

projectnaam
Ladder voor duurzame
verstedelijking De Comert XL
Fase 2, Grubbenvorst

datum
8 augustus 2023

projectnummer
P06350

opdrachtgever

BRO
projectleider

projectteam

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
@bro.nl
www.bro.nl



Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil 96 woningen realiseren aan de noordkant van de kern Grubbenvorst, gemeente Horst aan de Maas. Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna:

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."

'Ladder' zie ook blauw kader).

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.

1.3 Planinitiatief

De planlocatie bestaat nu nog uit agrarische percelen, die bijna volledig worden omringt door woningen. Het project is een nieuwe stedelijke ontwikkeling op een inbreidingslocatie.

Het planinitiatief, De Comert XL, is gelegen aan de noordzijde van Grubbenvorst nabij de Steegerakkerweg. Het planinitiatief betreft zowel koop als huurwoningen in het betaalbare, middeldure en dure segment. In totaal valt 67% van de woningen binnen het betaalbare segment.

Tabel 1: Woningbouwprogramma naar prijsklassen

Woningtype	Aantal
Sociale huur	29
Goedkope koop tot starterslening	5
Betaalbare koop tot €350.000	16
Levensloopbestendige middenhuur (tot €1.000)	14
Levensloopbestendige markthuur (prijsvrij)	5
Koopwoningen (prijsvrij)	27
Totaal	96

Het is een gevarieerd programma, bestaande uit vrijstaande woningen, tweekappers, starterswoningen, appartementen en levensloopbestendige woningen. Het initiatief is daarmee geschikt voor diverse doelgroepen, waaronder starters, (jonge) gezinnen en senioren. Tabel 1 toont het woonprogramma op basis van type woning en oppervlakte of beukmaat om een indicatie van prijsklasse te geven.

Tabel 2: Woningbouwprogramma naar woningtypen

Woningtype	Aantal
Vrijstaande woning	1
Levensloopbestendige woning	4
Tweekappers	22
Rijwoningen	39
Appartementen	28
Vrije kavels	2
Totaal	96

1.4Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van circa 96 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt:

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

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt een afweging gemaakt over de ligging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden de verwachte effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het onderzoek is onder meer gekeken naar:

- Omgevingsvisie Limburg (2021)
- Omgevingsverordening Limburg 2014 (in werking)
- Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)
- Woondeal Limburg (2023)
- Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024
- Structuurvisie Horst aan de Maas 2013
- Masterplan Wonen 2021-2025
- Dorpsplan Grubbenvorst (2022)
- Woningmarktonderzoek STEC (2020)



Figuur 1: Planinitiatief ligging



Figuur 2: Planinitiatief ontwerp

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het initiatief past binnen de beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Provincie, regio en gemeente benadrukken dat doorstroming van belang is voor een toekomstbestendige woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit, beschikbaar en betaalbaar. Het gevarieerde programma met verschillende prijssegmenten (waarvan 66% betaalbaar) voor verschillende doelgroepen en levensfasebestendige woningen geeft hier invulling aan.
- Het initiatief voldoet tevens aan de instructieregel voor de planvoorraad wonen in de omgevingsverordening Limburg 2014.
- Het initiatief draag bij aan de provinciale ambitie van voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De ontwikkeling past bovendien binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte. Denk hier aan de doelgroepen starters, ouderen en het levensloopbestendig maken van woningen. Met name appartementen (starters, senioren) en rijwoningen (starters) dragen hier aan bij.
- Regio en gemeente hebben aandacht voor de leefbaarheid en doorstroming in de kleine kernen. Concreet moet in de kernen gebouwd worden naar behoefte. De kern Horst is getypeerd als een 'centrumdorp' en bouwt voor de eigen woningbehoefte. Doorstroming op de woningmarkt staat centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. De toevoeging van 96 woningen draagt nadrukkelijk bij aan dit doel.
- Tot slot geldt dat woningbouw plaats moet vinden binnen of direct aansluitend aan het bestaande dorpsgebied. Op de beoogde locatie 'De Comert XI' is hier sprake van.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen bestemming 'Agrarisch' en heeft formeel geen stedelijke functie. De locatie is echter wel omsloten door stedelijke functies (wonen en bedrijvigheid). Transformatie naar wonen is een logische afronding van het stedelijk gebied. Bovendien zijn er elders in de kern Grubbenvorst geen alternatieve locaties beschikbaar.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor nieuwe woningen.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Conclusie: Het initiatief is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wonen is niet toegestaan in het huidige bestemmingsplan en er worden meer dan 12 woningen toegevoegd.

