

project  
Ladderonderbouwning woning-  
bouw Siebersbroek Lottum

datum  
13 juli 2022

opdrachtgever  
Gemeente Horst aan de Maas

projectnummer  
P03750

opgesteld door  
FSi, DBo

i.a.a.  
SSh

BRO  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
E info@bro.nl  
www.bro.nl

## Ladder voor Duurzame Verstedelijking

### Aanleiding

De gemeente Horst aan de Maas is voornemens om maximaal 60 woningen te realiseren op de locatie Siebersbroek te Lottum. De gemeente zet in op een flexibel programma, met als hard uitgangspunt dat minimaal 30% van de woningen sociale huur dient te zijn. Verder bestaat het plan uit een mix van onder meer vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen. Een deel van de woningen zal levensloopbestendig worden uitgevoerd. Tevens hebben enkele starters plannen voor een CPO project in het gebied. De exacte aantallen van de type woningen ligt nog niet vast. De gemeente wil hierin vrijheid houden om in te kunnen spelen op de vraag, zowel nu als in de toekomst. Voorliggende ladderonderbouwning zal hier bovendien nadere informatie over verschaffen.

Binnen het huidige bestemmingsplan ('Bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas') is de beoogde woningbouwontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. 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."

Door de omvang van de ontwikkeling (> 11 woningen) moet het initiatief worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

### Planinitiatief

Het initiatief voorziet in maximaal 60 woningen. Het beoogde programma is divers, met als enige harde uitgangspunt dat minimaal 30% van de woningen sociale huur dient te zijn. Verder wordt een gevarieerd programma beoogd met zowel vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen, deels levensloopbestendig uitgevoerd. Verder zijn er plannen voor een CPO project. De exacte aantallen per type woning zijn afhankelijk van de concrete behoefte.

Tabel 1: Beoogd programma

Functie	Type	Doelgroep
Wonen	Vrijstaand, tweekappers, rijwoningen, levensloopbestendig, CPO	Diverse doelgroepen, ten minste 30% sociale huur
<b>Totaal</b>	<b>Max. 60 woningen</b>	

Het beoogde gevarieerde programma maakt de ontwikkeling toegankelijk voor een diversiteit aan doelgroepen, waaronder starters, doorstromers, senioren, gezinnen, etc.

## Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 60 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

*Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?*

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Voor wat betreft de kwalitatieve behoefte wordt een aanbeveling gedaan over gewenst type en segment.

Ook wordt een locatieafweging gemaakt ten aanzien van de ligging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder meer gekeken naar:

- Omgevingsvisie Limburg (2021);
- Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020);
- Limburgse Woonmonitor 2021;
- Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 (2020);
- Woningbehoefte Noord-Limburg 2015-2025 (2016);
- Woningbehoefteonderzoek door Stec Groep (2020);
- Structuurvisie Horst aan de Maas (opnieuw vastgesteld in 2019);
- Masterplan 2021-2025, Gemeente Horst aan de Maas.

## Conclusies Ladder voor Duurzame Verstedelijking

### Sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van maximaal 60 woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit het volgende:

1. Het plangebied heeft binnen het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch met waarden'. Op basis daarvan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om woningen te realiseren valt binnen deze definitie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het initiatief betreft de toevoeging van maximaal 60 woningen en kan daarmee worden gekwalificeerd als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

### Passend binnen behoefte verzorgingsgebied

Voor de onderbouw van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Horst aan de Maas als primair verzorgingsgebied en de woonregio's Venlo en Venray als secundaire verzorgingsgebieden.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouw van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze rapportage.

## Passend binnen beleidskaders

Geconcludeerd wordt dat het beoogde initiatief past binnen de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders:

- Het initiatief draagt bij aan de provinciale ambitie van voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Bovendien past de ontwikkeling binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte, onder meer voor de doelgroepen starters, ouderen, evenals het levensloopbestendig maken van woningen. Het beoogde gevarieerde programma met tevens aandacht voor levensloopbestendigheid geeft hier invulling aan.
- Doorstroming op de woningmarkt staat centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. De toevoeging van maximaal 60 woningen draagt nadrukkelijk bij aan dit doel.
- Het beoogde programma is in beginsel flexibel om daarmee optimaal in te kunnen spelen op de huidige en toekomstige behoeften. Dit draagt optimaal bij aan een gezonde woningmarkt.
- De regio wil bij nieuwbouw inzetten op toekomstbestendigheid en flexibiliteit. Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte. Het beoogde flexibele programma en het realiseren van levensloopbestendige woningen draagt hier aan bij.
- Toevoegen van woningen in de kern Lottum draagt bij aan de leefbaarheid en de doorstroming in de kern.
- De beoogde planlocatie ligt buiten de dorpscontour van Lottum, maar de uitbreiding is mogelijk doordat ruimte binnen de contour van Lottum ontbreekt. Bovendien sluit de locatie direct aan op de contour.
- De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het vereiste van ten minste 30% sociale huur en de specifieke behoefte onder ouderen en starters. Aangezien de aantallen per

woningtype in beginsel flexibel zijn, kan bovendien uitstekend op deze doelgroepen worden ingespeeld.

### Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 60 woningen voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte en kan worden ingepast in de harde plancapaciteit.

- De regio Noord-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose, zodat er kan worden gebouwd naar de reële behoefte. Het aantal huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas neemt tot 2031 toe met ruim 1.400, een stijging van circa 7,7%.
- Het aantal huishoudens neemt relatief meer toe dan het inwonertal, wat betekent dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing (toename van een- en tweepersoons huishoudens).
- De huishoudensontwikkeling geeft een reëel beeld van de woningbehoefte. Wanneer de actuele woningbehoefte (rekening houdend met opgeleverde woningen in 2021) wordt afgezet tegen de bestaande harde plancapaciteit blijkt dat er in de gemeente Horst aan de Maas onvoldoende harde plancapaciteit is om in de behoefte te voorzien. Afgezet tegen de harde plancapaciteit is er behoefte aan ruim 900 woningen.<sup>1</sup>
- Het beeld in de woonregio's Venlo en Venray is vergelijkbaar. Afgezet tegen de harde plancapaciteit bestaat behoefte aan circa 2.350 extra woningen.
- In de kern Lottum is een behoefte van circa 35 woningen terwijl dit initiatief maximaal 60 woningen toevoegt. De lokale ramingen moeten als richtinggevend worden beschouwd, maar zeker niet als blauwdruk. Enerzijds heeft

dit te maken met de (methodologische) afnemende betrouwbaarheid wanneer bij prognoses wordt ingezoomd op een steeds lager schaalniveau. Anderzijds versterken prognoses op dit lage schaalniveau zichzelf deels, wanneer ze letterlijk worden aangehouden: de locaties van toekomstige nieuwbouwwontwikkelingen binnen de gemeente zijn immers van invloed op de ontwikkeling van het aantal huishoudens per kern. Dit vraagt dus om een eigen visie vanuit de gemeente op de toekomst van de kern Lottum, waarbij de prognoses en vraagrading één van de pijlers kunnen zijn. De ontwikkeling van maximaal 60 woningen past binnen de visie van de gemeente op Lottum (woondorp), waar het woningaanbod zich zo levensloopbestendig mogelijk moet kunnen ontwikkelen.<sup>2</sup>

- De aanzienlijke behoefte in de gemeente Horst aan de Maas wordt onderschreven in het gemeentelijke Masterplan Wonen. Daarin wordt alleen al tot 2025 ingezet op de vergunning van circa 1.000 extra woningen.

### Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren, met zowel **vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen, evenals levensloopbestendige woningen en specifiek sociale huur**, voorziet in een kwalitatieve behoefte. Zeker in de huidige tijd, met aanzienlijk krapte op de woningmarkt, bestaat in beginsel behoefte aan elk woningtype. De exacte aantallen per type woning zijn echter flexibel en afhankelijk van de concrete behoefte én regionale afstemming. Het programma kan daarmee uitstekend worden afgestemd op de behoefte.

- Door de demografische ontwikkeling is in heel Noord-Limburg nadrukkelijk behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. Daarbij kan gedacht worden aan grondgebonden levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen), maar ook aan gestapelde levensloopbestendige woningen (appartementen met lift).
- Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens in de gemeente Horst aan de Maas neemt sterk toe. Hierdoor neemt de behoefte aan kleine woningen toe. Deze behoefte kan op meerdere manieren worden ingevuld, onder meer door appartementen, maar ook rijwoningen of kleinschalige tweekappers.
- De woningbehoefte onder starters is groot. Starters hebben vaak beperkte financiële middelen. De behoefte onder starters varieert van huur- en koopwoningen in het goedkope tot middeldure segment. Een andere manier om de woningmarkt voor starters toegankelijker te maken is om de doorstroom te bevorderen. Dit betekent het toevoegen van woningen voor ouderen of gezinnen, zodat deze kunnen doorstromen en plek vrijmaken voor starters.
- De positie van 'middeninkomens' op de woningmarkt staat landelijk onder druk, zo ook in Horst aan de Maas. Deze groep is nu veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop. Aan deze behoefte kan invulling worden gegeven door de toevoeging van huur en koopwoningen in het middeldure segment. De richtprijs voor huurwoningen bedraagt €763,47 (grens sociale huur) tot circa € 1.000 (in het middeldure segment) en voor koopwoningen maximaal €355.000 (NHG-grens).

<sup>1</sup> Hierbij is gebruik gemaakt van een overzicht van de woningbouwplannen (januari 2022), ontvangen via de gemeente. De plancapaciteitsmonitor Limburg is voor Horst aan de Maas niet meer actueel, daarom wordt deze nu geactualiseerd.

<sup>2</sup> Stec Groep (2020), Woningbehoefte per kern Horst aan de Maas

- De richtlijn bij nieuwbouwwontwikkelingen in Horst aan de Maas is 30% sociale huur, 30% vrije sector huur en 40% koopwoningen. Ook in Lottum is een actuele vraag naar sociale huur. In 2021 waren er 45 actief woningzoekenden uit Lottum ingeschreven bij de woningcorporaties (actief woningzoekend betekent dat ze minimaal 1x per jaar reageren op een geadverteerde woning). Het initiatief zet in op tenminste 30% sociale huur en sluit daarmee aan op de richtlijn van de gemeente. Verder is het aannemelijk dat de behoefte in Lottum meer gericht is op koop en minder op de vrije sector huur.
- De behoefte aan appartementen en/of nultredenwoningen is relatief groot. Op korte termijn is nog altijd sprake van behoefte aan reguliere grondgebonden woningen, zoals rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Te meer omdat dit de doorstroom op de woningmarkt bevordert.
- De behoefte aan levensloopbestendige woningen wordt meermaals benadrukt. Bij nieuwbouw is het van belang om in te zetten op woningen die qua omvang en uitstraling interessant zijn voor starters, maar tegelijkertijd volledig geschikt zijn (of geschikt te maken) voor ouderen.

### Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling onaanvaardbare effecten zullen optreden.

- De woningbehoefte in de huidige markt is enorm, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin (voor doelgroepen als senioren, starters, middeninkomens, etc.). Doordat het programma vooralsnog flexibel is, kan bovendien uitstekend worden ingespeeld op de actuele behoefte.
- Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt is het reeel om te veronderstellen dat ook na realisatie van het planinitiatief op gemeenteniveau behoefte blijft bestaan voor nieuwe woningen. In de kern Lottum betreft het bovendien de enige woningbouwwontwikkeling.

### Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouw aan de hand de ladder voor duurzame verstedelijking is het relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt net buiten de dorpscontour en heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch met waarden'. Daarmee ligt het plangebied feitelijk buiten bestaand stedelijk gebied en dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand gebied in de behoefte kan worden voorzien.

- Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Lottum zijn geen alternatieve locaties waar ruimte is voor de bouw van maximaal 60 woningen. Wel zijn binnen de kern een aantal plekken die ruimte bieden voor een beperkt aantal woningen, maar daarmee zou onwenselijke verdichting plaatsvinden die ten koste gaat van de leefbaarheid en het dorpse woonmilieu in Lottum.
- Het plangebied grenst bovendien direct aan het bestaand bebouwde gebied, dat reeds een sterk woonkarakter heeft. Feitelijk breidt de dorpscontour hierdoor iets uit in de westelijke richting.
- Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en het ontbreken van alternatieve bouw mogelijkheden binnen de kern Lottum, wordt geconcludeerd dat sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hoewel de planlocatie officieel niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, wordt de locatie deels omringd door bestaande stedelijke functies wat de keuze voor deze locatie toch geschikt maakt. Dit sluit aan bij het beleid van de gemeente Horst aan de Maas om zoveel mogelijk aansluitend op bestaande dorpen te bouwen. De gemeente geeft in haar beleid aan dat mogelijk is indien ruimte binnen de contour ontbreekt. Een belangrijke voorwaarde voor het bouwen buiten de contour is het nemen van kwaliteit verbeterende maatregelen (zoals omgevingskwaliteit, ontsluiting, etc.).

# Bijlage 1: Onderbouw woningbehoefte

## B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod naar woonruimte plaatsvindt: de woningmarkt. De woningmarktafbakening valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen, c.q. migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente of woonplaats<sup>3</sup>.

