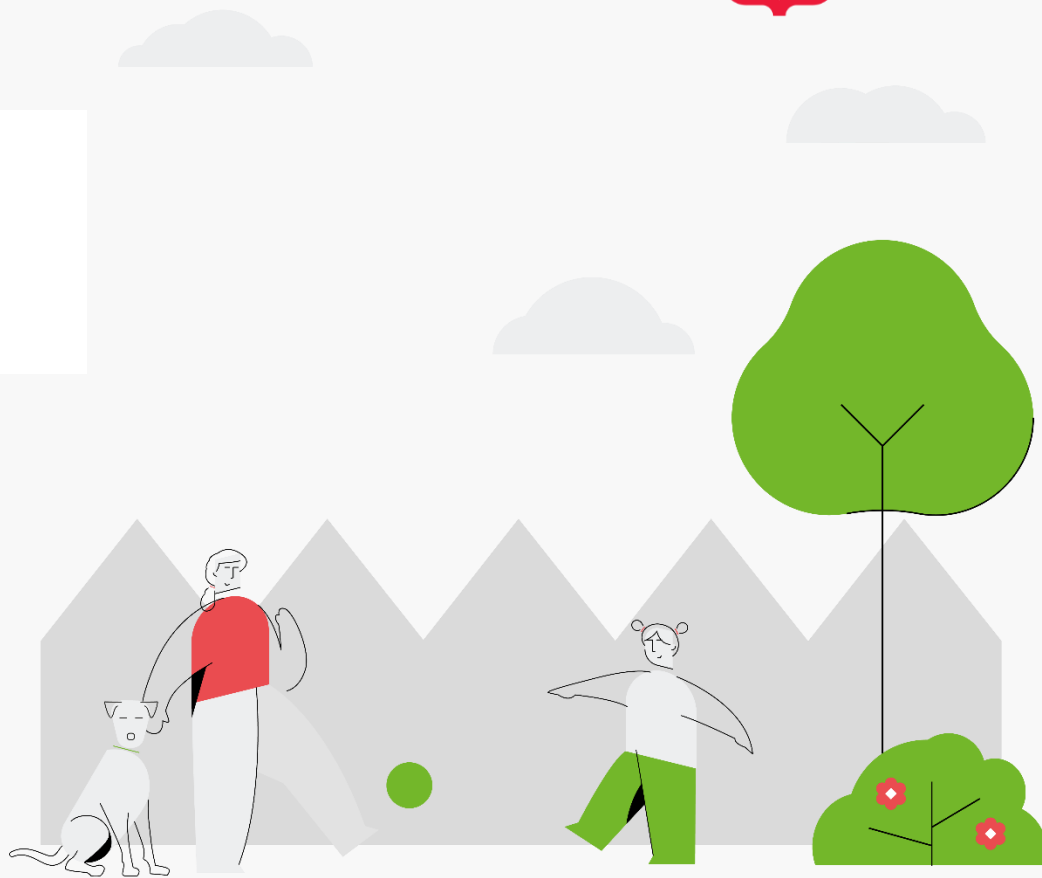


Woningmarktonderzoek Gemeente Land van Cuijk



Datum	19 mei 2023
Titel	Woningmarktonderzoek Land van Cuijk
Opdrachtgever	Gemeente Land van Cuijk
Auteur(s)	Jeroen Lijzenga Laurens van Dongen
Projectnummer	2786.102
Status	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Inhoudsopgave

Samenvatting, conclusies en advies	4
1. Inleiding	7
2. Huidige situatie	8
2.1 Demografische terugblik	8
2.2 Verhuisbewegingen	9
2.3 Bevolking en huishoudens	13
2.4 Woningvoorraad	14
2.5 Druk op de woningmarkt	25
3. Prognoses en kwantitatieve woningbehoefte	27
3.1 Huishoudensprognose naar typen	28
3.2 Inlopen van een woningtekort	29
3.3 Kwantitatieve woningbehoefte per deelgebied en kern	29
4. Kwalitatieve woningbehoefte	31
4.1 Behoefte aan sociale huur	31
4.2 Woonwensen	32
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte	34
4.4 Vraag naar bijzondere woonvormen	35
4.5 Accenten kwalitatieve woningbehoefte per deelgebied	36
4.6 Vergelijking met de planvoorraad	39
5. Woningvraag specifieke doelgroepen	40
5.1 Wonen met zorg voor ouderen	40
5.2 Statushouders	41
5.3 Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang	41
5.4 Arbeidsmigranten	42
5.5 Spoedzoekers	42



Samenvatting, conclusies en advies

Woningbehoefte groter dan uit provinciale prognose blijkt

De provinciale woningbehoefteprognose gaat er vanuit dat de gemeente Land van Cuijk groeit door de autonome ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente. In de praktijk is al sprake van een positief migratiesaldo. Dit betreft zowel de binnenlandse migratie als de buitenlandse migratie. Eerdere prognoses lieten ook een grotere groei zien van de woningbehoefte dan nu uit de provinciale prognose blijkt. Daarnaast is ook sprake van een woningtekort. Een trendprognose op basis van de ontwikkelingen in de recente jaren, waarbij het woningtekort wordt ingelopen tot een gezonde marktdruk, laat een woningbehoefte zien die in lijn ligt met de ambities waar in de woondeal afspraken over zijn gemaakt. De prognose van de provincie Noord-Brabant laat voor Land van Cuijk voor de periode tot en met 2030 een extra woningbehoefte zien van 2.800. De trendprognose op basis van de ontwikkelingen in recente jaren komt uit op een extra woningbehoefte in deze periode van 4.350 woningen. Dat is inclusief het inlopen van het woningtekort tot 2% in deze periode. In de woondeal zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van 4.180 woningen in de periode tot en met 2030. Voor de periode tot 2040 bedraagt de extra woningbehoefte volgens de trendprognose 5.700 woningen. De autonome behoefte volgens de provinciale prognose komt uit voor deze periode uit op 3.100 woningen.

De afspraken volgens de woondeal liggen in lijn met de trendprognose die recht doet aan de marktdruk in de afgelopen jaren en de toestroom van vestigers in de gemeente, met name uit de regio Nijmegen. De vraag naar extra woningen in de gemeenten rond Nijmegen blijft ook de komende jaren onverminderd groot. Het is daarom aannemelijk dat woningzoekenden uit die regio blijven uitwijken naar Land van Cuijk. Het is ons advies daarom om in te zetten op de afspraken die in de woondeal zijn gemaakt.

Planvoorraad sluit niet geheel aan op de spreiding van de behoefteontwikkeling

De extra woningbehoefte in de periode tot en met 2030 bedraagt 4.350 woningen. Er zijn plannen voor zo'n 4.200 woningen in de gemeente. Als rekening wordt gehouden met enige planuitval is de conclusie dat er woningbouwplannen moeten worden toegevoegd. Daarbij zijn er verschillen in de locaties waar de bestaande planvoorraad is geconcentreerd en waar de accenten in de extra woningbehoefte liggen. Met name in de kern Cuijk en de omliggende kernen voorzien we een grotere extra woningbehoefte dan waar de huidige planvoorraad in voorziet. In de kern Boxmeer en de kernen in de nabijheid is de planvoorraad juist groter dan uit de behoefteaming naar voren komt. Dat geldt ook voor Sint Anthonis en omliggende kernen. Hierbij moet worden aangetekend dat de raming van de extra woningbehoefte boven de autonome behoefteontwikkeling in belangrijke mate is ingegeven door recente migratiestromen. Die zijn aanbod-gestuurd, wat betekent dat de woningbehoefte wordt voorzien op plekken waar in het recente verleden veel woningbouw is toegevoegd. De geschetste ontwikkeling van de woningbehoefte per kern is slechts één van de bouwstenen om keuzes en afwegingen over woningbouwlocaties te maken. Ook vanuit andere domeinen zijn er afwegingen over bijvoorbeeld leefbaarheid, bereikbaarheid, of duurzaamheid die hier uiteindelijk een rol bij spelen.

Behoeft aan sociale huur en fair share principe

Er is in de periode tot en met 2030 behoefte aan bijna 1.200 extra sociale huurwoningen. Het betreft 27% van de extra woningbehoefte. Op dit moment is 22% van de woningen in de gemeente een woning van een woningcorporatie. Er is dus naar verhouding meer behoefte aan sociale huurwoningen dan in de voorraad aanwezig is. De extra behoefte ligt nog wat onder de landelijke richtlijn vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda; namelijk dat iedere gemeente minimaal 30% sociale huur in haar nieuwbouwprogramma opneemt. De cijfers uit het onderzoek geven vooral aan wat de lokale vraag naar sociale huurwoningen is. Daarbij komt nog een aandeel sociale huur in het kader van het fair share principe; iedere gemeente levert een evenredige bijdrage in het bieden van voldoende sociale huurwoningen in de regio.

