



Focus Projectontwikkeling & Vastgoed



Woonbehoeftebepaling kern Meijel

[Ondertitel, concept etc.]

9 maart 2015

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 9 maart 2015

TITEL Woonbehoeftebepaling kern Meijel

ONDERTITEL [Ondertitel, concept etc.]

OPDRACHTGEVER Focus Projectontwikkeling & Vastgoed

AUTEUR(S) Geert Claessens
Jeroen Wissink

PROJECTNUMMER 7568.102

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding en vraagstelling	1
1.1	Kern Meijel: nadere onderbouwing kwantitatieve woonbehoefte gewenst	1
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking (LVDV)	1
1.3	Behoeftte aan een objectieve verkenning	2
2	Woonbehoeftebepaling kern Meijel	3
2.1	Bepalen actuele regionale behoefte kern Meijel	3
2.2	Prognose kwantitatieve woningbehoefte	8
2.3	Inzicht in actueel marktaanbod	10
3	Nagaan mogelijkheden voor invulling behoefte	12
3.1	Locaties in Meijel	12
3.2	Ordenen en vergelijken van de in Meijel beoogde woonmilieus binnen woningmarktregio	13

1 Inleiding en vraagstelling

1.1 Kern Meijel: nadere onderbouwing kwantitatieve woonbehoefte gewenst

De aanleiding voor deze onderbouwing is meerledig:

- Al langere tijd werkt Focus samen met Kanters, respectievelijk initiatiefnemers van de ontwikkellocaties Meijel-Oost en Startebos aan een Masterplan voor de woningbouw in de kern Meijel. Dit op uitnodiging van de gemeente Peel en Maas. Dit Masterplan staat weliswaar stil bij de kwantitatieve woningbehoefte maar bevat nog te weinig onderbouwing. Overigens heeft dit Masterplan (nog) geen status.
- Tussen gemeente en Focus is diversiteit aan correspondentie ontstaan, waarin onder andere de door de gemeente beoogde woningproductie in de kern Meijel is bijgesteld, wat consequenties heeft voor de bestaande plannen.
- De huidige onderbouwing (onderzoek uit 2009) staat wat betreft houdbaarheid onder druk.
- De regio Noord-Limburg is intussen gestart met het opstellen van een regionale structuurvisie Wonen. Kwantitatieve en kwalitatieve afstemming tussen gemeenten en kernen op het vlak van woningbouw en transformatie staat daarin centraal. Echter deze visie geeft naar verwachting pas medio 2015 duidelijkheid. Focus heeft in overleg en in afstemming met de gemeente besloten dit niet af te wachten en rondom Meijel een specifiek onderzoek op te starten.
- Last but not least: in de ordening van nieuwe (bestemmings)plannen om te voorzien in de woningbehoefte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd. In het bepalen van de regionale woningbehoefte voor de kern Meijel volgen we zoveel als mogelijk deze ladder. Resultaat van dit onderzoek is een beter inzicht in de positie van het plan Meijel-Oost in het kader van het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (LVDV)

Wat houdt die ladder voor duurzame verstedelijking in? Het Besluit Ruimtelijke Ordening hanteert drie treden in de ladder:

1. Beschrijf dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Is er sprake van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beschreven of de behoefte kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Kan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd, dan moet beschreven worden in hoeverre de voorziene locatie passend ontsloten wordt of kan worden gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

Voor Focus, als ook de andere ontwikkelende partijen in Meijel, is het van belang om aan te tonen dat de woningbehoefte in de kern Meijel voldoende is om de voorgaande treden zoveel als mogelijk te doorlopen. Het eerste principe vraagt om aan te tonen dat er een regionale behoefte aan het plan bestaat. De kern Meijel heeft vanwege haar ligging en specifiek dorps woonmilieu altijd een

aanzuigende werking op huishoudens uit de aangrenzende gemeenten in Brabant gehad. Je krijgt in Meijel meer woning voor hetzelfde geld, zo wijst een onderzoek uit 2009 onder vestigers vanuit Brabant uit.

1.3 Behoefte aan een objectieve verkenning

Uitgangspunt is u een strikt onafhankelijk oordeel aan te bieden. Een basis waarop zowel Focus als de gemeente Peel en Maas besluiten kan nemen voor vervolg. Daarin volgen we de eerste twee treden van de ladder voor duurzame verstedelijking als het gaat om het voorzien in nadere onderbouwing en creëren van inzicht daarin.

2 Woonbehoeftebepaling kern Meijel

2.1 Bepalen actuele regionale behoefte kern Meijel

Allereerst bepalen we aan de hand van analyses wat een samenhangende woningmarkt(regio) voor de kern Meijel is. De definitie van een regio is van belang voor trede 1 en 2 van de LvDV. Voor trede 1 om de regionale behoefte te bepalen, voor trede 2 om de plancapaciteit binnen het bestaand stedelijk gebied te bepalen.

Migratierelaties gemeente Peel en Maas

Er is enkele jaren teruggekeken naar zich vestigende en vertrekkende personen in en vanuit de gemeente Peel en Maas. Hiermee verschaffen we inzicht in de positie van de gemeente Peel en Maas ten opzichte van de regio Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuidoost Brabant. De kern Meijel (tot 2010 een zelfstandige gemeente) is per 1 januari 2010 opgegaan in de gemeente Peel en Maas. Onderstaande tabel geeft de migratiestromen in personen weer voor de periode 2010 tot en met 2012 (CBS heeft momenteel geen actuelere gegevens).

