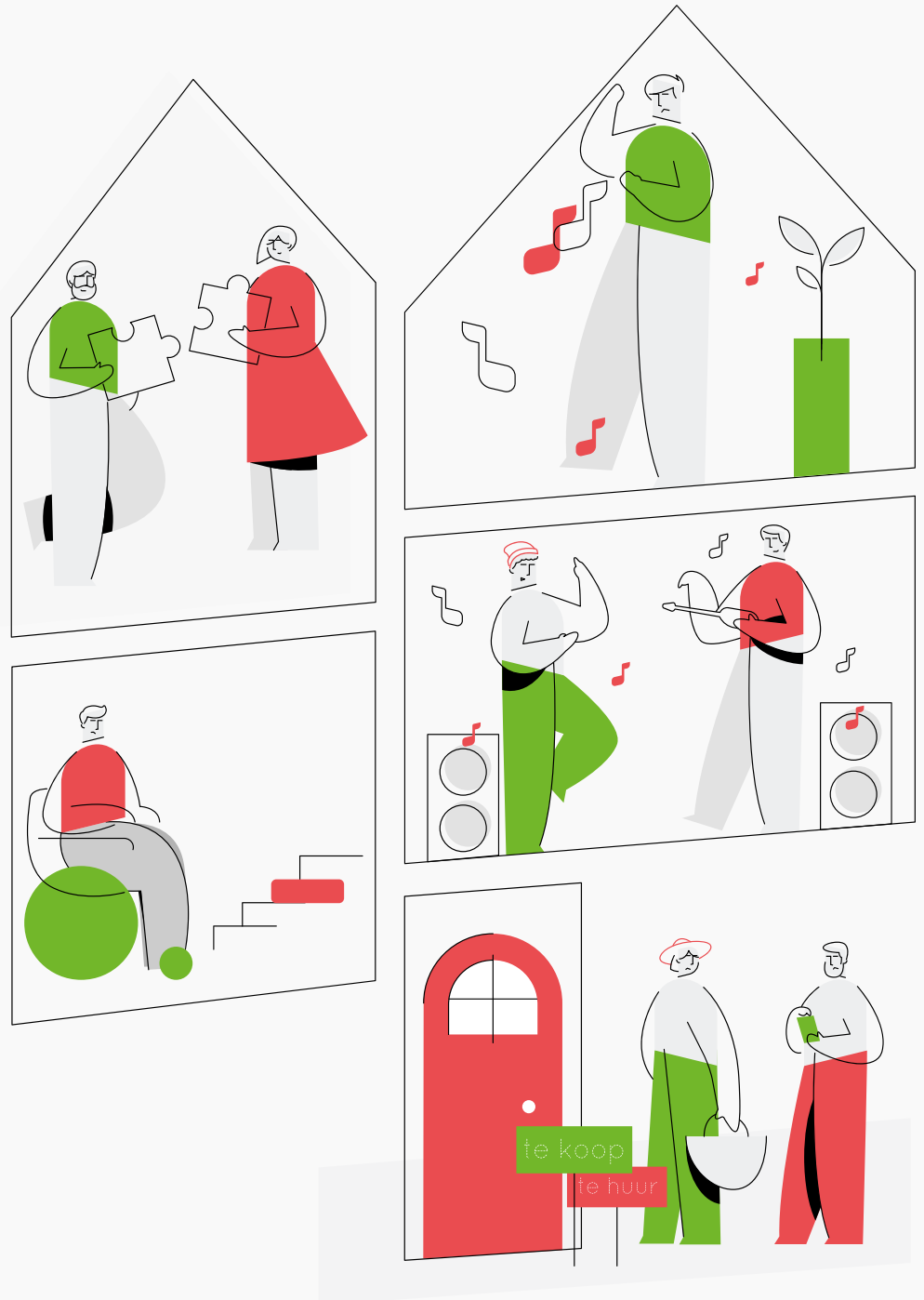


## Laddertoets Vallei van Milsbèk



Van De Klok

17 maart 2023  
Concept

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	17 maart 2023
TITEL	Laddertoets Vallei van Milsbèk
OPDRACHTGEVER	Van De Klok
AUTEUR(S)	Harrie Wilhelm Jeroen Wissink
PROJECTNUMMER	7926.101
STATUS	Concept

