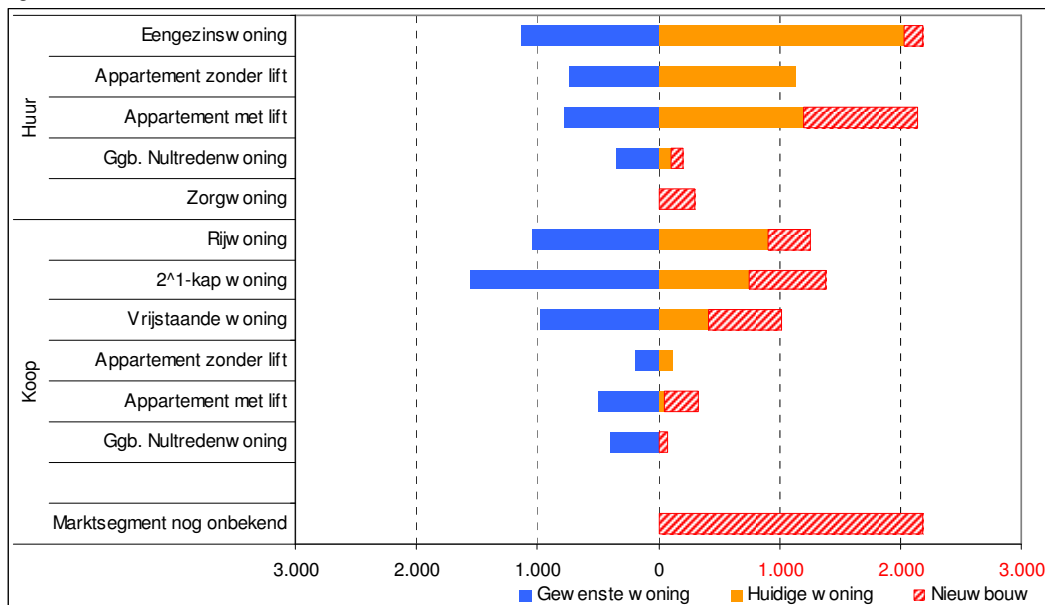
*theoretische normatieve behoefte aan dit type woonzorgcombinatie per kern. In de berekening is de trend meegenomen dat er op termijn minder behoefte is aan grootschalige (intramurale) voorzieningen, maar steeds meer behoefte aan kleinschalige woonzorgcombinaties. Denk aan groepswoningen, kleinschalige clusters van zelfstandige wooneenheden met gezamenlijke voorzieningen. Overigens kunnen kleinschalige clusters in een bundeling een grootschalig cluster vormen. Naast beschermd wonen is ook de behoefte aan zorgwoningen meegenomen.*

#### **Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten**

- De in de figuren weergegeven saldi dienen gezien te worden als theoretische woningtekorten en -overschotten. Een woningoverschot in een bepaald woningtype heeft in de praktijk niet te betekenen dat deze woningen leegstaan. Er wordt echter wel gesignaleerd waar in de toekomst verhuur- of verkoopproblemen kunnen ontstaan.
- Over het algemeen is het niet raadzaam om in segmenten met overschotten of een evenwichtssituatie nieuwbouw te plegen, zonder dat er aanvullend een nader haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd.
- De vraag-aanbodanalyse is gebaseerd op de geuite woonwensen. Die woonwens wil men het liefst realiseren, maar in de praktijk is het niet altijd mogelijk en wijkt men uit naar een second-best-oplossing. Met dit substitutiegedrag is bij de analyse geen rekening gehouden.
- Tenslotte moet worden opgemerkt dat de nu aangetroffen vraag- en aanbodverhoudingen in zekere mate tijdsgebonden zijn. Een verandering in het consumentenvertrouwen heeft effecten op de woninamarkt.

# Fricties en advies stedelijk gebied Roermond

Figuur 1: Kernfricties Roermond

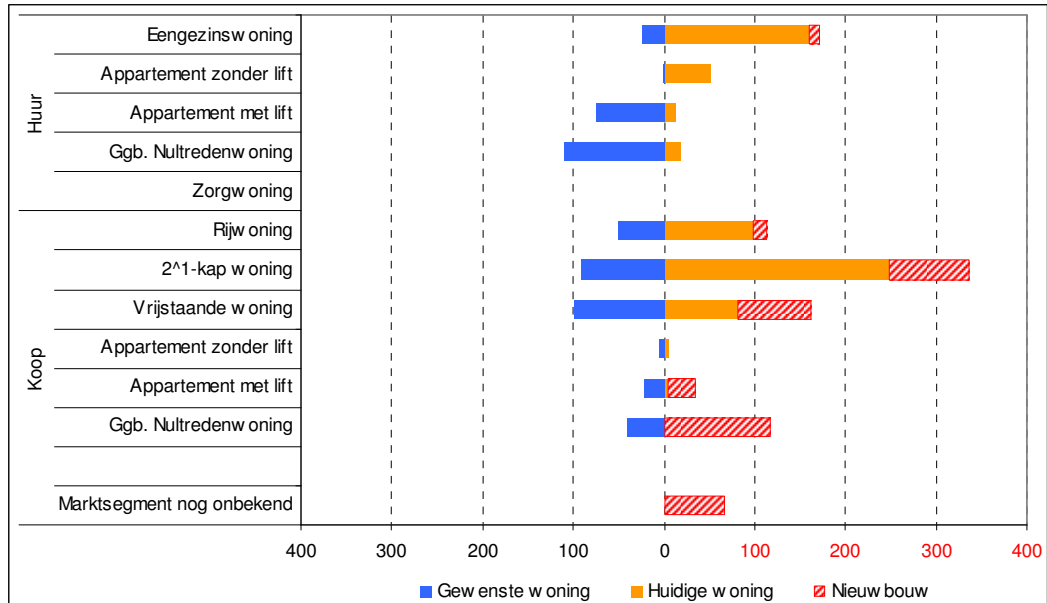


## Kernadvies

|                                  |                       |  |
|----------------------------------|-----------------------|--|
| Huur                             | <b>Eengezins</b>      | Verkoop, sloop, herstructurering is een optie. Toevoegen kan mits bedoeld als preventief vervangend.   |
|                                  | <b>Meergezins</b>     | Plannen kunnen prima alternatief zijn voor huishoudens die eigenlijk liever een grondgebonden nultredenwoning willen. Nieuwbouwplannen zijn er ruim in aantal, doseren is het devies.  |
|                                  | <b>Ggb. Nultreden</b> | Hier ligt nog meer ontwikkelruimte.  |
| <b>Zorgwoningen</b>              |                       |  |
| Koop                             | <b>Eengezins</b>      | Plannen sluiten aan bij behoefte.  |
|                                  | <b>Meergezins</b>     | Na realisatie plannen lijkt er ongeveer evenwicht te zijn. Nog beperkte ontwikkelruimte.   |
|                                  | <b>Ggb. Nultreden</b> | Hier zit nog ontwikkelruimte.  |
| <b>Marktsegment nog onbekend</b> |                       | Roermond telt een grote –nog onbestemde– planvoorraad. Accenten daarin zullen vooral in de koop liggen als gemikt wordt op de lokale markt. Het gaat o.a. om de volgende grootschaliger locaties: Tegelarjeveld, Jazz-City en Melickerveld. Daarnaast is er nog een verzameling van ca. 2.200 woningen in kleinschaliger plannen, waarvan de differentiatie nog moet plaatsvinden. |

## Fricties en kernadvies Swalmen

Figuur 2: Kernfricties Swalmen



### Kernadvies

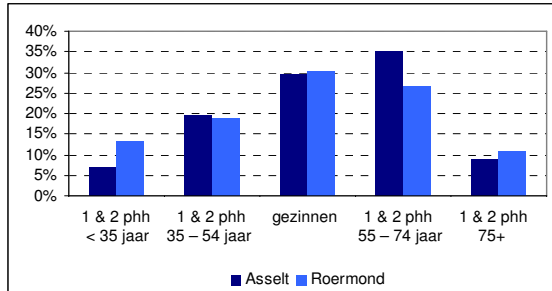
|                     |                       |  |
|---------------------|-----------------------|--|
| <b>Huur</b>         | <b>Eengezins</b>      | Verkoop is een optie. Herstructurering wellicht ook.   |
|                     | <b>Meergezins</b>     | Meergezins zonder lift wordt kwetsbaar segment. Meergezins met lift heeft nog veel ontwikkelruimte.                                |
|                     | <b>Ggb. Nultreden</b> | Hier ligt ontwikkelruimte.   |
| <b>Zorgwoningen</b> |                       | Plannen doorzetten.  |
| <b>Koop</b>         | <b>Eengezins</b>      | Voor de lokale markt is voorzien in een ruim nieuwbouwaanbod, wellicht meer doseren in de tijd.                                    |
|                     | <b>Meergezins</b>     | Plannen voorzien in behoefte.  |
|                     | <b>Ggb. Nultreden</b> | In tegenstelling tot veel andere kernen een overaanbod aan plannen binnen dit segment: doseren in de tijd en/of omzetting in huur. |

