

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Dekkerswald**

datum
28 november 2025

projectnummer
P07163

opdrachtgever
Van de Klok Nieuwbouw B.V.

BRO
projectleider
JRi

projectteam
LFa, LvdH

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om 395 woningen te realiseren in Dekkerswald in gemeente Berg en Dal. 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: 'Ladder' zie ook blauw kader).

Per 1 januari 2024 luidt het tweede lid van art. 5.129g van bkl als volgt: "Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien."

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

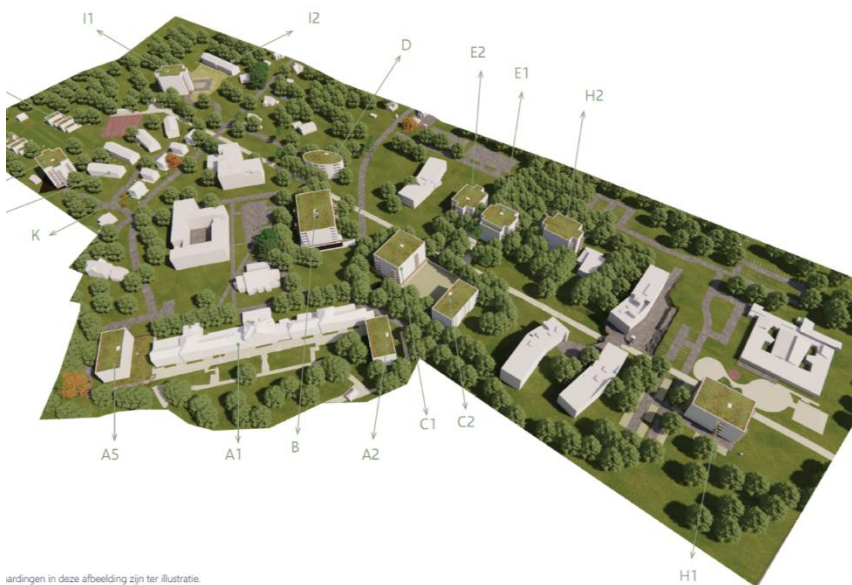
De initiatiefnemer wil 395 woningen realiseren verdeeld over 2 fases. In fase 1 worden ongeveer 200 woningen gerealiseerd en in fase 2 worden circa 195 woningen gerealiseerd. Dekkerswald is gelegen in gemeente Berg en Dal, ten zuiden van Nijmegen. Op de planlocatie staat al bebouwing, namelijk een woonzorgcomplex, een verzorgingshuis en een kliniek. De afgelopen jaren is zichtbaar dat de zorgfunctie van het gebied minder wordt en de locatie steeds meer een woonfunctie krijgt. Dekkerswald krijgt daarmee steeds meer een openbaar karakter waar zorg en wonen met elkaar worden verweven. Voor dit initiatief wordt op een aantal plekken ook bestaande bebouwing gesloopt. Het plangebied krijgt een groene uitstraling en er wordt gestreefd naar natuurinclusief bouwen.

Het woningbouwprogramma is naar verwachting als volgt:

- 50% betreft dure woningen (198 woningen), 20% midden duur (80 woningen) en 30% sociaal (119 woningen).
- Er worden naar verwachting circa 360 appartementen gerealiseerd (90%). De overige 10% zal bestaan uit grondgebonden (koop)woningen. Van de appartementen zal ongeveer 63% in het huursegment vallen (ca. 230) woningen. De overige 37% zullen koopappartementen zijn. De koopwoningen zullen bijna allemaal in het middeldure of dure segment vallen.
- De grondgebonden woningen zullen vrijstaande woningen, rijwoningen en hoekwoningen worden.



Figuur 1: Ligging initiatief



Figuur 2: Ontwerp initiatief

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 395 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 zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook is er een locatieafweging gemaakt: ligt de locatie binnen het stedelijk gebied, binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing of buiten het bestaand stedelijk gebied? Bovendien zijn de verwachte (leegstands)effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht.

Voor het onderzoek is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' (2019)
- Koers Ruimte voor goed wonen (2018)
- Actieplan Wonen 2020-2025 (2020)
- Staat van de Volkshuisvesting Gelderland (2023)
- Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen (2023) en *Geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden – Woondeal 2.1 (2025)*
- Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2017-2027 (2018)
- Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (2020)
- Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen 2024
- Ontwerp Omgevingsvisie Berg en Dal (2024)
- Actieplan Wonen gemeente Berg en Dal (2020)
- Woningmarktonderzoek gemeente Berg en Dal (2019)

Conclusies

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de beleidskaders van provincie, regio en gemeente:

- De provincie streeft naar een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan de woningvraag; voor ieder moet er een passende woning zijn. Het diverse woningbouwprogramma van het initiatief in Dekkerswald draagt bij aan het passend maken van de woningmarkt door de grote variatie aan woningen.
- In de regio Arnhem-Nijmegen moeten er tot 2030 33.000 woningen gebouwd worden. Het initiatief draagt bij aan deze doelstelling.
- De regio wil inzetten op het huisvesten van jong talent om bij te dragen aan de kenniseconomie. Dit willen zij onder andere doen door in te zetten op voldoende aanbod voor jonge starters. De realisatie van appartementen en sociale huurwoningen draagt bij het aanbod voor starters in gemeente Berg en Dal te vergroten.
- De regio streeft er naar woningen binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren en ook te kijken naar de huidige vastgoedopties: Meer landschap, meer stad. Het initiatief in Dekkerswald bestaat gedeeltelijk uit de hertransformatie/sloop van bebouwing. Zo wordt er zoveel mogelijk stad en landschap behouden.
- Er wordt in de regionale Woondeal gestreefd naar minimaal 2/3^e betaalbaar en minimaal 34% sociale huur. Het gemeentelijk woonbeleid streeft naar 67% betaalbaar (sociale huur 30% en betaalbaar 37%). Toen het initiatief is opgesteld, gold een ander woningbouwprogramma. Binnen dat kader sloot het plan aan bij de gemeentelijke woningbouwopgave. Inmiddels is het woningbouwprogramma geactualiseerd, waarbij de nadruk sterker ligt op betaalbare huur- en koopwoningen. De verdeling van woningtypen in dit initiatief wijkt enigszins af van de nieuwe accenten in het geactualiseerde woningbouwprogramma, maar de ontwikkeling levert nog steeds een be-

langrijke bijdrage aan de totale woningbehoefte binnen de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente in een anterieure overeenkomst vastgelegd dat dit initiatief mag afwijken van het actuele woningbouwprogramma.

- Dekkerswald is in het ontwerp Omgevingsvisie aangestipt als beoogde grote woningbouwlocatie tot 2040. Op deze voormalige zorglocatie wordt gewerkt aan een nieuwe zorgzame woonbuurt.
- In de kernen dichtbij Nijmegen is een bouwopgave zichtbaar om ook de verstedelijkingsdruk vanuit de stad op te kunnen vangen. Dit voorkomt verdringing van lokale woningzoekers. Het initiatief in Dekkerswald ligt heel dicht bij Nijmegen. Door de realisatie van circa 400 woningen in Dekkerswald wordt voorkomen dat lokale woningzoekers verdrongen worden.

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 heeft de functie maatschappelijk en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied. Daarnaast is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling, bestaand stedelijk gebied

De aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen geldt een initiatief als een stedelijke ontwikkeling die 'lad-derplichtig' is.

De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het omgevingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het omgevingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen bestaand stedelijk gebied, stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke of stedelijk groene functie heeft. Bestaand stedelijk gebied is het 'stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij

behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen'.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet volgens artikel 5.129g lid 2 Bkl gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied of binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Conclusie: Het initiatief is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is niet toegestaan in het huidige omgevingsplan en er worden 12 of meer woningen toegevoegd.

Volgens het BKL wordt onder stedelijk gebied het volgende verstaan: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”. Het plangebied heeft de functies ‘Maatschappelijk’, ‘Wonen’, ‘Groen’, ‘Dienstverlening’ en ‘Bos’. Vier van de vijf functies betreffen stedelijke functies en het gebied voldoet daarmee aan bovenstaande definitie. Vanwege de aanwezigheid van de functie ‘Bos’ is extra aandacht voor het plangebied gewenst.

- Het plangebied bevat grotendeels stedelijke functies en bebouwd gebied. Hierdoor sluit het plangebied aan op de doelstellingen vanuit de Ladder. Bovendien heeft gemeente Berg en Dal de ontwikkellocatie in de omgevingsvisie aangewezen als beoogde grote woningbouwlocatie.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied of het stedelijk groen aan de rand van bebouwing van stedelijk gebied in gemeente Berg en Dal is geen locatie beschikbaar waar een initiatief van deze omvang gerealiseerd kan worden.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het omgevingsplan 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: Gemeente Berg en Dal is het primaire verzorgingsgebied. Ongeveer 41% van alle verhuisbewegingen komt uit de eigen gemeente. Gemeente Nijmegen vormt het secundaire verzorgingsgebied. Ongeveer 27% van de verhuisbewegingen naar gemeente Berg en Dal

is afkomstig uit deze gemeente. Het primair en secundair verzorgingsgebied zijn goed voor 68% van de verhuisbewegingen in gemeente Berg en Dal.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. 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 maximaal 395 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Berg en Dal en gemeente Nijmegen neemt de komende jaren toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe door de kleiner wordende huishoudens.
- De harde plancapaciteit voor gemeente Berg en Dal is niet voldoende om in de behoefte te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt volgens de Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen ongeveer 266 woningen, tegenover een behoefte van circa 873 woningen (restopgave vanaf 2024).
- Ook in gemeente Nijmegen is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Er is behoefte aan circa 12.913 woningen extra (restopgave vanaf 2024). De harde plancapaciteit bevat slechts circa 8.492 woningen.
- Ook uit de woondeal Groene Metropoolregio 2.0 en geactualiseerde afspraken woningbouw aantallen blijkt een behoefte aan extra woningen. Als de restopgave uit de woondeal (2025-2030) afgezet wordt tegen de harde plancapaciteit van gemeente Berg en Dal, blijkt een behoefte om de harde plancapaciteit uit te breiden.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