Binnen bestaand stedelijk gebied:

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Het plangebied heeft dus geen stedelijke functie. In de directe omgeving zijn wel stedelijke functies gelegen (wonen en bedrijvigheid). Het gebied wordt omsloten door stedelijke functies. Transformatie naar wonen is een logische afronding van het stedelijk gebied. Bovendien zijn elders in de kern Grubbenvorst geen alternatieve locaties beschikbaar.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: Voor dit onderzoek is de gemeente Horst aan de Maas het primaire verzorgingsgebied. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse is primair gekeken naar de eigen gemeente. De regio Venray en de gemeente Venlo en Peel en Maas zijn het secundaire verzorgingsgebied.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om benodigde woningaantallen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: De beoogde ontwikkeling van 96 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en het aantal huishoudens nemen beide toe, zowel in gemeente Horst aan de Maas als de secundaire regio. Het aantal huishoudens neemt sneller toe. Dit wijst op een toename van kleinere huishoudens.
- Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad is in gemeente Horst aan de Maas sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 915 woningen.
- De aanvullende woningbehoefte in het secundaire verzorgingsgebied bedraagt circa 2.363 woningen.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, prijssegmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is soms geen kwantitatieve behoefte, maar is wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het initiatief van 96 koop- en huurwoningen in alle prijssegmenten (waarvan 66% betaalbaar) voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Door de demografische ontwikkeling (meer ouderen, minder jongeren en meer huishoudens zonder kinderen) is in Noord-Limburg én specifiek in de kleine kernen behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. Ook voor starters en (jonge) gezinnen is de behoefte nog aanzienlijk.
- De toekomstbestendigheid en leefbaarheid van kernen en woningen is belangrijk. Aandachtspunten zijn levensloopbestendig bouwen en doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Het initiatief geeft hier invulling met een gevarieerd woningbouwprogramma, met onder meer levensloopbestendige woningen en appartementen.
- Er is behoefte aan een mix van woningtypen en prijssegmenten. Enerzijds is behoefte aan levensloopbestendige woningen voor ouderen en woningen voor starters. Toevoegen van woningen voor ouderen bevordert bovendien doorstroming. Anderzijds is behoefte aan een mix van typologieën om de leefbaarheid van de kern op peil te houden (diversiteit in de kern). De diverse woontypologieën die met dit initiatief zullen worden gerealiseerd dragen hieraan bij.
- De behoefte aan levensloopbestendige woningen en appartementen wordt veelvuldig 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.
- De behoefte dure woningen is beperkt. Gelet op het programma is het aantal dure woningen dat wordt toegevoegd echt gering. 66% van de woningen valt binnen het betaalbare segment. Er worden enkele woningen in de vrije sector gerealiseerd, die mogelijk wel in het dure segment vallen.
- Tot slot is er de behoefte om nieuwbouwplannen toekomstbestendig te ontwikkelen. De gemeente hanteert voor de kern Grubbenvorst een beleid voor nieuwbouwplannen dat moet bestaan uit 30% sociale huur, 20% vrije sector huur en 50% koop, met ruimte voor maatwerk. De beoogde ontwikkeling voldoet niet volledig aan bovenstaande verdeling, maar draagt op veel andere vlakken bij aan de kwalitatieve woonbehoeften. Bovendien blijkt uit onderzoek dat de

vraag naar sociale huur vooral plaatsvindt in de grootste kernen, Horst en Sevenum.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat door de bouw van 96 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte is aan nieuwe woningen. Een gezonde woningmarkt heeft bovendien 2 procent leegstand. Dit is frictieleegstand en is noodzakelijk om de dynamiek op de woningmarkt op te vangen. Gemeente Horst aan de Maas had in 2022 een woningleegstand van 2%.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarkt verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

In de gemeente Horst aan de Maas vindt 60% van de verhuisbewegingen plaats binnen de eigen gemeente. Daarmee is de gemeente Horst aan de Maas het **primaire verzorgingsgebied**. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt primair gekeken naar de eigen gemeente.

De gemeenten Venlo, Venray en Peel en Maas vormen het **secundaire verzorgingsgebied**. Deze gemeenten behoren tot de regio Noord-Limburg en hebben de grootste samenhang met de gemeente Horst aan de Maas. In totaal komt circa 8% van de verhuisbewegingen uit Venlo, circa 6% uit de gemeente Venray en circa 3% uit de gemeente Peel en Maas.

Het primaire en secundaire verzorgingsgebied samen zijn goed voor circa 77% van alle verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente Horst aan de Maas.

Tabel 3: Verhuisbewegingen gemeente Horst aan de Maas

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Horst a/d Maas		60%
Vanuit regio (excl. Horst a/d Maas)	Venlo, Venray, Peel en Maas	17%
Totaal aantal verhuisbewegingen		77%

Verhuizingen van Horst aan de Maas naar ...