# Kerninfo

## Asselt

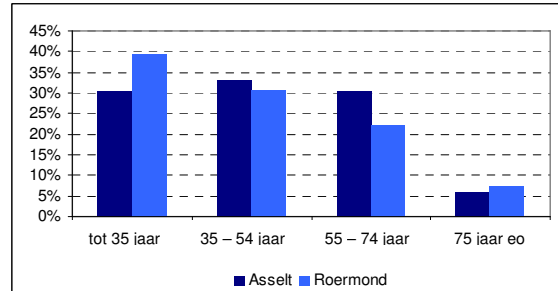
### Verdeling huishoudens

Aantal huishoudens: 100



Bron: CBS (bewerking Companen)

### Verdeling bevolking

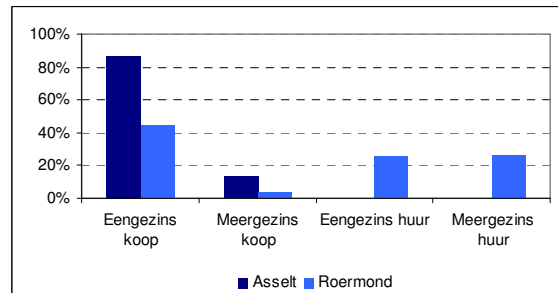


Bron: CBS (bewerking Companen)

### Inkomenssituatie

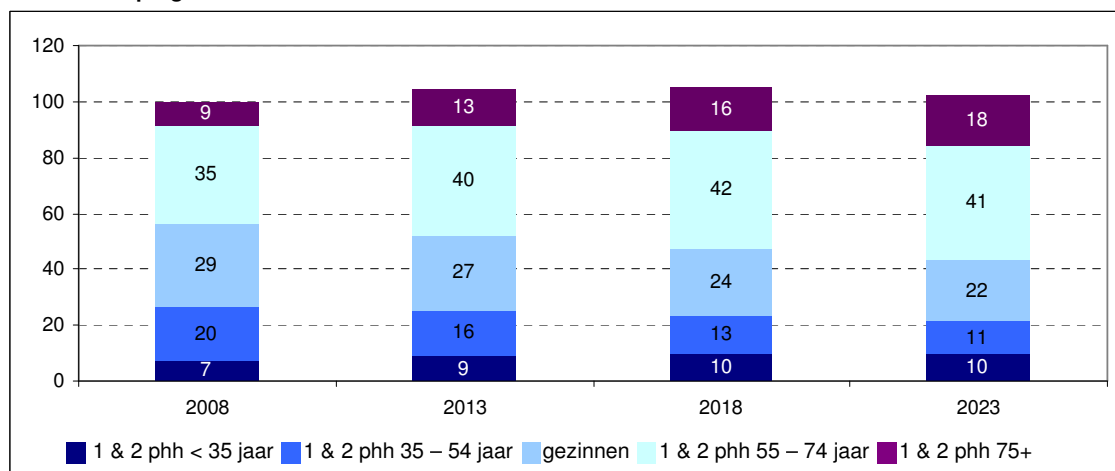
Geen gegevens

### Woningmarkt



Bron: Enquête Companen (bewerking Companen)

### Huishoudensprognose



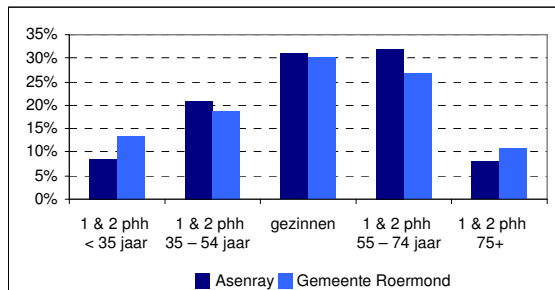
|                        | 2008 | 2013 | 2018 | 2023 |
|------------------------|------|------|------|------|
| 1 & 2 phh < 35 jaar    | 7    | 9    | 10   | 10   |
| 1 & 2 phh 35 - 54 jaar | 20   | 16   | 13   | 11   |
| gezinnen               | 29   | 27   | 24   | 22   |
| 1 & 2 phh 55 - 74 jaar | 35   | 40   | 42   | 41   |
| 1 & 2 phh 75+          | 9    | 13   | 16   | 18   |
| totaal                 | 100  | 105  | 105  | 103  |

Bron: Etil, bewerking Companen

# Asenray

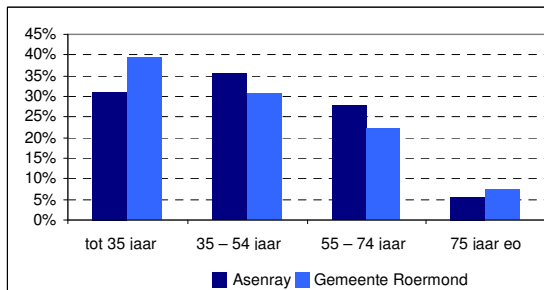
## Verdeling huishoudens

Aantal huishoudens: 360



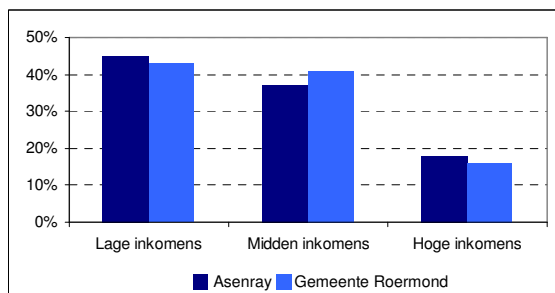
Bron: CBS (bewerking Companen)

## Verdeling bevolking



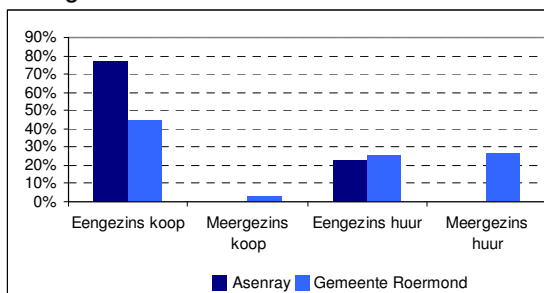
Bron: CBS (bewerking Companen)

## Inkomenssituatie



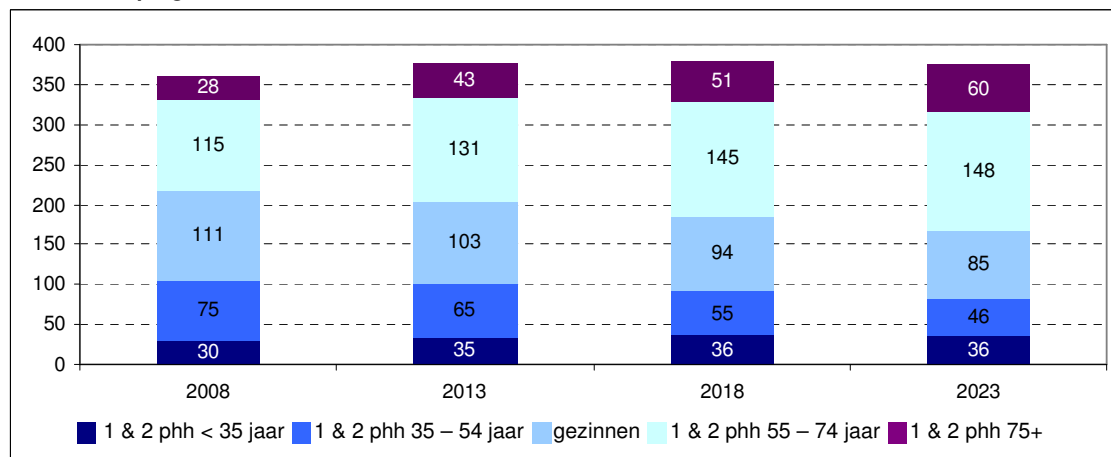
Bron: CBS (bewerking Companen)

## Woningmarkt



Bron: Enquête Companen (bewerking Companen)

## Huishoudensprognose



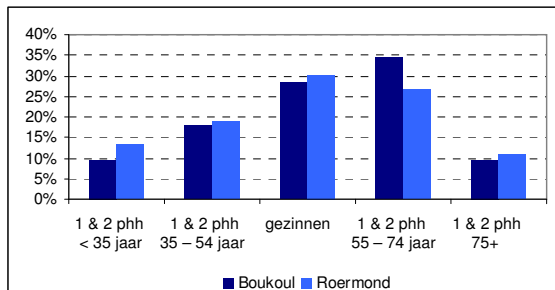
|                        | 2008 | 2013 | 2018 | 2023 |
|------------------------|------|------|------|------|
| 1 & 2 pph < 35 jaar    | 30   | 35   | 36   | 36   |
| 1 & 2 pph 35 - 54 jaar | 75   | 65   | 55   | 46   |
| gezinnen               | 111  | 103  | 94   | 85   |
| 1 & 2 pph 55 - 74 jaar | 115  | 131  | 145  | 148  |
| 1 & 2 pph 75+          | 28   | 43   | 51   | 60   |
| totaal                 | 360  | 378  | 381  | 376  |