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

Conclusie: Het initiatief om 395 woningen te realiseren in diverse segmenten bestaande uit verschillende typologieën voor verschillende doelgroepen voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Doordat het initiatief appartementen en grondgebonden woningen, huur en koopwoningen en betaalbaar, middeldure en dure woningen realiseert, sluit dit initiatief aan op de wensen van starters, gezinnen en ouderen.
 - Gezinnen in gemeente Berg en Dal geven de voorkeur aan grotere grondgebonden woningen, zoals vrijstaande woningen.
 - De woningvoorraad van gemeente Berg en Dal bestaat voor 80% uit eengezinswoningen en is daarmee beperkt divers. Door de vergrijzing neemt het aantal 65-plushuishoudens toe. Zij hebben behoefte aan appartementen in verband met de levensloopbestendigheid. Dit initiatief realiseert appartementen.
 - Starters hebben behoefte aan een betaalbare woning. De (sociale) huurappartementen sluiten hierop aan. Echter geven starters in gemeente Berg en Dal de voorkeur aan grondgebonden woningen.
- In gemeente Berg en Dal bestaat in het koopsegment behoefte aan appartementen, middeldure en dure tweekappers en vrijstaande woningen en aan rijwoningen. Dit initiatief sluit hierop aan.

- In gemeente Berg en Dal bestaat in het sociale huursegment behoefte aan appartementen en in de vrije sector huur aan appartementen en grondgebonden woningen. Dit initiatief realiseert onder andere huurappartementen.

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 er als gevolg van het realiseren van 395 woningen in Dekkerswald onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Berg en Dal en de regio Arnhem-Nijmegen hadden in 2024 een woningleegstand van respectievelijk 2%.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

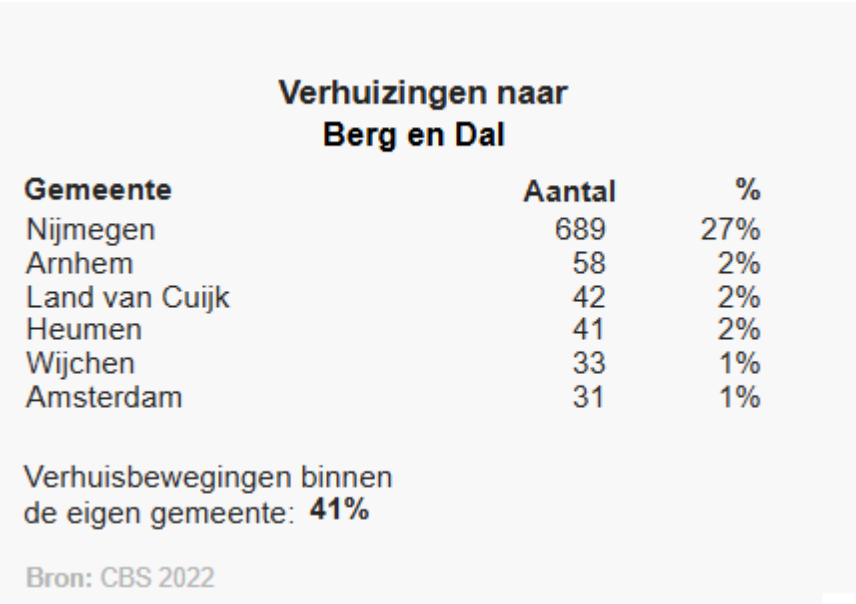
B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening 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.

De verhuisbewegingen (tabel 1) in de gemeente Berg en Dal vinden voor een groot deel plaats binnen de eigen gemeente (41%). Daarom is gemeente Berg en Dal het primair verzorgingsgebied. Daarnaast komen veel verhuisbewegingen in gemeente Berg en Dal uit gemeente Nijmegen (27%). Gemeente Nijmegen vormt daarmee het secundair verzorgingsgebied.

Tabel 1: Verhuisbewegingen gemeente Berg en Dal

Verhuisbewegingen	Relatief
Binnen gemeente Berg en Dal	41%
Vanuit gemeente Nijmegen	27%
Totaal aantal verhuisbewegingen	68%

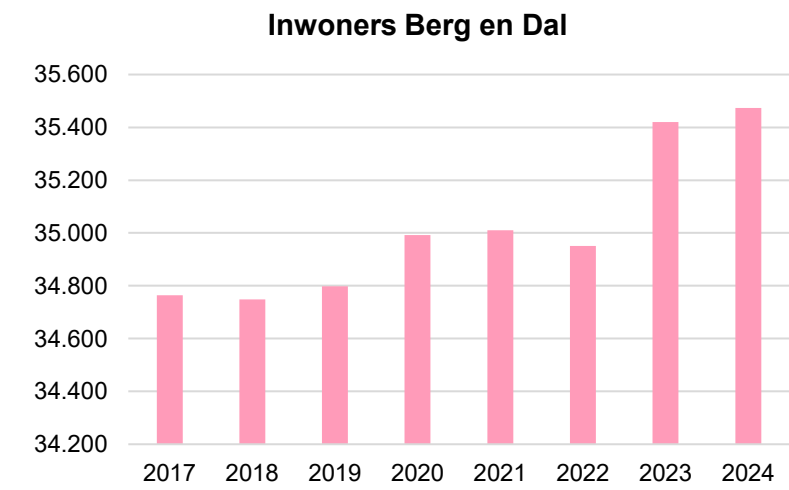


Figuur 3: Verhuisbewegingen naar Berg en Dal overzicht

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan 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 extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte­raming uit tabel 2 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt toe in de gemeente Berg en Dal en Nijmegen. Het aantal huishoudens groeit sneller, door de alsmaar kleinere huishoudens².
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**³ (zie rij C). Kijkend naar gemeenten Berg en Dal en Nijmegen valt op dat de bevolkingsgroei verhoudingsge­wijs groter is in gemeente Nijmegen, maar dat de huishoudensgroei verhoudingsgewijs groter is in gemeente Berg en Dal.



