

Marktvisie Locatie Goorseweg Ottersum

Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V., JAVO Vastgoed B.V. en Bouwmij Janssen B.V. hebben Smedema Makelaars en Taxateurs in Gennep benaderd met de vraag om een advies te geven over de nieuwbouwlocatie Ottersum nabij de Goorseweg rekening houdende met de huidige woningmarkt alsmede de toekomstverwachting richting 2025 en 2030.

Onderstaand advies is gebaseerd op eigen ervaringen in de woningmarkt als ook goede informatie vanuit de NVM die per kwartaal monitort hoe de marktontwikkelingen zijn. Een recent rapport is als bijlage toegevoegd (zie bijlage) en is door mij gebruikt als bron.

Locatie

De locatie is uitstekend te noemen. De toekomstige wijk is gelegen aan de rand van Ottersum, grenzend aan bestaande jonge wijk, nabij de basisschool de Brink, een kinderdagverblijf, de sportvelden, natuurgebieden en op loop- & fietsafstand van het centrum van Gennep. Het terrein zelf heeft een landelijk karakter en kan parkachtig worden ingericht. Ottersum is actief dorp en geliefd in de gemeente Gennep om te wonen.

Woningmarkt

De woningmarkt in de gemeente Gennep is sinds het einde van de crisis (vanaf 2014) flink aangetrokken. Het aanbod van woningen is enorm geslonken. De prijzen zijn de afgelopen 5 jaar ongeveer met zo'n 15 % gestegen. De vraag naar woningen blijft verder toenemen. Maar er is nauwelijks nog aanbod van woningen. Met name in Ottersum, maar ook in Gennep. Aan nieuwbouw is er momenteel vrijwel geen aanbod. Het Pagepark is een uitzondering, daar zullen op korte termijn nog enkele tweekappers in verkoop gaan. Het gevolg is dat de markt muurvast zit omdat men niet verhuist zo lang er geen doorstroming mogelijk is. Er zijn dus flinke achterstanden opgelopen. En met het oog op de vraag die er is en de daarbij behorende potentie biedt deze locatie volop kansen. Zowel direct (verkoop) als ook voor de woningen van doorstromers die daardoor vrij zullen komen. In omliggende gemeenten zoals Cuijk maar ook in Boxmeer zien we dat daar veel meer doorstroming plaats vindt op de woningmarkt (zowel huur als koop) door de nieuwbouwprojecten die er zijn. Wat dat betreft heeft Gennep nog een flinke inhaalslag te maken.

Marktvisie

Nieuwbouw is populair maar ook essentieel om mensen aan de gemeente Gennep te binden. Er is immers sprake van kwalitatieve schaarste. Ruimere woningen, goed geïsoleerd, energiezuinig en een jonge woonwijk vindt men aantrekkelijk. Uit de dagelijkse praktijk blijkt overigens dat men het liefst binnen de gemeente verhuist. Verder zien we aan de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren dat de gemeente Gennep best goed in de markt ligt. Circa 30% van de kopers komt namelijk van buiten de directe regio. Kennelijk vindt men Gennep een aantrekkelijke gemeente om in te wonen.

Volgens de laatste woningmarkt cijfers van NVM blijkt er op de bestaande bouw nogal wat krapte te zijn en te ontstaan in de categorie tussenwoning, hoekwoning en twee-onder-een-kapwoning. Om ervoor te zorgen dat er voldoende rijwoningen beschikbaar komen dienen deze bewoners door te stromen naar bijvoorbeeld een geschakelde woning. Omdat er daarvan volgens de krapte-indicator te weinig zijn vindt deze doorstroming niet plaats waardoor ook bij de rijwoningen een krapte blijft.