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Samenvatting en conclusie</b>	<b>4</b>
1.1	Samenvatting	4
1.2	Conclusie	4
<b>2</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Beleidskaders</b>	<b>7</b>
3.1	Beleidskaders	7
3.2	Samenvattende conclusie	9
<b>4</b>	<b>Woningbehoefte</b>	<b>10</b>
4.1	Bepalen woningmarktregio	10
4.2	Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	10
4.3	Behoeftte en plancapaciteit	14
4.4	Samenvattende conclusies	14

# 1 Samenvatting en conclusie

## 1.1 Samenvatting

### Het project

Van de Klok werkt momenteel de ontwikkellocatie Vallei van Milsbèk uit. Deze is gelegen in de kern Milsbeek binnen de gemeente Gennep. Het is de bedoeling dat hier 77 woningen worden gerealiseerd. Het plan kent een gedifferentieerd programma en bestaat uit zowel huur- als koopwoningen.

### Noodzaak laddertoets

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie het plan beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat er een laddertoets uitgevoerd moet worden, zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets houdt in dat er een onderbouwing van de behoefte moet plaatsvinden. De voorliggende rapportage voert de laddertoets uit.

### Beleidsmatige inbedding

Het getoetste plan past binnen de beleidskaders van de gemeente Gennep, de regio Noord-Limburg en de Provincie Limburg en de onlangs afgesloten Woondeal Limburg. Er is sprake van een consequente denklijn die de voorliggende planontwikkeling ondersteunt.

### Kwantitatieve woningbehoefte

- De gemeente Gennep heeft een relatief open woningmarkt. In de gemeente vestigen zich mensen uit de omliggende gemeenten, waaronder met name Nijmegen, en verder ook buitenlandse werknemers.
- De woningbehoefte voor de periode 2023-2035 maakt uitbreiding van de gemeentelijke woningvoorraad met 475 woningen noodzakelijk.

### Behoefte en plancapaciteit

Om deze uitbreiding te kunnen realiseren is in genoemde periode een plancapaciteit noodzakelijk voor 615 woningen. Momenteel beschikt de gemeente over een harde plancapaciteit van 185 woningen. Dat betekent dat er voldoende ruimte is voor de realisering van de 77 woningen in het plan Vallei van Milsbèk.

### Kwalitatieve woningbehoefte

Door de gedifferentieerde opzet van het plan speelt het goed in op de kwalitatieve woningbehoefte van mensen die een woonmilieu zoeken als in Milsbeek aanwezig is.

## 1.2 Conclusie

De voorgaande constatering leiden tot de conclusie dat het plan Vallei van Milsbèk de laddertoets succesvol doorstaat.

## 2 Inleiding

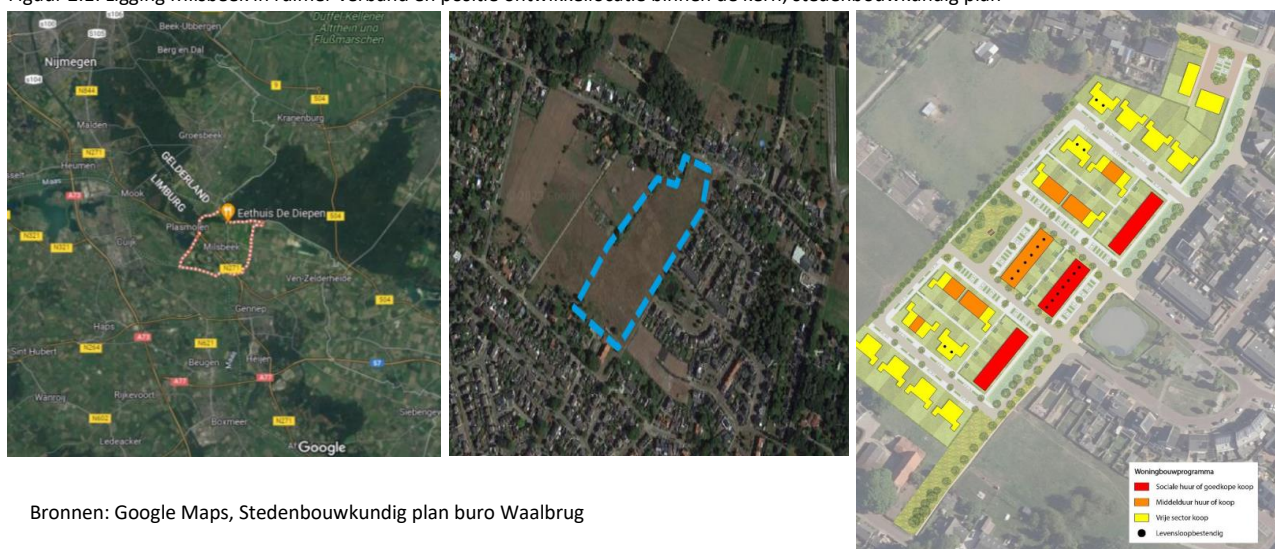
### Plan

Van de Klok werkt momenteel de ontwikkellocatie Vallei van Milsbèk uit. Deze is gelegen in de kern Milsbeek binnen de gemeente Genneep. Het is de bedoeling dat op deze locatie 77 woningen worden gerealiseerd. Het plan kent een gedifferentieerd programma en bestaat uit zowel huur- als koopwoningen:

- 14 rijwoningen sociale huur
- 11 rijwoningen sociale koop
- 20 rijwoningen middeldure huur/middeldure koop
- 8 rijwoningen dure koop
- 24 twee-onder-één-kapwoningen dure koop

Er is inmiddels een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin de verkaveling van de diverse woningtypen is weergegeven.

Figuur 2.1: Ligging Milsbeek in ruimer verband en positie ontwikkellocatie binnen de kern; stedenbouwkundig plan



### Vallei van Milsbèk, een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van de woningen in het plan Vallei van Milsbèk beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat er een laddertoets uitgevoerd moet worden. De gemeente geeft aan dat de locatie op grond van de Omgevingsverordening 2014, het bestemmingsplan Milsbeek 2012, de Omgevingsvisie Genneep en de gemeentelijke nota “Krachtig Genneep, wonen, werken en leven” binnen bestaand stedelijk gebied ligt, zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit houdt in dat een onderbouwing van de behoefte moet worden gegeven.

### Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

*‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’*

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

*Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het ‘bestaand stedelijk gebied’. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Omdat de gemeente ervan uit gaat dat de onderhavige locatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt, kan de laddertoets beperkt blijven tot de behoefteonderbouwing.

### **Opzet rapportage**

In deze rapportage geven we een onderbouwing van het nieuwbouwplan Vallei van Milsbèk. Eerst analyseren we de relevante beleidskaders voor woningbouw in de gemeente Gennep en de kern Milsbeek in het bijzonder (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 gaan we nader in op het bepalen van het woningmarktgebied en het analyseren van de woningbehoefte. We sluiten af met onze conclusies (hoofdstuk 4).

## 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk vatten we de huidige gemeentelijke en regionale beleidskaders samen die relevant zijn voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Vallei van Milsbèk.

### 3.1 Beleidskaders

#### Woonvisie Gennep 2022. Samen bouwen we een thuis voor iedereen.

##### Centrale thema's

- Voldoende en juiste woningen
- Duurzame woningvoorraad
- Wonen-zorg-welzijn
- Leefbare wijken en kernen
- Samenwerken aan uitvoering

##### Woningbouwambitie

Op grond van de ontwikkeling van het aantal huishoudens wil de gemeente huisvesting bieden voor minimaal 7.600 huishoudens in 2030. Dat vertaalt zij in een productieambitie voor de komende jaren van circa 370 tot 500 woningen. Daarbij is inbegrepen de huisvestingsbehoefte van de verwachte instroom van buitenlandse werknemers in de gemeente.

##### Extra ambitie

De gemeente constateert een grote druk op de woningmarkt en stelt dat ze actief wil meebewegen met alle ontwikkelingen. Dat betekent meer én snellere woningbouw en oog hebben voor het voorzieningenniveau.

##### Kwalitatieve differentiatie

De Woonvisie gaat uit van de volgende gemeentebrede differentiatie van de woningbouw:

50% categorie betaalbaar	35% sociaal	Sociale huur 25% tot 30%
		Sociale koop laag 5% tot 10%
	15% sociaal hoog	Middenhuur Koop tot NHG
30% levensloopbestendig		

Bron: Woonvisie Gennep 2022, p. 13.

##### Ruimtelijke capaciteit

De gemeente houdt rekening met minimaal 30% overprogrammering (650 woningen) in verband met mogelijke planuitval c.q. -vertraging.