Figuur 4: Demografische ontwikkeling gemeente Berg en Dal

² Primos prognoses
³ Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen 2024 (meest actueel)
⁴ Restopgave is de woningbehoefte minus de realisatie van woningen in 2022 en 2023. De restopgave laat de woningbehoefte vanaf 2024 zien.
⁵ Actieplan Wonen gemeente Berg en Dal
⁶ Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen 2024 (meest actueel)

- Het aantal huishoudens bepaald de benodigde woningvoorraad. Uit de woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen blijkt een restopgave⁴ van 873 woningen in gemeente Berg en Dal. Dat betekent dat er vanaf 2024 nog 873 woningen gebouwd moeten worden om aan de behoefte te voldoen. Ook in gemeente Nijmegen blijkt een flinke restopgave (12.913 woningen) (zie rij C).
- Volgens het CBS zijn er de afgelopen jaren (2020-2024) circa 107 woningen per jaar gerealiseerd in Berg en Dal. De gemeente streeft naar de toevoeging van 1.200 woningen in 10 jaar⁵. Dit komt neer op 120 woningen per jaar. Gemeente Berg en Dal ligt iets achter op schema.
- Volgens de Nieuwbouwmonitor zijn er de afgelopen 5 jaar veel appartementen gebouwd. Vooral in 2020, 2023 en 2024 zijn er veel appartementen opgeleverd. Kijkend naar de andere woningtypen

zijn er de afgelopen 5 jaar rijtjeswoningen, hoekhuizen, 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen opgeleverd. Het aantal opgeleverde appartementen en het aantal opgeleverde grondgebonden woningen is ongeveer gelijk.

- De plancapaciteit⁶ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte­raming. 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.
- Om tot een aanvullende woningbehoefte te komen moet de harde plancapaciteit in mindering worden gebracht bij de ontwikkeling van

Tabel 2: Kwantitatieve behoefte­raming woningen in verzorgingsgebied

	Primair verzorgingsgebied: Gemeente Berg en Dal			Secundair verzorgingsgebied: Gemeente Nijmegen		
	2025	2035	Ontwikkeling	2025	2035	Ontwikkeling
A. Inwonertal	35.474	35.930	+1,3%	187.049	194.560	+4,0%
B. Huishoudens	16.385	17.350	+5,9%	103.271	108.230	+4,8%
C. Benodigde wo- ningvoorraad - rest- opgave vanaf 2024			+873			+12.913
D. Harde plancapaci- teit		266			8.492	
E. Zachte plancapa- citeit		1.778			12.657	
F. Aanvullende wo- ningbehoefte = C-D			+607			+4.421

de benodigde woningvoorraad. De harde plancapaciteit van gemeente Berg en Dal bevat circa 266 woningen. We zien dat er een aanvullende woningbehoefte van circa 607 woningen is. Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

- Ook in het secundaire verzorgingsgebied blijkt een aanvullende woningbouwbehoefte. In gemeente Nijmegen is er een restopgave van 12.913 woningen. De harde plancapaciteit is hier circa 8.492 woningen. Dit leidt tot een aanvullende woningbehoefte van circa 4.421 woningen.
- De provinciale behoeftecijfers laten zien dat met name op korte termijn het woningtekort minder afneemt dan verwacht. De gemeente Berg en Dal denkt hieraan bij te kunnen dragen door te blijven focussen op de huidige locaties, aangevuld met een aantal grotere locaties die een wat langere aanloop hebben, met als voorbeeld Dekkerswald⁷.

Opgave uit de Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio en Geactualiseerde afspraken woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden

Landelijk bestaat de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Iedere regio heeft de opgave om een bepaald aantal woningen te realiseren en verdeelt dit onder subregio's (zoals op gemeenteniveau). Gemeente Berg en Dal valt onder woondeal 2.0 Groene Metropoolregio. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- Regio Arnhem-Nijmegen heeft de opgave om tot 2030 bruto circa 33.000 woningen te realiseren. Echter is het aantal bruto te realiseren woningen in de regio vastgesteld op 38.070 (inclusief 1.490 woningen in Montferland). De bruto woningbouwopgave is niet gecorrigeerd met sloop. De regio Arnhem-Nijmegen heeft 49.555 woningen in de totale plancapaciteit, waarvan 17.045 behoren tot de harde plancapaciteit. De regio had in 2022 de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met circa 21.000 woningen.
- De gemeente Berg en Dal heeft de opgave om tot 2030 bruto 1.160 woningen te realiseren. De gemeente Berg en Dal had tijdens het opstellen van de woondeal 250 woningen in de plancapaciteit. Gemeente Berg en Dal had in 2022 de opgave om de harde plancapaciteit met circa 910 woningen uit te breiden.
- In april 2025 zijn de afspraken met betrekking tot de woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden uit de Woondeal geactualiseerd. Hierin staat onder andere het volgende:
 - In de jaren 2025 tot en met 2030 ligt er de opgave om in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 27.120 woningen te realiseren.
 - Hiervan moeten 950 woningen gerealiseerd worden in gemeente Duiven. Dit moeten 680 betaalbare woningen zijn.