Tabel 2 Verhuisbewegingen Horst aan de Maas (CBS 2020)

Verhuisbewegingen	Relatief
Gemeente Horst a/d Maas	67%
Woonregio Venray (excl. Horst a/d Maas)	5%
Woonregio Venlo (Venlo, Peel & Maas, Beesel)	9%
<b>Totaal</b>	<b>81%</b>

Een blik op de verhuisbewegingen toont dat 67% verhuizingen betreft binnen de eigen gemeente. De eigen gemeente vormt daarmee in dit onderzoek het **primaire verzorgingsgebied**. In de analyse, kwantitatief en kwalitatief, wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

De gehele woonregio Venray (Horst a/d Maas, Venray) en de woonregio Venlo (Venlo, Peel en Maas, Beesel) vormen het **secundaire verzorgingsgebied**. Beide woonregio's behoren

tot de regio Noord-Limburg en worden doorgaans gezien als een subregio vanwege de sterke regionale samenhang. In totaal vindt circa 72% van de verhuisbewegingen plaats binnen de woonregio Venray en circa 9% van de verhuisbewegingen is afkomstig uit de woonregio Venlo. Het primaire en secundaire verzorgingsgebied samen zijn goed voor circa 81% van alle verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente Horst aan de Maas.

Daarnaast zijn er nog verhuisbewegingen uit diverse andere gemeenten in Nederland, waaronder Eindhoven, Nijmegen, Maastricht en Helmond. Dit aandeel is echter beperkt. Bovendien wordt de kans klein geacht dat deze verhuisbewegingen ook daadwerkelijk terecht komen in de kern Lottum. De overige verhuisbewegingen worden in het vervolg van deze analyse daarom buiten beschouwing gelaten.

## B1.2 Kaderstellend beleid

### Provinciaal beleid

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving<sup>4</sup>. De Provinciale ambitie ten aanzien van wonen is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen, met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Dit is in lijn met het vorige beleid, de POL2014. De hoofdlijnen binnen het thema 'wonen en leefomgeving' zijn als volgt.

- Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Dit betekent voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

- Woningbouwontwikkelingen worden bekeken vanuit een brede maatschappelijke context. Verduurzaming en levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen wordt gestimuleerd.
- Het op orde brengen van de kwaliteit van bebouwd gebied heeft voorrang. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbested en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden. Hierop kunnen uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten<sup>5</sup>. Doorstroming op de woningmarkt staat daarbij centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. Het doel van de agenda is om een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het van belang dat mensen kunnen wonen in een woning en woonomgeving waar ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat inspeelt op de volgende aspecten:

- De huidige en toekomstige woningbehoeften;
- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;
- Voor iedereen toegankelijk en betaalbaar;
- Geen overschotten die leiden tot leegstand (m.u.v. 2% frictieleegstand);
- Flexibiliteit is noodzakelijk voor mensen die snel huisvesting nodig hebben;
- Eigen keuze is van belang. Een woning past bij de leefstijl van een bewoner die tot op zekere hoogte ook kan bepalen hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil wonen;

<sup>3</sup> CBS Statline, Verhuisbewegingen Horst aan de Maas 2020 (meest recent)

<sup>4</sup> Provincie Limburg (2021) Provinciale omgevingsvisie

<sup>5</sup> Provincie Limburg (2020), Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, evenals de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

### Regionaal beleid

In de Regionale Woonvisie 2020-2024 van Noord-Limburg geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray en de provincie Limburg sturing aan de regionale woningmarkt<sup>6</sup>. Een van de centrale opgaven heeft betrekking op de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Daarover wordt het volgende aangegeven:

- Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren.

Daarvoor gelden onder meer de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;

- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;

Aanvullend wordt onder meer het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, omdat op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat vanzelf ruimte voor starters op de woningmarkt.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

### Gemeentelijk beleid

De Structuurvisie Horst aan de Maas geeft op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente<sup>7</sup>. Ten aanzien van wonen en woonomgeving wordt gerefereerd aan het gemeentelijk beleid:

- De dorpen Grubbenvorst, Horst en Sevenum getypeerd zijn als 'centrumdorp'. In deze dorpen wordt gebouwd voor de eigen woningbehoefte. De overige 13 dorpen (waaronder Lottum) zijn getypeerd als 'woondorp', waar het woningaanbod zich zo levensloopbestendig mogelijk moet kunnen ontwikkelen.
- Locaties voor woningbouw liggen deels buiten de contouren van kernen, omdat binnen de contour ruimte ont-

breekt. Het bouwen binnen de contouren is het uitgangspunt, maar geen vereiste (indien ruimte binnen de contour ontbreekt). Bouwen buiten de contouren acht de gemeente mogelijk, mits kwaliteit verbeterende maatregelen worden getroffen.

- De gemeente geeft de hoogste prioriteit aan locaties die al gemeentelijk eigendom zijn.

In 2021 is het nieuwe Masterplan Wonen 2021-2025 vastgesteld door de gemeenteraad van Horst aan de Maas<sup>8</sup>. Daarin is aangegeven dat de woningmarkt onder druk staat, dat de vraag naar woningen vele malen groter is dan het aanbod (zowel in de huur- als de koopsector) en dat de betaalbaarheid onder druk staat. De gemeente Horst aan de Maas zet daarom in op de vergunning van circa 1.000 woningen in de periode 2021-2025.

- De gemeente wil bouwen naar behoefte. Dit betekent concreet dat de nieuwbouwpoging bestaat uit een gevarieerde opbouw, namelijk 30% sociale huur, 30% vrijsectorhuur en 40% koop in diverse prijs categorieën.
- Specifieke aandacht is er voor (de woonwensen van) senioren en starters op de woningmarkt. Daarom wordt er onder andere ingezet op nultredenwoningen.

De gemeente vindt het van belang om de woningmarkt in balans te krijgen.

- Dat betekent voldoende aanbod, passend bij de woonwensen. Daarbij is het van belang om rekening te houden met veranderende woonwensen.
- Nieuwbouw is niet alleen van belang om in de acute behoefte te voorzien, maar ook om de doorstroom op de woningmarkt te bevorderen.

<sup>6</sup> Atrivé (2020), Regionale Woonvisie 2020-2024

<sup>7</sup> Gemeente Horst aan de Maas (2019), Structuurvisie Horst aan de Maas

<sup>8</sup> Gemeente Horst aan de Maas (2021), Masterplan Wonen 2021-2025

Nieuwbouwplannen worden getoetst aan de hand van een afwegingskader, op basis van onder meer de volgende kaders.

- Het plan voorziet – kwalitatief en kwantitatief – in de behoefte van inwoners. Dit betekent concreet dat de woningen aansluiten bij de opgave zoals omschreven in dit Masterplan én bij de lokale wensen en behoeften van inwoners (zie ook ‘maatwerk per kern’).
- Een programma met 30% sociale huur, 30% vrije sector huur en 40% koop (en dan vooral betaalbare woningen en nultredenwoningen zoals appartementen) waarbij maatwerk mogelijk is bij kleine locaties of een aange-toonde andere behoefte aan sociale huur.
- Inbreiding (ontwikkelen binnen bebouwd gebied) waar mogelijk, uitbreiding (ontwikkelen aan de rand van bebouwd gebied) indien nodig. Ontwikkelen in het buitengebied heeft niet onze voorkeur; woningbouw op industrieterreinen is niet toegestaan.
- Kwalitatief goede, tijdelijke woonconcepten worden omarmd. Deze zetten we – indien geschikt – in om snel voor extra aanbod te zorgen.
- In het plan is goed nagedacht over de kwaliteit van de woonomgeving.