De vraag van specifieke aandachtsgroepen als statushouders, mensen met een beperking en mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en de jeugdzorg is ook vaak een vraag naar een sociale huurwoning. Breidt de voorraad uit met betaalbare woningen die snel te realiseren zijn en betrek deze groepen nadrukkelijk bij het fairshare principe. Daarbij speelt in Land van Cuijk dat het aandeel sociale huurwoningen binnen de gemeente sterk verschilt per kern. Ook dat vraagt vanuit het principe van fair share wellicht een nadere discussie binnen de gemeente. Aandachtspunt daarbij is wel om ook de woonwensen en praktische behoefte (bereikbaarheid, ligging te opzichte van voorzieningen) van huishoudens die de woningen nodig hebben niet uit het oog te verliezen.

Grote vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen

Er is per saldo een flinke extra vraag naar betaalbare koopwoningen (< € 355.000), waarvan een belangrijk deel in het goedkope segment (< € 250.000). Hierbij speelt waarschijnlijk mee dat de prijzen voor koopwoningen de afgelopen jaren sterk zijn toegenomen en woningzoekenden daardoor nu een woning willen kopen om te voorkomen dat 'ze de boot dreigen te missen'. Tegelijkertijd zijn de bouwkosten de afgelopen jaren fors gestegen (beperkte capaciteit, materiaalkosten), waardoor het lastig is om betaalbare koopwoningen te realiseren, vooral in het segment tot € 250.000. Vooral in dit segment zal creatief moeten worden gekeken naar mogelijkheden om woningen te realiseren, bijvoorbeeld door kleinere woningen te bouwen, andere woonvormen of inzet van conceptuele bouwmethoden. Daarnaast blijft de bouw van dure koopwoningen (> € 355.000) belangrijk. Niet alleen omdat er behoefte aan is, maar ook om de realisatie van de betaalbare huur- en koopwoningen financieel rond te krijgen. Het is belangrijk om op te merken dat hoewel het middenhuursegment voor de meeste woningzoekenden geen eerste keus is, het wel een substituuut is als de gewenste goedkope op betaalbare koopwoning niet beschikbaar is.

Betaalbaarheid versus gewenste woonkwaliteit

In de behoefte naar betaalbare woningen speelt ook de gewenste woonkwaliteit een rol. Om betaalbare woningen te kunnen bouwen zal er een reële prijs-kwaliteitsverhouding geboden moeten worden. Door de gestegen bouwkosten zal een betaalbare woning vaak kleiner zijn dan in het verleden. Maar uit het onderzoek komt ook naar voren dat er naast betaalbaarheid nog diverse andere woonwensen zijn. Een belangrijk deel van de vraag naar betaalbare woningen richt zich op grondgebonden woonvormen. De vraag is of deze wens voor grondgebonden woningen altijd en overal waargemaakt kan worden als de woning ook betaalbaar moet zijn (en blijven). Daarnaast neemt de vraag naar levensloopgeschikte woonvormen toe. Een logisch gevolg door het toenemend aantal ouderen en andere mensen met (toekomstige) fysieke beperkingen in de gemeente. Willen deze mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, dan zullen nieuwe woningen hierin kwaliteit op aan moeten sluiten. Dit heeft uiteraard consequenties voor de betaalbaarheid van deze woningen. Daar komt bij dat een deel van de doelgroep voor deze woningen iets meer dan alleen een levensloopgeschikte woning wenst. De locatie moet kloppen (liefst dichtbij voorzieningen en het eigen sociaal netwerk) net als de woonvorm. Concepten zoals het wonen in een hofje zijn zeer gewild, maar zijn kosten verhogend. Uiteraard is het mogelijk om deze woonconcepten vooral in het duurdere segment te realiseren, maar vaak ligt hierin ook een maatschappelijke ambitie om woningaanbod voor verschillende lagen van de bevolking te creëren. Wees hier scherp en kritisch op bij de ontwikkeling van deze woonconcepten.

Dubbele vergrijzing zorgt voor extra vraag naar geclusterde woonvormen en zorg en ondersteuning

Het aandeel inwoners in de leeftijd van 75 jaar en ouder verdubbelt in de periode tot 2040 in Land van Cuijk. Veel ouderen wonen tot op hogere leeftijd zelfstandig, maar meer mensen zullen een levensloopgeschikte (gedusterde) woning nodig hebben waar zij zorg of verpleging kunnen ontvangen. Doordat ook de mensen die

informele hulp en ondersteuning bieden ouder worden, neemt dit potentieel af en wordt de vraag naar professionele ondersteuning groter. De groep inwoners met dementie neemt toe van 1.000 naar 1.600 in de periode tot 2040 en de groep inwoners met somatische problematiek van 6.900 naar 7.400. Deze mensen hebben een woonplek nodig waar intensieve zorg geleverd kan worden.

Omdat niet meer worden toegevoegd, zal dit een gedusterde woonvorm zijn waar men met een VPT, MPT of PGB zorg ontvangt. Zorg dat in de vraag naar deze woningen wordt voorzien en stem met zorgpartijen af over de randvoorwaarden om zorg ook in de toekomst leverbaar te houden.

Potentieel vraaguitval bij minder courante middeldure koopwoningen

In het segment tweekapper en vrijstaande woningen tot € 450.000 wordt het aanbod de komende jaren potentieel groter dan de vraag. Er zijn veel woningen in dit segment aanwezig in de gemeente. Meer woningen komen de komende jaren vrij doordat ouderen doorstromen naar een levensloopgeschikte woning. Deze woningen zijn te duur voor de meeste koopstarters en hebben onvoldoende kwaliteit voor kapitaalkrachtige doorstromers en vestigers van buiten de gemeente. Daar komt bij dat woningen met een goede energetische kwaliteit (zeker nieuwbouwwoningen) met de recente ontwikkelingen rond de energieprijzen de voorkeur genieten boven woningen met een slechter energielabel. Dat betekent dat nieuwbouw in dit segment zal concurreren met het aanbod in de bestaande woningvoorraad.

Groeïende woningvraag van aandachtsgroepen

Een deel van de woningvraag is afkomstig van huishoudens voor wie, naast de woonwens en het inkomen, ook de zorg- of ondersteuningsvraag een factor van belang is in hun woningbehoefte. De komende jaren zullen deze aandachtsgroepen op de woningmarkt in omvang toenemen. Hierbij gaat het onder andere om ouderen met een nadrukkelijke zorgvraag (somatisch en/of psychogeriatrisch), mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, mensen die vanuit Beschermd Wonen of Maaatschappelijke Opvang (weer) zelfstandig moeten wonen en statushouders.

Veel van deze aandachtsgroepen hebben behoefte aan (zeer) betaalbare huisvesting en zullen een beroep doen op het aanbod in de sociale huursector. Vanuit het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' is als ambitie opgenomen dat jaarlijks 30% van de vrijkomende sociale huurvoorraad moet worden toegewezen aan aandachtsgroepen. Dit betekent dat de druk op de sociale huursector verder zal toenemen. Nieuwbouw van sociale huur is niet alleen van belang om deze doelgroepen te kunnen blijven huisvesten, maar ook om te zorgen dat de zoektijd van reguliere woningzoekenden niet oploopt. Overigens is alleen het creëren van voldoende woningaanbod niet genoeg. Ook een passende zorginfrastructuur is voor een zachte landing van deze aandachtsgroepen op hun nieuwe woonplek van belang. Heb hier aandacht voor.

Meer plannen nodig voor sociale huur- en betaalbare koopwoningen

In het licht van de woningbehoefte zijn er (te) veel plannen voor dure koopwoningen en middeldure huurwoningen, en nog te weinig plannen voor het toevoegen van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen (< €355.000). Dit is vooral bij de harde plannen het geval, maar ook bij de zachte niet beïnvloedbare plannen zijn naar verhouding te weinig sociale huurwoningen en te veel dure koopwoningen aanwezig. Dat hangt er ook mee samen dat veel van de plannen zijn opgesteld in de periode vóór de Woondeal. Het is daarom van belang om de komende jaren vaart te maken met het opharden van plannen in deze segmenten en waar mogelijk plannen bij te stellen.

1. Inleiding

De woningmarkt staat onder druk. In Land van Cuijk is net als in veel andere gemeenten sprake van een krap woningaanbod en toenemende vraag. Ter voorbereiding op de nieuwe woonvisie wil de gemeente Land van Cuijk inzicht in actuele vraagstukken en knelpunten op de lokale woningmarkt.