Bron: Etil, bewerking Companen

# Boukoul

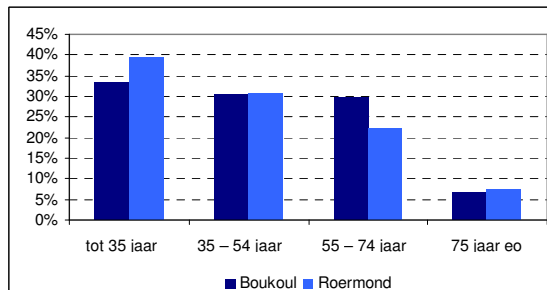
## Verdeling huishoudens

Aantal huishoudens: 390



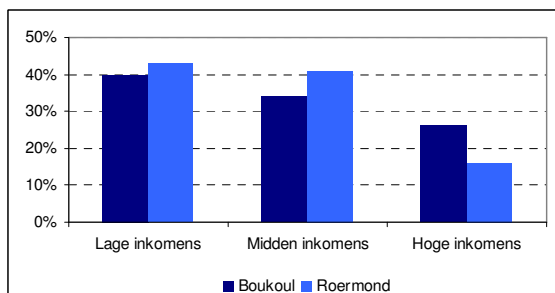
Bron: CBS (bewerking Companen)

## Verdeling bevolking



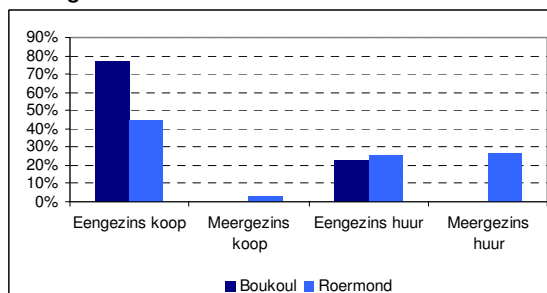
Bron: CBS (bewerking Companen)

## Inkomenssituatie



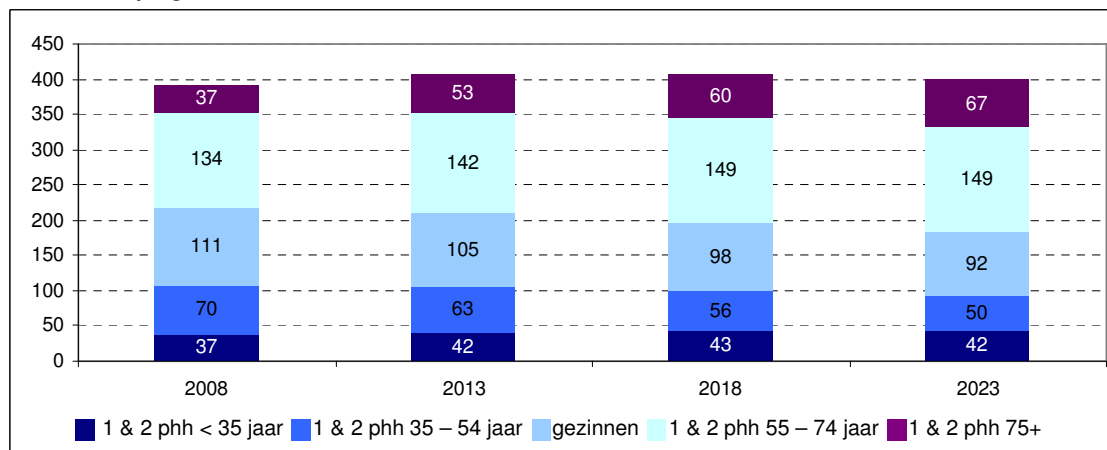
Bron: CBS (bewerking Companen)

## Woningmarkt



Bron: Enquête Companen (bewerking Companen)

## Huishoudensprognose



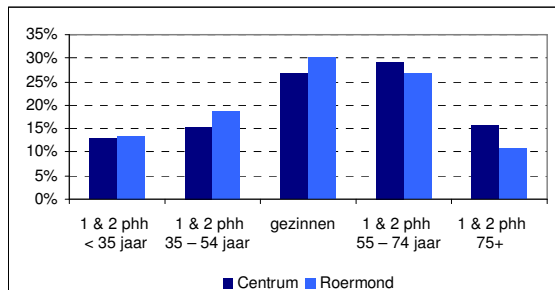
|                        | 2008       | 2013       | 2018       | 2023       |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|
| 1 & 2 phh < 35 jaar    | 37         | 42         | 43         | 42         |
| 1 & 2 phh 35 - 54 jaar | 70         | 63         | 56         | 50         |
| gezinnen               | 111        | 105        | 98         | 92         |
| 1 & 2 phh 55 - 74 jaar | 134        | 142        | 149        | 149        |
| 1 & 2 phh 75+          | 37         | 53         | 60         | 67         |
| <b>totaal</b>          | <b>390</b> | <b>406</b> | <b>407</b> | <b>400</b> |

Bron: Etil, bewerking Companen

## Roermond-Centrum

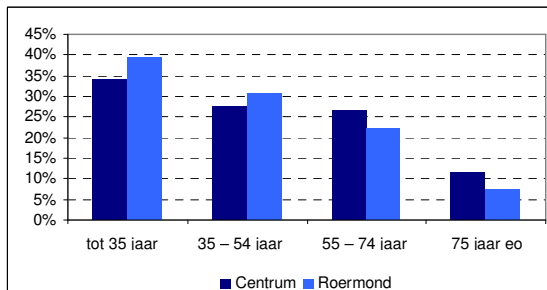
### Verdeling huishoudens

Aantal huishoudens: 4.960



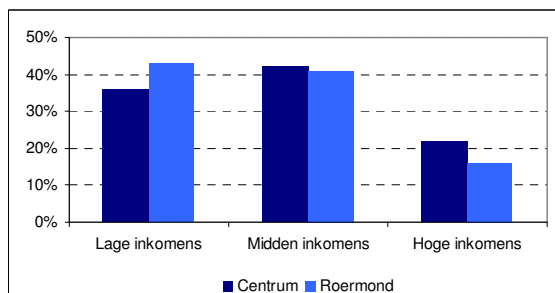
Bron: CBS (bewerking Companen)

### Verdeling bevolking



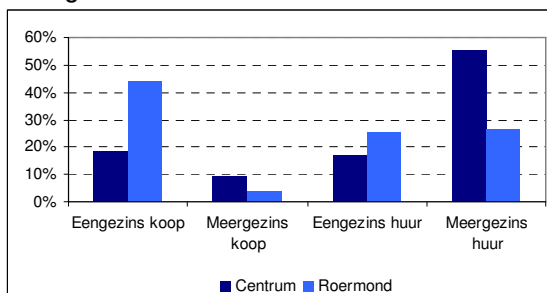
Bron: CBS (bewerking Companen)

### Inkomenssituatie



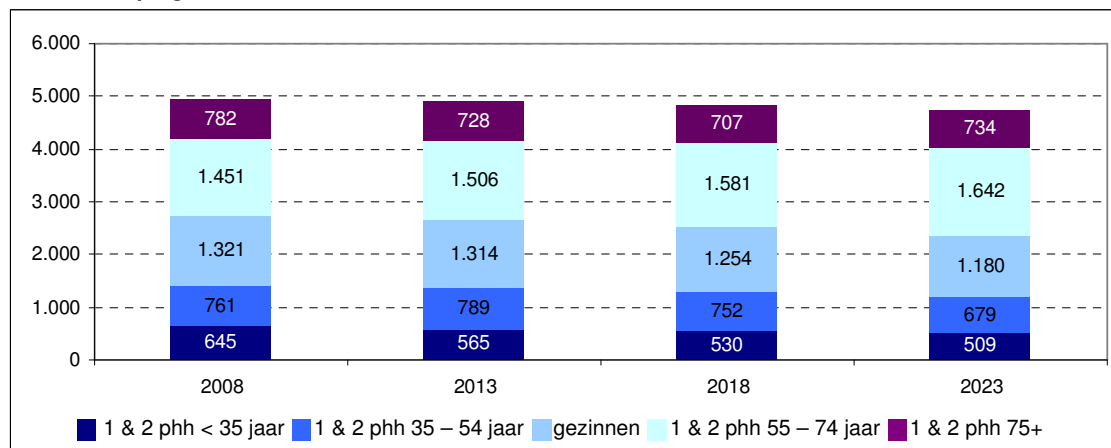
Bron: CBS (bewerking Companen)

### Woningmarkt



Bron: Enquête Companen (bewerking Companen)

### Huishoudensprognose



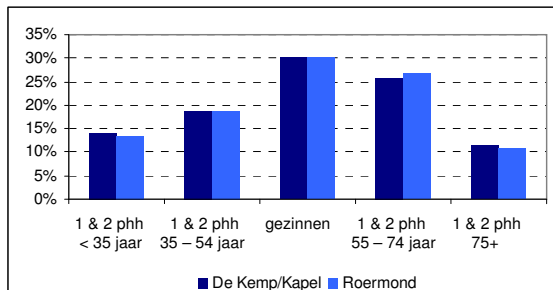
|                        | 2008 | 2013 | 2018 | 2023 |
|------------------------|------|------|------|------|
| 1 & 2 phh < 35 jaar    | 645  | 565  | 530  | 509  |
| 1 & 2 phh 35 - 54 jaar | 761  | 789  | 752  | 679  |
| gezinnen               | 1321 | 1314 | 1254 | 1180 |
| 1 & 2 phh 55 - 74 jaar | 1451 | 1506 | 1581 | 1642 |
| 1 & 2 phh 75+          | 782  | 728  | 707  | 734  |
| totaal                 | 4960 | 4902 | 4826 | 4744 |