##### Milsbeek: woningen voor jongeren en ouderen, kansen voor instroom vanuit Nijmegen

De Woonvisie formuleert het woning bouwbeleid voor de kern Milsbeek als volgt:

*“Milsbeek is aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen uit Nijmegen (goede school, rustige omgeving, goede bereikbaarheid). Nieuwkomers zullen vooral naar het bestaande woningaanbod kijken. Om daar ruimte in te maken moeten er wooneenheden voor ouderen komen waardoor doorstroming en verjonging wordt gerealiseerd. Daarnaast biedt het aanbod ook te weinig mogelijkheden voor jongeren die in Milsbeek willen blijven wonen. In feite betekent dit, dat er gekeken moet worden voor woningen voor zowel jongeren als ouderen.*

*Het aantal huishoudens tot en met 30 jaar en boven jaar 60 - stijgt. Accenten voor woningbouw:*

- inzetten op goedkope en betaalbare koopwoningen en huurappartementen;

- *inzetten op levensloopbestendig en seniorenwoningen of andere woonvormen zoals patiowoningen, bungalows en hofwoningen.*<sup>1</sup>

## **Collegebesluit Vallei van Milsbèk**

Op 15 november 2022 heeft het college van Gennep besloten in principe medewerking te verlenen aan het woningbouwplan voor 77 woningen "(...) op de locatie begrensd door het Heiveld, Teelenbeekstraat en de Langstraat in Milsbeek".

## **Regionale woonvisie 2020**

Op 14 september 2020 heeft de gemeente Gennep de Regionale Woonvisie Noord-Limburg vastgesteld<sup>2</sup>. De gemeente geeft aan dat het hierin geformuleerde regionale beleid kader is voor de gemeentelijke woonvisie. De regionale woonvisie benadrukt vooral de kwalitatieve aspecten van het woonbeleid, en in het bijzonder de "mismatch" tussen de huidige woningvoorraad (veel eengezinswoningen) en de toekomstige bevolkingssamenstelling (meer kleine huishoudens). Daarnaast is in het kader van het plan in Milsbeek de regionale aandacht voor de leefbaarheid in kleine kernen van belang. De regio kiest er vooral voor om te werken met een kwalitatieve richtlijn. Daarvoor geldt een kwalitatieve toets.

De regio gebruikt weliswaar de provinciale "Progneff"-prognose als (kwantitatieve) referentie maar wil deze niet als absoluut interpreteren, omdat er vele factoren zijn die van invloed zijn op de daadwerkelijke woningbehoefte. Dat betreft met name de migratie.

De regionale visie geeft aan: *"(...) voor een aantal regiogemeenten geldt hierbij ook dat de invloed van internationale werknemers die zich hier permanent of voor langere tijd vestigen groter wordt. Wat de effecten hiervan precies zijn voor de langere termijn is niet precies te voorspellen. Het ligt echter voor de hand dat deze effecten op de een of andere manier merkbaar worden op de woningmarkt. Daar moeten we dan op inspelen.*

*Daarnaast zijn de gevolgen merkbaar van de 'woningnood' in de Randstad. Makelaars en ontwikkelaars signaleren een trek vanuit het westen van het land (files, hoge huizenprijzen), naar het oosten (rust, ruimte en betere prijs-kwaliteitverhouding voor woningen). Ook is er sprake van een overloop uit stedelijke gebieden zoals Nijmegen en Eindhoven naar onze regio. (...)Dit alles pleit ervoor om de vraagstukken en opgaven waar we voor staan minder vanuit de aantallen aan te vliegen. Het is veel meer een kwalitatief vraagstuk geworden. Vanuit deze context moet deze nieuwe visie dan ook gezien worden".<sup>3</sup>*

Tenslotte geeft de regio aan dat ook de extramuralisering van de zorg voor extra woningbehoefte zorgt. De regio stelt dat mede als gevolg van genoemde factoren de in het verleden veelal voorspelde bevolkingskrimp zich niet heeft voorgedaan en dat het moment waarop de huishoudensafname in de prognoses optreedt, steeds verder in de tijd opschuift.

## **Regionale afstemming plan Vallei van Milsbèk**

In 2022 heeft een toetsing van het voorliggende plan plaatsgevonden<sup>4</sup> aan de bestuursafspraken in de regio, die tot regionale afstemming heeft geleid. Die toetsing levert het volgende resultaat op:

---

<sup>1</sup> Woonvisie Gennep; 2022, p.21

<sup>2</sup> De regio haakt aan bij het provinciale beleid: "De samenwerking met de provincie blijft ook belangrijk. In eerste instantie volgens de huidige systematiek van bestuursafspraken en Omgevingsverordening. Later wellicht in een andere vorm, passend bij de Omgevingswet. (...) We zoeken ook de afstemming en verbinding met andere provinciale kaders en regelingen. Denk hierbij aan de Limburgse Agenda Wonen, het Stimuleringsregeling Wonen, het Kader Kwaliteit in Limburgse Centra, de regeling Duurzaam Thuis, de provinciale agenda circulaire woningbouw, het Uitvoeringskader Sociale Agenda en het Beleidskader Veiligheidsagenda Limburg". Regionale Woonvisie Noord-Limburg, p. 6.