### Conclusies beleidskaders

Geconcludeerd wordt dat het beoogde initiatief past binnen de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders:

- Het initiatief draagt bij aan de provinciale ambitie van voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Bovendien past de ontwikkeling binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte, onder meer voor de doelgroepen starters, ouderen, evenals het levensloop-

bestendig maken van woningen. Het beoogde gevarieerde programma met tevens aandacht voor levensloopbestendigheid geeft hier invulling aan.

- Doorstroming op de woningmarkt staat centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. De toevoeging van maximaal 60 woningen draagt nadrukkelijk bij aan dit doel.
- Het beoogde programma is in beginsel flexibel om daarmee optimaal in te kunnen spelen op de huidige en toekomstige behoeften. Dit draagt optimaal bij aan een gezonde woningmarkt.
- De regio wil bij nieuwbouw inzetten op toekomstbestendigheid en flexibiliteit. Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte. Het beoogde flexibele programma en het realiseren van levensloopbestendige woningen draagt hier aan bij.
- Toevoegen van woningen in de kern Lottum draagt bij aan de leefbaarheid en de doorstroming in de kern.
- De beoogde planlocatie ligt buiten de dorpscontour van Lottum, maar de uitbreiding is mogelijk doordat ruimte binnen de contour van Lottum ontbreekt. Bovendien sluit de locatie direct aan op de contour.
- De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het vereiste van ten minste 30% sociale huur en de specifieke behoefte onder ouderen en starters. Aangezien de aantallen per woningtype in beginsel flexibel zijn, kan bovendien uitstekend op deze doelgroepen worden ingespeeld.

### B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte (vraagontwikkeling) in het primaire en secundaire verzorgingsgebied inzichtelijk gemaakt. Dit is gedaan op basis van recente bevolkings- en huishoudensprognosecijfers van Etil<sup>9</sup>. De kwantitatieve behoefte is bepaald door de vraag af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit in het verzorgingsgebied.

#### Bevolkings- en huishoudensprognose

Het inwonertal in de gemeente Horst aan de Maas bedraagt bijna 42.500 inwoners. Volgens de actuele prognoses van de Etil neemt het inwonertal de komende jaren toe tot ruim 43.800 in 2031. Dit is een toename van circa 3,1%.

Tabel 3 Bevolkingsprognose

Inwoners	2021	2031	Vershil
Horst a/d Maas	42.487	43.810	+3,1%
Woonregio's	245.298	250.276	+2%

De woonregio Venlo en Venray tellen samen ruim 245.000 inwoners. Hier neemt het inwonertal de komende jaren toe met circa 2% tot ruim 250.000 inwoners in 2031. Onderstaande tabel toont dat het aantal huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas en beide woonregio's relatief meer toeneemt dan het inwonertal.

Tabel 5 Huishoudensprognose

Huishoudens	2021	2031	Vershil
Horst a/d Maas	18.211	19.621	+7,7%
Woonregio's	110.094	116.440	+5,8%

De gemeente Horst aan de Maas telt ruim 18.200 huishoudens. Dit aantal neemt de komende jaren met circa 7,7% toe tot ruim 19.600 huishoudens in 2031. In diezelfde periode neemt het aantal huishoudens in de woonregio's Venlo en Venray met circa 5,8% toe tot bijna 116.500.

Een relatief sterke groei van het aantal huishoudens ten opzichte van het inwonertal duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit is in lijn met diverse landelijke trends en ontwikkelingen, zoals een toenemende individualisering en vergrijzing binnen de samenleving. Dit resulteert in een toename van een- en tweepersoons huishoudens.

#### Woningbehoefte

De Noord-Limburgse gemeenten vinden het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose. Op die manier wordt er gebouwd naar reële behoefte. De actuele huishoudensprognose geeft een duidelijke indicatie van een woningbehoefte. De huidige prognoses resulteren in de volgende woningbehoeftecijfers.

Tabel 4: Woningbehoefte

Woningbehoefte	2021	2031	Vershil
Horst aan de Maas	18.211	19.621	1.410
Woonregio's	110.094	116.440	6.346

Conform huishoudensprognose is er in de gemeente Horst aan de Maas tot 2031 behoefte aan ruim 1.400 woningen. In de woonregio's Venlo en Venray is zelfs sprake van een behoefte aan ruim 6.300 woningen. De significante behoefte in de gemeente Horst aan de Maas wordt tevens onderschreven in het gemeentelijke Masterplan. Daarin wordt alleen al tot 2025 ingezet op de vergunning van circa 1.000 extra woningen.

#### Restbehoefte

Op basis van een gemeentelijk woningbouwoverzicht<sup>10</sup> blijkt dat er in 2021 in de gemeente Horst aan de Maas 106 woningen zijn opgeleverd. Om een beeld te krijgen van de actuele woningbehoefte, dienen de opgeleverde woningen in mindering te worden gebracht van de woningbehoefte in tabel 5. Dit resulteert in een actuele woningbehoefte in de gemeente Horst aan de Maas van ruim 1.300 woningen (tabel 6).

Tabel 6: Restbehoefte

	Behoefte	Opgeleverd 2021	Restbehoefte
Horst aan de Maas	1.410	106	1.304
Woonregio's	6.346	1.027	5.319

Voor de opgeleverde plannen in de woonregio's Venlo en Venray is de plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg geraadpleegd. De gegevens voor Horst aan de Maas zijn daarbij vervangen door de cijfers zoals aangeleverd door de gemeenten. Geconcludeerd wordt dat er in 2021 in beide woonregio's circa 1.027 woningen zijn gerealiseerd.

<sup>9</sup> Dataportaal wonen en demografie Provincie Limburg

<sup>10</sup> Fasering projecten d.d. januari 2022, ontvangen via de Gemeente Horst aan de Maas.



## Plancapaciteit

Tabel 6 toont een overzicht van de huidige plancapaciteit binnen de gemeente Horst aan de Maas en de woonregio's Venlo en Venray. De gegevens voor Horst aan de Maas zijn op basis van gemeentelijke cijfers.<sup>11</sup> De gegevens voor beide woonregio's is op basis van de plancapaciteitsmonitor Limburg, waarbij de cijfers voor Horst aan de Maas zijn gecorrigeerd.