	Aantal	%
→ Venlo	217	6%
→ Venray	180	5%
→ Peel en Maas	61	2%
→ Nijmegen	52	1%
→ Deurne	40	1%

Bron: CBS 2021

Verhuizingen van ... naar Horst aan de Maas

	Aantal	%
← Venlo	305	8%
← Venray	225	6%
← Peel en Maas	125	3%
← Nijmegen	40	1%
← Eindhoven	35	1%

Bron: CBS 2021

Figuur 3: Verhuisbewegingen gemeente Horst aan de Maas

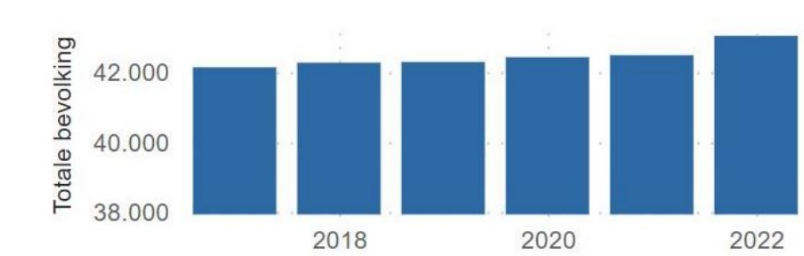
B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 3 is de vraag naar woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte-raming uit tabel 3 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Het aantal **inwoners** en het aantal **huishoudens** neemt toe, zowel in de gemeente Horst aan de Maas als de secundaire regio. Het aantal huishoudens groeit sneller. Dit duidt op een toename van kleinschalige huishoudens.
- De toename van het aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**¹. In zowel gemeente Horst aan de Maas als het secundaire verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C).
- De plancapaciteit² zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin wordt een onderscheid gemaakt in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat de harde plancapaciteit wordt doorberekend in de behoefte-raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.
- De totale plancapaciteit in gemeente Horst aan de Maas is 1.735 woningen, waarvan 416 woningen harde plancapaciteit is³. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C), is in gemeente Horst aan de Maas sprake van een **aanvullende woningbehoefte van circa 915 woningen** (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

¹ Woonmonitor Provincie Limburg (2022).
² Dataportaal Wonen en Demografie, Provincie Limburg. (2022)
³ Dataportaal Wonen en Demografie, Provincie Limburg. (2022)

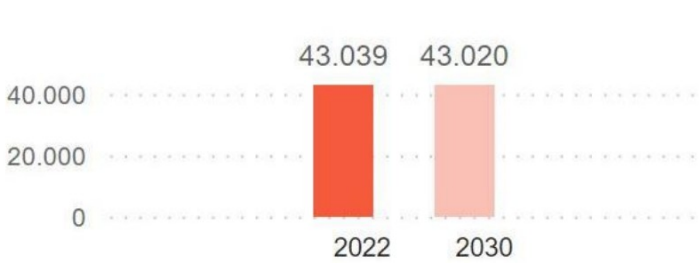
Demografie



Bron: CBS 2022

Figuur 5: Demografie Horst aan de Maas

Ontwikkeling demografie



Bron: CBS 2022 en Primos 2022

Figuur 4: Ontwikkeling demografie Horst aan de Maas

Tabel 3: Kwantitatieve behoefte-raming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Horst aan de Maas			Secundair gebied Venlo, Venray, Peel en Maas		
	2022	2032	Ontwikkeling	2022	2032	Ontwikkeling
A. Inwonertal	42.574	43.926	+3,2%	189.638	193.610	6,6%
B. Huishoudens	18.368	19.699	+7,2%	86.508	90.939	11%
C. Benodigde wo- ningvoorraad			+1.331			+4.431
D. Harde plancapaci- teit tot 2032			416			2.068
E. Zachte plancapa- citeit tot 2032			1.319			3.309
F. Aanvullende wo- ningbehoefte = C-D			+915			+2.363

- De totale plancapaciteit in het secundair gebied is 5.377 woningen, waarvan 2.068 woningen harde plancapaciteit betreft (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C), is in de secundaire regio sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 2.363 woningen (zie rij F).

De woningbehoefte in de gemeente Horst aan de Maas wordt onderschreven door onderzoek van Stec (2020). Daarin wordt voor de periode 2020-2030 een woningbehoefte van 1.385 woningen genoemd voor de gemeente Horst aan de Maas en 395 woningen voor de kern Grubbenvorst. Ook het gemeentelijke Masterplan Wonen 2021-2025 onderschrijft de behoefte aan woningen. Daarin wordt alleen al tot 2025 ingezet op circa 1.000 extra woningen. Ook de Woondeal Provincie Limburg onderschrijft de aanzienlijke behoefte aan woningen (zie kader)

Woondeal Provincie Limburg

Landelijk bestaat de ambitie om circa 900.000 woningen te realiseren voor 2030 om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals die per regio een opgave voor realiseren van woningen vermeldt. Gemeente Horst aan de Maas valt onder woondeal Noord-Limburg. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- Regio Noord-Limburg heeft de opgave om tot 2030 bruto 10.649 woningen te realiseren. Indien woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken moet de opgave gecorrigeerd worden. De netto opgave voor de regio ligt daarom hoger.
- De regio heeft een totale plancapaciteit van 10.362 woningen. Hiervan zijn slechts 4.728 woningen harde plancapaciteit.
- De harde (en totale) plancapaciteit in regio Noord-Limburg is niet voldoende om in de opgave van de regio te voorzien. Er

bestaat nog behoefte aan 5.921 woningen bovenop de harde plancapaciteit.