⁷ Informatienota Update woningbouw 2024 gemeente Berg en Dal (2024)

B1.3 Kwalitatieve behoefte

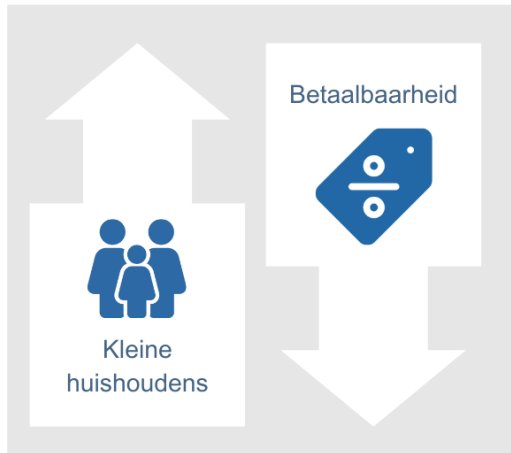
In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van het Woningmarktonderzoek in gemeente Berg en Dal. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en de kwalitatieve vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

In het figuur hiernaast zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn over het algemeen drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn (zie figuur 5). Op deze manier wordt gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

Het initiatief realiseert 395 woningen en betreft een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen en van goedkope, midden dure en dure woningen. Wegens het gevarieerde woningbouwprogramma spreekt dit initiatief meerde doelgroepen aan:

- Dit initiatief sluit aan op de wensen van starters doordat dit initiatief ongeveer woningen in het sociale en midden dure segment realiseert. Starters hechten veel waarde aan de betaalbaarheid van woningen. Ook de realisatie van appartementen sluit aan op de wensen van starters.
- Dit initiatief sluit aan op de wensen van gezinnen doordat dit initiatief grondgebonden woningen in het midden dure en dure segment realiseert. Gezinnen hebben vaak meer budget beschikbaar voor een woning en hebben behoefte aan een grotere woning. Daarom passen de grondgebonden koopwoningen bij de wensen van gezinnen.



DOELGROEPEN

We onderscheiden 3 verschillende algemene doelgroepen in de woningmarkt

Starters

- Betaalbare woning
- Kleine woning
- Prijzen van koopwoningen stijgen hard waardoor betaalbare woning niet beschikbaar is
- Beperkt aanbod sociale huur en lange wachttijden

Gezinnen

- Grondgebonden woning
- Behoeftte grotere woning (bij gezinsuitbreiding)
- Grotere woning niet altijd beschikbaar
- Ouderen wonen in (grote) gezinswoningen

Ouderen

- Zelfstandig blijven wonen (levensloopbestendig)
- Goedkope woning
- Ouderen wonen vaak in grondgebonden koopwoning
- Verhuisbereidheid is laag

Algemene trends op de woningmarkt

BRO Ruimte. Mensen. Toekomst.

- Dit initiatief sluit aan op de wensen van ouderen doordat dit initiatief appartementen realiseert. Levensloopbestendigheid is voor ouderen belangrijk. Een gelijkvloerse woning, zoals de appartementen, sluit daarom aan op de wensen van ouderen.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Berg en Dal beschikt over circa 16.278 woningen.⁸ De woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

- Circa 80% van de woningvoorraad betreft een eengezinswoning en 20% een meergezinswoning.
- Circa 62% van de woningvoorraad is een koopwoning en 38% een huurwoning (waarbij 28% is in bezit van een woningbouwcorporatie en 10% betreft particuliere huurwoningen).
- Het meest voorkomende type woning is de rijtjeswoning (24,4 %) gevolgd door de vrijstaande woning (22%) en het appartement (20,2%).⁹

Kwalitatieve plancapaciteit

De Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen geeft de stand van de woningbouwplannen in 2024 weer. Hieruit blijkt het volgende over de totale plancapaciteit tot en met 2040 voor gemeente Berg en Dal:

- De totale plancapaciteit bestaat uit 2.044 woningen waarvan 266 woningen in harde plancapaciteit.
- Van de 2.044 woningen zal naar verwachting 51% in het huursegment vallen en 28% in het koopsegment vallen (van 21% is het onbekend in welk segment de woningen vallen).
- Van de 2.044 woningen zal naar verwachting 61% een appartement zijn en circa 18% een eengezinswoning zijn (van 21% is het onbekend wat voor woonvorm het zal zijn).

- Van de 2.044 woningen zal circa 27% in het dure segment vallen en circa 52% zal in het goedkope segment vallen (van 22% is het onbekend in welk segment de woningen vallen).