Tabel 2.1. Migratie van personen van en naar Peel en Maas, 2010-2012

Gemeente	Vestiging vanuit	Vertrek naar	Saldo 2010-2012
Horst aan de Maas	180	145	35
Beesel	40	38	2
Leudal	182	207	-25
Nederweert	30	49	-19
Roermond	89	101	-12
Venlo	527	562	-35
<i>Overig Limburg</i>	391	425	-34
Totaal Limburg	1.439	1.527	-88
Asten	25	22	3
Deurne	105	70	35
<i>Overig Noord-Brabant</i>	479	540	-61
Totaal Noord-Brabant	609	632	-23
<i>Overig Nederland</i>	520	638	-118
Totaal Nederland	2.568	2.797	-229

Bron: CBS

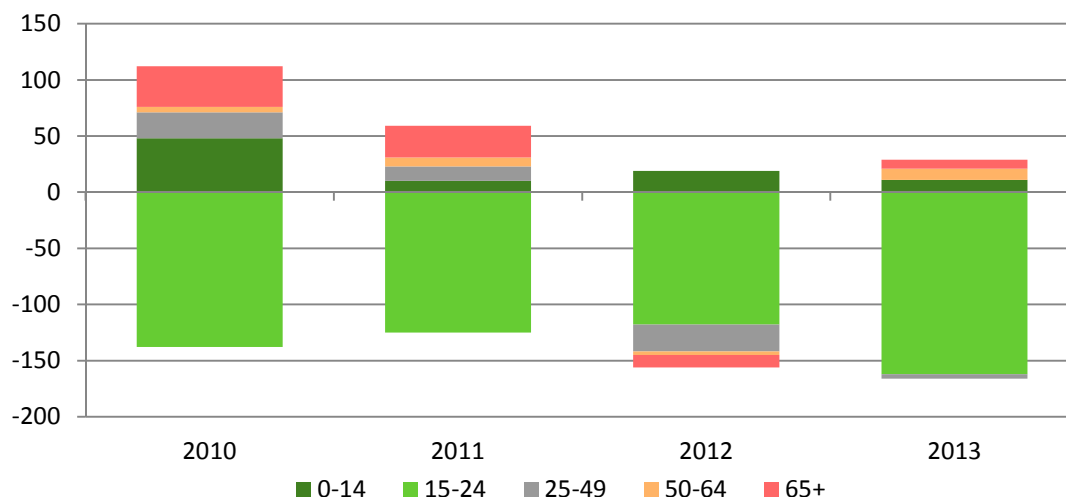
De gemeente Peel en Maas heeft over de beschouwde periode een binnenlands vertrekoverschot van bijna 230 personen. Ruim de helft (55%) van alle vertrekkende personen blijft in de provincie Limburg. Vooral Venlo is populair, maar ook buurgemeente Leudal trekt veel inwoners. Ruim 20% van alle vertrekkers verkiest de provincie Noord-Brabant boven Peel en Maas. Eveneens ruim 20% verlaat de regio en trekt naar de rest van Nederland.

Voor de nieuwe inwoners van de gemeente geldt een vergelijkbare verdeling. Ook hier komt het overgrote deel uit Limburg (56%), komen er veel Brabanders (24%) en komt een ongeveer even groot gedeelte van de nieuwe inwoners elders uit het land (20%).

Migratie naar leeftijd: winst onder gezinnen en ouderen

Hieronder is te zien welke patronen in migratie zijn waar te nemen de laatste jaren. Structureel is sprake van een vertrek van tussen de ca. 100 en 150 jongeren per jaar. Dit verlies van 15-24 jarigen is vooral te wijten aan elders studeren, werken of relatievorming. Migratiewinst wordt de laatste jaren veelal geboekt onder 65-plussers en gezinnen met kinderen.

Figuur 2.1 Gemeente Peel en Maas. Migratie naar leeftijd 2010-2013



Bron: CBS, 2013.

Migratieanalyse kern Meijel specifiek

Uit de voorgaande analyse weten we een en ander in meer kwantitatieve zin en dan vooral voor de migratie met andere gemeenten voor de gemeente Peel en Maas in totaliteit. Wenselijk is ook een goed beeld te krijgen van de verhuisbewegingen van, naar en binnen de lokale woningmarkt van Meijel. De ligging van Meijel in de gemeente op het snijvlak met Oost-Brabant en Midden-Limburg rechtvaardigt dit. Dit doen we door een verhuisanalyse van alle verhuizingen binnen en met de kern Meijel vanaf 2010 tot medio 2014 uit te voeren.

Tabel 2.2 geeft weer in welke mate er de afgelopen jaren binnen de kern Meijel en tussen overige kernen in de gemeente is verhuisd. Ca. 88% van de binnengemeentelijk verhuizers vanuit Meijel verhuist binnen de eigen kern. Iets meer dan 10% verhuisde naar een andere kern binnen de gemeente.