De totale plancapaciteit in de gemeente Horst aan de Maas (hard en zacht) bedraagt per saldo (toevoegingen én onttrekkingen) 1.344 woningen. Afgezet tegen de actuele woningbehoefte blijkt dat de totale plancapaciteit voldoende is om in de behoefte te voorzien. Het is echter van belang om te kijken naar de harde plancapaciteit. Ervaring leert namelijk dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht (uitval, vertraging, etc.). Indien uitsluitend wordt gekeken naar de harde plancapaciteit, blijkt dat er nog ruimte bestaat om ruim 900 woningen toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Voorliggende initiatief is reeds onderdeel van de zachte plancapaciteit. Bovenstaande gegevens geven nadrukkelijk aanleiding om het initiatief toe te voegen aan de harde plancapaciteit en uit te voeren.

Voor de woonregio's Venlo en Venray geldt een vergelijkbaar beeld. De totale plancapaciteit is voldoende om in de behoefte te voorzien, maar er is nog ruimschoots behoefte om plannen toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Dit kunnen bestaande zachte plannen zijn of nieuwe plannen (die nu nog niet opgenomen zijn in de zachte plancapaciteit).

Tabel 7: Plancapaciteit gemeente Horst aan de Maas<sup>12</sup> en woonregio's Venlo en Venray<sup>13</sup>

Plancapaciteit	Gemeente Horst aan de Maas	Woonregio's Venlo en Venray
Netto plancapaciteit hard	384	2.965
Netto plancapaciteit zacht	960	2.886
Netto plancapaciteit totaal	1.344	5.851
Ruimte totale plancapaciteit	-40	-532
Ruimte harde plancapaciteit	920	2.354

## Conclusie kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 60 woningen voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte en kan worden ingepast in de harde plancapaciteit.

- De regio Noord-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose, zodat er kan worden gebouwd naar de reële behoefte. Het aantal huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas neemt tot 2031 toe met ruim 1.400, een stijging van circa 7,7%.
- Het aantal huishoudens neemt relatief meer toe dan het inwonertal, wat betekent dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing (toename van een- en tweepersoons huishoudens).
- De huishoudensontwikkeling geeft een reëel beeld van de woningbehoefte. Wanneer de actuele woningbehoefte (rekening houdend met opgeleverde woningen in 2021) wordt afgezet tegen de bestaande harde plancapaciteit blijkt dat er in de gemeente Horst aan de Maas

onvoldoende harde plancapaciteit is om in de behoefte te voorzien. Afgezet tegen de harde plancapaciteit is er behoefte aan ruim 900 woningen.<sup>14</sup>

- Het beeld in de woonregio's Venlo en Venray is vergelijkbaar. Afgezet tegen de harde plancapaciteit bestaat behoefte aan circa 2.350 extra woningen.
- In de kern Lottum is een behoefte van circa 35 woningen terwijl dit initiatief maximaal 60 woningen toevoegt. De lokale ramingen moeten als richtinggevend worden beschouwd, maar zeker niet als blauwdruk. Enerzijds heeft dit te maken met de (methodologische) afnemende betrouwbaarheid wanneer bij prognoses wordt ingezoomd op een steeds lager schaalniveau. Anderzijds versterken prognoses op dit lage schaalniveau zichzelf deels, wanneer ze letterlijk worden aangehouden: de locaties van toekomstige nieuwbouwtontwikkelingen binnen de gemeente zijn immers van invloed op de ontwikkeling van het aantal huishoudens per kern. Dit vraagt dus om een eigen visie vanuit de gemeente op de toekomst van de kern Lottum, waarbij de prognoses en vraagraming één

<sup>11</sup> Fasering projecten d.d. januari 2022, ontvangen via de Gemeente Horst aan de Maas.

<sup>12</sup> Fasering projecten d.d. januari 2022, ontvangen via de Gemeente Horst aan de Maas.

<sup>13</sup> Plancapaciteitsmonitor Limburg.

<sup>14</sup> Hierbij is gebruik gemaakt van een overzicht van de woningbouwplannen (januari 2022), ontvangen via de gemeente. De plancapaciteitsmonitor Limburg is voor Horst aan de Maas niet meer actueel, daarom wordt deze nu geactualiseerd.

van de pijlers kunnen zijn. De ontwikkeling van maximaal 60 woningen past binnen de visie van de gemeente op Lottum (woondorp), waar het woningaanbod zich zo levensloopbestendig mogelijk moet kunnen ontwikkelen.<sup>15</sup>

- De aanzienlijke behoefte in de gemeente Horst aan de Maas wordt onderschreven in het gemeentelijke Masterplan Wonen. Daarin wordt alleen al tot 2025 ingezet op de vergunning van circa 1.000 extra woningen.

---

<sup>15</sup> Stec Groep (2020), Woningbehoefte per kern Horst aan de Maas

## B1.5 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van onder meer landelijke trends en ontwikkelingen, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, CBS (2022) en Woningbehoefte onderzoek per kern gemeente Horst aan de Maas (Stec groep, 2020). Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

### Landelijke trends en ontwikkelingen

De woningbehoefte in Nederland neemt op veel plekken toe en blijkt bovendien veel groter dan voorheen aangenomen. In tegenstelling tot eerdere onderzoeken verspreid de behoefte zich over grotere delen van het land, ook in de periferie. Landelijk gezien is nadrukkelijk sprake van een aantal trends, zo ook in de gemeente Horst aan de Maas.

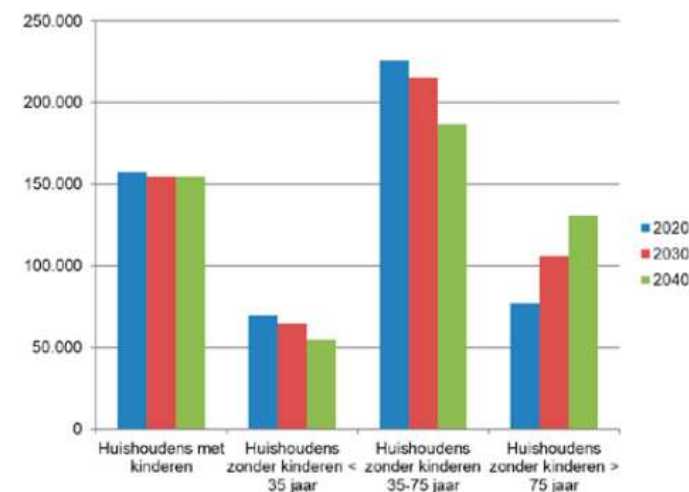
- De woningmarkt zit voor veel doelgroepen op slot. Zeker voor starters op de woningmarkt is het lastig om een geschikte én betaalbare woning te vinden. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren explosief gestegen, maar tegelijkertijd beschikken starters doorgaans over beperkte financiële middelen. Een groot deel van de woningmarkt is daardoor onbereikbaar. Het aanbod is bovendien beperkt, huizen staan vaak kort in de verkoop en (stevig) overbieden is meer regel dan uitzondering.
- Ook de zogenaamde 'middeninkomens' hebben het lastig. Deze groep komt doorgaans niet in aanmerking voor sociale huur, maar heeft onvoldoende financiële middelen voor de meeste koopwoningen. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van

middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop.