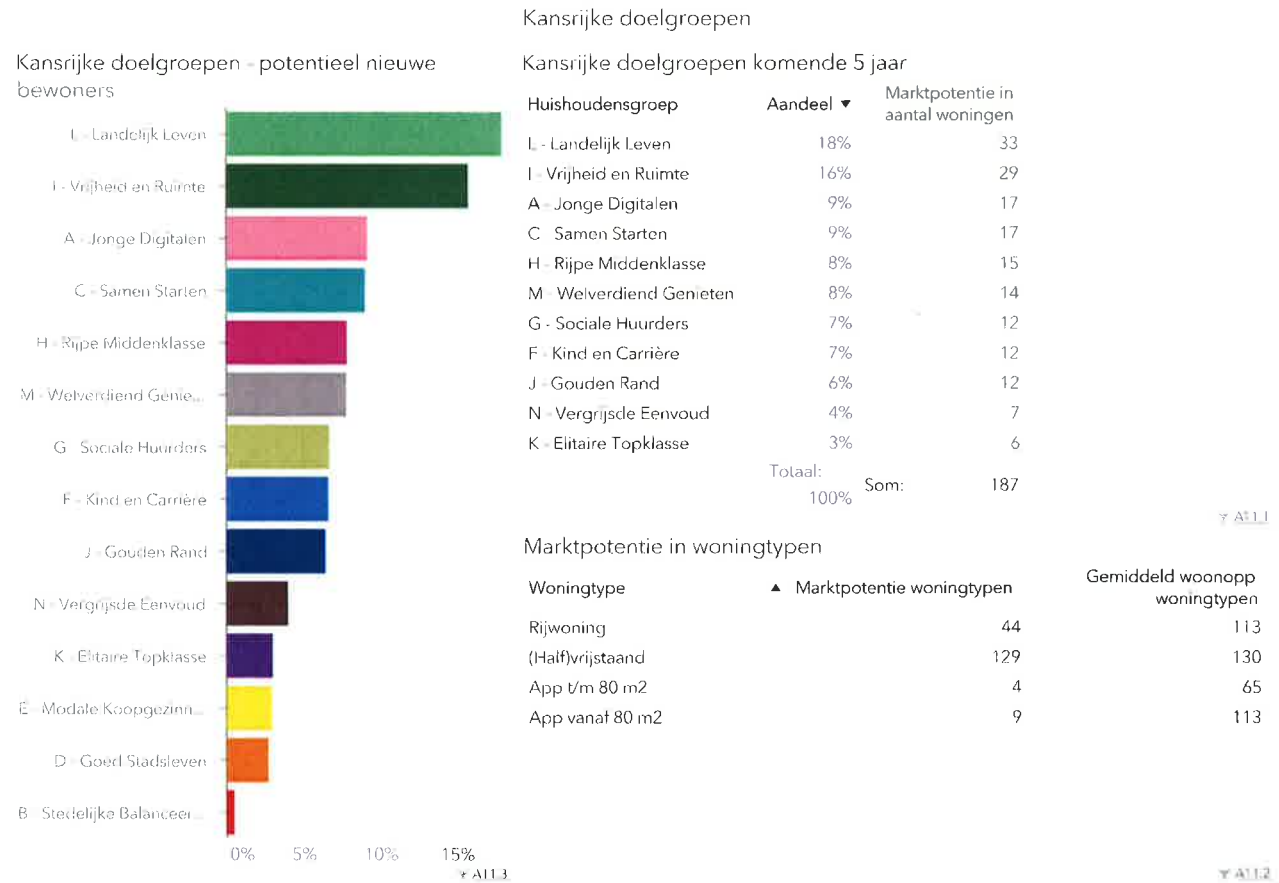
Conclusie is dat de markt op slot begint te geraken. Het plan in Ottersum kan ervoor zorgdragen dat de woningmarkt hier weer op gang komt.