Tabel 2.2. Vestiging en vertrek van en naar Meijel vanuit andere kernen in de gemeente Peel en Maas (personen) 2010 – medio 2014

	Vestiging in Meijel	Vertrek uit Meijel	Saldo
Baarlo	10	4	+6
Beringe	8	16	-8
Egchel	3	13	-10
Grashoek	5	16	-11
Helden	21	20	+1
Kessel	18	0	+18
Koningslust	7	13	-6
Maasbree	13	12	+1
Meijel	979	979	+0
Panningen	53	38	+15
Totaal	1.117	1.111	+6

Bron: gemeente Peel en Maas, bewerking Companen

Er is sprake van weinig uitstroom naar de andere kernen in de gemeente, maar ook van heel beperkte instroom. De meest innige relatie bestaat met Panningen. Per saldo is met de andere kernen binnen de gemeente Peel en Maas sprake van een vrijwel evenwicht in migratie.

Per saldo zijn er vanuit de buurgemeenten Deurne, Asten en Venlo winsten geboekt. In de richting van de zuidelijk gelegen gemeenten Leudal en Nederweert wordt migratieverlies geleden. De verliezen die naar elders in het land worden geleden, maakt Meijel enigszins goed door winsten vanuit omliggende gemeenten. In totaliteit is sprake van een licht verlies.

Tabel 2.3. Vestiging en vertrek van en naar Meijel vanuit omliggende gemeenten, Limburg en Nederland totaal (personen) 2010 – medio 2014

	Vestiging in Meijel	Vertrek uit Meijel	Saldo
Deurne	76	50	+26
Helmond	28	19	+9
Eindhoven	23	32	-9
Asten	21	14	+7
Overig Noord-Brabant	63	96	-33
Venlo	60	49	+11
Leudal	53	63	-10
Venray	19	10	+9
Nederweert	18	27	-9
Roermond	18	10	+8
Overig Limburg	84	97	-13
Overig Nederland	89	101	-12
Totaal	552	568	-16

Bron: gemeente Peel en Maas, bewerking Companen

Vertalen we de migratie van personen naar huishoudens dan is te zien dat Meijel vooral verliest op alleengaanden tot 35 jaar (jongeren die vanwege studie, werk of relatie naar elders vertrekken). Onderstaande tabel geeft dit weer.

Tabel 2.4. Vestiging en vertrek van en naar Meijel vanuit omliggende gemeenten, Limburg en Nederland totaal (huishoudens) 2010 – medio 2014

	Vestiging in Meijel	Vertrek uit Meijel	Saldo
1-2 phh < 35 jaar	159	194	-35
1-2 phh 35-55 jaar	42	37	+5
1-2 phh 55-75 jaar	24	21	+3
1-2 phh 75+ jaar	10	11	-1
Gezin	50	48	+2
Anders	6	15	-9
Totaal	291	326	-35

Bron: gemeente Peel en Maas, bewerking Companen

Tabel 2.5 maakt de balans op naar het woningtype dat men vrijmaakt (de vertrekkers) en welk woningtype men betreft (de vestigers). De laatste jaren worden er meer appartementen en rij/hoekwoningen betrokken door vestigers dan er door vertrekkers worden vrijgemaakt. Ruime eengezinswoningen daarentegen worden juist meer vrijgemaakt door vertrekkers dan betrokken door vestigers.

Tabel 2.5. Vestiging en vertrek van en naar Meijel vanuit omliggende gemeenten, Limburg en Nederland totaal (woningtype) 2010 – medio 2014

	Vestiging in Meijel	Vertrek uit Meijel	Saldo
Appartement	25	19	+6
Rij-/hoekwoning	45	37	+8
2-1 kap	97	109	-12
Vrijstaand	95	124	-29
Bedrijfswoning	18	24	-6
Onbekend	11	13	-2
Totaal	291	326	-35

Bron: gemeente Peel en Maas, bewerking Companen

Verleden wijst uit dat Meijel in staat is migratiewinst te boeken

In 2009 heeft eveneens een onderzoek naar de woonbehoefte in de kern Meijel plaatsgevonden, geïnitieerd door de voormalige gemeente Meijel. Destijds is ook de migratie in beeld gebracht voor de periode 2003-2007. Deze tabel 2.6 is gecompleteerd met de cijfers voor 2008 en 2009. Dit betekent dat we hierdoor een compleet inzicht hebben in de migratie van 'Meijel' voor de periode 2003 tot en met medio 2014. Tabel 2.6 geeft weer dat Meijel in de jaren van hoogconjunctuur een migratiewinst weet te boeken, waar in de jaren van laagconjunctuur sprake is van een licht verlies. Stabiele en winstgevende migratierelatie bestaat in zowel hoog- als laagconjunctuur met de Brabantse buurgemeente Deurne en in iets mindere mate Asten. Structureel verlies wordt geleden in de richting van de gemeente Leudal.

Tabel 2.6. Vestiging en vertrek van en naar Meijel vanuit omliggende gemeenten, Limburg en Nederland totaal (personen) 2003–2009

	vestiging vanuit	vertrek naar	Saldo 2003-2009
Helden	132	120	12
Kessel	10	3	7
Maasbree	25	32	-7
Totaal Peel en Maas	167	155	12
Beesel	6	2	4
Leudal	84	140	-56
Nederweert	36	28	8
Roermond	26	32	-6
Sevenum	1	7	-6
Venlo	61	52	9
<i>Overig Limburg</i>	<i>146</i>	<i>204</i>	<i>-58</i>
Totaal Limburg	360	465	-105
Asten	48	28	20
Deurne	172	78	94
<i>Overig Noord-Brabant</i>	<i>290</i>	<i>196</i>	<i>94</i>
Totaal Noord-Brabant	510	302	208
<i>Overig Nederland</i>	<i>459</i>	<i>450</i>	<i>9</i>
Totaal Nederland	1329	1217	112
Buitenland	96	93	3

Bron: CBS, 2014.

