



Laddertoets Goorseweg Ottersum fasen 4 en 5

Ruimte voor Ruimte
Limburg Beheer BV

19 november 2021
definitief



DATUM	19 november 2021
TITEL	Laddertoets Goorseweg Ottersum fasen 4 en 5
OPDRACHTGEVER	Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV
AUTEUR(S)	Harrie Wilhelm (Companen)
PROJECTNUMMER	7749.104
STATUS	Definitief

Inhoud

1	Samenvatting	4
1.1	Vraagstelling	4
1.2	Samenvattende conclusies	4
1.3	Slotsom	5
2	Inleiding	7
3	Relevante beleidskaders	9
3.1	Provincie Limburg	9
3.2	Regio Noord-Limburg	10
3.3	Gemeente Gennep	11
3.4	Samenvattend	11
4	Woningmarktgebied	12
4.1	Migratie	12
4.2	Samenvattend	12
5	Kwantitatieve woningbehoefte	13
5.1	Prognose	13
5.2	Samenvattend	14
6	Kwalitatieve woningbehoefte	15
7	Inventarisatie plannen	16
7.1	Huidig planaanbod	16
7.2	Samenvattend	16
Bijlage. Kwalitatieve woningbehoefte		17
Verwachte ontwikkeling in de regio Noord-Limburg		17
Verwachte ontwikkeling in de gemeente Gennep		17
Geraamde behoefte in Ottersum		20

1 Samenvatting

1.1 Vraagstelling

Vanwege de zeer vlotte afzet van de woningen in de fasen 1 t/m 3 van de locatie Goorseweg te Ottersum, is Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V. voornemens om over te gaan tot de ontwikkeling van de fasen 4 en 5 ter grootte van 30 woningen met de volgende differentiatie: 12 vrijstaande woningen, 6 halfvrijstaande woningen, 4 rijwoningen en 8 levensloopbestendige woningen. Omdat het een plan is met meer dan 11 woningen en omdat het gaat om een locatie buiten bestaand stedelijk gebied, moet een toets plaatsvinden in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V. heeft via Bureau Kragten aan Companen gevraagd een laddertoets uit te voeren in aanvulling op de laddertoets die in 2020¹ is uitgevoerd voor de fasen 1 t/m 3 ten behoeve van het bestemmingsplan dat op 14 september 2020 door de gemeenteraad van Gennep is vastgesteld.

De voorliggende rapportage is het resultaat van deze aanvulling.

1.2 Samenvattende conclusies

Relevante beleidskaders

- a. Conform het Besluit ruimtelijke ordening geeft de provincie Limburg in de Wijziging Provinciale Omgevingsverordening 2014 aan dat Ruimte voor Ruimte bouwplannen van meer dan 11 woningen (hoewel zij in de Memorie van Toelichting op het Bro niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling) toch onderworpen zijn aan een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
- b. De provincie benadrukt dat – ook al is de sloop van stallen reeds geruime tijd achter de rug – er niettemin een maatschappelijke opgave bestaat voor woningbouw. Hoewel de stallen gesloopt zijn, zijn de verplichtingen die de gemeenten zijn aangegaan naar de provincie (om compenserende woningbouw te mogen realiseren voor de inzet van provinciaal geld voor de sanering van stallen en ammoniak begin 2000), nog niet volledig ingevuld.
- c. De provincie ziet mogelijkheden om Ruimte voor Ruimte kavels in te zetten ten behoeve van een grotere differentiatie aan vragen op de woningmarkt (starters, senioren, zorg), al gaat zij vooralsnog vooral uit van grotere bouw kavels. Differentiatie is evenwel ook in Ottersum aan de orde; zo komt er een belangrijk aandeel levensloopgeschikte woningen, alsook enkele tweekappers.
- d. De 8 gemeenten in de Regio Noord-Limburg zetten in hun Regionale Woonvisie 2020-2024 expliciet in op die differentiatie, ook voor de Ruimte voor Ruimte kavels. Voorts hebben zij doorstromingsbeleid hoog in het vaandel, maar willen zij ook tegemoet komen aan de directe vraag. Het voorliggende plan maakt zo'n differentiatie mogelijk.
- e. Tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen d.d. 26 september 2019 is met de woningbouwontwikkeling en de genoemde aantallen woningen ingestemd door de acht regio-gemeenten en de provincie Limburg. Op 22 september 2021 hebben de regio-gemeenten hun instemming bevestigd.
- f. De ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (2020) bevat geen verandering van de het provinciale beleid ten aanzien van ruimte-voor-ruimte kavels.
- g. De gemeente Gennep is doende haar Woonvisie 2017-2021 te herzien, maar die zal naar verwachting pas eind 2021 gereed zijn. De vigerende Woonvisie ondersteunt in het verlengde van de fasen 1 t/m 3 ook de fasen 4 en 5.

¹ Zie Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V., Uitwerking Laddertoets Goorseweg Ottersum, (11 juni 2020).

Woningmarktgebied

- h. De gemeente Gennep is in belangrijke mate een eigenstandig woningmarktgebied, zij het met enige uitwisseling met Mook en Middelaar, Bergen, Nijmegen, Boxmeer en Berg en Dal.
- i. In de kern Ottersum is een sterke mate van kernbinding aanwezig.

Kwantitatieve woningbehoefte

- j. In de komende 10 jaar (tussen 2021 en 2031) zal om te voorzien in de plaatsgebonden woningbehoefte de woningvoorraad van Ottersum nog uitgebreid moeten worden met afgerond zo'n 95 woningen. Daarin is het huidige woningtekort inbegrepen.
- k. Deze vraag lijkt ingevuld te kunnen worden door de – reeds in uitvoering zijnde realisatie van de fasen 1 t/m 3 van het plan Goorseweg (41 woningen en een zorgcomplex met 20 wooneenheden) plus de beoogde invulling van de fasen 4 en 5 met 30 woningen.
- l. Uit de (vlotte) verkoop van de woningen in de fasen 1 t/m 3 blijkt dat het grootste deel (ruim 75%) is gekocht door inwoners van de gemeente Gennep, waarvan zo'n 37% door inwoners van Ottersum.
- m. Omdat verwacht mag worden dat de afzet van de fasen 4 en 5 eenzelfde tendens zal vertonen, kan de conclusie worden getrokken dat het plan Goorseweg een ruimer marktgebied bestrijkt dan Ottersum alleen en dat er na de realisatie van het totale plan (fasen 1 t/m 5) nog kwantitatieve marktruimte over is om te voorzien in de woningbehoefte van Ottersum.