- Veel gemeenten kampen met vergrijzing waardoor het aantal ouderen (fors) toeneemt. Op veel plekken wordt al gesproken van 'dubbele vergrijzing'. Inwoners worden niet alleen ouder, maar ouderen blijven ook langer zelfstandig thuis wonen. Dit is enerzijds ingegeven vanuit persoonlijke voorkeuren, anderzijds heeft het ook te maken met veranderende wet- en regelgeving. Hierdoor neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen stevig toe, dan wel woningen die op termijn levensloopbestendig te maken zijn.
- Vergrijzing zorgt tevens voor een toename van kleinschalige huishoudens (één- en tweepersoons). Kleinschalige huishoudens nemen bovendien toe door individualisering in de samenleving. De toename van kleinschalige huishoudens resulteert in een grotere behoefte aan kleinere woonproducten zoals appartementen.

### Provinciale behoefte

Provinciaal wordt een tekort geconstateerd in de specifieke segmenten voor **ouderen, (sociale) huurders, middeninkomens, kwetsbare groepen en spoedzoekers**<sup>16</sup>. Daarnaast is de doorstroming beperkt. De vergrijzing in Limburg en het rijksbeleid om het zelfstandig wonen te bevorderen, heeft grote gevolgen gehad voor de doorstroming. De behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen is daarom groot. Op dit moment geldt dat ouderen noodgedwongen in hun (vaak te grote) woning blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief



Figuur 1: Kwalitatieve woonopgave (Woonmonitor)

er wel is, komen bovengenoemde woningen eerder vrij en wordt de doorstroom op de woningmarkt bevorderd.

Figuur 1 toont een globaal beeld van de toekomstige ontwikkeling van Limburgse Huishoudens<sup>17</sup>. In lijn met de eerder genoemde vergrijzing volgt ook uit de figuur dat het aantal huishoudens ouder dan 75 de komende jaren stevig zal toenemen. Het aantal huishoudens met kinderen blijft redelijk stabiel, maar onverminderd op een hoog niveau. De overige huishoudens nemen af, waarbij het aantal huishoudens zonder kinderen in de leeftijdscategorie tussen 35 en 75 jaar desondanks het hoogst blijft.

<sup>16</sup> Provincie Limburg (2020), Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

<sup>17</sup> Provincie Limburg (2021), Woonmonitor 2021

De kwalitatieve behoeftevraag is tevens vertaald naar specifiek woonsegmenten. In Noord-Limburg is sprake van een tekort aan sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen, met nadrukkelijk de focus op appartementen en nultredenwoningen (levensloopbestendig).

### Regionale behoefte

In de regionale Woonvisie Noord-Limburg wordt op hoofdlijnen tevens aandacht besteed aan kwalitatieve behoeften op de woningmarkt<sup>18</sup>. Anno 2020 hebben mensen verschillende woonwensen en willen ze op verschillende manieren met elkaar samenleven. De tijd van het (standaard) rijtjeshuis of de (standaard) tweekapper is voorbij. Steeds vaker zijn er initiatieven voor het transformatie van bestaand vastgoed, waarbij doorgaans appartementen worden gerealiseerd. Een van de centrale opgaven in de regionale woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad:

- Bij nieuwbouw gaat de voorkeur uit naar toekomstbestendige en flexibele woonconcepten.
- Doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van de bevolking (o.a. vergrijzing) verandert ook de kwalitatieve woonbehoefte. Er is een toenemende behoefte aan (levensloopbestendige) nultredenwoningen en appartementen.
- In algemene zin is veel behoefte aan woningen voor starters en ouderen. Meer woningen voor ouderen zijn niet alleen een directe invulling van een behoefte door ouderen, maar het bevordert tevens de doorstroming op de woningmarkt.

- Gelet op de aanzienlijk behoefte aan woningen voor ouderen, wordt bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet op levensloopbestendige woningen.

De regio kiest ervoor om te werken met een kwalitatieve richtlijn. Hiermee wordt bedoeld dat Progneff/Etil de basis vormt, maar dat (indien kwalitatief wenselijk) er ruimte blijft om de 'goede dingen' te blijven realiseren. Relevante uitgangspunten voor de kwalitatieve richtlijn:

- **Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen.** Gelet op de toekomstige samenstelling van onze bevolking streven we ernaar om woningen dichtbij voorzieningen te realiseren.
- **Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte.** Alleen woningen toevoegen waaraan behoefte is, nu en in de toekomst. Denk hierbij aan een mix van sociale- en middenhuur, levensloopbestendige woningen en andersoortige toekomstbestendige woonconcepten.

### Gemeentelijke behoefte

In de gemeentelijke structuurvisie wordt ten aanzien van kwalitatieve woningmarktaspecten het volgende gesteld<sup>19</sup>:

- Doelgroepen die **bijzondere aandacht krijgen zijn senioren** en, in mindere mate, **starters**. De verdeling van nieuwbouw over de dorpen op hoofdlijnen: 20% starters, 30% gezinnen (doorstromers) en 50% senioren, een en ander in overleg met de dorpsraden.
- Bij uitbreidingslocaties voor woningbouw is de **ambitie 30% van de nieuw te bouwen woningen in de sociale (huur- en/of koop)sector** te realiseren.

De gemeentelijke woonvisie is het meest concreet ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte<sup>20</sup>.

- **30%** van alle nieuwbouw betreft woningen voor **sociale huur**. Dit zijn woningen bestemd voor diverse huishoudens: **jongeren/starters, gezinnen en senioren met een laag inkomen**. De behoefte naar sociale huur verschilt sterk per kern. Daar houdt de gemeente Horst aan de Maas rekening mee.
- **30%** van de nieuwbouw worden **vrije sector huurwoningen**. Dit segment is vooral **interessant voor senioren** (zij verkiezen in toenemende mate huur boven koop) of voor **starters en jonge gezinnen met een middeninkomen**. Een ander argument voor huur in deze categorie is 'flexibiliteit'. Steeds meer mensen willen de vrijheid hebben om makkelijk te kunnen verhuizen, zonder de risico's van een koopwoning.
- De overige **40%** worden **koopwoningen** en dan vooral **betaalbare (starters) woningen en nultredenwoningen** zoals appartementen, grondgebonden woningen met badkamer en slaapkamer op de begane grond en eengezinswoningen die later relatief eenvoudig getransformeerd kunnen worden tot nultredenwoningen. De vraag naar traditionele eengezinswoningen in het duurdere koopsegment zal op termijn stabiliseren of zelfs dalen. Bestaande woningen voorzien al grotendeels in deze behoefte. Daarom wordt terughoudend omgegaan met de nieuwbouw van dit segment.