De woondeal geeft ook een opgave aan gemeenten voor het realiseren van woningen. Deze opgave gaat echter over een kortere termijn, namelijk tot en met 2024. Over gemeente Horst aan de Maas staat het volgende:

- Gemeente Horst aan de Maas heeft de opgave om bruto 996 woningen toe te voegen tot en met 2024. Indien woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken moet hiervoor de opgave gecorrigeerd worden. De netto opgave is daarom hoger.
- De gemeente heeft een totale plancapaciteit van 968 woningen tot en met 2024. Dit betreffen zowel harde als zachte plannen. Het is daarom de verwachting dat een deel van de plancapaciteit niet gerealiseerd zal worden.
- De totale plancapaciteit in gemeente Horst aan de Maas is niet voldoende om in de opgave voor woningbouw tot en met 2024 te voorzien. Doordat een deel van de plancapaciteit geen hard plan is, is het aannemelijk dat de behoefte aan nieuwe plannen tot en met 2024 groter is dan 28 woningen⁴.
- Tussen 2025 en 2030 heeft de regio de opgave om nog 5.410 woningen te realiseren. Het is hierdoor aannemelijk dat gemeente Horst aan de Maas ook na 2024 een opgave heeft om woningen te realiseren. Indien de opgave voor 2025 tot en met 2030 op dezelfde manier wordt verdeeld tussen de gemeenten in Noord-Limburg als de opgave tot en met 2024 is het aannemelijk dat Horst aan de Maas tussen 2025 en 2030 nog circa 1.000 woningen moet realiseren. De plancapaciteit voor deze periode is niet bekend in de woondeal.

⁴ Opgave 996 woningen minus 968 woningen harde plancapaciteit.

B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Daarbij 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.