Kwalitatieve woningbehoefte

Sinds de rapportage uit 2020 over de laddertoets voor het eerste deel van het plangebied Goorseweg is er geen relevant nieuw onderzoek beschikbaar gekomen. Daarom gelden nog steeds de toen verwoorde conclusies. Dat betekent dat de realisering van de beoogde 30 grondgebonden woningen past binnen de geconstateerde kwalitatieve behoefte. Dat is voor Ottersum des te meer het geval omdat in de fasen 1 t/m 3 reeds wordt voorzien in de behoefte aan zorgappartementen en een deel van de beoogde toevoeging in fasen 4 en 5 uit levensloopgeschikte woningen bestaat.

Inventarisatie plannen

- n. Teneinde de komende 10 jaar aan de woningbehoefte van de gemeente Ottersum te voldoen zullen nog harde plannen ruim 30 woningen aan de planvoorraad moeten worden toegevoegd. Dit aantal komt in hoofdlijn overeen met de beoogde toevoeging aan het eerste deel van het plan Goorseweg.
- o. De in het kader van Ruimte voor Ruimte voorziene woningen in Ottersum kunnen niet elders op een inbreidingslocatie worden gerealiseerd. Ottersum beschikt niet over een dergelijke inbreidingslocatie. Eventuele mogelijkheden in andere kleine(re) kernen komen vanwege de sterke kernbinding in Ottersum niet aan de orde. De potentiële inbreidingslocaties in de stad Gennep zijn zacht en voldoen voorts niet aan het gevraagde en geboden woonmilieu in Ottersum.

1.3 Slotsom

- In de ladderonderbouwing van fasen 1 t/m 3 van het plan Goorseweg is aangetoond dat de beoogde woningbouw voorziet in de woningbehoefte van Ottersum.
- Voor de toevoeging van de 30 woningen in de fasen 4 en 5 geldt dit evenzeer, zowel kwantitatief als kwalitatief.

- Gelet op de ervaringen met de verkoop in de fasen 1 t/m 3 kan worden geconcludeerd dat na realisering van het totale plan Goorsegweg (fasen 1 t/m 5) er kwantitatieve marktruimte resteert voor woningen ten behoeve van inwoners van Ottersum, die nog niet met plannen is ingevuld.
- De toevoeging van de 30 woningen kan voorzien in de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte en daarmee voldoen aan de vraag van een diversiteit aan woningzoekenden, die een woonmilieu verkiezen, zoals in Ottersum kan worden geboden.
- Er zijn geen alternatieve inbreidingslocaties beschikbaar om in de verwachte behoefte te voorzien.
- Daarmee doorstaat het plan de laddertoets.

2 Inleiding

Aanleiding

Op 14 september 2020 heeft de gemeenteraad van Gennep het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van woningen aan de Goorsegweg te Ottersum vastgesteld. De ontwikkeling van het plangebied bestaat uit vijf fasen. De fasen 1 t/m 3 betreffen de bouw van 41 woningen en een woonzorggebouw met maximaal 20 zorgappartementen voor mensen met een zorgindicatie. Hiervoor heeft Companen in 2020 een laddertoets uitgevoerd die is betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan². Inmiddels blijkt de verkoop van de woningen zeer voorspoedig te zijn verlopen. Honderd procent is verkocht en de (voorbereiding van de) realisatie heeft een aanvang genomen. Zie ook: <https://www.hoenderpark.nl/>. Het woonzorggebouw is afgenomen door woningcorporatie Destion en zal volgens de planning in het najaar van 2022 opgeleverd worden.

Vanwege de uit de vlotte verkoop gebleken grote vraag bereidt Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V. thans de uitwerking van de fasen 4 en 5 voor ter grootte van 30 woningen:

- 12 vrijstaande woningen;
- 6 halfvrijstaande woningen;
- 4 rijwoningen;
- 8 levensloopbestendige woningen;

Figuur 2.1: Inrichtingsschets Hoenderpark fasen 4 en 5



Bron: Bureau Kragten.

² Zie Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV, Uitwerking Laddertoets Goorsegweg Ottersum (11 juni 2020).

Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V. heeft Companen gevraagd ook hiervoor een laddertoets uit te voeren, waarin een onderbouwing wordt gegeven van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in Ottersum en een confrontatie met het planaanbod.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

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

Het marktonderzoek dat wij voorstellen heeft betrekking op de analyse of de woningbouwplannen voorzien in de woningbehoefte. Jurisprudentie van uitspraken van de Raad van State heeft uitgewezen dat de onderbouwing betrekking moet hebben op de kwantitatieve woningbehoefte (aan hoeveel woningen bestaat behoefte, en in welke mate kunnen alternatieve bouwplannen op inbreidingslocaties ook voorzien in die behoefte?) en de kwalitatieve woningbehoefte (aan welke soort woningen bestaat behoefte, specifiek op deze locatie?

3 Relevante beleidskaders

3.1 Provincie Limburg

Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014³

In de Nota van zienswijzen inzake de (ontwerp) wijzigingsverordening van de Omgevingsverordening Limburg 2014 doet de provincie een aantal in dit verband relevante beleidsuitspraken:

- a. Conform het Besluit op de Ruimtelijke Ordening geeft de provincie Limburg in de Wijziging Provinciale Omgevingsverordening 2014 aan dat Ruimte voor Ruimte bouwplannen van meer dan 11 woningen (hoewel zij in de Memorie van Toelichting op het Bro niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling) toch onderworpen zijn aan een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
- b. De provincie geeft aan dat er een maatschappelijke opgave voor woningbouw aanwezig is, ook al heeft de sloop van stallen reeds (veel) eerder plaatsgevonden. In totaal gaat het in de provincie om 785 contingenten. Dit aantal is later opgehoogd naar 900 (zie onder).
- c. De provincie maakt een onderscheid tussen “harde” en “zachte” plannen. Onder “harde” plannen verstaat zij plannen met een publiekrechtelijke status (onherroepelijk dan wel vastgesteld en dus planologisch geregeld). “Zachte” plannen hebben dus geen publiekrechtelijke (planologische) status. Dat een deel daarvan vanwege overeenkomsten en principetoezeggingen voor de gemeente en/of de regio al een status heeft, doet daar niets aan af.