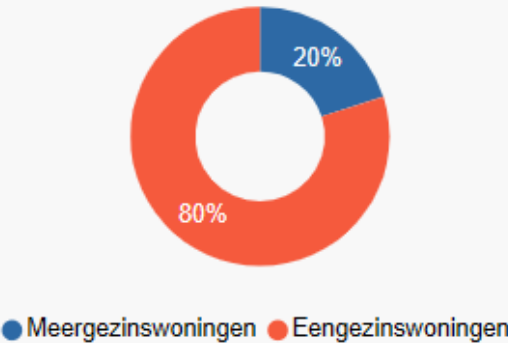
Kwalitatieve behoefte

In 2019 heeft gemeente Berg en Dal een woningmarktonderzoek uit laten voeren. Dit woningmarktonderzoek is het uitgangspunt voor onderstaande behoefte. Overstaande behoefte houdt daardoor nog rekening met het prijspeil van 2019. Uit het woningmarktonderzoek van gemeente Berg en Dal blijkt de volgende kwalitatieve behoefte als er wordt gekeken naar woningtypen, eigendomssituatie en prijs:

- Met betrekking tot koopwoningen is er vooral behoefte aan koopappartementen (ongeacht prijs) en aan tweekappers of vrijstaande woningen duurder dan €300.000,-. Er is nadrukkelijk geen behoefte aan tweekappers of vrijstaande woningen goedkoper dan €300.000,-. Afhankelijk van verschillende scenario's is er ook behoefte aan rijwoningen goedkoper dan €200.000,- en duurder dan €200.000,-
- Met betrekking tot de sociale huursector is een zeer grote behoefte zichtbaar aan sociale huur appartementen. Deze behoefte is grotendeels afkomstig vanuit de behoefte van senioren aan levensloopbestendige woningen. Er is nadrukkelijk geen aanvullende behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen.
- In de vrije sector huur is er ook vooral behoefte aan appartementen, maar hier is zichtbaar dat er ook behoefte is aan grondgebonden huurwoningen (behalve in het scenario waarbij er meer hoge en meer lage inkomens komen).

Als er naar de verschillende doelgroepen wordt gekeken, blijkt de volgende behoefte:

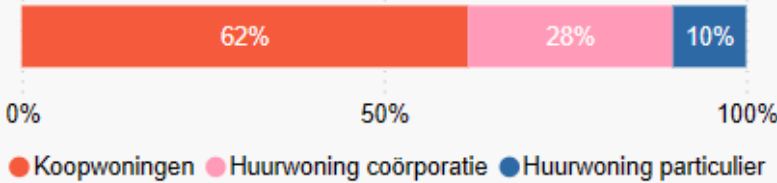
Woningvoorraad - Type



Bron: CBS Kerncijfers wijken en buurten 2023

Figuur 6: Verdeling woningvoorraad naar type gemeente Berg en Dal

Woningvoorraad - Eigendom



Bron: CBS Kerncijfers wijken en buurten 2023

Figuur 7: Verdeling woningvoorraad naar eigendom gemeente Berg en Dal

⁸ CBS opendata, aantal woningen
⁹ Geodienst, nieuwbouwmonitor

- Starters hebben met name behoefte aan rijwoningen voor meer dan €200.000 (koop) en aan grondgebonden sociale huurwoningen.
- De groep ‘kleine huishoudens tot 65 jaar’ heeft een gevarieerde woonbehoefte. Ze zoeken zowel grondgebonden woningen als appartementen en staan open voor huur- en koopwoningen.
- De groep gezinnen zijn vooral op zoek naar koopwoningen, doorgaans in het hogere segment (tweekappers en vrijstaande woningen).
- 65-plusshuishoudens hebben behoefte aan een huurwoningen en aan appartementen.

Leegstand

De gemeente Berg en Dal had in 2024 een woningleegstand van 2%. Dit is gelijk aan het provinciaal (2%) en het landelijk gemiddelde (2%). Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig.

Bijlage 2: Beleidskaders

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

Provincie Gelderland

Omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’ (2019)

Vanuit de provinciale omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’ (in werking getreden 1 maart 2019) wordt gesteld dat een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen voorop staat. Daarnaast wil de provincie een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen; zo versterkt de provincie Gelderland de economische kracht en kwaliteit van het leven in Gelderland: nu en in de toekomst. De ambitie is dat:

- Gelderland een aanbod heeft aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaat adaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw aardgasloos wordt aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal

Het maakt hierbij gebruik van instrumenten zoals:

- De Gelderse Aanpak Gebiedsontwikkeling
- Regionale programma’s werklocaties en agenda’s wonen
- De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Koers Ruimte voor goed wonen (2018)

Om goed wonen in Gelderland te waarborgen is er in hoofdlijnen uitgezet welke koers de provincie voor zich ziet. Deze koers richt zich op het uitbreiden van het aantal woningen. De bestaande woningvoorraad van

850.000 woningen wordt versterkt door de bouw van een kleine 100.000 nieuwe woningen. Hierbij wordt gefocust op duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid:

- Verduurzamen van woningen en locatiekeuze. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met groen en binnenstedelijke ruimte dient benut te worden.
- Het creëren van een goed vestigingsklimaat door een goede woonomgeving met voldoende woningen passend bij de behoefte van de mensen.
- Het creëren van een woonomgeving waar mensen zich verbonden voelen met zowel de omgeving als de voorzieningen. Daarbij genoeg betaalbare woningen realiseren die aansluiten bij de diversiteit van de Gelderse bevolking.

Actieplan Wonen 2020-2025 (2020)

De woningnood in Gelderland is hoog. Vooral starters, alleenstaanden en ouderen kunnen vrijwel geen betaalbare woning meer vinden en steeds meer alleenstaanden zoeken een woning. Tot 2030 moeten er ruim 80.000 woningen worden gebouwd in de provincie Gelderland. De komende vijf jaar wil de provincie daarom de bouw van 45.000 woningen versnellen. Daarvoor is het Actieplan Wonen opgesteld. Hierin staan drie doelstellingen centraal:

- versnelling van de woningbouw;
- meer betaalbare woningen (tot aan NHG grens van €325.000,-, met inzet op bouw van woningen onder de €250.000,-);
- meer flexibele woonvormen.