Bron: Etil, bewerking Companen

# De Kemp/Kapel

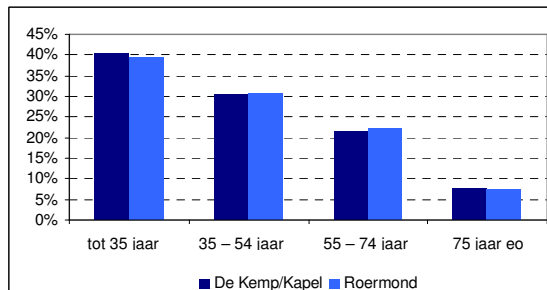
## Verdeling huishoudens

Aantal huishoudens: 2.540



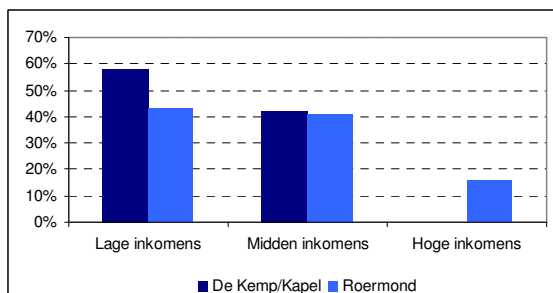
Bron: CBS (bewerking Companen)

## Verdeling bevolking



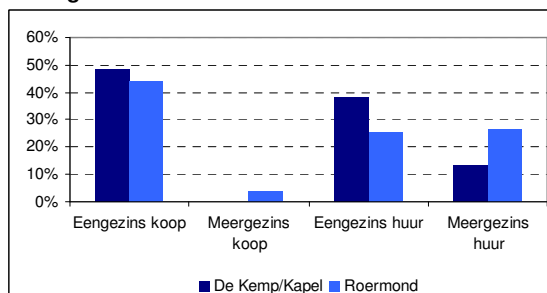
Bron: CBS (bewerking Companen)

## Inkomenssituatie



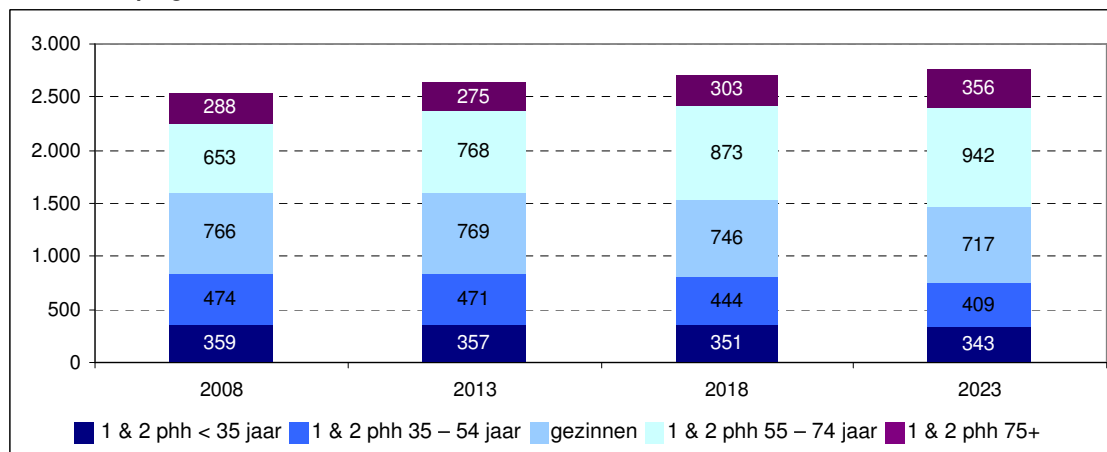
Bron: CBS (bewerking Companen)

## Woningmarkt



Bron: Enquête Companen (bewerking Companen)

## Huishoudensprognose



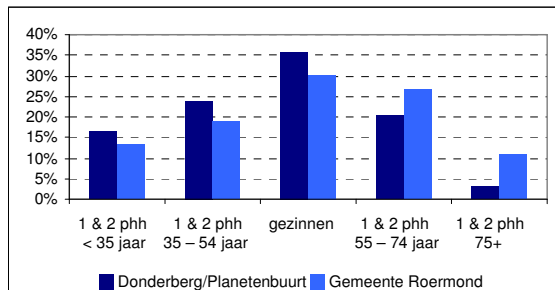
|                        | 2008 | 2013 | 2018 | 2023 |
|------------------------|------|------|------|------|
| 1 & 2 phh < 35 jaar    | 359  | 357  | 351  | 343  |
| 1 & 2 phh 35 – 54 jaar | 474  | 471  | 444  | 409  |
| gezinnen               | 766  | 769  | 746  | 717  |
| 1 & 2 phh 55 – 74 jaar | 653  | 768  | 873  | 942  |
| 1 & 2 phh 75+          | 288  | 275  | 303  | 356  |
| totaal                 | 2540 | 2641 | 2717 | 2767 |

Bron: Etil, bewerking Companen

## Donderberg/Planetenbuurt

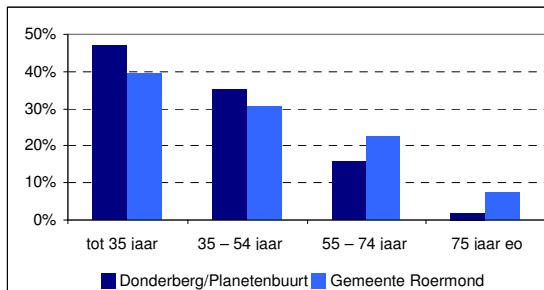
### Verdeling huishoudens

Aantal huishoudens: 2.390



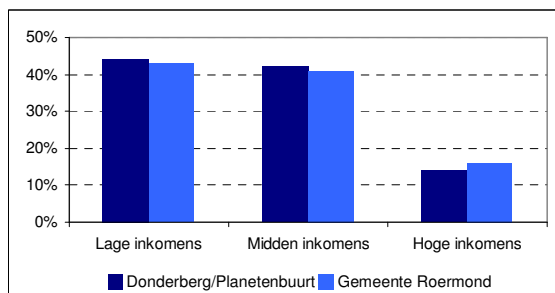
Bron: CBS (bewerking Companen)

### Verdeling bevolking



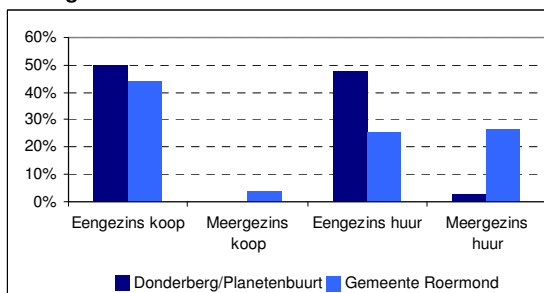
Bron: CBS (bewerking Companen)

### Inkomenssituatie



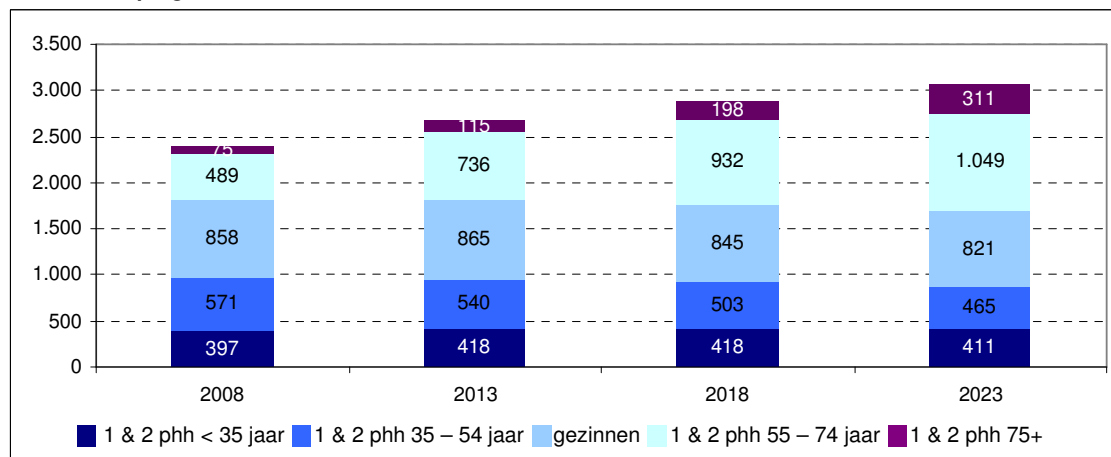
Bron: CBS (bewerking Companen)

### Woningmarkt



Bron: Enquête Companen (bewerking Companen)

### Huishoudensprognose



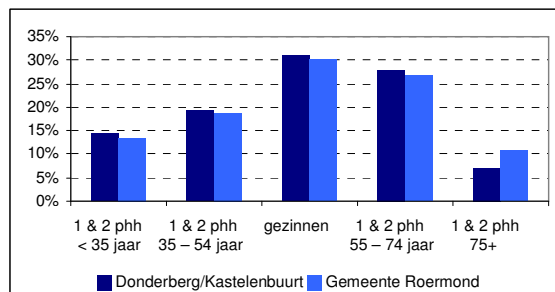
|                        | 2008 | 2013 | 2018 | 2023 |
|------------------------|------|------|------|------|
| 1 & 2 phh < 35 jaar    | 397  | 418  | 418  | 411  |
| 1 & 2 phh 35 - 54 jaar | 571  | 540  | 503  | 465  |
| gezinnen               | 858  | 865  | 845  | 821  |
| 1 & 2 phh 55 - 74 jaar | 489  | 736  | 932  | 1049 |
| 1 & 2 phh 75+          | 75   | 115  | 198  | 311  |
| totaal                 | 2390 | 2674 | 2896 | 3058 |