<sup>3</sup> Regionale Woonvisie Noord-Limburg, p. 11 en 12.

<sup>4</sup> 25-04-2022.

- **Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen**  
Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid (loopafstand) liggen diverse voorzieningen: het centrum van Milsbeek met verschillende winkels, supermarkt, horecagelegenheid en de basisschool.
- **Koppelkansen**  
Het plangebied leent zich ervoor om ontwikkeld te worden. De locatie is geschikt voor alle doelgroepen.
- **Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot**  
Het betreft een toevoeging van een gevarieerd woningbouwplan met 77 woningen. Er is onder andere behoefte aan levensloopbestendige woonconcepten. Dit zowel in de sociale huur (€ 753 p/m), vrije sector huur (€ 753 - plm. € 1.000) als de koopsector. Zowel betaalbaar (<€ 245.000), midden duur (€ 245.000 - € 350.000) en duur (> € 350.000). Dit om de doorstroming op gang te krijgen. Daarnaast zien we als gemeente behoefte aan betaalbare starterkoopwoningen (<€245.000). Dit woningbouwplan voldoet aan de behoeften van de inwoners van de gemeente Gennep.
- **Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte**  
Zie bovenstaand. Daarnaast bevordert het de doorstroming binnen de gemeente Gennep. Doordat senioren doorstromen naar seniorenwoningen/levensloopbestendige woningen, komt er plek vrij voor starters en/of jonge gezinnen.

### Woondeal Limburg 9 maart 2023

De recent tussen gemeenten, provincie en Rijk afgesloten woondeal Limburg doet vooral uitspraken op regionaal niveau. Voor Noord-Limburg stelt de woondeal: *“De woningbouwopgave moet ook gezien worden in de mix van grote dynamiek en rust en ruimte die Noord-Limburg kenmerkt. Vanuit het perspectief dynamiek bekeken is een sterke verbondenheid met omliggende regio’s, zoals Nijmegen en Brainport Eindhoven, te zien. Met een plus op het (op behoefte gebaseerde) woningbouwprogramma kan de druk op de woningmarkt in aangrenzende regio’s verlicht worden en dragen wij zorg voor een evenwichtiger samenstelling van onze wijken. Daarnaast dragen ontwikkelingen binnen de eigen regio (denk aan hoger onderwijs en versterken economische structuur) ook bij aan extra groei. Dit sluit aan op de stedelijke dynamiek die ook in Noord-Limburg te vinden is.”*<sup>5</sup>

Voor Gennep, en zeker ook voor Milsbeek is in dit verband de relatie met Nijmegen van bijzonder belang. De Woondeal doet op gemeentelijk niveau uitspraken over de periode 2022-2024. Het beleid voor de periode 2024-2030 zal nog worden vastgelegd in een Toekomstvisie Wonen Noord-Limburg.

Kwalitatief houdt de Woondeal in dat 51% van de nieuwbouw in het betaalbare segment plaatsvindt. Als dat nodig blijkt kan dat vanaf 2025 naar 2/3 worden opgevoerd. Hoewel dit voor het regionale niveau geldt, is in het voorliggende [plan in Milsbeek reeds ruim 58% in het betaalbare segment opgenomen (sociale en middeldure huur en/of koop).

### 3.2 Samenvattende conclusie

Het plan Vallei van Milsbeek past binnen de beleidskaders van de gemeente Gennep, de regio Noord-Limburg en de Provincie Limburg en de onlangs afgesloten Woondeal Limburg. Er is sprake van een consequente denklijn die de voorliggende planontwikkeling ondersteunt.

<sup>5</sup> Woondeal Limburg, Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen”, 2023, p.54

## 4 Woningbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de onderbouwing van de woningbehoefte. Allereerst bepalen we de woningmarktregio op basis van verhuisbewegingen. Daarna kijken we naar de kwantitatieve woningbehoefte van die regio. Tot slot komt de kwalitatieve woningbehoefte aan de orde.

### 4.1 Bepalen woningmarktregio

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Een belangrijke indicator hiervoor is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeente(n). Hieruit blijkt dat 55% van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen de gemeentegrenzen plaatsvond.