Woningproductie in crisis gehalveerd

Voor de goede orde: in de periode 2010-2014 zijn (en deels worden) 84 nieuwe woningen opgeleverd in de kern Meijel. Dit zijn gemiddeld 17 woningen op jaarbasis. Tot het begin van de crisis werden in Meijel jaarlijks ca. 30 tot 35 woningen opgeleverd per jaar. Uiteraard is deze verminderde woningproductie van invloed geweest op de migratie die heeft plaatsgevonden.

Relatie met buitenland

In tabel 2.7 is de vestiging van buitenlandse werknemers op basis van inschrijvingen in het GBA opgenomen. Het ging de afgelopen bijna 5 jaar om ca. 165 personen. Uit de tabel is af te leiden dat slechts een klein deel van deze personen in de reguliere woningvoorraad terecht is gekomen.

Tabel 2.7. Vestiging vanuit buitenland in Meijel (personen) 2010–medio 2014

	Vestiging in Meijel
Appartement	4
Rij-/hoekwoning	0
2-1 kap	2
Vrijstaand	16
Bedrijfswoning	14
Recreatiewoning	57
Shortstay, waaronder Raadhuisplein 6	72
Totaal	165

NB: bovenstaande tabel gaat over mensen uit: Estland (6), Hongarije (4), Kosovo (1), Letland (8), Litouwen (3) en Polen (143).

Bron: gemeente Peel en Maas, bewerking Companen

Uit de tabel is af te leiden dat het aantal huishoudens dat zich permanent vormt en/of vestigt vanuit de buitenlandse arbeidsmigranten in de afgelopen jaren beperkt is geweest. Daarbij gaan we ervan uit dat huisvesting in reguliere woningen (appartement, rij/hoekwoning, vrijstaand en bedrijfswoning) een goede maatstaf is. In totaal gaat het om 36 personen (waarvan overigens ook niet geheel is uit te sluiten dat er in sommige reguliere woningen groepsgewijs gewoond wordt). Als we aannemen dat deze 36 personen 2-persoonshuishoudens vormen, levert dit 18 huishoudens extra in 4,5 jaar tijd op. We stellen voor rekening te houden met een additionele woningbehoefte van 4 woningen op jaarbasis.

Uiteraard is er ook sprake van een groot potentieel aan buitenlandse medewerkers dat zich mogelijk permanent wil vestigen. Ca. 130 personen wonen/verblijven in zogenaamde short- of midstay woonvoorzieningen. Het is verleidelijk om te veronderstellen dat veel personen uit deze populatie zich permanent willen vestigen. Ons voorstel is niet bij voorbaat daarvan uit te gaan. Vanuit deze populatie moeten zich de komende 10 jaar 40 huishoudens vormen om de beoogde additionele groei van 4 huishoudens per jaar te bewerkstelligen. We houden een horizon van 10 jaar aan omdat het zeer ongewis op welke wijze het economisch tij zich zal ontwikkelen, zowel in Nederland als in Oost-Europa en wat de rol van arbeidsmigranten daarin zal zijn.

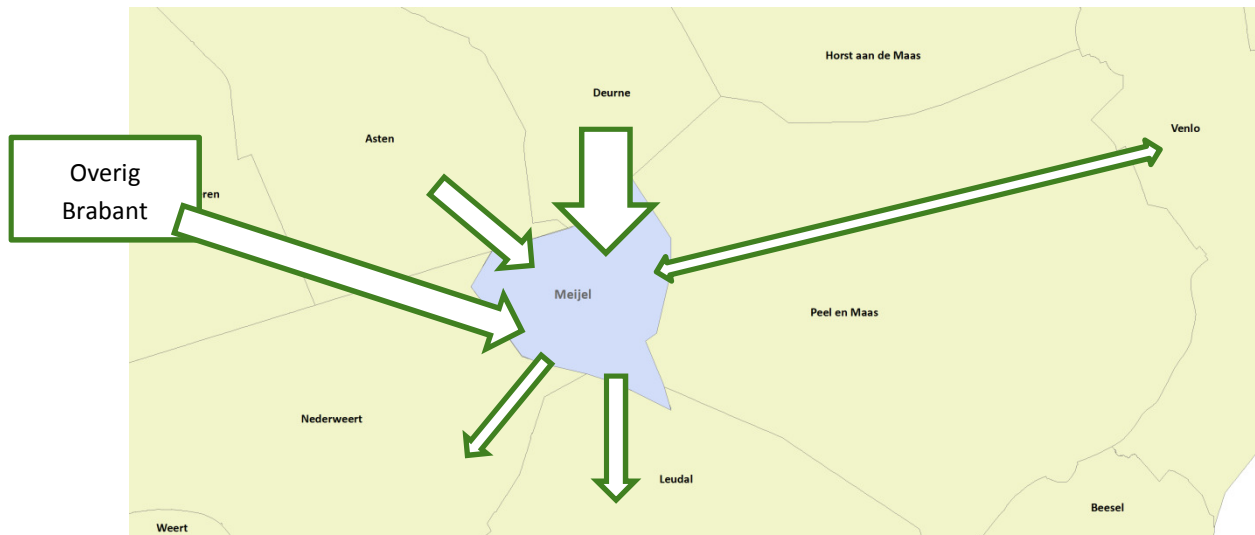
De woningmarkt van Meijel

Het resultaat van voorgaande analyses gebruiken we om de woningmarkt(sub)regio, waarin de kern Meijel een spilfunctie heeft, nader te bepalen. We constateren dan dat Meijel een innige relatie heeft met:

- Gemeente Venlo; hierop wordt een kleine plus geboekt; deels zullen het jongeren zijn die naar Venlo trekken en op termijn weer terug komen. Zij kiezen bij vertrek voor een woonmilieu dat in Meijel niet aanwezig en ook niet te creëren is.
- Gemeente Leudal, hierop wordt een stevige min geboekt; het lijkt alsof de woningmarkt in Leudal goed kan concurreren met die van Meijel.
- Gemeente Asten en Deurne, hierop worden structureel plussen geboekt. Huishoudens stromen oostwaarts door (in Meijel krijg je meer woning voor hetzelfde geld), zowel in economische betere en mindere tijden.

We concluderen dat de woningmarkt van Meijel het best is te beschrijven als het cluster Deurne – Asten – Meijel. Daarbij is er sprake van een druk in oostwaartse richting (tot en met Meijel) en deze buigt

vervolgens af in zuidelijke richting. Zie onderstaande kaart. Deze beweging blijkt in economische voor- en tegenspoed een robuuste trend te zijn en daarmee een bindmiddel voor een woningmarkrelatie. De woningmarkrelaties zijn relatief eenzijdig, met andere woorden bewegingen in tegengestelde richting worden aanzienlijk minder gemaakt. Per saldo komen er iets meer huishoudens binnen dan er vertrekken naar Brabantse gemeenten in de nabijheid.



Extra druk op de woningmarkt van Meijel

In 10 jaar tijd is een migratiewinst van ca. 100 personen geboekt. Uitgaande van een gemiddelde woonbezetting van 2 personen resulteert dit in 50 huishoudens, ofwel 5 huishoudens per jaar.

Gaan we eveneens uit van een blijvende instroom van arbeidsmigranten, mag rekening gehouden worden met ca. 4 huishoudens op jaarbasis.

Per saldo is er een mogelijk extra druk op de woningmarkt te creëren bij geschikt aanbod van 9-10 woningen op jaarbasis. Omdat de instroom van permanente huisvesting van arbeidsmigranten op langere termijn onzeker is, hanteren we deze instroom alleen voor de eerstkomende tien jaar.

2.2 Prognose kwantitatieve woningbehoefte

In deze paragraaf laten we de resultaten zien van meest recente Progneff-prognose 2014 van E'til. Dit betreft een zogenaamde beleidsneutrale prognose, die uitgaat van migratiesaldo is nul (er stromen net zoveel mensen Meijel in, als er vertrekken). Dit betekent dat voor de kern Meijel specifiek niet of nauwelijks rekening is gehouden met migratieontwikkelingen. In paragraaf 2.1 is geconstateerd dat Meijel mag rekenen op een extra instroom, namelijk:

- a. 5 extra woningen op jaarbasis vanwege instroom uit Brabant
- b. 4 extra woningen op jaarbasis vanwege permanente huisvesting arbeidsmigranten

Reden om de twee varianten van de huishoudensprognoses op te voeren:

Variant 1: huishoudensprognose, uitgaande van migratie is 0;

Variant 2: huishoudensprognose, rekening houdend met extra instroom.

Variant 1: migratie = 0

Onderstaande tabel geeft de te verwachten ontwikkeling van de woningvoorraad weer volgens de Progneff-prognose van E'til 2014. Te zien is dat de woningbehoefte tot 2030 blijft groeien. De komende tien jaar met ca. 125 woningen, of wel ruim 12 woningen op jaarbasis. Richting 2030 gaat de behoefte afvlakken. Te veronderstellen is dat het de huishoudenspiek tussen 2030 en 2040 wordt bereikt. Voor de komende ca. 15 jaar is er een uitbreidingsbehoefte vanuit eigen ontwikkeling van de bevolking van Meijel van 155 woningen.

Tabel 2.8. Kern Meijel, woningvoorraadprognose 2014-2034

	2014	2019	2024	2030	2014-2024	2014-2030
Woningvoorraadprognose	2.460	2.535	2.585	2.615		
Ontwikkeling per periode					+125	+155

Bron: E'til 2014, Woningvoorraadprognose is gelijkgesteld aan ontwikkeling aantal particuliere huishoudens

Variant 2: rekening houdend met extra instroom

Dit scenario gaat uit van een extra benodigde woningbouwproductie als gevolg van extra instroom door:

- Vestigers vanuit Brabant, structureel 5 huishoudens op jaarbasis;
- Vestigers uit buitenland (buitenlandse werknemers), 4 huishoudens op jaarbasis voor de periode 2014-2014.

Onderstaande tabel geeft het resultaat weer.