In opdracht van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen heeft Companen het regionale woningmarktonderzoek 2022 uitgevoerd. Vanuit die regio zijn er veel verhuisrelaties tussen met de gemeente Land van Cuijk. Daarom wil de gemeente zoveel mogelijk aansluiten bij het onderzoek in de Groene Metropoolregio met een vergelijkbaar woningmarktonderzoek, door het toepassen van dezelfde bronnen, methoden en modellen.

1.2 Vraagstelling

Het onderzoek geeft antwoord op de volgende onderzoeksvragen:

- Hoe is de vraag en het aanbod op de woningmarkt samengesteld, en wat zijn de mismatches tussen vraag en aanbod? Daarbij is in elk geval zicht nodig op:
 - *Vraag en aanbod op korte termijn (tot 2025), middellange (tot 2030) en langere termijn (tot 2040);*
 - *Uitsplitsing naar prijsklassen (sociale, middeldure, dure huur, en goedkope, middeldure en dure koop) zodat zicht ontstaat op schaars te en betaalbaarheid per doelgroep;*
 - *Uitsplitsing naar woningtypen, met onderscheid naar zelfstandig-onzelfstandig, eengezins-meergezins, beschermd-beschut levensloop-geschikt, collectieve/alternatieve woonvormen;*

- Wat willen verschillende doelgroepen aan type, kwaliteit en (haalbare) prijs van de woning? Met onderscheid naar:
 - *Inkomensgroepen, huishoudentypen, starters, leeftijd*
 - *Vraag van specifieke doelgroepen: wonen en zorg, arbeidsmigranten, statushouders en spoedzoekers.*

1.3 Onderzoeksopzet

De basis voor het onderzoek ligt in een statistische analyse, waarbij gebruik is gemaakt van diverse databronnen. Zo zijn de demografische analyses uitgevoerd op basis van informatie van CBS-statline en verhuisbewegingen gebaseerd op CBS-Microdata. De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht aan de hand van gemeentelijke WOZ-registratie en de BAG.

Voor de analyses van de kwalitatieve woningbehoefte is gebruik gemaakt van een gecombineerde analyse. Deze bestaat uit de feitelijke verhuisbewegingen in de afgelopen jaren (daarmee wordt duidelijk welke doelgroepen welke woningen betrokken) en de huidige woonwensen (gebaseerd op het WoON).

De cijfermatige analyses zijn aangevuld met de input van marktpartijen die aanwezig waren bij de bijeenkomst voor marktkenners. In deze zijn de uitkomsten van de analyses voorgelegd, en is hierop gereflecteerd. Tijdens de bijeenkomst is met marktkenners gezocht naar verklaringen en verdiepende inzichten.

1.4 Leeswijzer

In de hoofdrapportage geven we de uitkomsten van de analyses op het niveau van Land van Cuijk weer. Hierbij beschrijven we enkele accenten en belangrijke verschillen tussen deelgebieden en kernen. In de bijlage zijn factsheets opgenomen met meer informatie op het niveau van de individuele kernen.

2. Huidige situatie

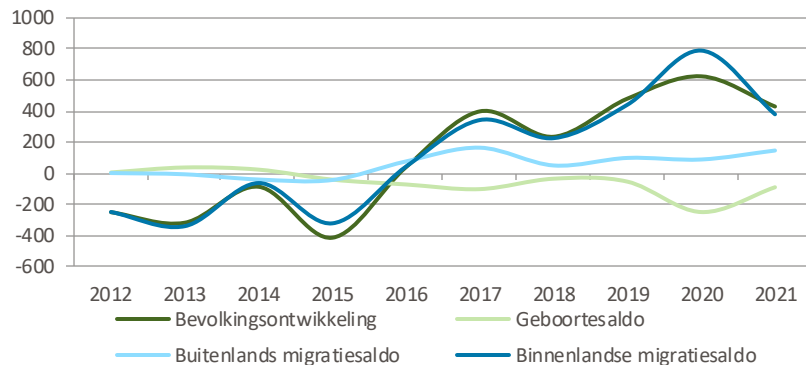
In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Land van Cuijk. We brengen de huidige bevolking en huishoudens in beeld, we kijken naar de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen periode en we kijken naar de verhuiscbewegingen van naar en binnen de gemeente. De trends geven inzicht in de bevolkingsontwikkeling in de gemeente. Zo krijgen we een beeld van de werking van de woningmarkt in Land van Cuijk en van de positie in de regio. Vervolgens kijken we naar de samenstelling van de woningvoorraad in de kernen van de gemeente.

2.1 Demografische terugblik

Het aantal inwoners van Land van Cuijk nam sinds 2016 ieder jaar toe. Voor 2016 was er nog sprake van een jaarlijkse bevolkingsafname. Groei van de bevolking komt voort uit het geboortesaldo (het saldo van het aantal mensen dat wordt geboren en het aantal mensen dat overlijdt), het binnenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten) en het buitenlandse migratiesaldo (het saldo van vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland).

- **Geboortesaldo:** neemt in Land van Cuijk af. Door de bevolking die vergriest worden er minder kinderen geboren dan er mensen overlijden. Dit beeld zien we in bijna alle gemeenten.
- **Buitenlandse migratie:** neemt vanaf ongeveer 2015 licht toe. Gemiddeld vestigen er ongeveer 100 personen per jaar meer vanuit het buitenland dan er vanuit Land van Cuijk naar het buitenland vertrekken.
- **Binnenlandse migratie:** is voor Land van Cuijk de belangrijkste component voor de bevolkingsontwikkeling. Vanaf 2016 nam het aantal verhuizers vanuit andere gemeenten in Nederland toe. In die periode vestigden er gemiddeld 360 personen meer vanuit andere gemeenten dan er vanuit Land van Cuijk vertrokken.

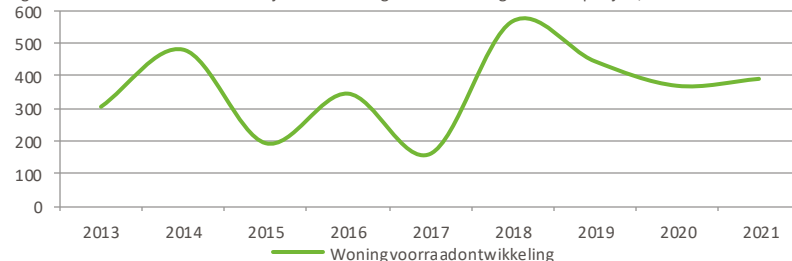
Figuur 2.1: Gemeente Land van Cuijk. Bevolkingsontwikkeling 2012-2021, naar groeicomponenten.



Bron: CBS 2022, bewerking Companen.

De ontwikkeling van migratiesaldo hangt voor een belangrijk deel samen met de opgeleverde nieuwbouw; als er veel nieuwe woningen worden gebouwd kunnen er ook mensen verhuizen. De afgelopen 10 jaar zijn er gemiddeld 360 woningen per jaar gebouwd. Hierbij zijn er een aantal opvallende pieken te zien, in 2014 (+480), 2018 (+565) en 2019 (+445).

Figuur 2.2: Gemeente Land van Cuijk. Ontwikkeling van de woningvoorraad per jaar, 2013-2021.

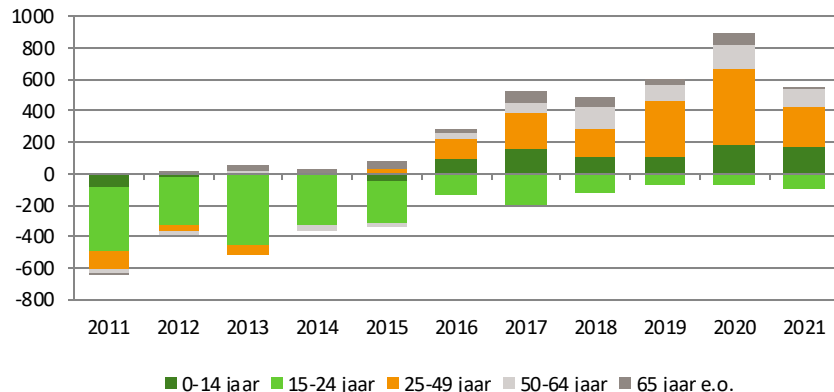


Bron: CBS 2022, bewerking Companen.