Tabel 4.1: Gemeente Gennep. Binnenverhuizingen en binnenlandse vestiging 2016 t/m 2021

Verhuizingen	Aantal	%
Totaal verhuisd binnen gemeente Gennep	4.836	55%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Gennep	4.027	45%
Waarvan uit Nijmegen	550	6%
Waarvan uit Boxmeer	376	4%
Waarvan uit Bergen (L.)	295	3%
Waarvan uit Berg en Dal	283	3%
Waarvan uit Cuijk	273	3%
Waarvan uit Mook en Middelaar	263	3%
Waarvan uit overig Nederland	1.987	22%
Totaal	8.863	100%

Bron: CBS

In verhouding tot vergelijkbare gemeenten elders heeft Gennep naar onze ervaring een relatief open karakter. Vestiging maakt een verhoudingsgewijs groot deel van de migratie uit. Met name Nijmegen en andere omliggende gemeenten van Gennep zijn belangrijke plaatsen van herkomst.

Daarnaast speelt buitenlandse vestiging een rol. Zo hebben zich in 2020 volgens het CBS 170 personen in de gemeente gevestigd. De grootste aantallen komen uit Polen, Hongarije en Duitsland. Voor een deel zal het om arbeidsmigranten gaan, die uiteraard niet allemaal permanente huisvesting in de gemeente willen.

### 4.2 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

#### Kwantitatieve woningbehoefte

De gemeentelijke Woonvisie 2022 baseert zich voor de kwantitatieve woningbehoefte op het onderzoek van E'til naar de huishoudensontwikkeling in de gemeente<sup>6</sup>. Op basis hiervan concludeert de gemeente dat zij in 2030 aan 7.600 huishoudens huisvesting wil bieden. Voor de laddertoets is het nodig om verder dan het jaar 2030 te kijken. Als laatste prognosejaar hanteren we 2035.

De E'til/Progneff-prognose geeft aan dat het aantal huishoudens tussen 2030 en 2035 zijn hoogtepunt bereikt en daarna wat gaat dalen. Er zijn echter redenen om deze dalende prognose te betwijfelen:

<sup>6</sup> Zie Gemeente Gennep, Woonvisie 2022, p. 10.

1. Zoals de regionale woonvisie Noord-Limburg aangeeft blijkt in de achtereenvolgende prognose met moment van huishoudensdaling steeds verder in de tijd op te schuiven.
2. Net als de regionale woonvisie Noord-Limburg geeft het bureau Springco in een recent onderzoek voor Gennep aan dat *“de meest recente prognose van het CBS/PBL naar boven is bijgesteld als gevolg van de verwachte stijging van het aantal immigranten. Prognoseff houdt alleen rekening met de “migranten” die in de GBR staan ingeschreven. De toekomstige behoefte aan arbeidsmigranten is niet vertaald in de prognose. Ook is er geen rekening gehouden met vergunninghouders”*.<sup>7</sup>
3. In de prognoses is geen rekening gehouden met de woningmarkteffecten van de extramuralisering van de zorg.
4. De meest recente Primos-prognose (2022) geeft aan dat in de gemeente Gennep tussen 2030 en 2035 nog 70 nieuwe woningen gebouwd moeten worden en dat de nieuwbouw ook 2035 nog door zal moeten gaan.
5. In de prognoses is geen rekening gehouden met de recent afgesloten Woondeal Limburg, die onder meer aan geeft dat bij de woningbouw rekening moet worden gehouden met de druk op de woningmarkt in aanpalende regio’s (in dit geval vooral Nijmegen) en dat daardoor kan worden bijgedragen aan de evenwichtigere ontwikkeling van wijken (en dorpen). Ook speelt de versnellingsopgave in de deal een belangrijke rol.

Op basis van deze factoren gaan we ervan uit dat de gemiddelde toename van de woningbehoefte in de periode 2023-2030 (50 gemiddeld per jaar) in de periode 2030-2035 gehalveerd wordt tot gemiddeld 25 per jaar, oftewel 125 woningen .

Tabel 4.1: Gemeente Gennep, Benodigde woningvoorraadontwikkeling 2022-2035

Aantal huishoudens in gemeente Gennep 2030	7.600
Feitelijke woningvoorraad 1.1.2022 volgens CBS	7.252
Toename behoefte 2023-2030	350 (afgerond)
Toename 2023-2035	475 (afgerond)

Bronnen: Gemeentelijke Woonvisie 2022, E’til, CBS, bewerking Companen

Om voldoende plancapaciteit te hebben in het jaar 2035 moet rekening worden gehouden met planuitval en planvertraging. Dit wordt in het algemeen op 30%<sup>8</sup> gesteld (ook in provinciale stukken). Dat betekent een plancapaciteitsopgave van afgerond 615(1,3 x 475).

### Kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve woningbehoefte baseren we op het periodiek door de Rijksoverheid uitgevoerde WoON (Woononderzoek Nederland). De meest recente versie is van 2021 en gebaseerd op 46.700 enquêtes. Aangezien het onderzoek niet representatief is op het niveau van Gennep hebben we een referentiegebied geanalyseerd met dezelfde verstedelijkingskenmerken als Gennep ( waarin Gennep zelf uiteraard is opgenomen). En specifieker hebben we de mensen geselecteerd die een voorkeur uitspreken

<sup>7</sup> Springco, Woningbouwopgave Gennep 2020, p.7.

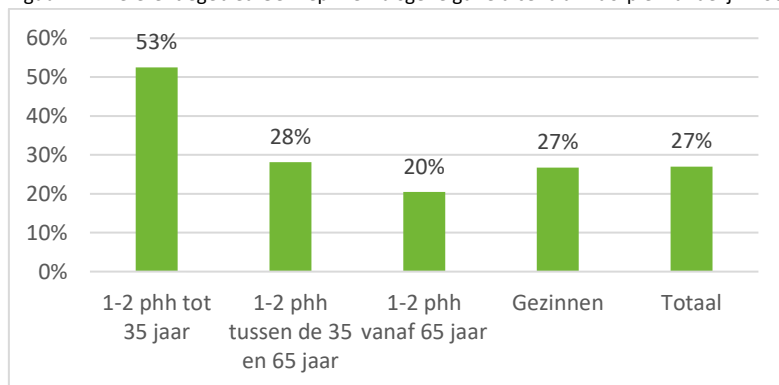
<sup>8</sup> De Ladder vormt geen beletsel voor een werkwijze waar door het naar voren halen van woningbouwplannen op korte of middellange termijn overcapaciteit optreedt, zolang op langere termijn maar (weer) in de pas wordt gelopen met de voorziene behoefte aan woningen in een regio. Zie: : <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/wonen/>. Tijdens het vorige kabinet heeft minister Ollengren met verschillende provincies afspraken gemaakt over het versnellen van de woningbouw. Hierin wordt onder andere aangegeven om de plancapaciteit naar 130% te brengen. Dit is van belang omdat plannen soms sneuvelen of vertragen, 100% is dan niet voldoende.

voor een woonmilieu als in Milsbeek<sup>9</sup>. Het spreekt vanzelf dat de uitkomsten van de WoON-analyse niet één-op-één toepasbaar zijn op het plan Vallei van Milsbèk, maar wel een richting aangeven.

### Verhuisplannen

Het blijkt dat alle typen huishoudens verhuisplannen hebben. Bij elkaar zo'n 27% van de ondervraagde huishoudens wil verhuizen naar een "Milsbeeks" woonmilieu. De starters steken daar ver bovenuit omdat mensen in die leeftijdscategorie veelal nog geen huisvesting hebben en bovendien dynamischer woongedrag vertonen.

Figuur 4.1: Referentiegebied Gennep. Verhuiscapaciteit centrum-dorp en landelijk woonmilieu



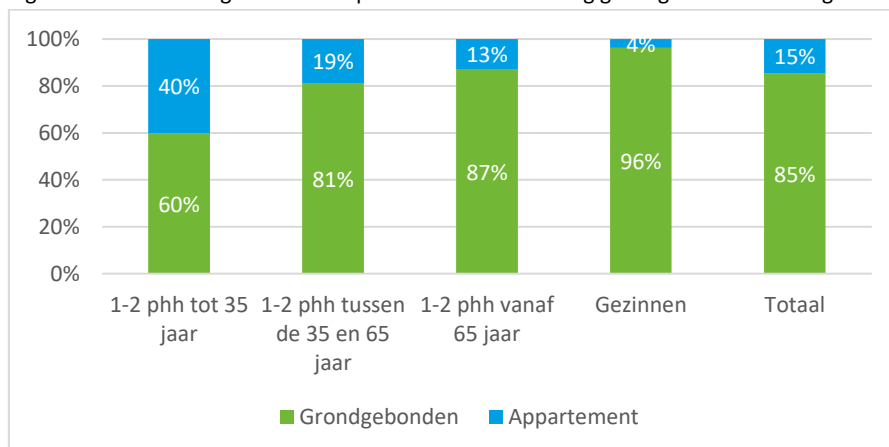
Bron: WoON 2021, bewerking Companen

Dit verhuispatroon komt overeen met de opvatting van de gemeente Gennep, zoals die ten aanzien van Milsbeek in de Woonvisie is verwoord.