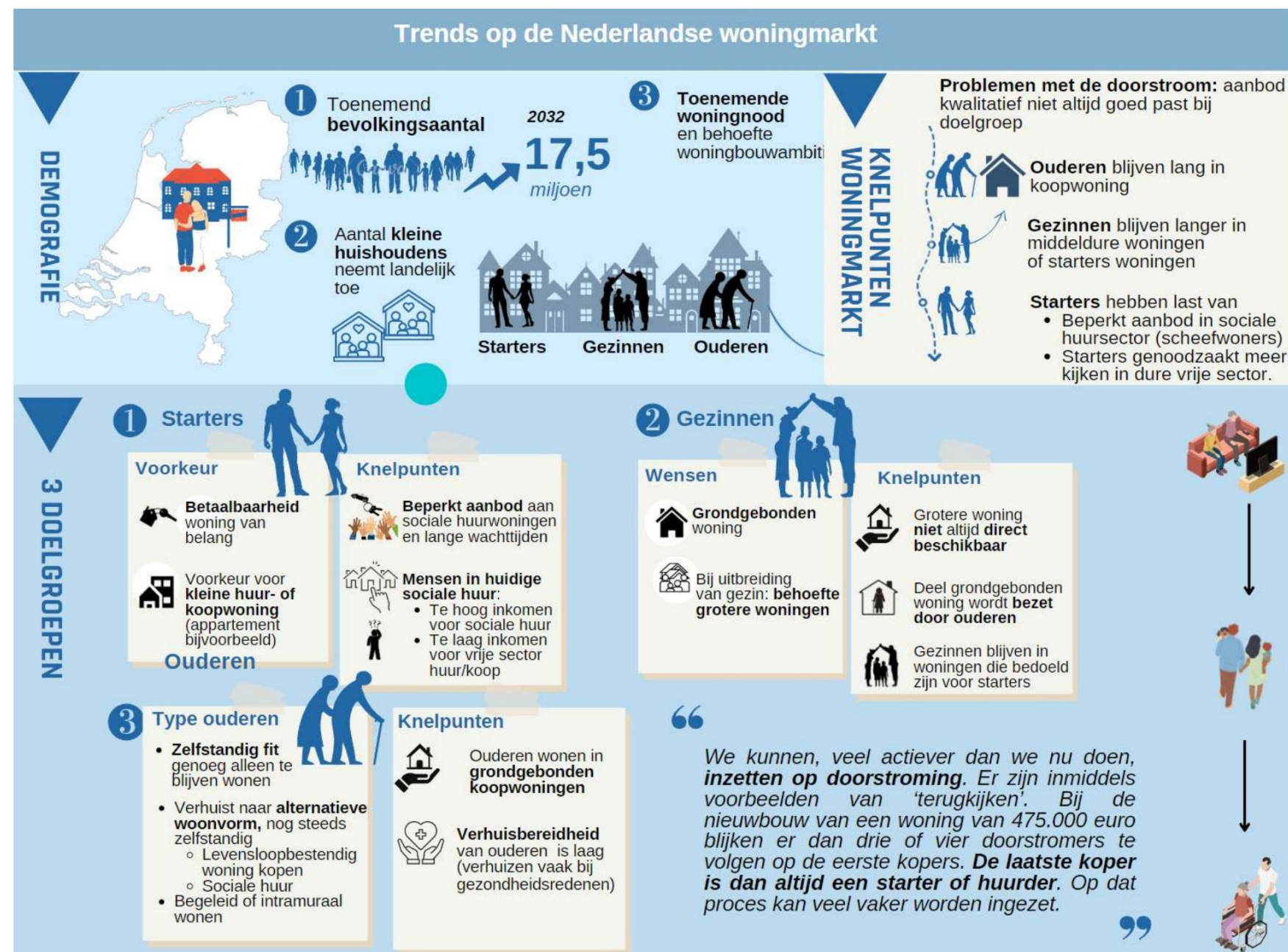
Trends en ontwikkelingen

In figuur 6 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn in de basis drie verschillende doelgroepen te onderscheiden: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier is gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

Voor de locatie genaamd De Comert XL in Grubbenvorst bestaat het voornemen om circa 96 woningen te realiseren. De woningen variëren van koop- en huurwoningen in alle prijssegment. Het gaat om vrijstaande woningen, tweekappers, starterswoningen, appartementen en levensloopbestendige woningen. Hiermee geeft het plan invulling aan de vraag naar woningen voor:

- **Ouderen** door appartementen en levensloopbestendige woningen toe te voegen;
- **Gezinnen** door het toevoegen van ruime grondgebonden woningen;
- **Starters** door appartementen en kleinere rijwoningen toe te voegen.

Het gevarieerde aanbod draag indirect ook bij aan de doorstroming op de woningmarkt.



Figuur 6: Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatief aanbod

De gemeente Horst aan de Maas telt circa 18.101 woningen⁵. Hiervan is 88% eengezinswoning en 12% een meergezinswoning⁶. Circa 76% van de woningvoorraad betreft koopwoningen en 15% betreft huurwoning in bezit van een corporatie en 9% betreft particuliere huurwoningen. Dit beeld past bij een landelijke gemeente als Horst aan de Maas.

De dataportaal Wonen en Demografie van de provincie Limburg maakt tevens een onderscheid naar type woningen⁷.

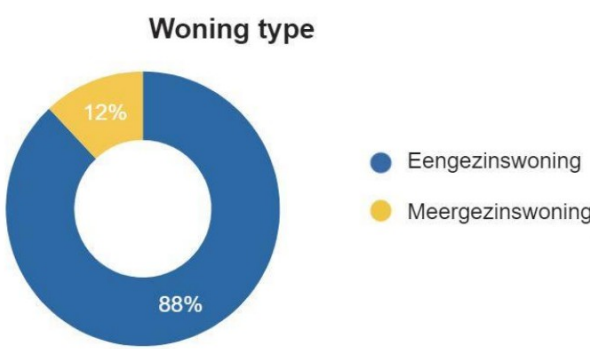
- Circa 37% van de woningen betreft vrijstaande woningen, circa 28% twee-onder-een-kapwoningen, circa 21% rijwoningen en circa 11% betreft appartementen. De rest betreft overige woonvormen. Dit is een verdeling die eveneens past bij een landelijke gemeente als Horst aan de Maas en woonkernen met relatief veel ruimte.

Leegstand

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

- De gemeente Horst aan de Maas had in 2022 een woningleegstand van 2%. Dit betekent dat er in de gemeente sprake is van een gezonde frictieleegstand.
- Gezien de beperkte leegstand, de krapte op de woningmarkt en de aanzienlijke woningbehoefte in de gemeente Horst aan de Maas is het reëel om te veronderstellen dat het initiatief geen onaanvaardbare leegstandseffecten met zich mee zal brengen.

⁵ De Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020
⁶ CBS-Statline (2022) Kerncijfers wijken en buurten
⁷ Provincie Limburg, Dataportaal Wonen en Demografie, geraadpleegd in februari 2022