In 2020 heeft de gemeente Horst aan de Maas een woningbehoefte-onderzoek laten uitvoeren door Stec Groep<sup>21</sup>. Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt het volgende geconcludeerd.

<sup>18</sup> Atrivé (2020), Regionale Woonvisie 2020-2024

<sup>19</sup> Gemeente Horst aan de Maas (2019), Structuurvisie Horst aan de Maas

<sup>20</sup> Gemeente Horst aan de Maas (2021), Masterplan Wonen 2021-2025

<sup>21</sup> Stec Groep (2020), Woningbehoefte per kern Horst aan de Maas

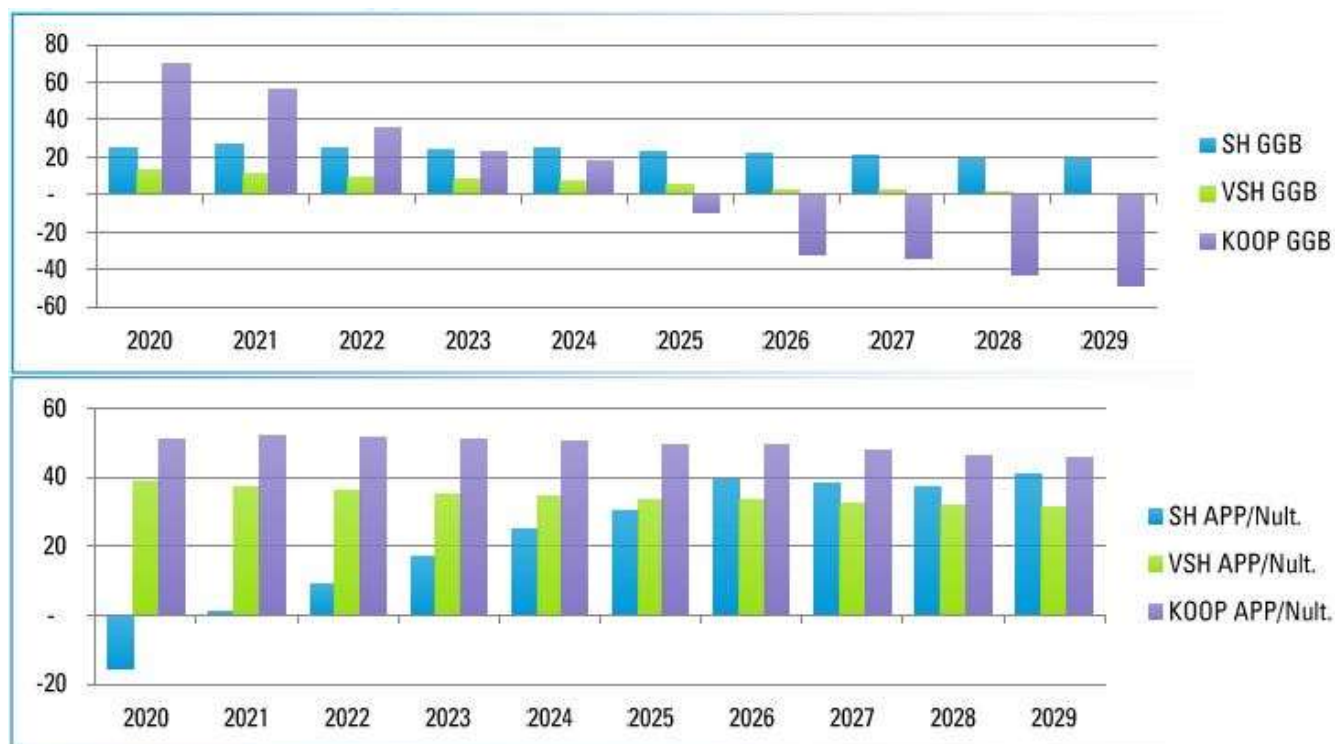
- De sterkste groei zal plaatsvinden onder huishoudens ouder dan 65. Dit heeft alles te maken met **vergrijzing** en dit vertaalt zich in een sterke vraag naar **nultredenwoningen (levensloopbestendig)**. Deze vraag is het grootst in het **koopsegment**, maar in mindere mate ook in de **vrije- en sociale huursector**.
- Tegelijkertijd is (in mindere mate) ook sprake van een aanhoudende vraag naar **reguliere grondgebonden woningen**. Deze vraag komt met name van **jonge huishoudens en gezinnen**, die naar verwachting tot 2030 blijven toenemen. Bovendien is ook een deel van de groeiende groep ouderen nog vitaal en wil graag in een reguliere grondgebonden woning blijven wonen.

Figuur 1 toont dat de behoefte aan verschillende woonsegmenten in de gemeente Horst aan de Maas tot 2030 geleidelijk omslaat.

- Tot 2025 is nog sprake van **grondgebonden woningen in alle segmenten**, sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen. Vanaf 2025 is naar verwachting geen vraag mee naar grondgebonden koop en omstreeks 2030 is naar verwachting uitsluitend nog behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen.
- De behoefte aan **appartementen en nultredenwoningen (levensloopbestendig)** binnen de **vrije huursector en koopsector** ligt de komende jaren stabiel op een hoog niveau. Tegelijkertijd neemt de behoefte aan **sociale huurappartementen en nultredenwoningen (levensloopbestendig)** tot 2030 stevig toe.

Tevens is een onderscheid gemaakt op kernniveau. Daaruit komt het volgende naar voren.

- De vraag naar sociale huurwoningen is in de meeste kernen relatief beperkt. Alleen in de grootste kernen, Horst en Sevenum, is sprake van een substantiële vraag naar sociale huur.



Figuur 2: Ontwikkeling behoefte woonsegmenten Horst aan de Maas

- In vrijwel alle kernen is de vraag naar **levensloopbestendige nultredenwoningen** dominant en dan met name in de koopsector. Dit komt doordat het aantal 65-plushuishoudens in elke kern fors toeneemt.
- Specifiek voor de **Kern Lottum** is met name behoefte aan **appartementen en/of nultredenwoningen** in alle segmenten (sociale huur, vrije sector huur en koop). In beperkte mate is tevens behoefte aan extra grondgebonden woningen en dan met name sociale huur.

Een belangrijke conclusie uit het onderzoek is om in te zetten op levensloopbestendig bouwen en het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.

- Op korte termijn is nog vraag vanuit **starters en gezinnen** voor **reguliere grondgebonden koopwoningen**, maar dit slaat op termijn om in overschotten.
- Door woningen voor ouderen te realiseren wordt enerzijds de doelgroep direct bedient, maar indirect bevordert het ook de **doorstroom** op de woningmarkt. Ouderen die verhuizen laten weer een andere (doorgaans

grondgebonden) woning achter enzovoort. Op die manier ontstaat een langere verhuisketen dan wanneer uitsluitend starterswoningen worden gerealiseerd.