In verschillende acties realiseert provincie deze doelstellingen met de partners, waaronder:

- Vijftig bouwprojecten versnellen, in de gebieden met de hoogste woningmarktdruk: de regio's Arnhem-Nijmegen en FoodValley en de gemeenten Apeldoorn, Tiel, Culemborg, Geldermalsen, West-Bezuwe, Harderwijk en Zaltbommel.

- Zachte plannen omzetten in harde plannen. De focus ligt op zachte plannen waarin massa gemaakt kan worden op plekken waar kwaliteit gewenst is.

De provincie ondersteunt gemeenten bij het de- of herprogrammeren van ongewenste plannen met een harde status. Zo ontstaat ruimte voor nieuwe, gewenste harde plannen. Dit beperkt potentiële (Ladder-)belemmeringen voor duurzame verstedelijking, zodat nieuwe initiatieven waar de vaart achter zit, relatief sneller kunnen worden uitgevoerd. Bovendien zorgt het voor een betere focus bij gemeenten.

De regionale woonagenda’s zijn het leidend principe met afspraken over de versnelling van de woningbouw, de bouw van duurzame, betaalbare en flexibele woningen en het toekomstbestendig maken van bestaande woningen.

Staat van de Volkshuisvesting Gelderland (2023)

- De provincie Gelderland streeft naar een goede verhouding tussen de plancapaciteit en de woningbouwopgave. Er wordt gestreefd naar 130% van de woningbouwopgave zodat er bij vertraging alternatieve plannen zijn.
- Nieuwe bevolkingsprognoses laten zien dat er in de periode tot en met 2030 méér woningen nodig zijn dan voorzien.

Regio (Arnhem-)Nijmegen

Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen (2023) en *Geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden – Woondeal 2.1 (2025)*

Rijk, provincie en gemeenten zetten in op:

- Een gezonde woningmarkt met een woningtekort van 2% in 2030. Daarom wordt er ingezet op de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 en richting 2040 zo’n 55.000 woningen.

- Ophoging van de woningproductie van 3.300 naar zo'n 3.700 woningen per jaar; onder andere door inzet op flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen.
- Gezamenlijk inzet voor het huisvesten van jong talent om zo bij te dragen aan de kenniseconomie. Door in te zetten op voldoende aanbod voor jonge starters.
- De regio streeft naar het realiseren van 27.120 woningen voor de periode 2025-2030. Hiervan moet minimaal 66% betaalbaar zijn, inclusief 34% sociale huurwoningen.
- Voor gemeente Berg en Dal geldt een ambitie van 950 extra woningen voor de periode 2025 tot en met 2030.

Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2017-2027 (2018)

De gemeenten in de subregio Nijmegen e.o. stellen in de woonagenda goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners centraal. De woningvoorraad en woonomgeving moeten voldoen aan de (veranderende) woonbehoeften van de inwoners met voldoende aanwezige of bereikbare voorzieningen in de buurt op een bereikbare locatie. Hiervoor zijn op 4 thema's woonafspraken gemaakt:

- De bestaande woningmarkt is verouderd en de grote voorraad eengezinswoningen begint uit de pas te lopen met de vergrijzende bevolking. Er moet daarom gefocust worden op transformatie, renovatie en sloop/nieuwbouw (met name in de sociale huursector) en verduurzaming en aanpassing ten behoeve van langer thuis blijven wonen (met name in de particuliere sector).
- Er wordt gestreefd naar een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050 waarbij er ingespeeld wordt op vergrijzing en ontwikkelingen in wonen en zorg. Voor flexibiliteit wordt er gefocust op woningen met een korte exploitatietermijn die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn.
- Diverse woonmilieus worden beoogd, waar er op zoek wordt gegaan naar vernieuwende woonvormen en woonmilieus.
- Gezien de opgelopen achterstand in de woningvoorraad wordt er gefocust op verantwoord versnellen.

Nieuwe woningbouwplannen in de regio moeten zoveel mogelijk bijdragen aan de vijf kwalitatieve uitgangspunten van de regio, namelijk:

1. Inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte (sociale woningbouw goedkoop, middeldure huur, levensloopbestendig, woningen voor kleine huishoudens);
2. Transformatie- en herstructureringsopgaven van overtollig of verouderd vastgoed;
3. Inbreiding gaat voor uitbreiding;
4. Innovatieve en flexibele woonvormen en woonmilieus;
5. Versterking ruimtelijk-maatschappelijke kwaliteit (behoud van cultureel erfgoed, versterking van het openbaar groen of natuur en landschap in de bebouwde kom, bijzondere architectonische kwaliteit).

Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (2020)

De Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027 is vastgesteld in 2018. De werkelijkheid van toen is sterk veranderd. Het woningtekort is sterk opgelopen, nieuwe thema's als het huisvesten van arbeidsmigranten, uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang zijn urgenter geworden en de effecten van de coronacrisis zijn nog niet te overzien. Bovendien zijn er inmiddels nieuwe afspraken over de woonopgaven in de regio Arnhem Nijmegen, die vragen om een aanscherping van de opgaven en ambities op de diverse thema's op subregio niveau. Maar: de centrale ambitie van de woonagenda 2017-2027 blijft overeind.

