

project
Quickscan woningen Venloseweg 21, Horst

datum
29 april 2021

opdrachtgever
Gebr. Van Stiphout projectontwikkeling B.V.

projectnummer
P03141

opgesteld door
FS, MOt

i.a.a.
MOo

BRO
 Bosscheweg 107
 5282 WV Boxtel
 T +31 (0)411 850 400
 E info@bro.nl
 www.bro.nl

Quickscan behoefte woningbouwplan Venloseweg 21 te Horst aan de Maas

1. Aanleiding

Voor de locatie op de hoek van de Venloseweg en Van Douverenstraat bestaat het voornemen om in totaal 38 woningen te ontwikkelen. Het beoogde programma bestaat uit 28 appartementen (met lift) en 10 patiowoningen en betreft woningen in het sociale huursegment (9), middeldure huursegment (19) en in de koopsector (10). Door de opzet van de beoogde woningtypes bestaat het programma in zijn geheel uit nultredenwoningen.

In deze quickscan is onderzoek verricht naar de behoefte aan 38 levensloopbestendige woningen in voorgenoemde woningtypen en prijssegmenten. De quickscan betreft nadrukkelijk **geen volwaardige ladderonderbouw** en gaat enkel op hoofdlijnen in op:

- Behoeft voortkomend uit provinciaal, regionaal en gemeentelijk vastgesteld beleid;
- Behoeft voortkomend uit actuele trends en ontwikkelingen.

2. Behoeft vanuit beleidskaders

Provincie Limburg

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

De provinciale ambitie ten aanzien van wonen betreft 'de juiste woning, op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar'. De Agenda Wonen geeft hieraan invulling door bij te dragen aan een gezonde woningmarkt. In dat kader wordt er ingezet op:

- **Voldoende woningen** om in de huidige en toekomstige woonbehoefte te voorzien;

- Zorgen voor **doorstroming**, zodat mensen wooncarrière kunnen maken;
- Een **betaalbare en toegankelijke** woningmarkt. Specifiek wordt aangegeven dat **seniorenwoningen** en woningen in de **sociale- en middeldure huursector** urgent te realiseren zijn om in de behoefte te kunnen voorzien.

Woonmonitor 2020

In de provinciale woonmonitor is op regionaal niveau een samenvatting weergegeven van de woningbehoefteonderzoeken. Voor de regio Noord-Limburg bleek hieruit een tekort aan **5.500 appartementen (met lift)/levensloopbestendige woningen** in de periode 2019-2029. Specifiek doet het tekort zich voor in de volgende segmenten:

- Circa 1.000 sociale huurwoningen;
- Circa 2.000 vrije sector huurwoningen;
- Circa 2.500 koopwoningen.

Regio Noord-Limburg

Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de Regionale woonvisie constateren de gemeenten in de regio Noord-Limburg een sterke behoefte aan **meer nultredenwoningen in alle segmenten en oppervlakteklassen**. Daaruit komen de volgende opgaven voort:

- Ingegeven door demografische verschuivingen is de kwalitatieve woonbehoefte aan verandering onderhevig. Er is een stijgende behoefte aan nultredenwoningen en appartementen (met lift) en een afnemende behoefte aan grondgebonden woningen, waar de bestaande voorraad voornamelijk uit bestaat. Hierdoor is sprake van een **kwalitatieve mismatch**. Daarom wordt er beleidsmatig gestreefd naar toevoeging van woningen waar kwalitatief behoefte aan is, zoals een mix van sociale- en middenhuur en levensloopbestendige woningen.

- Door in te zetten op woningen geschikt voor ouderen wordt ook de langste keten op het gebied van **doorstroming** bewerkstelligd. Doelgroepen waar specifiek aandacht voor is, zoals starters en ouderen, worden op die manier het meest effectief in hun woonbehoefte voorzien.
- Mede door de stijgende huizenprijzen en strenge toewijzingscriteria van corporaties, is (en blijft) er een behoefte aanwezig aan **vrijesectorhuur** in de regio Noord-Limburg. De nadruk ligt hier vooral op het middensegment.

Gemeente Horst aan de Maas

Masterplan Wonen 2021-2025

In april 2021 is het Masterplan Wonen 2021-2025 vastgesteld door de gemeenteraad van Horst aan de Maas. Aangegeven wordt dat door **enorme krapte** de balans tussen vraag en aanbod (in zowel de huur- als koopsector) zoek is en dat de **betaalbaarheid** onder druk staat. Dit wordt ook duidelijk doordat er 0,5% van de koopwoningen leeg staat, ten opzichte van 2% voor een gezonde woningmarkt. Door de tekorten zet de gemeente Horst aan de Maas in op:

- Nieuwbouw van circa **1.000 woningen** in de periode 2021-2025;
- Gevarieerde opbouw van het nieuwbouwprogramma met **30% sociale huur, 30% vrijesectorhuur en 40% koop** in diverse prijscategorieën.
- Specifieke aandacht voor (de woonwensen van) **senioren** en starters op de woningmarkt. Daarom wordt er onder andere ingezet op nultredenwoningen.