Bron: CBS 2021
Figuur 6: Woningtype gemeente Horst aan de Maas



Bron: CBS 2021
Figuur 7: Woningeigendom Gemeente Horst aan de Maas

Woning leegstand

	2021
Gemeente	2%
Nederland	2%
Provincie	3%

Bron: Landelijke monitor leegstand 2021

Woning leegstand, jaar eerder ook leeg

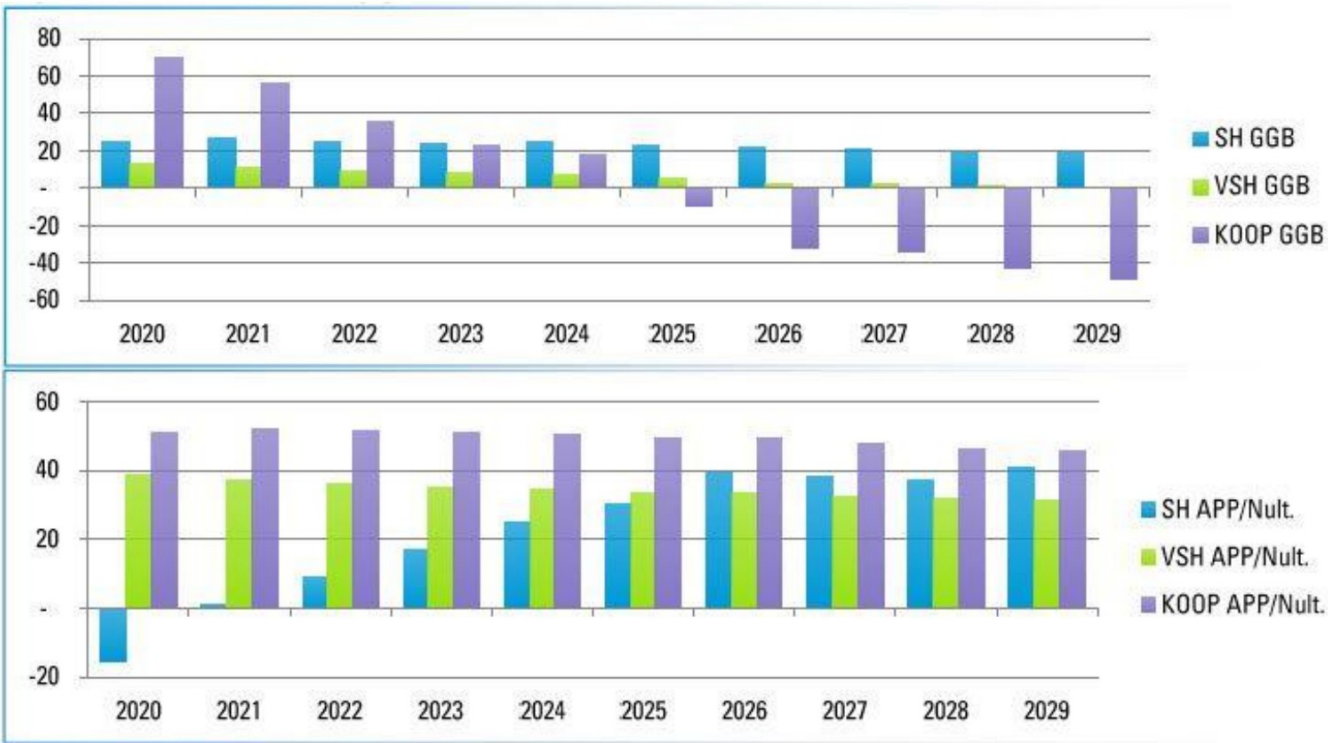
	2021
Gemeente	35%
Nederland	34%
Provincie	39%

Bron: Landelijke monitor leegstand 2021
Figuur 8: Woningleegstand gemeente Horst aan de Maas

Kwalitatieve behoefte

- De structuurvisie Horst aan de Maas 2013 (opnieuw vastgesteld in 2019) geeft het volgende aan over kwalitatieve woonbehoeften:
- Doelgroepen die bijzondere aandacht krijgen zijn senioren en, in mindere mate, starters. De verdeling van nieuwbouw over de dorpen is 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 over de kwalitatieve woningbehoefte⁸.
- 30% van alle nieuwbouw betreft woningen voor sociale huur. Dit zijn woningen bestemd voor allerlei huishoudens: jongeren, 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



Figuur 9: Ontwikkeling behoefte woonsegmenten Horst aan de Maas

- 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 woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren door Stec Groep⁹. Over de kwalitatieve behoefte wordt het volgende geconcludeerd:
- De sterkste groei zal plaatsvinden onder huishoudens ouder dan 65. Dit heeft te maken met vergrijzing en dit vertaalt zich in een toenemende 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 in een reguliere grondgebonden woning blijven wonen.
 - Tot 2025 is nog sprake van vraag naar grondgebonden woningen in alle segmenten, sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen (figuur 7). Vanaf 2025 is naar verwachting geen vraag meer naar

⁸ Gemeente Horst aan de Maas (2021), Masterplan Wonen 2021-2025
⁹ Stec Groep (2020), Woningbehoefte per kern Horst aan de Maas

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 blijft de komende jaren redelijk stabiel (zie de groene en paarse staven in figuur 7). Tegelijkertijd neemt de behoefte aan sociale huurappartementen en nultredenwoningen (levensloopbestendig) tot 2030 stevig toe.