Woningmarkt bestaande bouw incl. VBO & VastgoedPRO

Woningtypen	▲ Nu te koop	Verkocht	Krapte-indicator (keuze per koper)	Boven vraagprijs verkocht	% boven vraagprijs verkocht	Boven vraagprijs betaald
Tussenwoning	7	8	2,6	1	13%	€ 5,500
Hoekwoning	8	6	4,0	2	33%	€ 3,000
2-onder-1-kap	14	16	2,6	0	0%	
Vrijstaand	49	16	9,2	1	6%	
Appartement t/m 80 m2	1	0				
Appartement vanaf 80 m2	7	1	21,0	0	0%	

Krapte-indicator

Verder blijkt uit cijfers van de NVM blijkt dat er voor de komende vijf jaar (tot 2025), een potentie is voor 187 woningen in diverse segmenten (prijsklassen en woningtypes) in de gemeente Gennep.



De kansrijke doelgroepen zijn weergegeven per Whooz-profiel. De voornaamste huishoudensgroepen kunnen we als volgt definiëren:

Landelijk Leven : De mensen van Landelijk Leven zijn getrouwd en gemiddeld 55 jaar en ouder. Meestal hebben ze geen thuiswonende kinderen meer of anders zijn zij 6 jaar of ouder. Soms zijn er al kleinkinderen. Hun inkomen varieert van modaal tot zeer hoog. De opleiding verschilt ook, maar een groot deel is hoog of universitair opgeleid. Vaak zijn ze agrariër van beroep (geweest); sommigen zijn al met pensioen. Ze behoren vaak tot de hogere sociale klassen in Nederland. Voor de deur staat vaak één auto, in veel gevallen zelfs twee auto's.

De mensen van Landelijk Leven hebben vaak schitterend uitzicht op de weilanden vanuit hun vrijstaande woning (meestal gebouwd voor 1944). Hier wonen ze overigens al lange tijd; het huis is ruim genoeg (groter dan 136 m²). Vaak hebben of hadden ze ook een bedrijf aan huis. In de meeste gevallen is het huis eigendom (positieve overwaarde). Grote winkelcentra zijn hier niet in de buurt en dat geldt ook voor scholen en snelwegen.

Vrijheid en Ruimte : De ouders van Vrijheid en Ruimte zijn getrouwd en gemiddeld 40 tot 75 jaar oud. In het huishouden zijn vaak één tot drie kinderen aanwezig, meestal ouder dan 6 jaar. Het opleidingsniveau van de ouders is middelbaar tot hoog en ze werken full-time. Ze geven vaak leiding in de sector industrie of bouwnijverheid. Het inkomen varieert van modaal tot zeer goed. Ze bezitten vaak twee auto's.

Deze gezinnen wonen in gemoedelijke gemeenten met circa 10.000 inwoners. Hier bezitten ze een twee-onder-één-kapwoning of vrijstaande woning (minimaal 90 m²) in een weids opgezette omgeving. De bouwstijl is van voor de tweede wereldoorlog of juist van vrij recent. Grote winkelcentra zijn niet in de buurt, wel het kleinere dorpscentrum. Voor scholen en universiteiten moeten kinderen een stuk met de fiets of trein.

Jonge Digitalen : De Jonge Digitalen variëren sterk in leeftijd, het merendeel is jonger dan 30 jaar. Ze wonen meestal alleen en hebben nog geen kinderen. Sommige Jonge Digitalen hebben wel al een kind en wonen dan samen. Het opleidingsniveau van de Jonge Digitalen verschilt sterk: van laag tot universitair. Ze hebben nog geen full-time baan en daardoor een beneden modaal tot 1,5 keer modaal inkomen. Er staat ook geen auto voor de deur; meestal reizen ze met het openbaar vervoer. Recent zijn de Jonge Digitalen verhuisd naar een huurappartement of eventueel een tussenwoning van maximaal 90 m².