2.2 Verhuisbewegingen

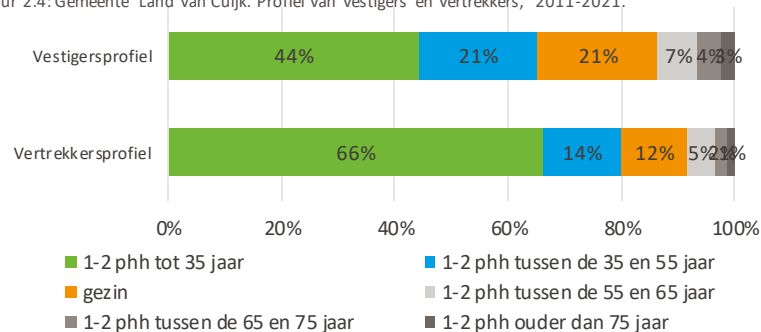
Tussen 2011 en 2015 verlieten meer inwoners Land van Cuijk om te verhuizen naar andere Nederlandse gemeenten dan zich vestigden van elders. Vanaf 2016 was er een duidelijk positief migratiesaldo. Het zijn met name inwoners in de leeftijd van 15 tot en met 24 jaar die per saldo de gemeente meer verlaten dan er zich vestigen. Dit zijn jonge mensen die hun vleugels uitslaan om elders te gaan studeren of werken. Een deel van deze groep komt doorgaans in een volgende levensfase terug naar de gemeente waar zij zijn opgegroeid. Om dit voor deze groep mogelijk te maken, moeten voldoende woningen voor hen beschikbaar zijn. In de jaren met een positief migratiesaldo trekt Land van Cuijk vooral gezinnen. Daarnaast betreft het per saldo ook ouderen die naar de gemeente komen.

Figuur 2.3: Gemeente Land van Cuijk. Migratiesaldo naar leeftijd, 2011-2021.



Bron: CBS 2022, bewerking Companen.

Figuur 2.4: Gemeente Land van Cuijk. Profiel van vestigers en vertrekkers, 2011-2021.



Bron: CBS Microdata, bewerking Companen.

Bijna de helft (44%) van de huishoudens die zich vestigen in de gemeente, zijn 1- en 2-persoonhuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Jonge huishoudens vestigen zich vaak in grote kernen als Boxmeer, Cuijk en Grave, maar ook in Oploo, Haps en Sambeek. Een op de vijf vestigende huishoudens in de gemeente is een gezin. Zij vestigen zich vaker in kleinere kernen als Oeffelt, Holthees, Vierlingsbeek en Maashees. De komst van jonge huishoudens en gezinnen is belangrijk voor de vitaliteit in de kernen en voor het draagvlak voor voorzieningen.

Ook huishoudens die de gemeente verlaten, zijn veelal kleine jonge huishoudens. Het betreft ruim twee derde van de vertrekkende huishoudens. Naar verhouding verlaten jongeren vaker de kleinere kernen in de gemeente. Vaak zijn het jonge mensen die vertrekken om elders te werken of studeren. Maar het komt ook voor dat jonge mensen een gemeente verlaten omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Ouderen verlaten de gemeente bijna niet, maar verhuizen vaker over korte afstanden binnen de gemeente.

Land van Cuijk heeft in de afgelopen jaren per saldo meer inwoners getrokken uit de gemeenten Gennep, Venray en Wijchen dan dat er vertrokken naar deze gemeenten. Met de meeste andere na bijgelegen gemeenten was er gezien over een langere periode sprake van een negatief binnenlands migratiesaldo. Met name aan Nijmegen en Eindhoven verloor de gemeente per saldo inwoners. Deels hangt dit samen met het vertrek van jonge mensen die gaan studeren in deze steden. De grootste verhuisstroom was er met de gemeente Nijmegen. Ruim 4.300 inwoners vertrokken de afgelopen jaren naar deze gemeente.

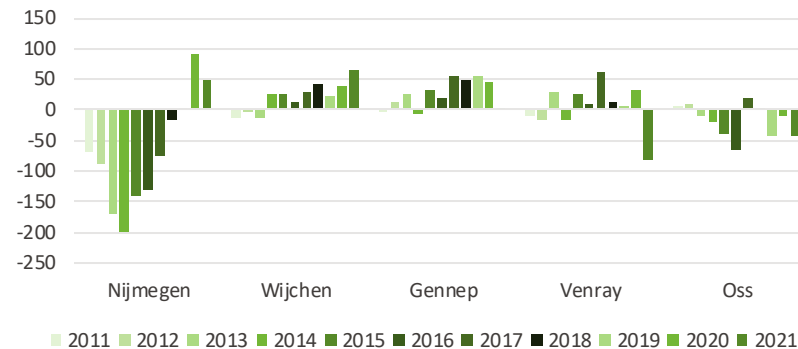
Tabel 2.1: Gemeente Land van Cuijk. Aantal vestigers en vertrekkers (personen) naar regio, 2011-2021.

2011-2021	Vestig	Vertrek	Saldo
Nijmegen	3.525	4.305	-780
Gennep	1.515	1.235	+280
Venray	1.365	1.230	+135
Oss	1.060	1.225	-165
Wijchen	910	745	+165
Eindhoven	875	1.370	-495
Uden	740	1.110	-370

Bron: CBS 2022, bewerking Companen.

Al vanaf 2015 is er verandering te zien in de verhuisstromen tussen Nijmegen en Land van Cuijk. Waar voor 2015 sprake was van een sterk negatief migratiesaldo, is deze afgenomen en in 2020 en 2021 omgeslagen in een positief vestigingsoverschot. Dit heeft een aantal oorzaken. Enerzijds valt op dat er de laatste jaren (tijdens de coronapandemie) minder jonge huishoudens vanuit de gemeente naar Nijmegen zijn verhuisd. Maar de toegenomen verhuizingen vanuit Nijmegen naar Land van Cuijk hebben meer effect en zien we bovendien al voor de coronaperiode toenemen.

Figuur 2.5: Gemeente Land van Cuijk. Vestigingssaldo naar herkomstgemeente, 2011-2021.



Bron: CBS 2022, bewerking Companen.

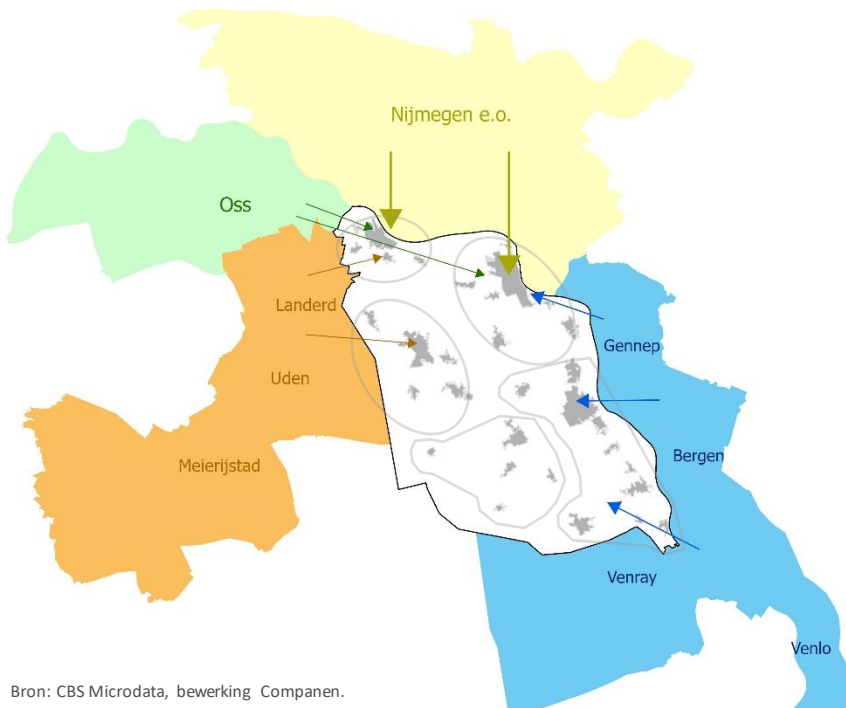
Relatie met regio Nijmegen

De druk op de woningmarkt in de regio Nijmegen is groot. Het woningtekort in de regio Nijmegen is opgelopen tot een van de grootste tekorten van ons land (vergelijkbaar met Amsterdam). Door dit tekort aan woningen zien we dat woningzoekenden uit Nijmegen e.o. in omliggende regio's op zoek gingen en ook vaker in Land van Cuijk uitkwamen. Vanaf 2019 (toen woningmarktdruk sterk toenam) zijn steeds meer mensen uit Nijmegen zich in Land van Cuijk gaan vestigen. Daarnaast trekt de gemeente – weliswaar in mindere mate – structureel mensen uit Heumen, Beuningen, en Mook en Middelaar.

