

Woningmarktonderzoek Regio Venlo

Opdrachtgever: Regio Venlo

Projectnummer: 20520

Voor de woonvisie voor de regio Venlo bestond vanuit de regiogemeenten behoefte aan bouwstenen voor deze woonvisie. SOAB heeft hiertoe een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd. Belangrijke elementen zijn de regionale samenstelling van de woningmarkt (en de relatie met de regio Venray), de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, de te onderscheiden tekorten en overschotten binnen de regiogemeenten en op te stellen criteria voor tussentijdse bijstelling. Het onderzoek heeft in een kort tijdsbestek geleid tot een eenduidig adviesrapport, waarin vanuit de huidige woningmarkt, een bevolking- en huishoudenprognose en de nieuwbouwambities versus de vraag, concrete beleidsaanbevelingen zijn geformuleerd voor de regionale woningmarkt.

Uitgangspunt

De Regio Venlo (bestaande uit de gemeenten Arcen en Velden, Beesel, Helden, Kessel, Maasbree, Meijel en Venlo) heeft zich de vraag gesteld hoe haar regionale woningmarkt functioneert en hoe deze zich in de toekomst zal ontwikkelen. Dit onder meer in het licht van de specifieke kenmerken van de regio, een proces van ontgroening en vergrijzing en Greenport-ontwikkelingen.

Door het uitvoeren van een Woningmarktonderzoek is nader ingezoomd op het huidige en toekomstige functioneren van de woningmarkt en is antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Hoe verhouden vraag en aanbod op de woningmarkt van de regio Venlo zich tot elkaar?

- Welke specifieke knelpunten zijn daarin te onderkennen (zowel wat betreft positie van woningen, woningkenmerken en wijken als wat betreft positie van specifieke groepen van vragers op de woningmarkt)
- Welke verwachtingen voor de toekomst kunnen hieromtrent worden geformuleerd
- Wat zijn de gevolgen van het wel/of niet doorgaan van de Greenportontwikkelingen voor de woningmarkt?

Methode

Om in een kort tijdsbestek inzicht te krijgen in het functioneren van de woningmarkt in de regio Venlo zijn de volgende stappen gezet:

- Uitvoeren van een bestandskoppeling tussen Bestand Onroerende Zaken, mutatiebestanden GBA en het

bevolkingsregister, inclusief een vertaalslag van personen naar huishoudens.

Hiermee is een beeld verkregen van de samenstelling van woningmarkt en verhuisbewegingen tussen en binnen gemeenten.

- Opstellen van een bevolking- en huishoudenprognose met verschillende scenario's tot 2030 om inzicht te krijgen in de toekomstige woningbehoefte.
- Voeren van sleutelpersonengesprekken om het beeld van de regio verder in te kleuren.
- Bestuderen van secundair materiaal (waaronder bouw- en sloopprognoses).

Resultaat

Het woningmarktonderzoek heeft geleid tot een adviesrapport waarin SOAB ingaat op de huidige situatie op de woningmarkt, verhuisrelaties (binnen en buiten de regio) en de positie van verschillende doelgroepen, nu en in de toekomst. Vanuit de bevolking- en huishoudenprognose is bekeken hoe de nieuwbouwambitie zich verhoudt tot de te verwachten vraag, zowel op gemeentelijk als op huishoudenniveau.

Daarbij zijn een drietal scenario's gehanteerd: een scenario waarin de bestaande trends worden doorgetrokken, een scenario met flinke instroom van werknemers in de regio (als gevolg van Greenport-ontwikkelingen) en een scenario waarin het aantal geboorten sterk zal dalen.

Voor alle scenario's geldt dat de nieuwbouwambitie de verwachte huishoudensgroei overtreft. Voor de regio is het derhalve belangrijk om gedifferentieerd en in kleine eenheden nieuwbouw toe te voegen, vraaggestuurd en verdeeld over de tijd. In een op segmenten ontspannen woningmarkt als de regio Venlo is het daarbij belangrijk als regio te functioneren. Dat betekent onderlinge afstemming en differentiëring van de nieuwbouwambities voor de verschillende regiogemeenten.

Meer informatie:

Ir. E. Kalle

Drs. G. Meijering

Tel. 076 5213080

E-mail:

e.kalle@soab.nl

g.meijering@soab.nl

www.soab.nl