Ruimte voor Ruimte: uitbreiding beleidsmatige mogelijkheden

Per brief van 2 januari 2019⁴ geven G.S. van Limburg het volgende aan:

- a. Het aantal Ruimte voor Ruimte-kavels in de provincie wordt opgehoogd naar maximaal 900⁵. Dit om voldoende dekking te verkrijgen voor de voorfinanciering. De provincie acht de afzet van deze hoeveelheid ook mogelijk gelet op de marktontwikkelingen.
- b. Hoewel de provincie ook mogelijkheden ziet om een grotere differentiatie te realiseren, die meer op de huidige markt is toegespitst (starters, ouderen, huurders, zorgvragers), gaat zij er vooralsnog vanuit dat het merendeel van de beschikbare kavels ongewijzigd in de markt blijft als de 1.000 m²-kavel bestemd voor de luxere woning. Daarbij verwijst de provincie naar de vlucht die de afzet van dit type woningen in 2017 en 2018 heeft genomen en op de doorstromingseffecten die dergelijke woningen voor andere woningvragers kunnen hebben.

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (ontwerp 2020)

In het kader van de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 juli 2021) bereidt de provincie Limburg haar Omgevingsvisie voor. Deze komt in de plaats van het POL2014. De visie richt zich in het bijzonder op de lange termijn (2030-2050) en heeft verantwoord grondgebruik hoog in het vaandel, waarin klimaatadaptatie, natuur en milieu, beperking van stedelijke uitbreiding en een gezonde woon- en leefomgeving centraal staan. Het ruimte-voor-ruimte beleid komt hierin niet expliciet aan de orde. Dat betekent dat de hiervóór genoemde brief van GS maatgevend is en blijft voor de provinciale visie.

³ Paragraaf 2.4 Bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014.

⁴ Brief met kenmerk 2018/83047

⁵ Dit conform de afspraken tussen Rijk, provincie en VNG in het Pact van Brakkenstein.

3.2 Regio Noord-Limburg

De acht Noord-Limburgse gemeenten hebben in het najaar van 2020 de nieuwe regionale woonvisie 2020-2024 vastgesteld als opvolger van de regionale structuurvisie uit 2016. Destijds was in de toenmalige minder rooskleurige markt sprake van een overcapaciteit aan bouwplannen. In de huidige regionale wordt geconstateerd dat de gemeente Gennep, na Venlo en Venray, de grootste reductie van woningen heeft gerealiseerd, namelijk 250. De beoogde reductieopgave bedroeg voor de gemeente Gennep 120 woningen. Hoewel de woningmarkt de laatste jaren sterk is hersteld, geeft de regio aan dat met name de corona-crisis ook onzekerheden oplevert voor de toekomst.

De Regio formuleert de volgende – in dit verband – relevante kernpunten voor de komende jaren:

- a. Het aantal huishoudens (en daarmee de woningbehoefte) in Noord-Limburg zal tot het jaar 2035 nog groeien waarna een kentering optreedt. Dat “kantelpunt” ligt verschillend per gemeente. Het aantal huishoudens in Gennep zal in ieder geval nog tot 2032 blijven groeien⁶.
- b. De regio blijft de provinciale Progneff-prognoses voor de kwantitatieve bevolkings- en woningbehoefteontwikkeling als basis hanteren, maar geeft aan dat er allerlei onzekerheden aan prognoses verbonden zijn (o.a. wat betreft de migratie), waardoor men meer nadruk wil leggen op de kwalitatieve woningbehoefte en de differentiatie van doelgroepen.
- c. Expliciet stelt de regio dat “dit geen vrijbrief (is) om ongebreideld woningbouwplannen toe te voegen. In de regio hebben we uitgangspunten geformuleerd waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Ook Ruimte voor Ruimte plannen worden hieraan getoetst”.⁷ (...) “Als regio achten we het onverstandig om de toekomstige rekening, door de bouw van nog meer van hetzelfde, op deze wijze neer te leggen bij huidige woningeigenaren. Daaruit volgt dat we als regiogemeenten terughoudend staan ten opzichte van bijvoorbeeld traditionele Ruimte voor Ruimte woningen, omdat deze woningen over het algemeen niet meer aansluiten op de woonbehoefte van morgen. Voor Ruimte voor Ruimte geldt dat de provincie een verbreding heeft gemaakt in de regeling: er wordt ook ruimte geboden voor andere woonvormen die beter aansluiten bij de behoefte. Ook is er een mogelijkheid om andere verdienmodellen te verkennen. De regio onderschrijft deze verbreding. Zo ontstaan er mogelijkheden om Ruimte voor Ruimte in te zetten voor de kwalitatieve woonopgaven van de regio. Vragen vanuit de provincie om in het kader van Ruimte voor Ruimte woningbouw mogelijk te maken, zullen in de regio kwalitatief beoordeeld worden op eenzelfde wijze waarop ook andere woningbouwplannen beoordeeld worden. Uitgangspunt is immers dat de woningen die toegevoegd worden ook moeten voorzien in een woonbehoefte, nu en in de toekomst.”⁸
- d. “Door in te zetten op de juiste kwaliteit woningen bewerkstelligen we de langste keten op het gebied van doorstroming op de woningmarkt. Dat wil niet zeggen dat we onze ogen sluiten voor de vraag van vandaag. Bepaalde doelgroepen die nu niet bediend worden, willen we wel faciliteren.”⁹
- e. Bij plannen van meer dan 10 woningen stemmen de gemeenten regionaal af. Tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen d.d. 26 september 2019 is met de woningbouwontwikkeling en de genoemde aantallen woningen ingestemd door de acht regio-gemeenten en de provincie Limburg. Nu het plan nader is uitgewerkt is op nieuw met de regio-gemeenten overlegd. Op 22

⁶ Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020, figuur 3.

⁷ Idem, hoofdstuk 3.

⁸ Idem als noot 5.

⁹ Idem als noot 5.

september 2021 hebben de regio-gemeenten per email bevestigd dat zij met de fasen 4 en 5 van het plan aan de Goorseweg te Ottersum instemmen.

3.3 Gemeente Gennep

De gemeente Gennep gaat haar Lokale Woonvisie 2017-2021, “Samen Sturen op Kwaliteit” (2017) herzien. Daartoe is recent onderzoek uitgevoerd, waarop in de volgende hoofdstukken wordt teruggekomen. De gemeentelijke verwachting is dat de nieuwe visie niet voor eind 2021 gereed zal zijn. Voor de beoordeling van de fasen 4 en 5 is dus nu nog de vigerende woonvisie geldig. In het verlengde van de fasen 1 t/m 3 ondersteunt deze ook de fasen 4 en 5.