Samen Starten (nu Volks en Uitgesproken) : De mensen van Volks en Uitgesproken zijn tussen de 18 en 60 jaar oud, met het zwaartepunt tussen de 45 en 60. Ze zijn zowel alleenstaand als samenwonend, overwegend zonder kinderen. Gezinnen komen wel voor, met kinderen uit alle leeftijden. De kostwinner heeft een beroepsgerichte vmbo-opleiding of een mbo-opleiding niveau 1 afgerond. Meestal werken ze bijvoorbeeld als chauffeur, automonteur, staalbewerker, bouwvakker of horecamedewerker. Het gaat om laaggeschoolde arbeid. Een deel van Volks en Uitgesproken zit zonder werk thuis. Door het relatief lage inkomen is er ondanks de toeslagen die ze vaak ontvangen wel eens moeite om een rekening te voldoen.

Rijpe Middenklasse : De Rijpe Middenklasse bestaat uit vijftigplussers – meestal tussen de 50 en 75 jaar oud. Ze zijn getrouwd of wonen samen, een deel is alleenstaand. Meestal zijn er geen kinderen, anders zijn ze minimaal 13 jaar oud. Dit segment is middelbaar opgeleid; ze werken nog (full-time of parttime) of zijn al met pensioen. Voor de deur staat minimaal één auto, meestal tweedehands. Het inkomen is modaal tot twee keer modaal.

Ze zijn vooral te vinden in kleinschaligere gemeenten. Ze wonen hier al jaren in een ruim opgezette wijk in een naoorlogse rijtjeswoning (meestal koop, anders via de particuliere verhuur) van circa 91 tot 135 m². Voor de dagelijkse boodschappen stappen ze op de fiets, voor grotere aankopen pakken ze de auto. Scholen en snelwegen liggen niet in de buurt.

Horizon

De verwachting is dat de periode van 2025 tot en met 2030 er eveneens voldoende behoefte zal zijn. Niet alleen vanuit de lokale vraag, maar ook omdat de bevolking in Gennep de komende jaren niet of nauwelijks aan krimp onderhevig is en wel vanwege het toegenomen aantal arbeidsmigranten die zich in deze regio gevestigd hebben of gaan vestigen. Daarnaast wordt verwacht dat de toestroom van buiten de gemeente toeneemt in verband met de hoge en stijgende prijzen van nieuwbouwwoningen in met name Nijmegen en omgeving.

Conclusie

Als we op basis van de NVM-cijfers de gemeente Gennep beoordelen zien we een sterke behoefte voor gezinnen en senioren om een verhuisbeweging te maken in de komende jaren. De gezinnen zullen veelal op zoek zijn naar een onderhoudsvriendelijke vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning en de senior zal gaan kiezen voor ofwel een appartement of een levensloopbestendige woning. Met name dat laatste woningtype is erg in trek maar is er in de gemeente Gennep nog nauwelijks. Middels de doorstroming van deze categorieën zullen er meer bestaande rijwoningen beschikbaar komen voor de categorie starters en huurders. De krapte in dit segment kan daarmee worden teruggedrongen. Het is derhalve ook niet wenselijk om veel sociale starterswoningen in de koopsfeer te realiseren in de nabije toekomst.

Het plan zoals op het stedenbouwkundige concept Ottersum is geprojecteerd, is een goede mix van diverse woningtypes. De volgende woningtypes zijn ingetekend:

- vrijstaande woningen
- twee-onder-een-kap woningen
- hoek-/ en tussenwoningen (starterssegment)
- levensloopbestendige woningen
- enkele bouwkavels

De ligging is prachtig vanwege het omringende natuurschoon waarmee het weidse gevoel van Ottersum behouden blijft. Daarnaast is de verkaveling ruim van opzet. Zo zal deze locatie voor vele categorieën woningzoekenden iets te bieden hebben wat men elders niet kan vinden waardoor deze locatie zeer kansrijk is voor verkoop of verhuur van de woningen.

Opgemaakt door:

Herbert J.F. Smedema

NVM-Makelaar

Gennep 27 mei 2019

Bijlage : Wonen Nieuwbouwadvies PRO