Tabel 2.9. Kern Meijel, huishoudensprognose 2014-2030, met aanvullende ambitie

	2014-2019	2019-2024	2024-2030
Ontwikkeling aantal huishoudens volgens Progneff 2014	+75	+50	+30
Extra instroom uit Brabant	+25	+25	+30
Extra instroom als gevolg van permanente huisvesting arbeidsmigranten	+20	+20	0
Totaal aantal huishoudens per 1 januari	2014 = 2.460 2019 = 2.580	2024 = 2.675	2030 = 2.735
Totale toename	+120	+95	+60

Bron: E'til 2014 / Companen

Per saldo is er ruimte om de komende 10 jaar ca. 215 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen:

- 125 woningen om tegemoet te komen aan de lokale behoefte
- 50 woningen om instroom vanuit Brabant te faciliteren
- 40 woningen om permanente vestiging van huishoudens gevormd door arbeidsmigranten te huisvesten.

Huisvesting buitenlandse werknemers kans voor Meijel

Buitenlandse werknemers zijn in beginsel een risicovolle groep om nieuw voor te bouwen (zij kijken toch eerder kijken naar de huursector of de bestaande voorraad). Nieuwbouw gebeurt dan ook vaak in indirecte zin: Meijelnaren of binnenlandse vestigers komen in de nieuwbouw terecht, buitenlandse werknemers in de woningen die deze mensen op hun beurt vrijmaken.

Hoewel op langere termijn de economische situatie in zowel Nederland als de landen van herkomst voortdurend verandert, is de verwachting dat veel buitenlandse werknemers sterk verweven zijn en

blijven met de economische activiteiten in Noord- en Midden-Limburg. Reden om in te zetten op duurzame en reguliere huisvesting van deze huishoudens. Betekent dat de gemeente in de komende 10 jaar uitgaat van de realisatie van 40 extra woningen voor deze doelgroep in de kern Meijel. De gemeente Peel en Maas stelt nadrukkelijk dat arbeidsmigranten nodig zijn om de lokale en regionale economie in stand te houden, gezien de ontgroening en vergrijzing van de bevolking. Reden genoeg om arbeidsmigranten te faciliteren met goede kwalitatieve huisvesting.

Bijkomende reden om in te zetten op duurzame en reguliere huisvesting is het feit dat tijdelijke arbeidskrachten maximaal 6 maanden mogen verblijven op een shortstay accommodatie. Na verloop van die termijn moeten ze kunnen doorstromen naar reguliere woningen. De gemeente gaat nadrukkelijker controleren op dit punt, wat naar verwachting resulteert in meer druk op doorstromingsmogelijkheden. Knelpunt is echter een dusdanige druk op de huurwoningmarkt, waardoor er nauwelijks woningen vrijkomen. Ook in de bestaande particuliere woningvoorraad is er geen of nauwelijks huisvesting beschikbaar, zo stelt het gemeentelijk beleid. Reden waarom in het beleid is gesteld dat de gemeente Peel en Maas dringend behoefte heeft aan woonconcepten voor tijdelijke arbeidskrachten in combinatie met andere doelgroepen zoals jongeren, urgent woningzoekenden vanwege relatiebreuk, etc. De kern Meijel is bij uitstek geschikt om hierin te faciliteren. Een eerste aanzet daartoe is het flexibel woonconcept van 8 studio's an Antares aan de Venakker in het plan Startebos. Deze studio's zijn op termijn om te vormen tot 4 grondgebonden huurwoningen. De gemeente Peel en Maas wil graag faciliteren in het huisvesten van buitenlandse werknemers die lokaal of elders in de regio hun bijdrage leveren aan de economie.

Advies

1. Reken voor de komende 10 jaar met een eigen woningbehoefte van 125 woningen en speel met ca. 50 woningen extra in op de instroom van Brabanders.
2. Speel met tijdelijke en/of permanente (nieuwe) geschikte huisvesting in op de woonbehoefte van buitenlandse werknemers.

2.3 Inzicht in actueel marktaanbod

Te koop staande woningen als indicatie voor kwalitatieve behoefte in de koopsector

Het is gewenst inzicht te krijgen in het soort woningen dat te koop staat in Meijel en enkele omliggende gemeenten die een belangrijke plaats innemen in de woningmarktregio. Het gaat om gegevens over de grootte van de woningen en de prijsstelling. Wij baseren dit op gegevens uit Funda.

Tabel 2.10. Kern Meijel, te koop staande woningen september 2014

	<i>Aantal</i>	<i>Vraagprijs</i>	<i>Woonoppervlak</i>	<i>Kaveloppervlak</i>	<i>€/m² woonoppervlak Gemiddeld</i>
Appartement	5	€145.000-€199.000	75-145 m ²	X	1.930 €/m ²
Rijwoning	3	€150.000-€250.000	85-125 m ²	135-235 m ²	1.730 €/m ²
Hoekwoning	1	€249.000	127 m ²	234 m ²	1.960 €/m ²
2-1 kap	16	€180.000-€275.000	90-185 m ²	200-3.100 m ²	1.800 €/m ²
Vrijstaand	45	€230.000-€695.000	90-375 m ²	220-15.000 m ²	2.290 €/m ²