Uit het woonbehoefteonderzoek voor de Groene Metropoolregio Amhem-Nijmegen blijkt dat de vraag naar extra woningen in de gemeenten rond Nijmegen de komende jaren onverminderd groot blijft. Er zijn zelfs aanmerkelijk meer woningen nodig dan in de regionale Woondeal 2.0 is afgesproken. Dit betekent voor alle gemeenten een grote extra bouwopgave, en vraagt om creatief nadenken over oplossingen. Als gemeenten in de regio Nijmegen er niet in slagen aanmerkelijk meer woningen te realiseren dan waar in de Woondeal afspraken over zijn gemaakt, dan zullen woningzoekenden in de toekomst vaker uitwijken naar Land van Cuijk. Dit sluit aan bij het beeld dat we de afgelopen jaren in Land van Cuijk zien.

Land van Cuijk is met 33 kernen een grote gemeente, verspreid over een groot geografische gebied. Als we kijken naar de verhuisstromen naar de gemeente toe dan valt op dat bepaalde kernen logischerwijs een sterkere relatie hebben met bepaalde regio's dan andere kernen. Dit heeft te maken met de ligging, maar ook met het voorzieningenniveau en het woningaanbod. Op regioniveau vallen er 4 verhuisstromen naar Land van Cuijk op:

Figuur 2.6: Verhuisstromen vanuit de regio naar Land van Cuijk, 2011-2021.



Bron: CBS Microdata, bewerking Companen.

1. **Nijmegen en omstreken:** vanuit de meeste mensen die zich in Land van Cuijk vestigen, komen uit Nijmegen of gemeenten daar in de buurt. Vanuit Nijmegen en omgeving wordt het meest verhuisd naar Cuijk en de kernen daaromheen, en naar Grave.
2. **Gennep, Bergen, Venray en Venlo:** vanuit de Limburgse gemeenten wordt het meeste verhuisd naar Boxmeer en de kleinere kernen aan de rand van de gemeente. Vanuit Gennep en Bergen wordt ook naar Cuijk verhuisd.
3. **Oss:** de meeste verhuisbewegingen vanuit Oss landen in Grave of in Cuijk. Naar de andere kernen van de gemeente wordt vanuit Oss minder verhuisd.
4. **Landerd, Uden en Meijerijstad:** vanuit de Brabantse gemeenten Landerd, Uden en Meijerijstad wordt veel verhuisd naar Grave en de dorpen rondom Mill. Vanuit Landerd ligt het accent wat meer op Grave en vanuit Uden en Meijerijstad ligt het accent meer op Mill, Sint-Hubert en Wilbertoord.

Opvallend is dat er vanuit zowel de omgeving van Uden, Landerd en Meijerijstad als vanuit Venray niet veel naar Sint Anthonis, Wanroij en de kernen daaromheen wordt verhuisd. In deze kernen wordt door inwoners veel binnen de eigen kern verhuisd.

Verhuisbewegingen binnen de gemeente

De meeste verhuizingen vinden binnen de huidige gemeentegrens plaats. Ruim 64% van de mensen die een woning in de gemeente achterlaat, verhuist vervolgens binnen Land van Cuijk. Huishoudens uit Grave, Landhorst, Holthees en Maashees verlaten bij een verhuizing de gemeente relatief vaak (>50%). Dit heeft ook te maken met de ligging van deze kernen aan de rand van de gemeente.

Als we inzoomen om het niveau van de kernen binnen de gemeente dan valt op dat er relatief veel binnen de eigen kern wordt verhuisd, voornamelijk in Cuijk, Mill en Boxmeer. Bij verhuizingen tussen kernen zijn daarnaast de voormalige gemeentegrenzen leidend. Dit is gezien de historische binding en ligging van de kernen geen verassing. In het vervolg van deze rapportage hanteren we een indeling van de kernen naar **deelgebieden op basis van de sterkte van onderlinge verhuisrelaties**. De onderlinge verhuisrelaties tussen de kernen zijn op de volgende pagina weergegeven.

Tabel 2.2: Gemeente Land van Cuijk. Verhuisbewegingen tussen de kernen (gesorteerd op sterkte van onderlinge verhuisrelaties), en naar buiten de gemeente. Bron: CBS Microdata 2011-2021, bewerking Companen.

Naar																																			
Van	Grave	Velp	Escharen	Gassel	Linden	Katwijk	Cuijk	Beers	Vianen	Sint Agatha	Haps	Oeffelt	Langenboom	Mill	Sint Hubert	Wilbertoord	Wanrooij	Ledeacker	Sint Anthonis	Landhorst	Stevensbeek	Oploo	Westerbeek	Beugen	Rijkevoort	Boxmeer	Sambeek	Vortum-Mullem	Groeningen	Vierlingsbeek	Overloon	Holthees	Maashees	Buiten gemeente	
Grave	37%	3%	3%	1%			3%	0%			0%		1%	1%	0%		0%		0%							1%					0%			50%	
Velp	5%	3%	0%				2%	0%	0%				0%	1%		0%	0%		0%							2%								86%	
Escharen	22%	4%	17%				5%							3%																				45%	
Gassel	10%	2%	3%	24%			8%	2%			3%			6%												2%								41%	
Linden				6%	9%		39%		6%																									39%	
Katwijk					4%	9%	43%																											43%	
Cuijk	1%	0%	0%	0%	0%	1%	55%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	1%	0%	0%	0%		0%			0%	0%	0%	0%	2%	0%			0%	0%			32%	
Beers	2%						23%	26%	2%		3%	2%	1%	3%			1%		1%							2%								35%	
Vianen							36%	4%	22%		4%	2%		2%												2%								30%	
Sint Agatha							34%			12%		10%														3%								41%	
Haps	1%			1%			13%	1%	2%			38%	1%				1%		1%					1%	1%	4%					1%			31%	
Oeffelt							11%			1%	2%	33%					1%		1%					3%	1%	11%	1%							36%	
Langenboom	2%	1%	1%				3%						32%	10%	1%	1%	1%		1%			1%				1%								46%	
Mill	1%	0%	0%	0%			4%	0%	0%		1%		2%	46%	3%	1%	2%		1%						0%	2%	0%					0%		34%	
Sint Hubert	1%						6%				2%		18%		18%	2%	5%		2%						1%	3%	2%							42%	
Wilbertoord							4%		2%				16%			28%	7%				2%					4%								38%	
Wanrooij	1%						2%				1%		1%	5%	2%	3%	37%	1%	3%		1%				1%	3%	6%	1%			1%	1%		33%	
Ledeacker																	5%	9%	23%						4%	11%								43%	
Sint Anthonis							2%				1%	1%	1%	0%		2%		3%	35%		1%	4%	1%		1%	1%	10%	1%			0%	2%		35%	
Landhorst							3%						4%				8%			5%	21%					4%								55%	
Stevensbeek																			16%		23%	2%	2%			10%	2%	2%			5%			36%	
Oploo							1%												11%	1%	1%	33%	2%			6%				1%	4%			40%	
Westerbeek																			10%		3%	7%	31%			6%								37%	
Beugen							3%					2%							1%					31%	2%	22%	1%								37%
Rijkevoort							2%				2%	1%	2%				5%	1%	5%		1%				1%	29%	13%								38%
Boxmeer	0%						3%	0%			0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%		3%	1%	48%	4%	0%		1%	1%		0%		33%
Sambeek		2%					3%					1%							2%					2%	1%	27%	21%	1%		1%	2%				38%
Vortum-Mullem																										20%	7%	23%			6%	3%			41%
Groeningen																										10%			21%	24%					45%
Vierlingsbeek							1%								1%				1%		1%					9%	2%	1%	4%	36%	5%	1%	3%		36%
Overloon	0%	0%					1%				0%	0%	0%				0%		1%		0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%		1%	21%		0%			69%
Holthees																										4%			8%	10%	16%	4%			58%
Maashees																			2%							7%				8%	4%	3%	2%		53%
Land van Cuijk	6%	1%	1%	1%	0%	0%	18%	1%	1%	0%	2%	2%	1%	5%	1%	1%	2%	0%	3%	0%	0%	1%	0%	1%	1%	12%	1%	0%	0%	2%	3%	0%	0%		36%

Figuur 2.8: Gemeente Land van Cuijk. Kernen naar inwoneraantal, 2022.

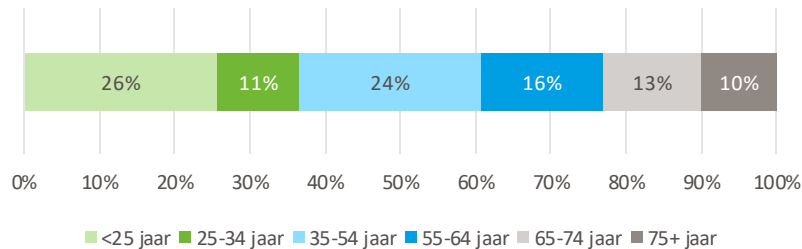
2.3 Bevolking en huishoudens

Per 1 januari van 2022 zijn de voormalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis opgegaan in de nieuwe gemeente Land van Cuijk. Met 90.707 inwoners, 39.073 huishoudens en 33 kernen is Land van Cuijk de 7^e gemeente van de provincie Noord-Brabant.