3.4 Samenvattend

1. *Conform het Besluit ruimtelijke ordening geeft de provincie Limburg in de Wijziging Provinciale Omgevingsverordening 2014 aan dat Ruimte voor Ruimte bouwplannen van meer dan 11 woningen (hoewel zij in de Memorie van Toelichting op het Bro niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling) toch onderworpen zijn aan een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.*
2. *De provincie benadrukt dat – ook al is de sloop van stallen reeds geruime tijd achter de rug – er niettemin een maatschappelijke opgave bestaat voor woningbouw.*
3. *De provincie ziet mogelijkheden om Ruimte voor Ruimte kavels in te zetten ten behoeve van een grotere differentiatie aan vragen op de woningmarkt (starters, senioren, zorg), al gaat zij vooralsnog vooral uit van grotere bouw kavels.*
4. *De 8 gemeenten in de Regio Noord-Limburg zetten in hun Regionale Woonvisie 2020-2024 expliciet in op die differentiatie, ook voor de Ruimte voor Ruimte kavels. Voorts hebben zij doorstromingsbeleid hoog in het vaandel, maar willen zij ook tegemoet komen aan de directe vraag. Het voorliggende plan maakt zo’n differentiatie mogelijk.*
5. *Tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen d.d. 26 september 2019 is met de woningbouwontwikkeling en de genoemde aantallen woningen ingestemd door de acht regio-gemeenten en de provincie Limburg. Deze instemming is door de regio-gemeenten bevestigd op 22 september 2021.*
6. *De ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (2020) bevat geen verandering van de het provinciale beleid ten aanzien van ruimte-voor-ruimte kavels.*
7. *De gemeente Gennep is doende haar Woonvisie 2017-2021 te herzien, maar die zal naar verwachting pas eind 2021 gereed zijn. De vigerende Woonvisie ondersteunt in het verlengde van de fasen 1 t/m 3 ook de fasen 4 en 5.*

4 Woningmarktgebied

4.1 Migratie

De migratierelatie van Gennep met Noord-Limburg is relatief beperkt. Vestiging en vertrek houden elkaar ongeveer in evenwicht. Er is een zeker jaarlijks vertrekoverschot (met name van jongeren) naar Boxmeer en Nijmegen. Opvallend is het vestigingsoverschot vanuit de gemeente Berg en Dal (vermoedelijk met name Groesbeek), waarvoor zonder nader onderzoek geen verklaring aanwijsbaar is.

Tabel 4.1: Gemeente Gennep: Binnenlands migratiesaldo 2014 t/m 2019 regiogemeenten

Gemeente	Gemiddeld jaarlijks migratiesaldo
Berg en Dal	+13
Bergen L	-12
Boxmeer	-30
Cuijk	-5
Horst aan de Maas	0
Mook en Middelaar	+8
Nijmegen	-31
Venlo	-2
Venray	+5

Bron: CBS.

Uit de migratieinformatie kan de conclusie worden getrokken dat de Gemeente Gennep, afgezien van de arbeidsmigratie, in belangrijke mate een eigen woningmarktgebied is. Hoewel geen cijfermatige gegevens bekend zijn voor de kern Ottersum, geeft de gemeente aan dat Ottersum – mede gelet op zijn ligging - in sterke mate op zichzelf en verder op Ven-Zelderheide georiënteerd is.

4.2 Samenvattend

8. *De gemeente Gennep is in belangrijke mate een eigenstandig woningmarktgebied, zij het met enige uitwisseling met Mook en Middelaar, Bergen, Nijmegen, Boxmeer en Berg en Dal.*
9. *In de kern Ottersum is een sterke mate van kernbinding aanwezig.*

5 Kwantitatieve woningbehoefte

5.1 Prognose

De provincie Limburg hanteert de zogenoemde “Progneff-prognoses” om inzicht te krijgen in de toekomstige ontwikkeling van de bevolking en huishoudens. De meest recente prognose is Progneff2019. De Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 sluit zich hierbij aan.

De Progneff-prognose is als een basisrichtlijn te beschouwen voor het beleid van de gemeenten. De uiteindelijke ontwikkeling zal mogelijk hoger uitvallen omdat in genoemde prognose een aantal factoren niet is meegenomen. De belangrijkste zijn:

- De extramuralisering van de zorg, waardoor extra zelfstandige woningen noodzakelijk zijn;
- De huisvesting van arbeidsmigranten. Te verwachten is dat gemeenten hieraan meer concrete aandacht zullen (moeten) gaan besteden in hun beleid en bouwplannen;
- Het inhalen van achterstanden als gevolg van onvoldoende gerealiseerde nieuwe woningen in de afgelopen jaren;
- De woningmutatiereserve: om verhuisprocessen soepel te laten verlopen zal de woningvoorraad altijd iets groter moeten zijn dan het aantal aanwezige of geprognosticeerde huishoudens. De Rijksoverheid hanteert hiervoor doorgaans een percentage van 2.

Het spreekt vanzelf dat de concrete effecten van de extramuralisering, de huisvesting van arbeidsmigranten en een eventuele inhaalvraag in de komende 10 jaar lastig te voorspellen zijn. Veel zal afhangen van het zorgbeleid, de economische ontwikkeling en de lokale situatie. De mate waarin de uiteindelijke ontwikkeling van bevolking en woningbehoefte zal afwijken van de Progneff-prognose is daarmee moeilijk aan te geven.

Naast de Progneff-prognose is (op gemeentelijk niveau) ook de veel gebruikte Primos-prognose beschikbaar. In de eerdere ladderonderbouwing van fasen 1 t/m 3¹⁰ is geconstateerd dat de uitkomsten van beide prognoses minimaal van elkaar verschillen. Daarom laten we hier Primos buiten beschouwing, temeer omdat Progneff wel uitspraken doet op kernniveau.

In tabel 5.1 is de Progneff-prognose voor Ottersum weergegeven voor de periode 2020-2040. Daarbij zijn de uitkomsten van de tussenliggende jaren 2021 en 2031 via interpolatie bepaald, omdat de bestemmingsplanuitwerking voor de fasen 4 en 5 van het plan Goorseweg 10 jaar moet bestrijken (2021-2031).

Tabel 5.1: Gemeente Gennep, Huishoudensontwikkeling Ottersum

(Prognose)jaar	2020	2021	2025	2030	2031	2035	2040
Aantal huishoudens	881	888	916	940	941	943	924

Bron: provincie Limburg, Progneff 2019; interpolatie 2021 en 2031 Companen.

Het feitelijke aantal huishoudens in Ottersum per 1.1.2020 bedroeg volgens het CBS 850¹¹. Kennelijk was er toen ten opzichte van de prognose een achterstand van 31 woningen. In het jaar 2020 is in Ottersum geen woning gerealiseerd of gesloopt. In de periode tot aan 1.1.2031 zullen er derhalve 941 minus 850 woningen = 91 woningen gerealiseerd en bewoond moeten worden om aan de prognose te voldoen. Inclusief de noodzakelijke woningmutatiereserve van 2% komt de berekening dan uit op 93 woningen.