Tabel 2.11. Gemeente Deurne, te koop staande woningen september 2014

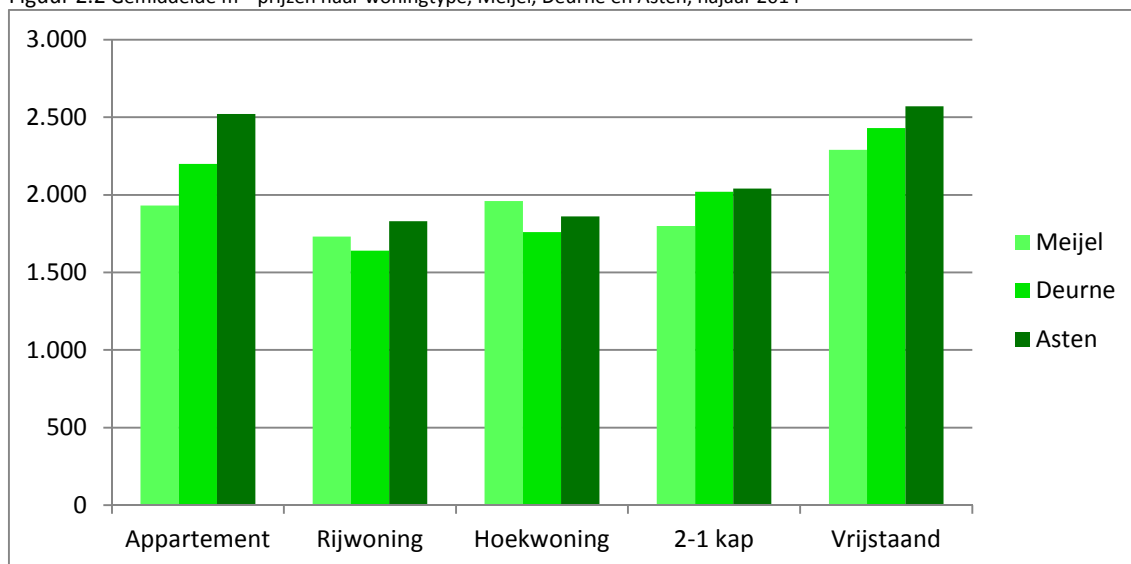
	Aantal	Vraagprijs	Woonoppervlak	Kaveloppervlak	€/m ² woonoppervlak Gemiddeld
Appartement	15	€125.000-€670.000	60-200 m ²	x	2.200 €/m ²
Rijwoning	35	€145.000-€270.000	90-145 m ²	100-245 m ²	1.640 €/m ²
Hoekwoning	19	€150.000-€260.000	90-140 m ²	150-380 m ²	1.760 €/m ²
2-1 kap	79	€170.000-€445.000	85-200 m ²	170-4.570 m ²	2.020 €/m ²
Vrijstaand	133	€125.000-€1395.000	80-460 m ²	245-19.480 m ²	2.430 €/m ²

Tabel 2.12. Gemeente Asten, te koop staande woningen september 2014

	Aantal	Vraagprijs	Woonoppervlak	Kaveloppervlak	€/m ² woonoppervlak. Gemiddeld
Appartement	30	€125.000-€600.000	55-225 m ²	x	2.520 €/m ²
Rijwoning	31	€140.000-€440.000	85-175 m ²	120-285 m ²	1.830 €/m ²
Hoekwoning	16	€175.000-€330.000	95-150 m ²	170-380 m ²	1.860 €/m ²
2-1 kap	24	€200.000-€400.000	85-220 m ²	185-1.490 m ²	2.040 €/m ²
Vrijstaand	49	€225.000-€700.000	90-130 m ²	250-20.035 m ²	2.570 €/m ²

Bron tabel 2.12 t/m2.14: Funda, bewerking Companen

Figuur 2.2 Gemiddelde m²-prijzen naar woningtype, Meijel, Deurne en Asten, najaar 2014



Figuur 2.2 vat de gemiddelde m²-prijzen naar woningtype nog eens samen. Duidelijk is dat de twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen en appartementen in Meijel gemiddeld het goedkoopst zijn en in Asten het duurst. Rij- en hoekwoningen daarentegen lijken in Meijel gemiddeld wat duurder. Let wel: dit woningtype staat nauwelijks te koop in Meijel en is dus gebaseerd op slechts enkele te koop staande woningen. Per saldo is te stellen dat je in Meijel gemiddeld meer woning voor hetzelfde geld krijgt.

3 Nagaan mogelijkheden voor invulling behoefte

In deze stap gaan we na of en in welke mate de regionale behoefte voor de kern Meijel kan worden opgevangen in het bestaande stedelijk gebied van de woningmarktregio, zoals die uit stap 1 (trede 1 van de ladder) voortvloeit. Dit wil zeggen dat we uitgaan van het woningmarktgebied Meijel – Deurne – Asten.

Daarbij vergelijken we de in Meijel beoogde woonmilieus met andere locaties in dit woningmarktgebied. Dit voorkomt dat in de beoogde ordening te veel wordt gekeken naar productsegmenten (type en prijs), terwijl een dergelijke differentiatie vaak nog niet bekend is. De stedenbouwkundige structuur van plannen en het feit of het een inbreidings- of uitleglocatie betreft, is wel te duiden. Daarmee is er ook een indicatie van het woonmilieu dat er kan ontstaan.

3.1 Locaties in Meijel

Meijel kent twee grootschalige ontwikkellocaties: Startebos en Meijel-Oost en een groot aantal inbreidings- of herontwikkellocaties. Hieronder een beknopte schets van de grote locaties.