### Gewenst woningtype

Het blijkt dat het overgrote deel van de mensen uit het referentiegebied een voorkeur heeft voor een grondgebonden woning. Zo'n 15% wil huren.

Figuur 4.2: Referentiegebied Gennep. Gewenste verhouding grondgebonden woningen – appartementen



Bron: WoON2021, bewerking Companen

De voorkeur voor huren of kopen verschilt uiteraard wel per type huishouden.

## Huren of kopen

Ongeveer 1/3 van de verhuisgeneigden uit het referentiegebied wenst een huurwoning. Kopen is vooral populair bij mensen die een grondgebonden woning wensen.

Tabel 4.2: Referentiegebied Gennep. Wensen t.a.v. huren en kopen en woningtype

Financieringsvorm	Grondgebonden	Appartement	Totaal
koop	72%	47%	68%
huur	28%	53%	32%

Bron: WoON 2021, bewerking Companen

## Huurprijs

Het blijkt dat ruim 80% van de mensen die een huurwoning willen, in het sociale segment wil huren (oftewel 25% van het totaal huur + koop). De overige 20% is vooral op de middenhuur gericht.

Tabel 4.3: Referentiegebied Gennep. Gewenst huurprijsniveau

Gewenste huurprijs	Grondgebonden	Appartement	Totaal
< Liberalisatiegrens	80%	87%	81%
Liberalisatiegrens tot grens middenhuur	18%	12%	16%
> grens middenhuur	2%	1%	3%

Bron: WoON 2021, bewerking Companen

## Koopprijs

Van de mensen met een voorkeur voor grondgebonden woningen in het koopsegment wenst bijna 50% een dure en ruim 30% een sociale koopwoning.

Tabel 4.4: Referentiegebied Gennep. Gewenst koopprijsniveau

Koopprijs	Grondgebonden	Appartement	Totaal
goedkoop	31%	54%	33%
middenduur	21%	26%	21%
duur	48%	20%	46%

Bron: WoON 2021, bewerking Companen

## Kwalitatieve woningbehoefte en het plan Vallei van Milsbèk

Het voorliggende plan speelt in belangrijke mate in op de woonwensen van woningzoekenden die een woonmilieu zoeken, zoals in het plan wordt aangeboden: het bevat

- geheel of vrijwel geheel grondgebonden woningen;
- een aanmerkelijk deel
  - huur
  - sociaal segment (huur en koop)
  - middensegment (huur en koop)
  - dure koopwoningen

De richting die het WoON 2021 aangeeft, komt voor een belangrijk deel terug in de gedifferentieerde opzet van het plan.

### 4.3 Behoeftte en plancapaciteit

In paragraaf 4.2 is aangegeven dat de berekende behoefte aan plancapaciteit tot 2035 voldoende moet zijn voor 615 woningen.

Uit een recente onder andere voor deze laddertoets door de gemeente uitgevoerde inventarisatie van de plancapaciteit in de hele gemeente Gennep blijkt dat er thans voor ruim 300 woningen realistische plannen aanwezig zijn, waarvan afgerond 185 hard<sup>10</sup>. Dat betekent dat er meer dan voldoende ruimte is voor de realisering van het plan Vallei van Milsbèk met 77 woningen. Het is zelfs zaak dat de gemeente ook nog diverse plannen hard gaat maken om aan de behoefte te voldoen.

### 4.4 Samenvattende conclusies

- De gemeente Gennep heeft een relatief open woningmarkt. In de gemeente vestigen zich naast mensen uit de omliggende gemeenten, waaronder met name Nijmegen, ook arbeidsmigranten.
- Rekening houdend met potentiële vertraging in de planontwikkeling en planuitval bedraagt de behoefte aan gemeentelijke plancapaciteit van 2023-2035 615 woningen.
- De gemeente beschikt thans over een harde plancapaciteit voor 185 woningen. Dat betekent dat er voldoende ruimte is voor de realisering van de 77 woningen in het plan Vallei van Milsbèk.
- Het plan speelt goed in op de kwalitatieve woningbehoefte van mensen die een woonmilieu zoeken als in Milsbeek aanwezig is.

---

<sup>10</sup> Onder harde plannen wordt verstaan: onherroepelijk, vastgesteld of omgevingsvergunning verleend.