¹⁰ Zie Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV, Uitwerking Laddertoets Goorseweg Ottersum, hoofdstuk 5 (11 juni 2020).

¹¹ Zie CBS, Statline

De fasen 1 t/m 3 van het plan Goorsegweg voorzien in 41 woningen en maximaal 20 zorgeenheden, waarvan de realisatievoorbereidingen zijn gestart, en die in 2020 nog niet waren bewoond. Er resteert, redenerend vanuit de kernprognose van Progneff derhalve nog minimaal een planruimte van 32 woningen. Dit is vrijwel gelijk aan de beoogde omvang van de fasen 3 en 4. Hierbij gelden uiteraard mogelijk de boven aangegeven factoren die een onderschatting van de Progneff kunnen geven, maar die we niet kunnen kwantificeren.

Overigens is inmiddels wel gebleken dat van de in de fasen 1 t/m 3 verkochte woningen (100% verkocht) 75,6% uit de gemeente Gennep komt, waarvan ongeveer de helft (36,6%) uit Ottersum. Het plan blijkt derhalve in een ruimere behoefte te voorzien dan die van Ottersum zelf. Dit is niet verwonderlijk gezien de ligging van Ottersum ten opzichte van de stad Gennep. Het is niet onaannemelijk dat deze ruimere afzet ook voor het 2^e deel met de beoogde 30 woningen zal gelden, mede gelet op de beperkte plancapaciteit in de gemeente.

Volgens Destion is het zorggebouw primair bestemd voor mensen uit Ottersum en omliggende dorpen, maar kan niet worden uitgesloten dat de woningen ook verhuurd zullen worden aan woningzoekenden uit een ruimere regio.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het totale plan Goorsegweg in ieder geval kwantitatief nog onvoldoende voorziet in de woningbehoefte van Ottersum zelf en dat er in feite nog enige marktruimte is voor meer.

5.2 Samenvattend

9. *In de komende 10 jaar (tussen 2021 en 2031) zal om te voorzien in de plaatsgebonden woningbehoefte de woningvoorraad van Ottersum nog uitgebreid moeten worden met afgerond zo'n 95 woningen. Daarin is het huidige woningtekort inbegrepen.*
10. *Deze vraag lijkt ingevuld te kunnen worden door de – reeds in uitvoering zijnde realisatie van de fasen 1 t/m 3 van het plan Goorsegweg (41 woningen en maximaal 20 zorgeenheden) plus de beoogde invulling van de fasen 4 en 5 met 30 woningen.*
11. *Uit de (vlotte) verkoop van de woningen in de fasen 1 t/m 3 blijkt dat het grootste deel (ruim 75%) is gekocht door inwoners van de gemeente Gennep, waarvan zo'n 37% door inwoners van Ottersum.*
12. *Omdat verwacht mag worden dat de afzet van de fasen 4 en 5 eenzelfde tendens zal vertonen, kan de conclusie worden getrokken dat het plan Goorsegweg een ruimer marktgebied bestrijkt dan Ottersum alleen en dat er na de realisatie van het totale plan (fasen 1 t/m 5) nog kwantitatieve marktruimte over is om te voorzien in de woningbehoefte van Ottersum.*

6 Kwalitatieve woningbehoefte

De eerdere ladderonderbouwing van de fasen 1 t/m 3 van het plan Goorseweg te Ottersum gaat uitvoerig in op de kwalitatieve woningbehoefte¹².

De voornaamste conclusies waren toen:

13. *Er is een groot aantal recente onderzoeken die ingaan op de kwalitatieve woningbehoefte van met name de regio en de gemeente Gennep.*
14. *Die onderzoeken wijzen in grote lijnen allemaal in dezelfde richting: de bevolkingssamenstelling zal zodanig veranderen dat in de toekomst de vraag naar grondgebonden woningen zal afnemen en die naar kleinere woningen, grondgebonden of appartement, zal toenemen. Zij constateren zelfs theoretische overschotten van gezinswoningen.*
15. *De exercities in deze onderzoeken baseren zich op de (noodzaak c.q. wenselijkheid) van de bevordering van doorstroming. Ervaringen in den lande leren echter dat met name senioren niet gemakkelijk bereid zijn door te stromen en hun gezinswoning vrij te maken. Daardoor stagneren doorstroomketens, met name ten detrimente van starters.*
16. *Het is o.i. van belang om zowel rekening te houden met gewenste doorstroombewegingen (lange termijn) als met het voorzien in de directe (korte termijn) vraag. Dit geldt zowel op gemeentelijk als op kernniveau.*

Er is geen nieuw onderzoek beschikbaar. Daarom nemen we in de onderhavige ladderonderbouwing van de fasen 4 en 5 deze conclusies over. Dat betekent dat de realisering van de beoogde 30 grondgebonden woningen (12 vrijstaande woningen, 6 halfvrijstaande woningen, 4 rijwoningen en 8 levensloopbestendige woningen) past binnen de geconstateerde behoefte. Dat is des te meer verantwoord voor Ottersum omdat in fase 1 t/m 3 reeds wordt voorzien in de behoefte aan zorgappartementen (maximaal 20 stuks) en een deel van de toe te voegen woningen levensloopbestendig is. Daarmee wordt in belangrijke mate in de beoogde diversiteit voorzien.

Voor de volledigheid voegen we het hoofdstuk “kwalitatieve woningbehoefte” uit de ladderonderbouwing van 2020 voor de fasen 1 t/m 3 van het plan Goorseweg in de bijlage toe.

¹² Zie Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V., Uitwerking Laddertoets Goorseweg Ottersum, hoofdstuk 6 (11 juni 2020).

7 Inventarisatie plannen

7.1 Huidig planaanbod

Kwantitatief

Door de vaststelling van het bestemmingsplan voor de woningbouw aan de Goorseweg in Ottersum is er een harde plancapaciteit van 61 woningen in de kern toegevoegd. Voor het overige is er in Ottersum nog capaciteit voor 1 woning. Om de beoogde 30 woningen toe te kunnen voegen aan het plan Goorseweg is er een navenante harde plancapaciteit benodigd.

Tabel 7.1: Gemeente Gennep, Harde plancapaciteit in Ottersum (juli 2021)

Plan	Capaciteit (aantal woningen)
Looiseweg 11	1
RvR Goorseweg	41
Zorgcomplex, behorende bij RvR Goorseweg	20

Bron: gemeente Gennep.