Daarnaast is in het onderzoek van Stec Groep (2020) 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.
- In vrijwel alle kernen is de vraag naar levensloopbestendige nultredenwoningen dominant en dan met name in de koopsector. Dit komt doordat het aantal 65+ huishoudens in elke kern fors toeneemt.

Een belangrijke conclusie uit het onderzoek van Stec Groep (2020) 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 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.

- 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.

Bijlage 2: Beleidskaders

In deze bijlage is het beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis daarvan is het initiatief afgewogen.

Provincie

Omgevingsvisie Limburg (2021)

Eind 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. Deze vervangt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL 2014).

In de POVI Limburg geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving. 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.

De grootste woningbouwopgave is het toekomstbestendig maken van de huidige woningvoorraad. Veel woningen zijn verouderd of sluiten onvoldoende aan op de huidige vraag. Hierdoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen, terwijl er naar verwachting ook overschotten zullen ontstaan van andere type woningen. De provincie Limburg richt zich dus hoofdzakelijk op het passend maken van de woningvoorraad aan de woonbehoefte.

De hoofdlijnen binnen het thema 'wonen en leefomgeving' zijn als volgt.

- Een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel kwalitatief als kwantitatief. 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 herbestemd en dat wonen in principe alleen toegestaan is in daarvoor bestemde woongebieden. Hierop kunnen uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (in werking)

De provincie Limburg heeft op eind 2014 de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. Hierin staan de regels voor de uitvoering van het omgevingsbeleid. Het POL2014 is inmiddels komen te vervallen, maar de in 2014 vastgestelde omgevingsverordening blijft van kracht totdat een nieuwe omgevingsverordening op grond van de nieuwe POVI in werking treedt.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Artikel 2.4.2 Bestuursafspraken wonen

Specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

In artikel 2.4.2 is een instructieregel opgenomen voor de nieuwe planvoorraad wonen. Hierin is opgenomen dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c) over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg.
- d) het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Naar alle waarschijnlijkheid treedt op 1 januari 2024 de nieuwe Omgevingswet in werking. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, en daarmee ook de inwerkingtreding van een nieuwe omgevingsverordening, zijn twee wijzigingsverordeningen in procedure gebracht. De wijzigingsverordening met betrekking tot het onderwerp 'wonen' is vastgesteld op 30 september 2022 en maakt sindsdien onderdeel uit van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 (2020)

De Limburgse Agenda Wonen bouwt voort op de Limburgse ambitie en geeft richting aan activiteiten. Doorstroming op de woningmarkt staat centraal en om dit voor elkaar te krijgen is actie nodig: versnellen, versterken en doorzetten. Het doel van de agenda is een gezonde woning-

markt. 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 goed inspeelt op de volgende aspecten:

- De huidige en toekomstige woningbehoeften;
- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;
- Voor iedereen toegankelijke en betaalbare woningen;
- Er zijn geen overschotten die leiden tot leegstand (met uitzondering van 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;
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, net als de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

Snel te realiseren woningen zijn onder meer seniorenwoningen, woningen voor bijzondere doelgroepen en woningen in de (sociale en middeldure) huursector. Er is grote behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen. Dit bevordert ook de doorstroming. Op dit moment geldt, dat ouderen in hun (vaak te grote) woning noodgedwongen blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wél is, komen meer woningen van ouderen vrij voor een doorstromer. Deze maakt op zijn beurt een (betaalbare) woning vrij voor een starter.

Woondeal Limburg (2023)

In de woondeal Limburg geeft de provincie aan dat de Limburgse huisvestingsopgave afwijkt van de nationale opgave. Het nationale tekort aan woningen vertaalt zich niet één op één door naar Limburg. Het is echter ook voor provincie Limburg van belang voldoende woningen te bouwen. De aantallen en typen woningen die Limburg heeft, sluit namelijk onvoldoende aan op de veranderende woonwensen. De opgave in

Limburg bestaat daardoor niet alleen uit bouwen, maar ook uit verbouwen, vervangen en onttrekken.

In principe streeft de woondeal ernaar dat van de nieuw te bouwen woningen twee derde van de woningen betaalbaar zijn. Dit moet bijdragen aan het verhogen van het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad naar 30%. Bij het streven naar 30% sociale huurwoningen wordt er rekening gehouden met specifieke situaties waarbij het in bepaalde woonregio's niet logisch of haalbaar is om toe te groeien naar 30% sociale huurwoning.

Regio Noord-Limburg

Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Genep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas hun visie op de woningmarkt. Een centrale opgave is het oplossen van de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Daarover staat aangegeven:

- Bij nieuwbouw moet bij voorkeur ingezet worden op toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. De kwalitatieve toets is echter leidend. Progneff /Etil wordt daardoor 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;
- Aandacht voor koppelkansen. Denk hierbij aan het oplossen van leegstand, herstructurering 'rotte plekken', invulling cultuurhistorisch waardevolle panden etc.;

- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Type woningen moeten passen binnen de kwalitatieve behoefte. Denk hierbij aan een mix van sociale- en middenhuur, levensloopbestendige woningen en andersoortige toekomstbestendige woonconcepten;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw moet ook worden gekeken naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Er moet aandacht 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, om op deze manier de doorstroming te bevorderen. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- 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.