Typering gebied Locatie Beckers en Meijel-Oost

Dit betreft een locatie waar realisatie nog moet gaan plaatsvinden. Binnen het ontwikkelgebied Meijel-Oost zijn de volgende delen te onderscheiden:

1. Locatie Beckers, betreft inbreidings/herstructureringslocatie: hierop zijn momenteel 63 woningen geprojecteerd.
2. Meijel-Oost:
 - a. hierop zijn in fase 1. 37 woningen gepland.
 - b. Overig Meijel-Oost: gefaseerd in aparte bestemmingsplannen in procedure te brengen en voorziet in ca. 60 woningen.

Voor onderdeel 1 en 2a van dit plangebied wordt de ontwikkeling van een separaat bestemmingsplan opgestart.

Typering Startebos

1. Startebos is al enige tijd in ontwikkeling, waarbij fase 1 vrijwel is gerealiseerd per 1/1/2015. Fase 2 betreft een vastgesteld bestemmingsplan en geeft ruimte aan 35 woningen, waarvan er momenteel al enkelen zijn verkocht.
2. De nog beoogde ontwikkeling bestaat uit fase 3 met 60 woningen. Dit bestemmingsplan wordt tegelijkertijd met de Locatie Beckers en Meijel-Oost in procedure gebracht.

Planontwikkeling Locatie Beckers, Meijel-Oost en Startebos legt een claim van 200 woningen

Wordt uitgegaan van de realisatie van beide plannen zoals hierboven beschreven, is sprake van een reservering van 195 van de 215 woningen nodig om tegemoet te komen aan de te verwachten uitbreiding van de woningvoorraad voor de periode 2014-2024. Deze 195 is de optelsom van 100 woningen in Meijel-Oost en 95 woningen Startebos. Vanaf 2024 richting 2030 is er nog eens ruimte voor ca. 30-60 woningen.

Inbreidings- of herstructureringslocaties

Naast de eerder genoemde locatie Beckers, zijn er in het centrum van de kern Meijel nog enkele locaties beschikbaar die mogelijk zouden kunnen worden ontwikkeld tot woningbouw. Enkele locaties zijn als hard aan te merken, 26 woningen zijn vergund of zelfs in aanbouw. Voor veel andere inbreilocaties is de planvorming nog niet duidelijk. Herontwikkeling door middel van woningbouw is één van de opties. Daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van de eigendomsverhoudingen en financiële haalbaarheid. Daarnaast is het zeer wel mogelijk dat deze locaties worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van de omgeving door deze gronden bijvoorbeeld in te richten als openbaar groen of parkeergelegenheid. Uit het herstructureringsfonds kunnen mogelijk financiële middelen worden aangevraagd voor dit doel.

3.2 Ordenen en vergelijken van de in Meijel beoogde woonmilieus binnen woningmarktregio

Onderstaande tabel geeft voor het beschouwde woningmarktgebied weer:

- De woningbehoefte voor de periode 2014-2024;
- De aanwezige plancapaciteit, onderverdeeld naar in- en uitbreidingslocaties en daarbinnen naar harde (= onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan) en zachte (alle andere plannen) capaciteit.

Tabel 3.1. Woningbehoefte en plancapaciteit in woningmarktgebied Meijel – Deurne – Asten op 1/1/2015

Woningmarktregio	Woningbehoefte 2014-2024	Plancapaciteit totaal	Inbreiding		Uitbreiding	
			Hard	Zacht	Hard	Zacht
Meijel	215	Ca. 235 <i>Waarvan:</i> <i>Meijel-Oost</i> <i>Startebos</i> <i>Inbrei divers</i>	26	79	35	97
Deurne	1.170	1.030	685	275	50	10
Asten	925	1.035	65	195	150	625

Hard = onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan, overig is zachte plancapaciteit

Wat valt op en is relevant in relatie tot het doorlopen Stap 2 van de Ladder:

- De locatie Beckers betreft een inbreidingslocatie. Deze vergt om deze reden geen nadere afweging.
- De uitbreidingsplannen Meijel-Oost en Startebos vergen wel een afweging. Dan is het volgende te constateren:
 - De plancapaciteit in Deurne en Asten is afgestemd op eigen autonome behoefte, de gemeente Deurne schiet in kwantitatieve zin zelfs iets te kort in plancapaciteit versus woningbehoefte.
 - De gemeente Deurne kan daarnaast weinig bieden in uitleglocaties, gebaseerd op hierboven beschreven plancapaciteit. Het accent ligt op woonmilieus in de inbreisfeer.
 - De gemeente Asten daarentegen heeft plancapaciteit beschikbaar die overwegend in de uitbreidingsfeer ligt. Daarvan is echter het overgrote deel te kenmerken als zachte capaciteit.
 - Voor de plancapaciteit in de uitbreidingslocaties van Meijel, zoals hiervoor beschreven en passend binnen de kwantitatieve behoefte, betekent dit dat ze een waardevolle rol vervullen in kwantitatieve en kwalitatieve zin binnen het beschouwde woningmarktgebied. Het aanbod op uitleglocaties lijkt het komend decennium in de gemeenten Deurne en Asten niet echt ruim te worden. Meijel-Oost en Startebos

vormen een aanvulling hierop. Daarnaast blijft naar verwachting sprake van het actuele feit dat Meijel in prijs/kwaliteit-verhouding erg aantrekkelijk is in relatie tot Deurne en Asten. Hiermee zijn de plannen Meijel-Oost en Startebos in staat om huishoudens uit het totale marktgebied te faciliteren.