Kwalitatief

De kern Ottersum kent geen (andere) inbreidingsmogelijkheden. Inbreiding en uitbreiding zijn in deze kern overigens nauwelijks te onderscheiden. Voorts is de kerngebondenheid voor in ieder geval de reguliere woningen zodanig dat

- a. een inbreidingslocatie in een andere kleine(re) kern van de gemeente niet in de behoefte voorziet;
- b. potentiële inbreidingslocaties in de stad Gennep, die overigens nog allemaal zacht zijn, in het geheel niet het woonmilieu kunnen bieden dat in Ottersum wordt gevraagd en geboden kan worden.

7.2 Samenvattend

17. Teneinde de komende 10 jaar aan de woningbehoefte van de gemeente Ottersum te voldoen zullen nog harde plannen ruim 30 woningen aan de planvoorraad moeten worden toegevoegd. Dit aantal komt in hoofdlijn overeen met de beoogde toevoeging aan fase 1 t/m 3 van het plan Goorseweg.
18. De in het kader van Ruimte voor Ruimte voorziene woningen in Ottersum kunnen niet elders op een inbreidingslocatie worden gerealiseerd. Ottersum beschikt niet over een dergelijke inbreidingslocatie. Eventuele mogelijkheden in andere kleine(re) kernen komen vanwege de sterke kernbinding in Ottersum niet aan de orde. De potentiële inbreidingslocaties in de stad Gennep zijn zacht en voldoen voorts niet aan het gevraagde en geboden woonmilieu in Ottersum.

Bijlage. Kwalitatieve woningbehoefte

Bron: Ruimte voor Ruimte Limburg BV, Uitwerking Laddertoets Goorseweg Ottersum, 11 juni 2020

Er is een aantal recente woningmarktonderzoeken beschikbaar, die zich uitspreken over de kwalitatieve woningbehoefte-ontwikkeling in de regio Noord-Limburg, de gemeente Gennep en de kern Ottersum.

Verwachte ontwikkeling in de regio Noord-Limburg

Ter onderbouwing van de eerder genoemde (ontwerp) Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 heeft de regio een onderzoek uitgevoerd naar de woningbehoefte¹³. Dit levert 3 hoofdconclusies op:

- a. In de komende tien tot ruim twintig jaar vindt een groei van bijna 5.000 huishoudens plaats. Deze groei zit op regioniveau volledig in 65-plusdoelgroep.
- b. Mede door krimp van doelgroepen jonger dan 65 jaar ontstaan overschotten in het reguliere grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.
- c. Ruim 3.000 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan. Het gaat vooral om reguliere grondgebonden huurwoningen, (middel)dure, ruime reguliere grondgebonden koopwoningen en kleine goedkope appartementen zonder lift in de koop en huursector.

Dit onderzoek baseert zich wat de kwantitatieve ontwikkeling betreft op de Progneff-prognose 2018.

Verwachte ontwikkeling in de gemeente Gennep

Lokale vertaling regionale onderzoek

Het regionale onderzoek is vertaald naar de situatie in de gemeente Gennep¹⁴. Ook deze vertaling baseert zich voor de kwantiteiten op de Progneff 2018 en ligt lager dan de eerder besproken Primosprognose2019.

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Dit onderzoek constateert een sterke groei in het aantal en aandeel 65+-huishoudens en daarmee van de kleine huishoudens:

¹³ Regio Noord-Limburg, Opgaven en aanpak bestaande woningvoorraad in beeld (Stecgroep, 2019)

¹⁴ Gemeente Gennep, Opgaven en aanpak bestaande woningvoorraad in beeld (Stecgroep, 2019)

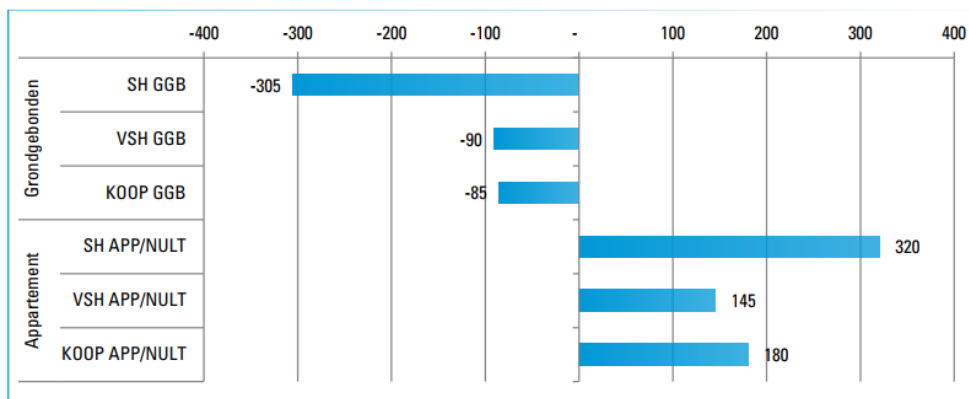
Tabel 1: Gemeente Gennep. Huishoudensontwikkeling

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 relatief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2044 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	580	-10	-2%	-100	-17%
Gezinnen	2.510	-180	-7%	-3330	-13%
Alleenstaande & stellen 35-65 jaar	1.820	-310	-17%	-620	-34%
Alleenstaanden & stellen 65+	2.260	+660	+29%	+980	+43%
Overig**	40	+0	+0%	+0	+0%
Totaal	7.210	+160	+2%	-70	-1%

Bron: Progneff (2018). Bewerking Stec Groep. Afgerond op tientallen en hele procenten (studenten verrekend). **huishoudens die niet kunnen worden gecategoriseerd (geen ouder-kind, of partner-relatie binnen huishoudens). Denk aan samenwonende broers of zussen of vrienden die een woning delen. De ontwikkeling van deze doelgroep is lastig te prognosticeren en valt in de praktijk mogelijk lager uit.

Kwalitatieve woningbehoefte-ontwikkeling

Het onderzoek geeft voorts aan naar welke marktsegmenten de komende jaren vraag zal zijn en waar er potentieel overschotten (kunnen) ontstaan en geeft dit weer in een vraag-aanbodbalans. Daarbij gaat het onderzoek uit van een bepaalde mate van doorstroming:

Figuur 1: Gemeente Gennep Woningbehoefte 2019-2028 op basis van doorstroommodel¹⁵

Bron: Stec Groep (2019), op basis van WoON2015, WoON2018 en Progneff (2018).

Deze figuur suggereert dat er alleen nog maar appartementen nodig zijn en dat gevreesd moet worden voor overschotten in het grondgebonden segment. Dit beeld wordt sterk beïnvloed door de gehanteerde veronderstellingen inzake de doorstroming, die figuur 6.1 een sterk theoretisch karakter geeft. Het onderzoek zegt hierover:

¹⁵ SH= sociale huur; VSH=vrije sector huur; GGB=grondgebonden; APP=appartement; NULT-nultreden

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruitkijken.