Bron: Etil, bewerking Companen

## Donderberg/Kastelenbuurt

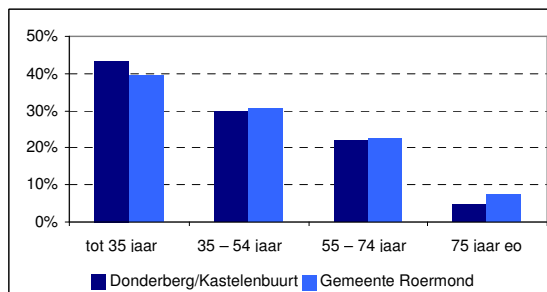
### Verdeling huishoudens

Aantal huishoudens: 2.120



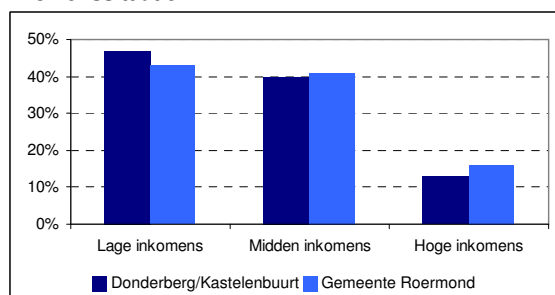
Bron: CBS (bewerking Companen)

### Verdeling bevolking



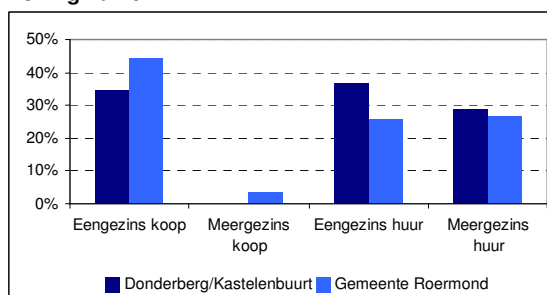
Bron: CBS (bewerking Companen)

### Inkomenssituatie



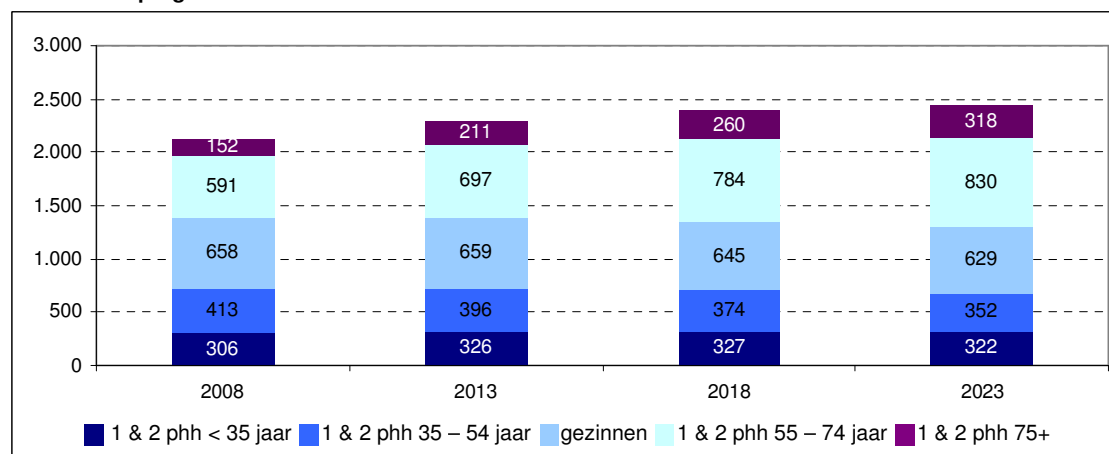
Bron: CBS (bewerking Companen)

### Woningmarkt



Bron: Enquête Companen (bewerking Companen)

### Huishoudensprognose



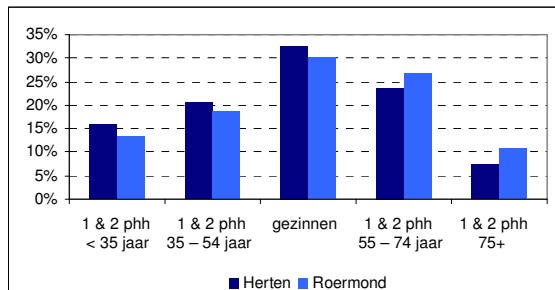
|                        | 2008 | 2013 | 2018 | 2023 |
|------------------------|------|------|------|------|
| 1 & 2 pph < 35 jaar    | 306  | 326  | 327  | 322  |
| 1 & 2 pph 35 - 54 jaar | 413  | 396  | 374  | 352  |
| gezinnen               | 658  | 659  | 645  | 629  |
| 1 & 2 pph 55 - 74 jaar | 591  | 697  | 784  | 830  |
| 1 & 2 pph 75+          | 152  | 211  | 260  | 318  |
| totaal                 | 2120 | 2289 | 2391 | 2451 |

Bron: Etil, bewerking Companen

## Herten

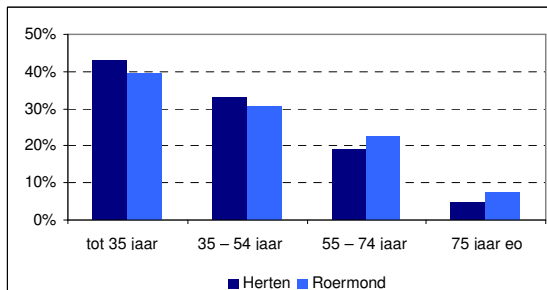
### Verdeling huishoudens

Aantal huishoudens: 2.270



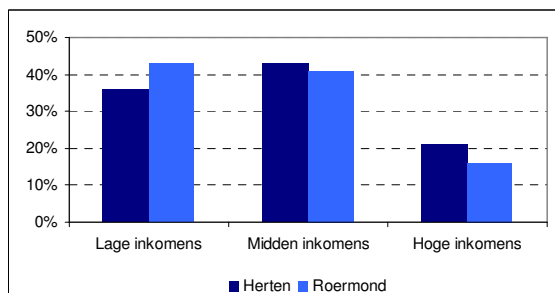
Bron: CBS (bewerking Companen)

### Verdeling bevolking



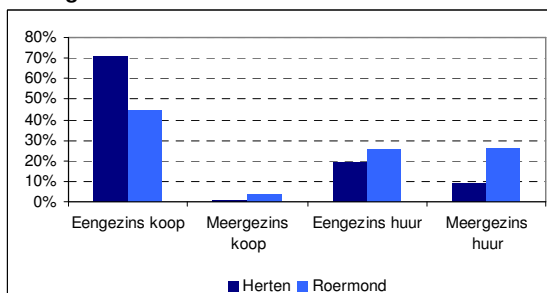
Bron: CBS (bewerking Companen)

### Inkomenssituatie



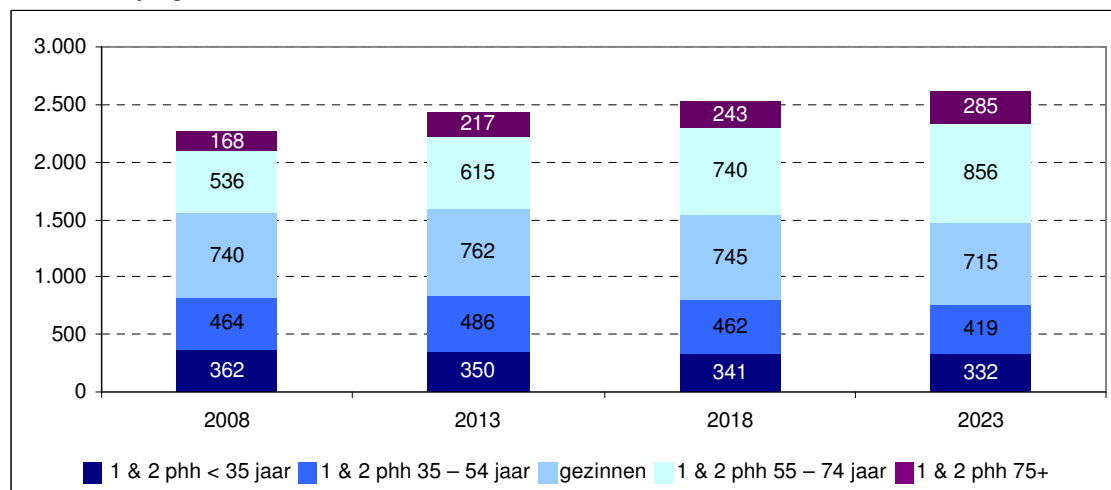
Bron: CBS (bewerking Companen)

### Woningmarkt



Bron: Enquête Companen (bewerking Companen)