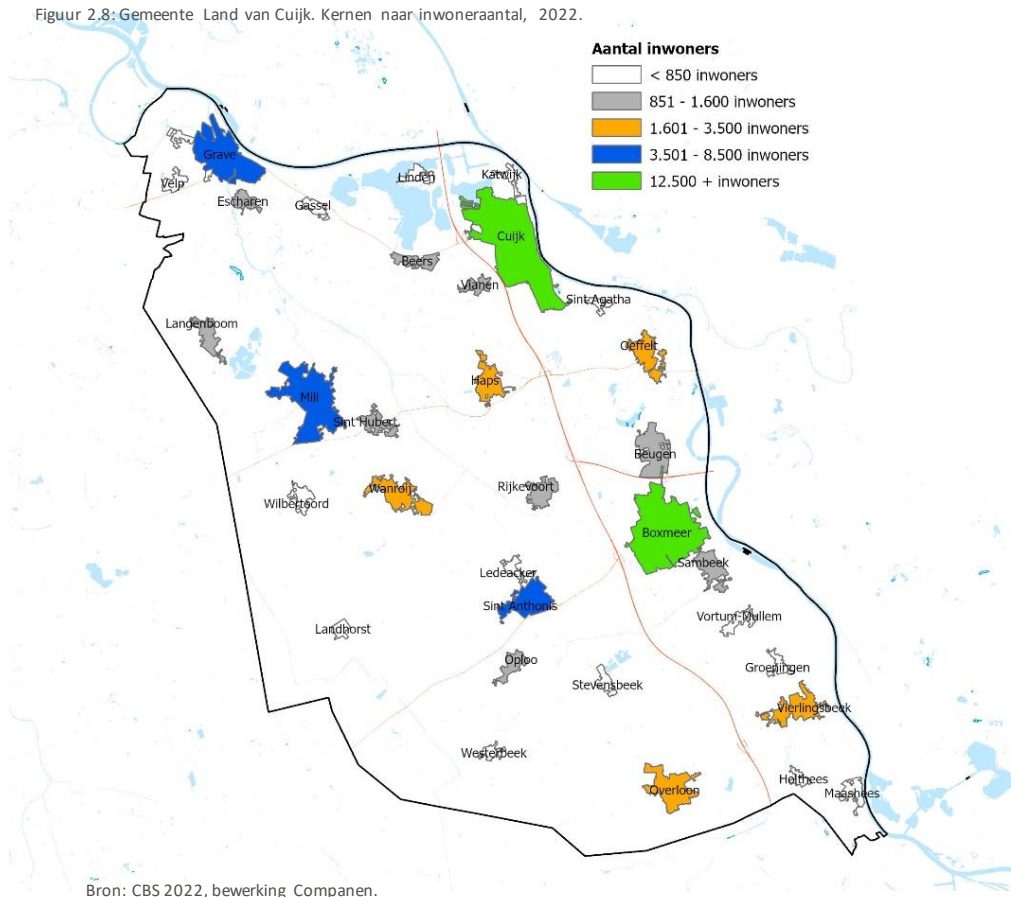
Land van Cuijk heeft twee grote kernen; Cuijk (18.560 inwoners) en Boxmeer (12.530 inwoners). Grave (8.550 inwoners), Mill (6.290 inwoners), en Sint Anthonis (4.180 inwoners) zijn iets kleiner maar hebben nog steeds een redelijke omvang. Verder heeft Land van Cuijk vijf kernen met 1.600 tot 3.500 inwoners: Wanroij, Haps, Oeffelt, Overloon en Vierlingsbeek. De overige kern hebben allemaal minder dan 1.500 inwoners.

Van de inwoners van Land van Cuijk is ruim een kwart jonger dan 25 jaar. Ruim 10% van de inwoners is 25 tot 34 jaar, en 24% is 35 tot 54 jaar. Op dit moment is 23% van de inwoners 65 jaar of ouder, waarvan 10% ouder dan 75 jaar. Als we de leeftijd van inwoners tussen de kernen vergelijken dan valt op dat er in Westerbeek, Groeningen en Vortum-Mullem relatief de meeste kinderen (en gezinnen) wonen. Sint Anthonis, Boxmeer en Katwijk zijn relatief het meest vergrijsd

Figuur 2.7: Gemeente Land van Cuijk. Bevolkingssamenstelling in de gemeente naar leeftijd, 2022.



Bron: CBS 2022, bewerking Companen.



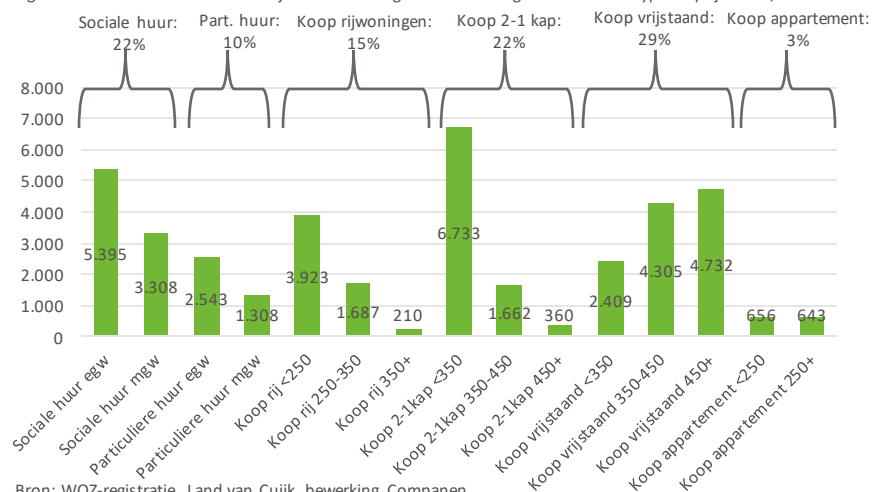
Bron: CBS 2022, bewerking Companen.

2.4 Woningvoorraad

Op 1 januari van 2022 stonden er 39.875 woningen in Land van Cuijk, waarvan 22% een sociale huurwoning was. Ongeveer 95% van de sociale huurwoningen was in bezit van woningcorporatie Mooiland. Stichting Wonen Vierlingsbeek (510 woningen) en Stichting Brabant Wonen (64 woningen) hebben ook woningen in Land van Cuijk in bezit. De meeste sociale huurwoningen zijn grondgebonden woningen. De sociale huurappartementen liggen voornamelijk in de grotere kernen Cuijk, Boxmeer en Grave.

De koopvoorraad in de gemeente bestaat voor het grootste deel uit ruimere 2-1 kapwoningen en vrijstaande woningen. De bijna 4.000 goedkope rijwoningen met een prijs <250.000 staan vooral in Cuijk, Boxmeer en Grave.

Figuur 2.9: Gemeente Land van Cuijk. Samenstelling van de woningvoorraad naar type en prijsklasse, 2022.



Bron: WOZ-registratie Land van Cuijk, bewerking Companen.



Er staan naar verhouding relatief veel goedkope 2-1 kapwoningen in de gemeente. De bijna 6.750 2-1 kapwoningen met een WOZ-waarde <350.000 staat naar verhouding veel in de kleine en middelgrote kernen van de gemeente. Koopappartementen zijn er in de gemeente weinig. De 1.300 koopappartementen staan nu vooral in de grote kernen Cuijk, Boxmeer en Grave.