Voortbordurend op de thema's uit de vorige woonagenda (2018), de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen en de actualiteit pakt de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 de volgende thema's op:

- Verantwoord versnellen: programmeren en afstemmen.
 - In de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen is afgesproken dat de gemeenten in de subregio tot 2025 zorgen voor een planvoorraad van meer dan 15.000 woningen. Van 2025 tot 2030 is vervolgens nog plancapaciteit nodig voor 5.200 woningen. In totaal dus 20.500 woningen tot 2030. In de planningslijsten 2020 zijn voor de subregio Nijmegen e.o. tot 2030 woningbouwplannen

opgenomen met een netto capaciteit (totale toevoeging minus sloop) van 21.400 woningen. De totale plancapaciteit lijkt daarmee voldoende groot tot 2030. De opgave is om de bekende plannen te versnellen.

- De subregio zet in op een woningbouwprogramma van minimaal 50% betaalbaar (sociale huur, betaalbare koop en middeldure huur). De gemeenten Nijmegen en Arnhem spreken af om minimaal 30% van de nieuwe plancapaciteit op stedelijk niveau te realiseren in de sociale huur. De gemeente Nijmegen spreekt af om 15% van de plancapaciteit op stedelijk niveau voor de realisatie van woningen in het (betaalbare) middenhuursegment (tot € 1.000) te reserveren.
- Bestaande woningvoorraad en betaalbaarheid. De regio stemt de woningprogrammering af op plannen in de bestaande voorraad.
 - Duurzaam en toekomstbestendig bouwen. De gemeenten streven naar een energieneutrale gebouwde omgeving, gasloos wonen, een afvalloze samenleving in 2050 en een klimaatbestendige leefomgeving.
 - Huisvesting specifieke doelgroepen. In alle gemeenten van de subregio is sprake van vergrijzing en moet dus meer rekening worden gehouden met het toevoegen van woonvormen specifiek voor ouderen (levensloopgeschikt, geclusterd en verpleeghuiscapaciteit).

Gemeente Berg en Dal

Ontwerp Omgevingsvisie Berg en Dal (2024)

- Gemeente Berg en Dal streeft ernaar dat woningbouw bijdraagt aan het versterken van de sociale en ruimtelijke samenhang in de dorpen.
- Een bedreiging in Berg en Dal op het gebied van woningbouw is dat er voor de bewoners die willen verhuizen en graag in hun eigen dorp willen blijven wonen, soms geen geschikte woning beschikbaar is. Dat geldt in het bijzonder voor ouderen en jongeren/starters.

- Dekkerswald is in het ontwerp Omgevingsvisie aangestipt als beoogde grote woningbouwlocatie tot 2040. Op deze voormalige zorglocatie wordt gewerkt aan een nieuwe zorgzame woonbuurt.
- Gemeente Berg en Dal heeft de volgende ambities voor sterke sociale en ruimtelijke samenhang waar woningbouwplannen een bijdrage aan leveren:
 - Inspelen op lokale woon- en verhuisbehoeften;
 - Faciliteren van gezamenlijke woonvormen;
 - Stimuleren van ontmoeten;
 - Aansluiten bij cultuurhistorie en identiteit van het dorp;
 - Versterken relatie tussen dorp en buitengebied. Als er aan de randen van de dorpen nieuwbouw plaatsvindt dan moet dat bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Actieplan Wonen gemeente Berg en Dal (2020)

Gemeente Berg en Dal streeft in het Actieplan Wonen naar de volgende acties:

- Er moeten tot en met 2030 jaarlijks 120 woningen worden toegevoegd, met nadruk op kernen dichtbij Nijmegen;
- De helft van de te bouwen woningen is sociale huur, koop/middenhuur en betaalbare koop (betaalbare segment);
- Stimuleren van doorstroming door toegankelijke woningen te bouwen;

De uitgangspunten uit het actieplan zijn als volgt:

- In de kernen dichterbij Nijmegen is een bouwopgave zichtbaar om ook de verstedelijkingsdruk vanuit de stad op te kunnen vangen. Dit voorkomt onnodige verdringing van lokale woningzoekers.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding. Inbreiding nabij centrum- en zorgvoorzieningen is levensloopgeschikt, zodat hiermee ingespeeld kan worden op de vraag van zorgvragers en senioren.
- De gemeente streeft naar een gedifferentieerd woningbouwprogramma, zodat er voor de verschillende doelgroepen voldoende keuzemogelijkheden beschikbaar zijn.

- Als richtlijn wordt 50% betaalbaar gehanteerd.
- Er is naar verwachting behoefte aan 175 sociale huurwoningen tussen 2024 en 2029.

Actualisatie betaalbaarheidsgrenzen en percentages woningbouwprojecten (2025)

Sociale huur	• Sociale huurgrens Rijk: €900,07, prijspeil 2025	30%
Betaalbare koop / middenhuur	• Betaalbare koopgrens Rijk: €405.000 of Middenhuurgrens Rijk €1184,82 , beide prijspeil 2025	37%
Vrij bouwprogramma	-	33%