### Huishoudensprognose



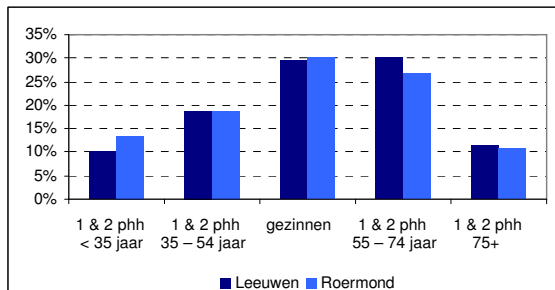
|                        | 2008        | 2013        | 2018        | 2023        |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 & 2 phh < 35 jaar    | 362         | 350         | 341         | 332         |
| 1 & 2 phh 35 - 54 jaar | 464         | 486         | 462         | 419         |
| gezinnen               | 740         | 762         | 745         | 715         |
| 1 & 2 phh 55 - 74 jaar | 536         | 615         | 740         | 856         |
| 1 & 2 phh 75+          | 168         | 217         | 243         | 285         |
| <b>totaal</b>          | <b>2270</b> | <b>2431</b> | <b>2532</b> | <b>2608</b> |

Bron: Etil, bewerking Companen

# Leeuwen

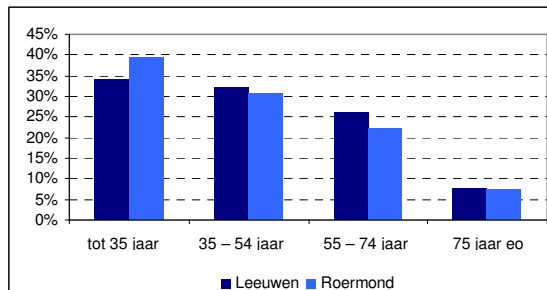
## Verdeling huishoudens

Aantal huishoudens: 470



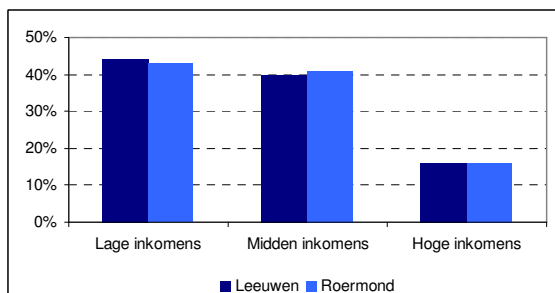
Bron: CBS (bewerking Companen)

## Verdeling bevolking



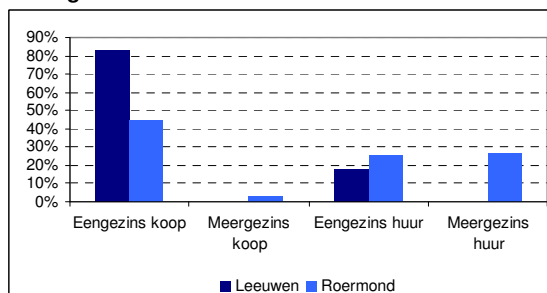
Bron: CBS (bewerking Companen)

## Inkomenssituatie



Bron: CBS (bewerking Companen)

## Woningmarkt



Bron: Enquête Companen (bewerking Companen)

## Huishoudensprognose



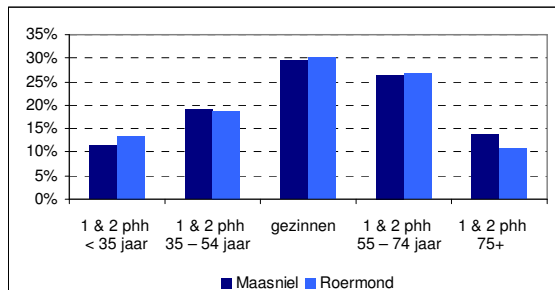
|                        | 2008       | 2013       | 2018       | 2023       |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|
| 1 & 2 pph < 35 jaar    | 48         | 51         | 52         | 51         |
| 1 & 2 pph 35 - 54 jaar | 89         | 82         | 72         | 64         |
| gezinnen               | 139        | 132        | 124        | 115        |
| 1 & 2 pph 55 - 74 jaar | 142        | 159        | 174        | 180        |
| 1 & 2 pph 75+          | 53         | 59         | 65         | 75         |
| <b>totaal</b>          | <b>470</b> | <b>483</b> | <b>487</b> | <b>484</b> |

Bron: Etil, bewerking Companen

# Maasniel

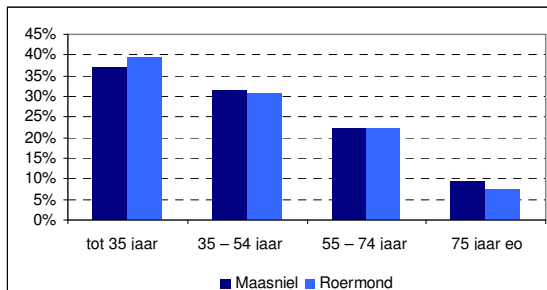
## Verdeling huishoudens

Aantal huishoudens: 2.830



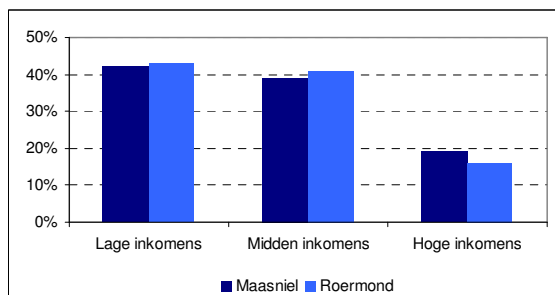
Bron: CBS (bewerking Companen)

## Verdeling bevolking



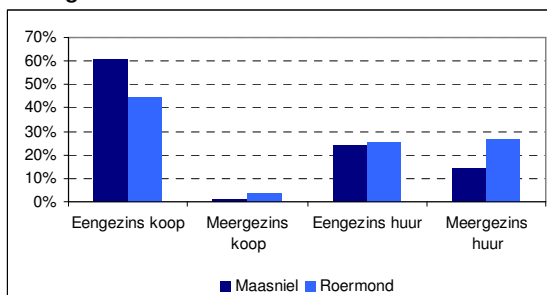
Bron: CBS (bewerking Companen)

## Inkomenssituatie



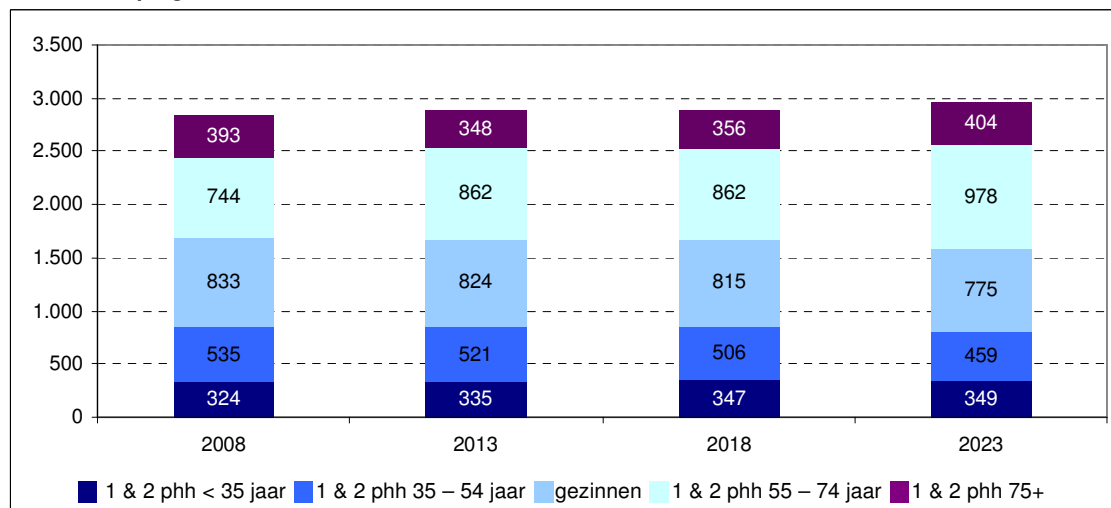
Bron: CBS (bewerking Companen)

## Woningmarkt



Bron: Enquête Companen (bewerking Companen)

## Huishoudensprognose



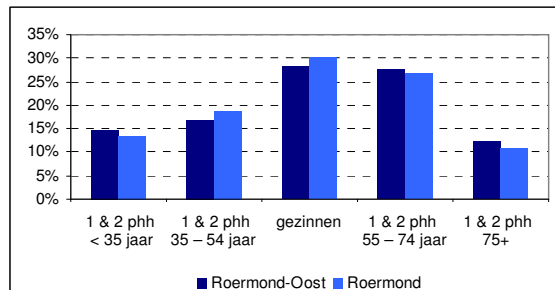
|                        | 2008        | 2013        | 2018        | 2023        |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 & 2 phh < 35 jaar    | 324         | 335         | 347         | 349         |
| 1 & 2 phh 35 - 54 jaar | 535         | 521         | 506         | 459         |
| gezinnen               | 833         | 824         | 815         | 775         |
| 1 & 2 phh 55 - 74 jaar | 744         | 862         | 862         | 978         |
| 1 & 2 phh 75+          | 393         | 348         | 356         | 404         |
| <b>totaal</b>          | <b>2830</b> | <b>2891</b> | <b>2886</b> | <b>2966</b> |