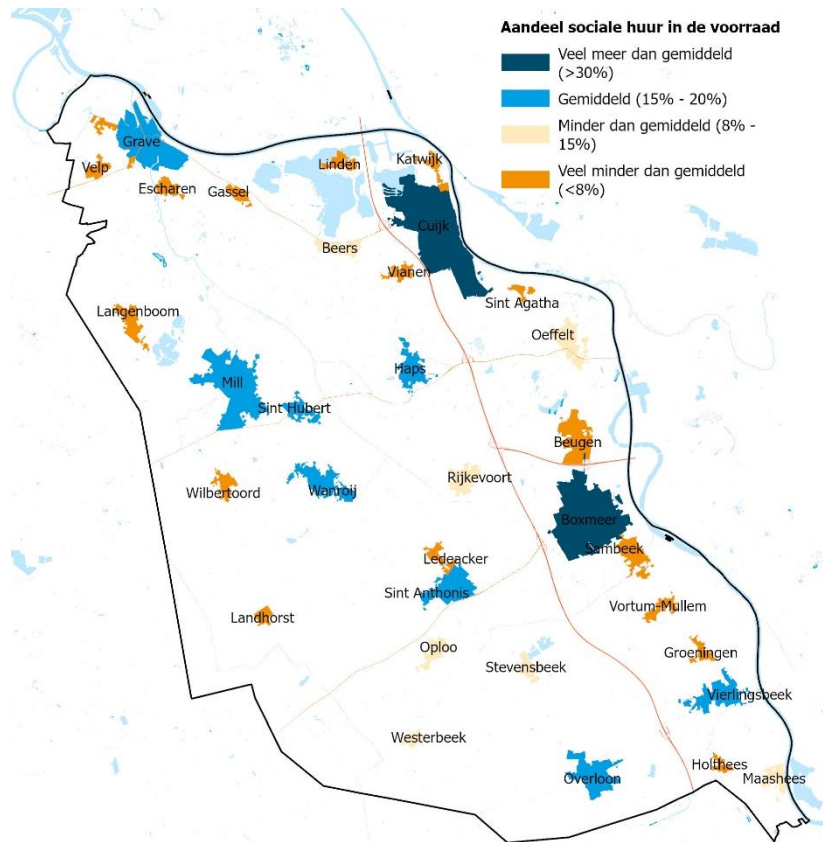
Samenstelling particuliere huurvoorraad

Van de woningvoorraad is 10% een particuliere woningen. Deze woningen hebben niet allemaal een dure huurprijs, een deel heeft een sociale huurprijs onder de liberalisatiegrens. Uit cijfers van de Lokale Monitor Wonen voor de gemeente Land van Cuijk blijkt dat naar inschatting 44% van de particuliere huurwoningen in de gemeente een huurprijs onder de liberalisatiegrens heeft. Deze woningen kunnen echter niet zomaar bij de 'sociale huurvoorraad' worden meegeteld. In het voorstel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt als definitie voor een sociale huurwoning naast de huurprijs ook een instandhoudingstermijn van 25 jaar genoemd. Hoewel een deel van de particuliere huurwoningen nu net als corporatiewoningen betaalbaar zijn voor mensen met een laag inkomen is er geen garantie dat deze woningen ook op langere termijn een betaalbare huurprijs zullen hebben. Daarnaast dragen particuliere verhuurders niet bij aan de opgaven om bijvoorbeeld statushouders of andere specifieke aandachtsgroepen te huisvesten.

Spreading van het goedkope en dure aanbod over de kernen

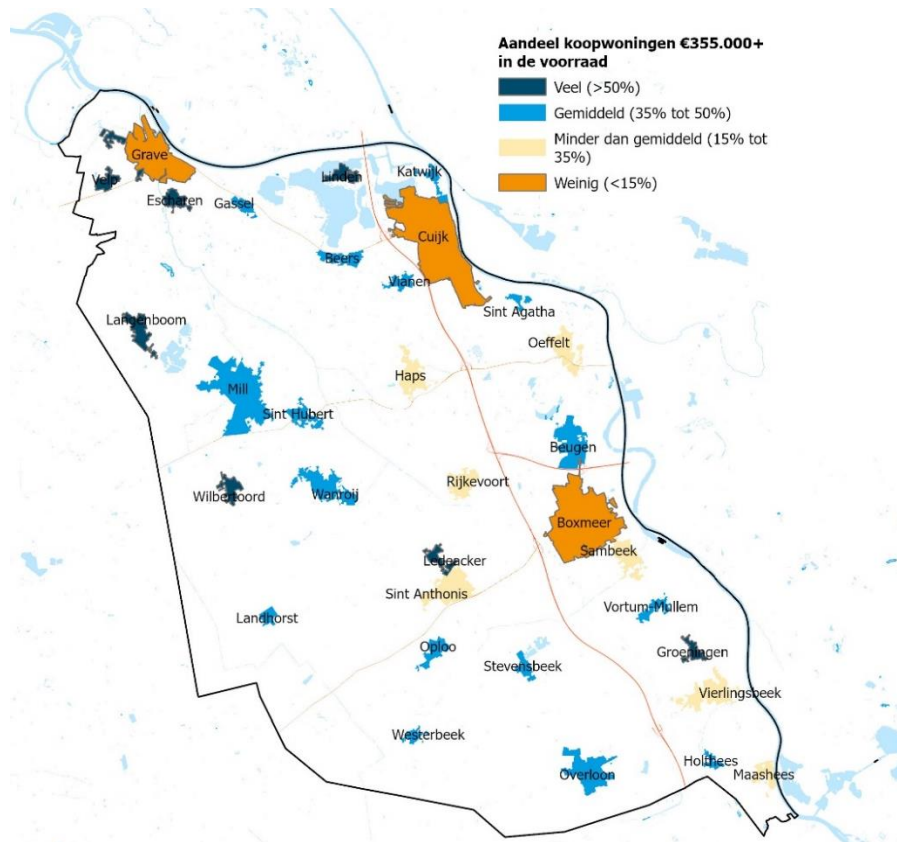
De samenstelling van de woningvoorraad verschilt sterk tussen de 33 kernen van Land van Cuijk. De kernen Cuijk en Boxmeer hebben op dit moment veel sociale huurwoningen in de voorraad (>30%). Middelgrote kernen als Grave, Sint Anthonis, Mill of Overloon hebben minder grote voorraad aan sociale huurwoningen van 15% tot 20%. Vooral in de kleine kernen is het aanbod aan sociale huurwoningen nu beperkt (<8%). Als we kijken naar de spreiding van de duurdere koopwoningen over de gemeenten dan zijn het juist deze kleine kernen waar nu veel dure koopwoningen staan. In Cuijk, Grave en Boxmeer staan naar verhouding minder dure koopwoningen en meer goedkope (rij)woningen.

Figuur 2.9: Gemeente Land van Cuijk. Aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad, 2022.



Bron: WOZ-registratie Land van Cuijk, bewerking Companen.

Figuur 2.10: Gemeente Land van Cuijk. Aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde >355.000 in de woningvoorraad, 2022.



Bron: WOZ-registratie Land van Cuijk, bewerking Companen.

Woningvoorraad naar bouwjaren

Inzicht in de opbouw van de woningvoorraad naar bouwjaar geeft een beeld van de locaties in de gemeente die door de jaren in ontwikkeling zijn gebracht, maar ook van de spreiding van de voorraad naar energetische kwaliteit. Over het algemeen hebben de vooroorlogse delen van de woningvoorraad de slechtste energielabels, zeker waar het de particuliere huurvoorraad en de koopvoorraad betreft. Woningen op recente nieuwbouwlocaties hebben vaak goede energielabels. Een overzicht van de opbouw van de woningvoorraad naar bouwjaren geeft daarnaast ook een beeld van de ruimtelijk historische opbouw van de kernen. Welke kernen hebben bijvoorbeeld een historische kern? En in welke kernen zijn recent grote uitbreidingen gedaan?

De kaarten op de volgende pagina's brengen de woningvoorraad in de kernen naar bouwperiode in beeld. We geven een korte schetsmatige beschrijving van de verschillende kernen die opvallen.

Recente uitbreidingslocaties

De grootste uitbreidingen van de woningvoorraad hebben sinds 2010 plaats gevonden in de grotere kernen in de gemeente. Op de kaart is de recente uitglocatie in Cuijk duidelijk zichtbaar. Daarnaast zijn er ook inbreidingslocaties in Cuijk, Grave en Boxmeer te zien. Op kleinere schaal zijn er sinds 2010 uitbreidingen van de woningvoorraad geweest in bijvoorbeeld Vianen, Mill, Sint Anthonis, Overloren en Sambeek.