Bron: Gemeente Gennep, Opgaven en aanpak bestaande woningvoorraad in beeld (Stecgroep, 2019).

Woningbehoefte-onderzoek ten behoeve van de actualisering van de woonvisie Gennep

Begin 2020 is een onderzoek afgerond dat gaat dienen als onderbouwing van de herziening van de Gennepse gemeentelijke woonvisie uit 2017¹⁶. In dit onderzoek wordt expliciet rekening gehouden met de vraag van starters. De belangrijkste conclusies zijn:

a. Vanuit de vraag in het algemeen nu en in de toekomst

De huidige vraag naar nieuwbouw vanuit de inwoners van de gemeente Gennep gaat vooral uit naar grondgebonden koopwoningen, met name tussen € 225.000 en € 400.000¹⁷. Deze vraag komt vooral van het grote aandeel gezinnen dat in de gemeente Gennep woont en houdt geen rekening met de vrijkomende woningen. De huidige voorraad van Gennep bestaat al voor een groot deel uit grondgebonden koopwoningen. Een mismatch tussen vraag en aanbod in de toekomst laat dan ook zien dat er geen tekort zal ontstaan aan eengezinskoopwoningen, maar aan huur- en koopappartementen en grondgebonden huurwoningen.

b. Vanuit de vraag vanuit jongeren

Jongeren zijn flexibel in hun voorkeur. Ze zijn op zoek naar eengezinswoningen tot € 250.000, maar ook naar huurwoningen, tot een huursom van € 720 per maand. Met name de thuiswonende jongeren geven aan in een appartement te willen wonen. Thuiswonende jongeren zoeken vooral een mogelijkheid om zelfstandig of samen te gaan wonen. Eenmaal zelfstandig wonend zijn de jongeren specifiek in hun voorkeuren en geven ze aan vaker naar een eengezinskoopwoning te willen verhuizen in het traditionele woonsegment. Zij zullen ook niet snel hun eisen aanpassen als de woning niet voldoet aan de wensen.

c. Bevordering van doorstroming

Een groot deel van de sociale eengezinshuurwoningen wordt nu bewoond door senioren. Deze groep is echter voor een belangrijk deel aangewezen op het doorstromen naar (sociale) huurappartementen. Kopen is vaak (gezien het inkomen en de leeftijd) niet mogelijk. Realisatie van betaalbare huur met services en mogelijkheden tot zorg kunnen deze groep verleiden te verhuizen.

Woningbehoefte-onderzoek jongeren

De gemeente Gennep heeft in november 2019 een enquête uitgevoerd onder jongeren in de gemeente (respons 22%=434)¹⁸. In dit verband zijn de belangrijkste resultaten:

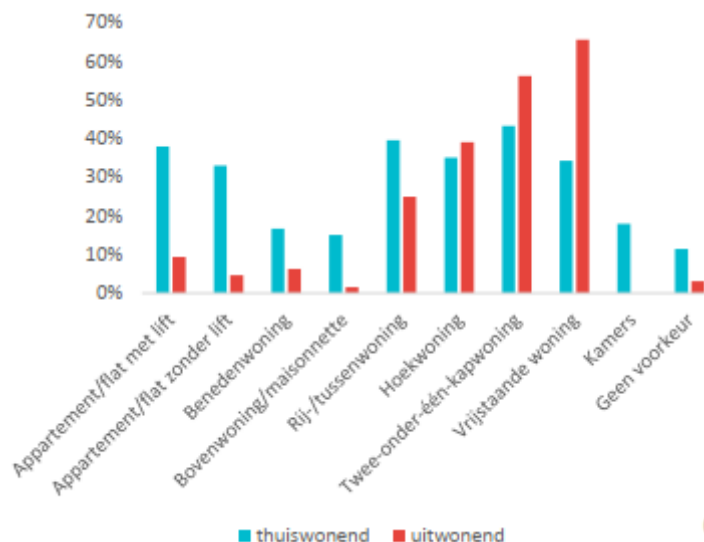
¹⁶ Gemeente Gennep, Onderzoek woningbouwopgave Gennep (Springco 2020).

¹⁷ Dit blijkt ook uit de Kwartaalrapportage van de NVM 1^e kwartaal 2020 (zie https://www.nvm.nl/media/xyhnh3gv/nvmreg_73.pdf)

¹⁸ Gemeente Gennep, enquête onder jongeren (Springco, 2019).

- 1/3 van de respondenten woont reeds zelfstandig, vooral in koopwoningen tussen € 175.000 en € 300.000, vaak laagbouw en in een dorps woonmilieu. Maar ook in een huurwoning met een huursom tussen € 424 en € 600 per maand.
- 86% van de thuiswonenden en 45% van de zelfstandig wonenden wil binnen 2 jaar verhuizen.
- Ca 2/3 van de verhuisgeneigde jongeren wil in Gennep blijven wonen.
- Bijna de helft verwacht niet snel een woning te kunnen vinden.
- Jongeren hebben een gedifferentieerde woningvoorkeur, zoals blijkt uit onderstaande figuur.

Figuur 2. Gemeente Gennep, Voorkeur woningtype-verhuisgeneigde jongeren



Bron: Gemeente Gennep, Enquête onder jongeren, 2019, p.6.

Geraamde behoefte in Ottersum

Het onderzoek ten behoeve van de actualisering van de woonvisie geeft ook resultaten gedifferentieerd naar kern¹⁹. Voor Ottersum levert dit het volgende resultaat op:

Tabel 2: Gemeente Gennep, Kern Ottersum, vraag en toekomstige mismatch

Woningsegment		Huidige voorraad (2019)		Jaarlijkse vraag (nu en doorvertaald tot 2040)		Mismatch 2030	Mismatch 2040
Huur	EGW Sociaal < 740	119	15%	5	10%		
	Vrije sector > 740	56	7%	5	10%		
	APP Sociaal < 740	51	6%	9	17%		
	Vrije sector > 740	4	0%	2	4%		
Koop	EGW < € 250.000	264	33%	17	33%		
	> € 250.000	315	39%	13	25%		
	APP < € 250.000	0	0%	1	2%		
	> € 250.000	0	0%	0	0%		
Totaal		809	100%	52	100%		

Bron: Gemeente Gennep, Onderzoek woningbouwopgave per kern, p.4.