Bron: Etil, bewerking Companen

## Roermond-Oost

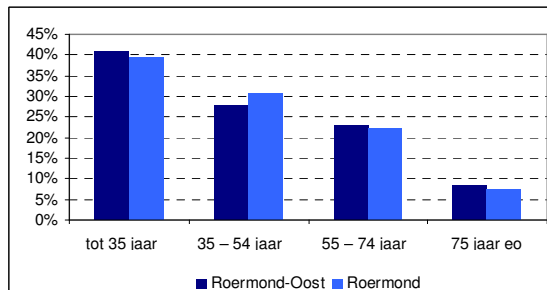
### Verdeling huishoudens

Aantal huishoudens: 2.890



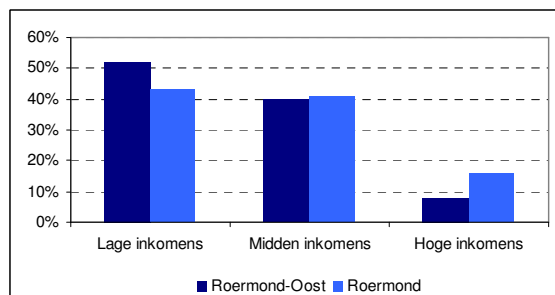
Bron: CBS (bewerking Companen)

### Verdeling bevolking



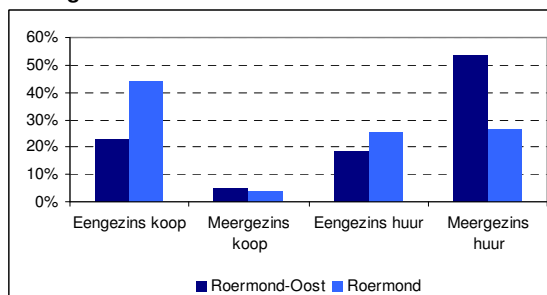
Bron: CBS (bewerking Companen)

### Inkomenssituatie



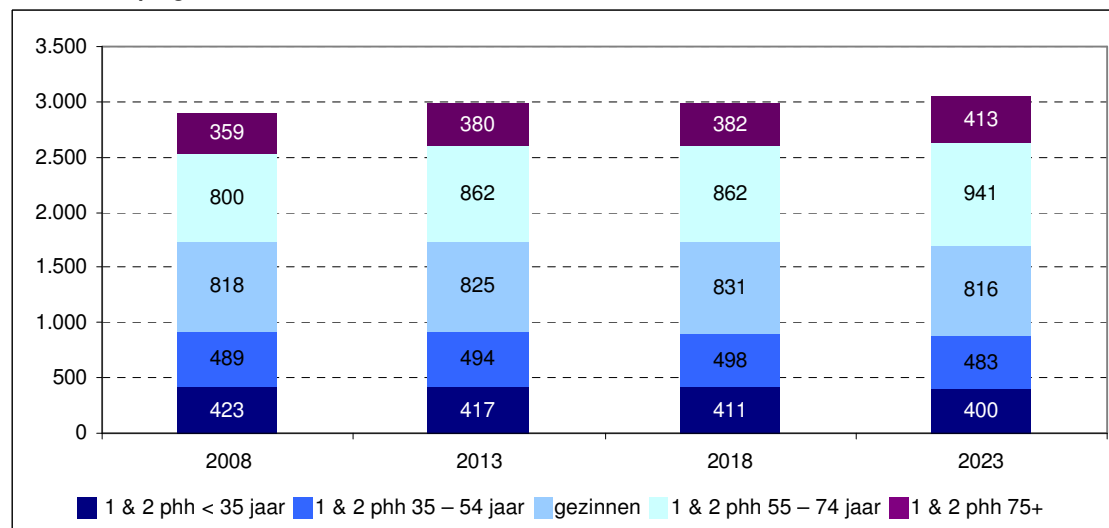
Bron: CBS (bewerking Companen)

### Woningmarkt



Bron: Enquête Companen (bewerking Companen)

### Huishoudensprognose



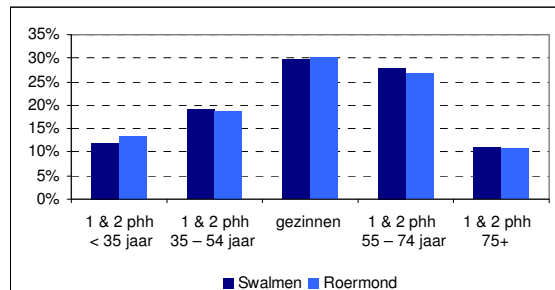
|                        | 2008        | 2013        | 2018        | 2023        |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 & 2 phh < 35 jaar    | 423         | 417         | 411         | 400         |
| 1 & 2 phh 35 - 54 jaar | 489         | 494         | 498         | 483         |
| gezinnen               | 818         | 825         | 831         | 816         |
| 1 & 2 phh 55 - 74 jaar | 800         | 862         | 862         | 941         |
| 1 & 2 phh 75+          | 359         | 380         | 382         | 413         |
| <b>totaal</b>          | <b>2890</b> | <b>2978</b> | <b>2985</b> | <b>3054</b> |

Bron: Etil, bewerking Companen

## Swalmen

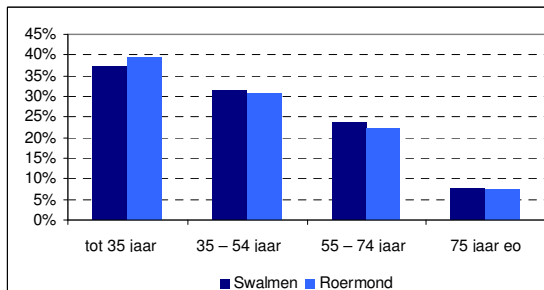
### Verdeling huishoudens

Aantal huishoudens: 3.220



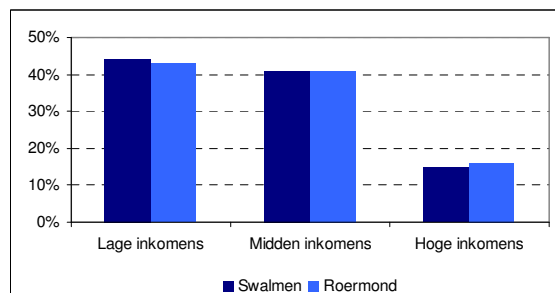
Bron: CBS (bewerking Companen)

### Verdeling bevolking



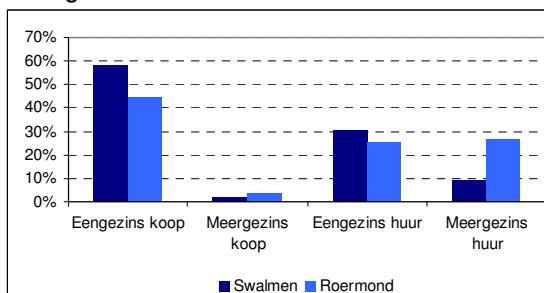
Bron: CBS (bewerking Companen)

### Inkomenssituatie



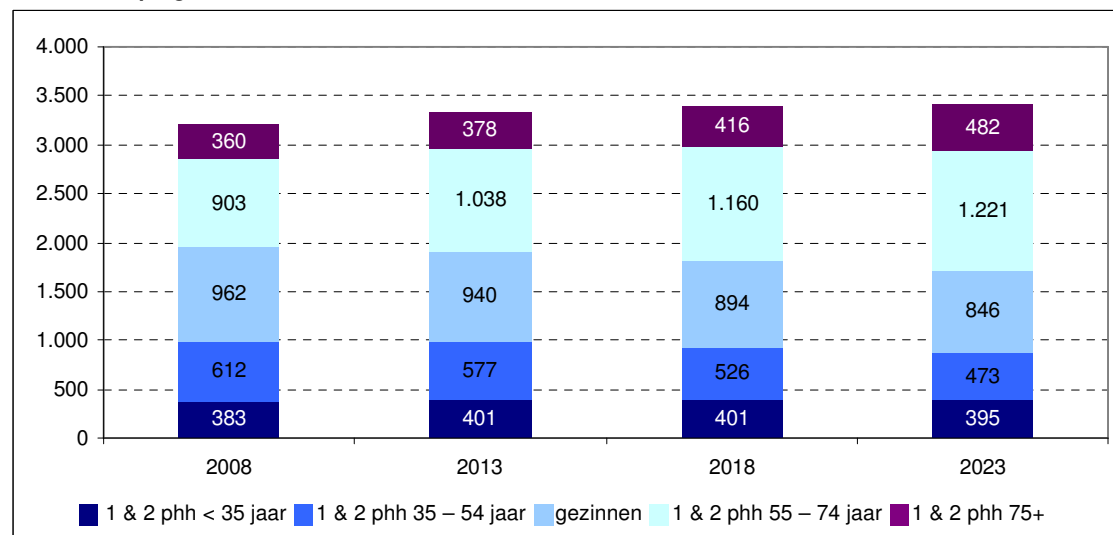
Bron: CBS (bewerking Companen)

### Woningmarkt



Bron: Enquête Companen (bewerking Companen)

### Huishoudensprognose



|                        | 2008        | 2013        | 2018        | 2023        |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 & 2 phh < 35 jaar    | 383         | 401         | 401         | 395         |
| 1 & 2 phh 35 - 54 jaar | 612         | 577         | 526         | 473         |
| gezinnen               | 962         | 940         | 894         | 846         |
| 1 & 2 phh 55 - 74 jaar | 903         | 1038        | 1160        | 1221        |
| 1 & 2 phh 75+          | 360         | 378         | 416         | 482         |
| <b>totaal</b>          | <b>3220</b> | <b>3335</b> | <b>3396</b> | <b>3418</b> |