3. Behoeft vanuit trends en ontwikkelingen

Demografie

- Op basis van de meest recente Progneff bevolkingsprognose (Etil, 2019) blijkt dat er in de gemeente Horst aan de Maas in de periode 2021-2030 een **groei** verwacht wordt van zowel het aantal inwoners (+1.230, ca. 3%) als het aantal huishoudens (+1.206, ca. 7%). Ook na 2030 wordt een groei geprognostiseerd van het aantal inwoners en huishoudens.
- Voor de regio Noord-Limburg wordt tevens een **groei** van het aantal inwoners (+4.202, 1%) en het aantal huishoudens (+6.036, 5%) verwacht in de periode 2021-2030. Richting 2040 wordt verwacht dat het aantal inwoners en aantal huishoudens (licht) daalt ten opzichte van 2030. Vergeleken met 2021 is er nog steeds sprake van een stijging.
- Vooral de **toename van het aandeel ouderen** valt op. De Nederlandse bevolking wordt steeds ouder. Deze trend van vergrijzing is ook in de gemeente Horst aan de Maas en de regio Noord-Limburg sterk aanwezig. Uit de meest actuele bevolkingsprognose (Etil, 2019) blijkt dat het aandeel ouderen (75+) in de gemeente Horst aan de Maas stijgt van 10,7 naar 19,5% in 2040. In de regio stijgt het aandeel van 10,6% naar 19,7%.

Wonen

- Door de toename van het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas en de regio Noord-Limburg, neemt de woningbehoefte toe. In de provincie Limburg wordt de woningbehoefte gelijkgesteld aan de huishoudensontwikkeling op basis van de meest recente Progneff prognose (Etil). Hierdoor is er indicatief behoefte aan **1.206 nieuwe woningen** in de gemeente

Horst aan de Maas tot 2030. Regionaal ligt dit deze behoefte op 6.036 woningen.

- Gelet op de Plancapaciteitsmonitor Limburg zijn er momenteel 357 woningbouwplannen in de gemeente Horst aan de Maas. Hiervan zijn **98 woningbouwplannen planologisch onherroepelijk of vastgesteld** (harde plancapaciteit). In regio Noord-Limburg zijn er in totaal 6.443 woningbouwplannen aanwezig, waarvan 3.378 hard.¹

4. Conclusie behoefte initiatief

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief waarin 38 nultredenwoningen worden beoogd in diverse prijssegmenten, nadrukkelijk voorziet in een behoefte:

- Door de grote tekorten staat de landelijke woningmarkt in algemene zin onder druk. Ook in de gemeente Horst aan de Maas is er door de enorme krapte behoefte aan nieuwe woningen om in de vraag te kunnen voorzien. Daarnaast is de verwachting dat het aantal huishoudens de komende jaren gaat toenemen, waardoor de vraag naar woningen eveneens verder toeneemt. Indicatief is er tot 2030 daardoor behoefte aan 1.206 nieuwe woningen in de gemeente Horst aan de Maas. De huidige planvoorraad in de gemeente voorziet in 357 woningbouwplannen, waarvan 98 met de status hard. Hierdoor bestaat er een **restopgave aan 1.108 woningen tot 2030** in de gemeente Horst aan de Maas. Ook inclusief de zachte planvoorraad zijn er onvoldoende plannen voorradig om in de behoefte te kunnen voorzien. Regionaal bestaat de restopgave uit 2.658 woningen tot 2030.
- Naast de kwantitatieve opgave ligt er ook een nadrukkelijke kwalitatieve opgave. De landelijke trend van vergrijzing is namelijk ook sterk zichtbaar in de gemeente

¹ Plancapaciteitsmonitor Limburg. Via: www.pclimburg.nl. Geraadpleegd op: 21-4-2021

Horst aan de Maas en de regio Noord-Limburg. Het aandeel ouderen (75+) stijgt hier respectievelijk met +8,8% en +9,1% tot 2040. Het gevolg van deze demografische verschuiving is dat er op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau een **aanzienlijke behoefte bestaat aan woningen die geschikt zijn voor ouderen**, zoals nultredenwoningen (zoals appartementen met lift en patiowoningen). Regionaal lag het tekort van dit type woningen op 5.500 tot 2030. Ook in de gemeente Horst aan de Maas wordt door de verwachte vergrijzing nadrukkelijk ingezet op het toevoegen van nultredenwoningen aan de woningvoorraad. Het toevoegen van geschikte woningen voor senioren heeft bovendien als gevolg dat de **doorstroming** op gang komt, waardoor er ook woningen vrijkomen voor starters.

- De omvang van de vraag naar nultredenwoningen is dermate groot dat er in beginsel behoefte is aan toevoeging in **alle segmenten en oppervlakteklassen**. Door de krapte staat daarnaast de betaalbaarheid onder druk, waardoor specifiek aandacht is voor toevoeging in de **sociale- en middeldure huursector**. Op provinciaal niveau zijn deze segmenten bijvoorbeeld aangeduid als urgent te realiseren en regionaal bleek hierin een tekort aan respectievelijk 1.000 en 2.000 woningen. Daarnaast blijft er ook regionaal behoefte aan nultredenwoningen in de koopsector (2.500). Doordat er vraag is naar nultredenwoningen in ieder segment zet de gemeente Horst aan de Maas in op een gevarieerd nieuwbouwprogramma van 30% sociale huur, 30% vrijesectorhuur en 40% koop om in de behoefte te kunnen voorzien.