Het onderzoek licht dit als volgt toe:

¹⁹ Gemeente Gennep, Onderzoek woningbouwopgave Gennep. Inzicht vraag en mismatch per kern (Springco, 2020)

“In de kern Ottersum gaat de grootste vraag (naar bestaand en nieuwbouw samen) uit naar eengezinskoopwoningen. Hiervan zal in de toekomst als gevolg van demografische ontwikkeling echter ook een overschot van ontstaan (uitgaande van de vraag en de vrijkomende woningen). Dit overschot wordt gevuld door de vraag uit de regio. Er zullen in deze kern in de toekomst niet echt tekorten optreden, toevoeging van appartementen of gelijkvloers wonen op kleine schaal is indien mogelijk aan te bevelen”(p.4).

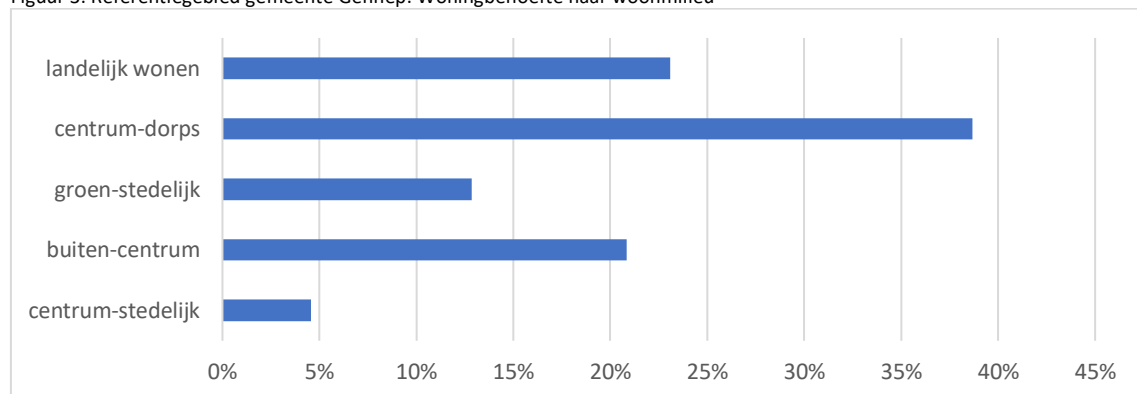
Kanttekeningen:

- de in de tabel aangegeven jaarlijkse vraag zegt niets over nieuwbouw, doch alleen over de potentiële vraag in relatie tot hetgeen reeds aanwezig is, de zogenoemde mismatch. Tot het jaar 2030 ziet het onderzoek dus (nog) geen mismatch optreden.
- Onderzoeksconclusie dat er in de toekomst in Ottersum geen tekorten zullen optreden wordt niet onderbouwd, de motivering wordt althans niet gegeven. In hfdst. 6.2 hebben we aangegeven dat we tot het jaar 2030 zeker wel tekorten verwachten.

Gevraagde woonmilieus

In de regionale en gemeentelijke onderzoeken wordt niet of nauwelijks aandacht besteed aan het onderwerp “woonmilieus”. Daarom hebben we een analyse toegevoegd op basis van het WoON2018. Dat onderzoek is niet representatief tot op gemeente- of kernniveau. Dus hebben we een referentiegebied in Noord-Limburg afgebakend dat wel representatief is. Hieruit blijkt dat de woningbehoefte in het referentiegebied zich in belangrijke mate richt op centrum-dorps en landelijk wonen:

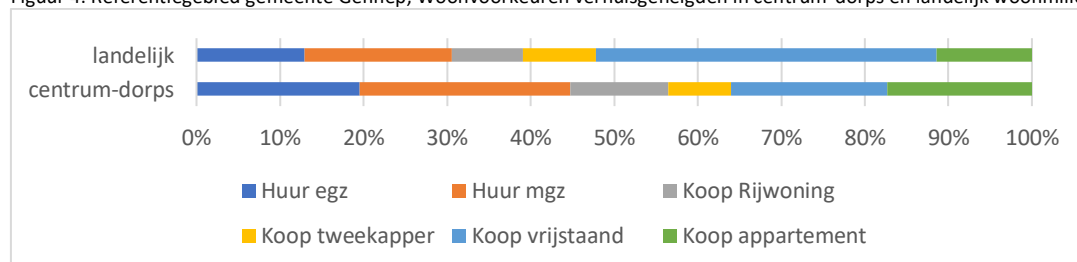
Figuur 3: Referentiegebied gemeente Gennep. Woningbehoefte naar woonmilieu



Bron: WoON2018, bewerking Companen.

Vervolgens hebben we de analyse toegespitst op de woonvoorkeuren van verhuiscandidate die in een woonmilieu willen wonen, zoals aanwezig in Ottersum (zowel centrum dorps als landelijk).

Figuur 4: Referentiegebied gemeente Gennep, Woonvoorkeuren verhuiscandidate in centrum-dorps en landelijk woonmilieu



Bron: WoON2018, bewerking Companen.

In het landelijk woonmilieu ligt de vraag voor 70% in de koopsector en in het centrum-dorps woonmilieu op 55%. Vooral in het centrum dorpse woonmilieu ligt een belangrijk accent op appartementen, n.l. ca. 45% (huur en koop). De gegevens, zoals die uit figuur 6.4 blijken, onderbouwen de gedachtenontwikkeling die ten aanzien van het plan Goorseweg heeft plaatsgevonden en nog plaatsvindt.

Beschouwing naar aanleiding van de gemeentelijke onderzoeken

De door de gemeente Gennep uitgevoerde onderzoeken geven geen woningbouwprogramma, maar een indicatie bij een vooralsnog theoretische doorstroming. Hier raken we aan het bekende dilemma: “bouwen voor de vraag of bouwen voor de doorstroming”. Het blijkt dat in vele gemeenten het op gang brengen van de doorstroming een moeizaam proces is. Dit heeft met name te maken met de beperkte geneigdheid van ouderen om “als puntje bij paaltje komt” ook daadwerkelijk de gezinswoning te verruilen voor een kleinere behuizing, hetzij grondgebonden, hetzij als appartement. Waar de doorstroming onvoldoende op gang komt, ontstaan er “slachtoffers” in de doorstroomketen, vooral in het midden en het einde. En dan gaat het veelal om starters en koopstarters.

Het is dus niet verstandig om eenzijdig op doorstroming in te zetten, maar expliciet ook rekening te houden met de directe vraag. Dat daarbij overschotten zullen ontstaan met als gevolg prijsdalingen en/of leegstand is vooralsnog theoretisch. De druk op de sociale huurmarkt is enorm en Gennep is ook geen eiland. Ook vanuit andere gemeenten binnen en buiten de regio (m.n. Nijmegen) zal belangstelling bestaan voor woningen in de gemeente Gennep.