Bron: Etil, bewerking Companen

## Behoefte aan beschermd wonen volgens IWZ-normen

| Asselt                                    | 2008         | 2013 | 2018 | 2008         | 2013 | 2018 |
|---|--------------|------|------|--------------|------|------|
|   | kleinschalig |      |      | grootschalig |      |      |
| Ouderen                                   | 0            | 0    | 0    | 0            | 5    | 5    |
| Lichamelijke e/o verstandelijke beperking | 0            | 0    | 0    | 0            | 0    | 0    |
| Mensen met een psychische beperking       | 0            | 0    | 0    | 0            | 0    | 0    |
| Totaal                                    | 0            | 0    | 0    | 0            | 5    | 5    |

| Asenray                                   | 2008         | 2013 | 2018 | 2008         | 2013 | 2018 |
|---|--------------|------|------|--------------|------|------|
|   | kleinschalig |      |      | grootschalig |      |      |
| Ouderen                                   | 0            | 0    | 0    | 5            | 10   | 10   |
| Lichamelijke e/o verstandelijke beperking | 0            | 0    | 0    | 0            | 0    | 0    |
| Mensen met een psychische beperking       | 0            | 0    | 0    | 0            | 0    | 0    |
| Totaal                                    | 0            | 0    | 0    | 5            | 10   | 10   |

| Boukoul                                   | 2008         | 2013 | 2018 | 2008         | 2013 | 2018 |
|---|--------------|------|------|--------------|------|------|
|   | kleinschalig |      |      | grootschalig |      |      |
| Ouderen                                   | 0            | 0    | 0    | 10           | 10   | 10   |
| Lichamelijke e/o verstandelijke beperking | 0            | 0    | 0    | 0            | 0    | 0    |
| Mensen met een psychische beperking       | 0            | 0    | 0    | 0            | 0    | 0    |
| Totaal                                    | 0            | 0    | 0    | 10           | 10   | 10   |

| Centrum                                   | 2008         | 2013 | 2018 | 2008         | 2013 | 2018 |
|---|--------------|------|------|--------------|------|------|
|   | kleinschalig |      |      | grootschalig |      |      |
| Ouderen                                   | 10           | 15   | 15   | 175          | 110  | 75   |
| Lichamelijke e/o verstandelijke beperking | 10           | 15   | 20   | 20           | 15   | 10   |
| Mensen met een psychische beperking       | 5            | 5    | 10   | 15           | 10   | 5    |
| Totaal                                    | 25           | 35   | 45   | 210          | 135  | 90   |

| De Kemp/Kapel                             | 2008         | 2013 | 2018 | 2008         | 2013 | 2018 |
|---|--------------|------|------|--------------|------|------|
|   | Kleinschalig |      |      | grootschalig |      |      |
| Ouderen                                   | 5            | 10   | 10   | 75           | 50   | 40   |
| Lichamelijke e/o verstandelijke beperking | 10           | 10   | 15   | 10           | 10   | 5    |
| Mensen met een psychische beperking       | 0            | 5    | 5    | 10           | 5    | 5    |
| Totaal                                    | 15           | 20   | 30   | 95           | 65   | 50   |

| Donderberg/Hoogvonderen                   | 2008         | 2013 | 2018 | 2008         | 2013 | 2018 |
|---|--------------|------|------|--------------|------|------|
|   | Kleinschalig |      |      | grootschalig |      |      |
| Ouderen                                   | 0            | 5    | 5    | 20           | 30   | 35   |
| Lichamelijke e/o verstandelijke beperking | 10           | 10   | 15   | 10           | 10   | 5    |
| Mensen met een psychische beperking       | 0            | 5    | 5    | 10           | 5    | 5    |
| Totaal                                    | 10           | 20   | 25   | 40           | 45   | 45   |

| Donderberg/Roosendael                     | 2008         | 2013 | 2018 | 2008         | 2013 | 2018 |
|---|--------------|------|------|--------------|------|------|
|   | kleinschalig |      |      | grootschalig |      |      |
| Ouderen                                   | 0            | 5    | 5    | 35           | 35   | 35   |
| Lichamelijke e/o verstandelijke beperking | 5            | 10   | 10   | 10           | 5    | 5    |
| Mensen met een psychische beperking       | 0            | 5    | 5    | 5            | 5    | 5    |
| Totaal                                    | 5            | 20   | 20   | 50           | 45   | 45   |

| Herten                                    | 2008         | 2013 | 2018 | 2008         | 2013 | 2018 |
|---|--------------|------|------|--------------|------|------|
|   | kleinschalig |      |      | grootschalig |      |      |
| Ouderen                                   | 0            | 5    | 5    | 55           | 45   | 40   |
| Lichamelijke e/o verstandelijke beperking | 10           | 10   | 15   | 15           | 10   | 5    |
| Mensen met een psychische beperking       | 0            | 5    | 5    | 10           | 5    | 5    |
| Totaal                                    | 10           | 20   | 25   | 80           | 60   | 50   |

| Leeuwen                                   | 2008         | 2013 | 2018 | 2008         | 2013 | 2018 |
|---|--------------|------|------|--------------|------|------|
|   | kleinschalig |      |      | grootschalig |      |      |
| Ouderen                                   | 0            | 0    | 0    | 10           | 10   | 10   |
| Lichamelijke e/o verstandelijke beperking | 0            | 0    | 0    | 0            | 0    | 0    |
| Mensen met een psychische beperking       | 0            | 0    | 0    | 0            | 0    | 0    |
| Totaal                                    | 0            | 0    | 0    | 10           | 10   | 10   |

| Maasniel                                  | 2008         | 2013 | 2018 | 2008         | 2013 | 2018 |
|---|--------------|------|------|--------------|------|------|
|   | kleinschalig |      |      | grootschalig |      |      |
| Ouderen                                   | 5            | 5    | 10   | 105          | 70   | 45   |
| Lichamelijke e/o verstandelijke beperking | 10           | 10   | 15   | 15           | 10   | 5    |
| Mensen met een psychische beperking       | 0            | 5    | 5    | 10           | 5    | 5    |
| Totaal                                    | 15           | 20   | 30   | 130          | 85   | 55   |

| Roermond-Oost                             | 2008         | 2013 | 2018 | 2008         | 2013 | 2018 |
|---|--------------|------|------|--------------|------|------|
|   | kleinschalig |      |      | grootschalig |      |      |
| Ouderen                                   | 5            | 5    | 10   | 75           | 55   | 45   |
| Lichamelijke e/o verstandelijke beperking | 10           | 10   | 15   | 10           | 10   | 5    |
| Mensen met een psychische beperking       | 0            | 5    | 5    | 10           | 5    | 5    |
| Totaal                                    | 15           | 20   | 30   | 95           | 70   | 55   |

| Swalmen                                   | 2008         | 2013 | 2018 | 2008         | 2013 | 2018 |
|---|--------------|------|------|--------------|------|------|
|   | kleinschalig |      |      | grootschalig |      |      |
| Ouderen                                   | 5            | 5    | 10   | 100          | 75   | 60   |
| Lichamelijke e/o verstandelijke beperking | 10           | 15   | 15   | 15           | 10   | 10   |
| Mensen met een psychische beperking       | 5            | 5    | 5    | 10           | 10   | 5    |
| Totaal                                    | 20           | 25   | 30   | 125          | 95   | 75   |

| Gemeente Roermond                         | 2008         | 2013 | 2018 | 2008         | 2013 | 2018 |
|---|--------------|------|------|--------------|------|------|
|   | kleinschalig |      |      | grootschalig |      |      |
| Ouderen                                   | 30           | 55   | 80   | 665          | 505  | 405  |
| Lichamelijke e/o verstandelijke beperking | 75           | 105  | 120  | 115          | 85   | 65   |
| Mensen met een psychische beperking       | 20           | 40   | 50   | 80           | 60   | 50   |
| Totaal                                    | 125          | 200  | 250  | 860          | 650  | 520  |

### Behoefte aan zorgwoningen volgens IWZ-normen

|                         | 2008 | 2013 | 2018 |
|-------------------------|------|------|------|
| Asselt                  | 0    | 5    | 5    |
| Asenray                 | 5    | 10   | 15   |
| Boukoul                 | 10   | 15   | 20   |
| Centrum                 | 135  | 140  | 150  |
| De Kemp / Kapel         | 60   | 65   | 80   |
| Donderberg/Hoogvonderen | 15   | 35   | 60   |
| Donderberg/Roosendaal   | 30   | 45   | 65   |
| Herten                  | 45   | 55   | 75   |
| Leeuwen                 | 10   | 15   | 20   |
| Maasniel                | 80   | 85   | 95   |
| Roermond-Oost           | 60   | 70   | 85   |
| Swalmen                 | 80   | 90   | 115  |
| Gemeente Roermond       | 540  | 610  | 780  |

## Bijlage 3: Mogelijke invloed van kredietcrisis

Hierna volgt een frictiebalans voor de periode 2008-2012 waarin enkele uitgangspunten zijn verdisconteerd. Uitgangspunten die samenhangen met mogelijke effecten als gevolg van de kredietcrisis:

- de verhuisgeneigdheid van jonge huishoudens, gezinnen en vestigers die willen kopen (de kwaliteitszoekers) wordt getemperd ;
- starters zullen iets meer neigen naar de huursector in plaats van de koopsector.
- de wensen van senioren (55-plushuishoudens) worden als stabiel beschouwd (de comfortzoekers).