- Bij nieuwbouw moet tevens goed worden ingezet op **écht levensloopbestendige woningen**. Woningen die qua omvang en uitstraling interessant zijn voor starters, maar tegelijkertijd ook volledig geschikt zijn (of geschikt te maken) voor ouderen.

Stec Groep heeft tevens een analyse gemaakt van de behoefte door specifieke doelgroepen op basis van woonmilieu, leeftijd, inkomen en samenstelling van huishoudens. Daaruit blijkt het volgende.

- De grootste toename van huishoudens tot 2030 betreft **suburbane senioren**. Deze groep heeft behoefte aan een dorps woonmilieu en beschikt doorgaans over een relatief laag inkomen.
- Ook de groep **ruim(t)e genietters / zilveren rand** neemt stevig toe. Deze groep heeft eveneens behoefte aan een dorps woonmilieu, maar beschikt over een gemiddeld tot hoog inkomen.
- Twee andere doelgroepen die aanzienlijk toenemen zijn **landelijke eenvoud** en **landelijke luxe**. Beide doelgroepen zijn op zoek naar een landelijk woonmilieu, waarbij landelijke eenvoud over een relatief laag inkomen beschikt en landelijke luxe over een gemiddeld tot hoog inkomen.

### Kwalitatief aanbod

De gemeente Horst aan de Maas telt ruim 17.900 woningen. Onderstaand zijn enkele kenmerken van de bestaande woningvoorraad gegeven<sup>22</sup>.

- Circa 76% van de woningen betreft koopwoningen, circa 15,5% sociale huur en circa 8,5% vrije sectorhuur. Ten opzichte van het provinciale en landelijke gemiddelde is voorraad koopwoningen relatief hoog. Dit past echter bij het overwegend landelijke karakter van de gemeente.
- Bijna 90% van de woningvoorraad betreft eengezinswoningen. Ook dit is relatief hoog ten opzichte van het provinciale en landelijke gemiddelde. Tegelijkertijd sluit ook deze verhouding aan bij het landelijke karakter van de gemeente Horst aan de Maas.

De dataportaal Wonen en Demografie van de provincie Limburg maakt tevens een onderscheid naar type woningen<sup>23</sup>.

- Ruim 35% van de woningen betreft vrijstaande woningen, ruim 28% betreft tweekappers, ruim 21% rijwoningen en ruim 10% betreft appartementen. De rest betreft overige woonvormen. Deze verdeling kan worden verwacht in een landelijke gemeenten als Horst aan de Maas en woonkernen met relatief veel ruimte.

### Plancapaciteit

Er is vanuit de plancapaciteitsmonitor provincie Limburg openbare informatie bekend over de kwalitatieve plancapaciteit in de gemeente Horst aan de Maas. Dit geeft, echter, geen representatief beeld omdat vanuit de gemeente aangegeven is dat deze gegevens niet meer actueel zijn. Op korte termijn worden stappen gezet om de gegevens in de Plancapaciteitsmonitor te actualiseren.

### Leegstand

Een gezonde woningmarkt kent een leegstand van circa 2%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen.

- De woningleegstand in de gemeente Horst aan de Maas is circa 2% en is daarmee nagenoeg gelijk aan de frictieleegstand<sup>24</sup>. De beperkte leegstand is een beeld dat past bij de huidige krapte op de woningmarkt.
- Gezien de beperkte leegstand en de krapte op de woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat het effect van het beoogde initiatief beperkt zal zijn. Te meer aangezien de behoefte groot is.

### Conclusies kwalitatieve behoefte

Het initiatief om gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren, met zowel vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen, evenals levensloopbestendige woningen en specifiek sociale huur, voorziet in een kwalitatieve behoefte. Zeker in de huidige tijd, met aanzienlijk krapte op de woningmarkt, bestaat in beginsel behoefte aan elk woningtype. De exacte aantallen per type woning zijn echter flexibel en afhankelijk van de concrete behoefte én regionale afstemming. Het programma kan daarmee uitstekend worden afgestemd op de behoefte.

- Door de demografische ontwikkeling is in heel Noord-Limburg nadrukkelijk behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. Daarbij kan gedacht worden aan grondgebonden levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen), maar ook aan gestapelde levensloopbestendige woningen (appartementen met lift).
- Het aantal één- en tweepersoons huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas neemt sterk toe. Hierdoor

<sup>22</sup> Waar staat je gemeente, geraadpleegd in februari 2022

<sup>23</sup> Provincie Limburg, Dataportaal Wonen en Demografie, geraadpleegd in februari 2022

<sup>24</sup> CBS, Landelijke Monitor Leegstand, geraadpleegd in februari 2022

neemt de behoefte aan kleine woningen toe. Deze behoefte kan op meerdere manieren worden ingevuld, onder meer door appartementen, maar ook rijwoningen of kleinschalige tweekappers.

- De woningbehoefte onder starters is groot. Starters hebben vaak beperkte financiële middelen. De behoefte onder starters varieert van huur- en koopwoningen in het goedkope tot middeldure segment. Een andere manier om de woningmarkt voor starters toegankelijker te maken is om de doorstroom te bevorderen. Dit betekent het toevoegen van woningen voor ouderen of gezinnen, zodat deze kunnen doorstromen en plek vrijmaken voor starters.
- De positie van 'middeninkomens' op de woningmarkt staat landelijk onder druk, zo ook in Horst aan de Maas. Deze groep is nu veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop. Aan deze behoefte kan invulling worden gegeven door de toevoeging van huur en koopwoningen in het middeldure segment. De richtprijs voor huurwoningen bedraagt €763,47 (grens sociale huur) tot circa € 1.000 (in het middeldure segment) en voor koopwoningen maximaal €355.000 (NHG-grens).
- De richtlijn bij nieuwbouwwontwikkelingen in Horst aan de Maas is 30% sociale huur, 30% vrije sector huur en 40% koopwoningen. Ook in Lottum is een actuele vraag naar sociale huur. In 2021 waren er 45 actief woningzoekenden uit Lottum ingeschreven bij de woningcorporaties (actief woningzoekend betekent dat ze minimaal 1x per jaar reageren op een geadverteerde woning). Het initiatief zet in op tenminste 30% sociale huur en sluit daarmee aan op de richtlijn van de gemeente. Verder is het aannemelijk dat de behoefte in Lottum meer gericht is op koop en minder op de vrije sector huur.
- 
- De behoefte aan appartementen en/of nultredenwoningen is relatief groot. Op de korte termijn is nog altijd sprake van behoefte aan reguliere grondgebonden woningen, zoals rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Te meer omdat dit de gewenste doorstroom op de woningmarkt bevordert.
- De behoefte aan levensloopbestendige woningen wordt meermaals benadrukt. Bij nieuwbouw is het van belang om in te zetten op woningen die qua omvang en uitstraling interessant zijn voor starters, maar tegelijkertijd volledig geschikt zijn (of geschikt te maken) voor ouderen.