Gemeente Horst aan de Maas

Structuurvisie Horst aan de Maas

De Structuurvisie Horst aan de Maas 2013 (opnieuw vastgesteld in 2019) geeft de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid. Ten aanzien van wonen en woonomgeving wordt gerefereerd aan het gemeentelijk beleid:

- De kernen Grubbenvorst, Horst en Sevenum zijn getypeerd als ‘centrumdorp’. Deze dorpen hebben een bovenlokaal voorzieningenniveau. In deze dorpen wordt gebouwd voor de eigen woningbehoefte. De overige 13 dorpen zijn getypeerd als ‘woondorp’, waar de woningvoorraad zich zo levensloopbestendig mogelijk moet kunnen ontwikkelen.
- Locaties voor woningbouw liggen deels binnen de begrenzings van de plattelandskernen, maar deels ook buiten de contouren rondom de plattelandskern, omdat binnen de contour de ruimte ontbreekt. Het bouwen binnen de contouren is het uitgangspunt, maar ziet de gemeente niet als vereiste, daar waar de ruimte binnen de contouren ontbreekt. Bouwen buiten de contouren acht de gemeente daarom mogelijk, mits kwaliteit verbeterende maatregelen worden getroffen.
- De gemeente geeft de hoogste prioriteit aan locaties die al gemeentelijk eigendom zijn.

Masterplan Wonen

In 2021 is het nieuwe Masterplan Wonen 2021-2025 vastgesteld door de gemeenteraad van Horst aan de Maas. 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 bouw van circa 1.000 woningen in de periode 2021-2025.

- De gemeente wil bouwen naar behoefte. Dit betekent concreet dat de nieuwbouwopgave bestaat uit een gevarieerde opbouw, namelijk 30% sociale huur, 30% vrijesectorhuur 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 meer ingezet op nultreden woningen.

- 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 voor de doorstroom op de woningmarkt.

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’). De Dorpsplannen Wonen zijn in september 2022 vastgesteld.
- 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 aangetoonde andere behoefte aan sociale huur.
- Nieuwe woningen en woonwijken worden klimaat adaptief gebouwd zodat geen nieuwe knelpunten, wateroverlast en hittestress ontstaan.
- Inbreiding (ontwikkelen binnen bebouwd gebied) waar mogelijk, uitbreiding (ontwikkelen aan de rand van bebouwd gebied) indien nodig. Ontwikkelen in het buitengebied heeft niet de voorkeur; woningbouw op industrieterreinen is niet toegestaan.
- In het plan is goed nagedacht over de kwaliteit van de woonomgeving.

Dorpsplan Grubbenvorst (2022)

Naar aanleiding van het Masterplan Wonen is voor iedere kern binnen de gemeente Horst aan de Maas een dorpsplan opgesteld. Het doel van dit dorpsplan is om de behoefte aan woningbouw per dorp in kaart te brengen. Voor de kern Grubbenvorst komt hieruit het volgende:

- Er wordt uitgegaan van een behoefte aan circa 100 extra woningen in de kern Horst. Deze behoefte wordt al deels (83) vervuld met plannen in uitvoerings- of planvormingsfase.
- Van de woningbouwplannen is niet bekend hoeveel van deze projecten een harde planstatus hebben. Het is dus niet zeker hoeveel van deze plannen daadwerkelijk uitgevoerd zullen worden.
- De verdeling van segmenten uit het Masterplan Wonen past ook bij de kern Horst, waarmee ook voor deze kern de verhouding zal zijn: 30% sociale huur, 20% vrijesector huur en 50% koop.
- Indien woningen in het markthuursegment gebouwd worden, dienen deze volledig als levensloopbestendige woningen gebouwd te worden. De meeste vraag naar markthuurstaat namelijk bij de groep ouderen. Bovendien stimuleert dit ook de doorstroming waardoor woningen voor jongeren en starters vrijkomen. Er is met name behoefte aan markthuurstaat in het middenhuursegment tot maximaal € 1.000 huur per maand.
- Verder is er behoefte aan een mix aan woontypen ten behoeve van de leefbaarheid. Dit komt neer op een behoefte aan vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, appartementen met lift en bouwkvavels.

Doelgroepenverordening – uitwerking woningbouwprogramma naar betaalbaarheid

Twee derde van de nieuw te ontwikkelen woningen moeten betaalbare huur- of koopwoningen zijn. De verdeling ziet er als volgt uit:

- 5% goedkope koop;
- 30% sociale huur;
- 32% betaalbare koop of middenhuur;
- 33% overig.