Historische kernen

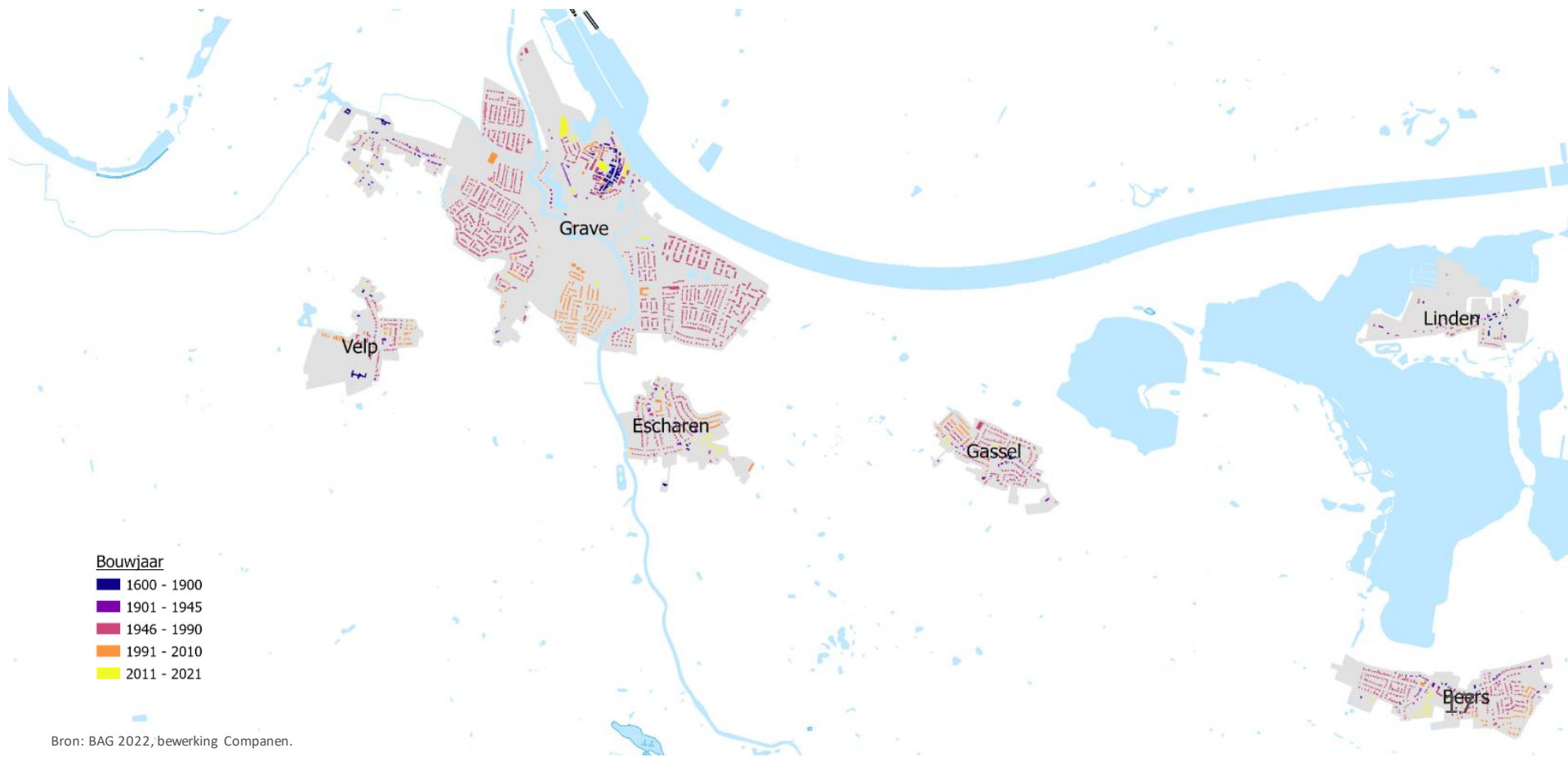
Er vallen diverse kernen op met een historische structuur waar relatief veel woningen een bouwjaar hebben van voor 1900:

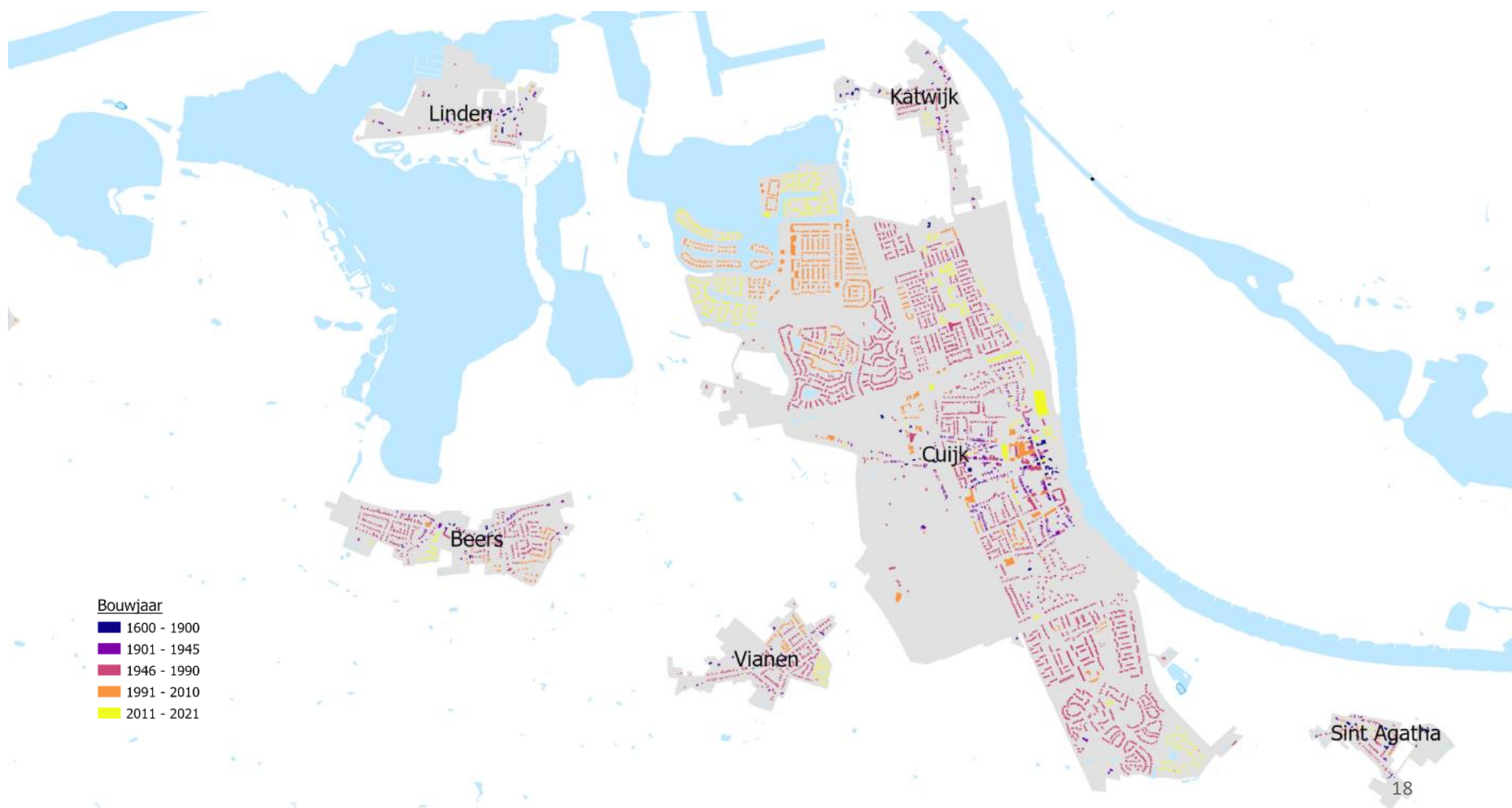
- Grave is een historisch vestingstad aan de Maas, en heeft als enige kern van de gemeente stadsrechten. Op de kaart valt de historische (stads)kern met veel woningen met een bouwjaar van voor 1900 direct op. Naast de historische kern heeft Grave diverse uitbreidingswijken die na de Tweede Wereldoorlog zijn toegevoegd.
- Ook Cuijk heeft relatief veel historische panden in het centrum. Daaromheen is de woningvoorraad door de jaren heen geleidelijk uitgebreid.
- Boxmeer heeft in het centrum van de kern ook oudere bebouwing en een historische structuur. Op de kaart is dit het beste zichtbaar rond de Steenstraat / Grotestraat, die vanuit het centrum doorloopt richting Sambeek en Vortum-Mullem.
- Naast de grotere kernen zijn er een aantal kleinere dorpen met historische linten en relatief oude woningen. Deze ruimtelijke structuur is het beste zichtbaar in Vortum-Mullem, Groeningen, Vierlingsbeek en Sambeek.
- In het buitengebied en aan de randen van veel kernen zijn daarnaast ook wat historische vrijstaande woningen / boerderijen op de kaart te zien.

Kernen met relatieve jonge woningvoorraad

Er zijn ook kernen in de gemeenten waar in vergelijking met andere kernen minder woningen staan met een bouwjaar van voor 1945. Hier zijn bijvoorbeeld naar verhouding veel woningen toegevoegd in de periode 1960-1980. Het gaat dan onder andere om de kernen Overloren, Landhorst, Wilbertoord, Langenboom.

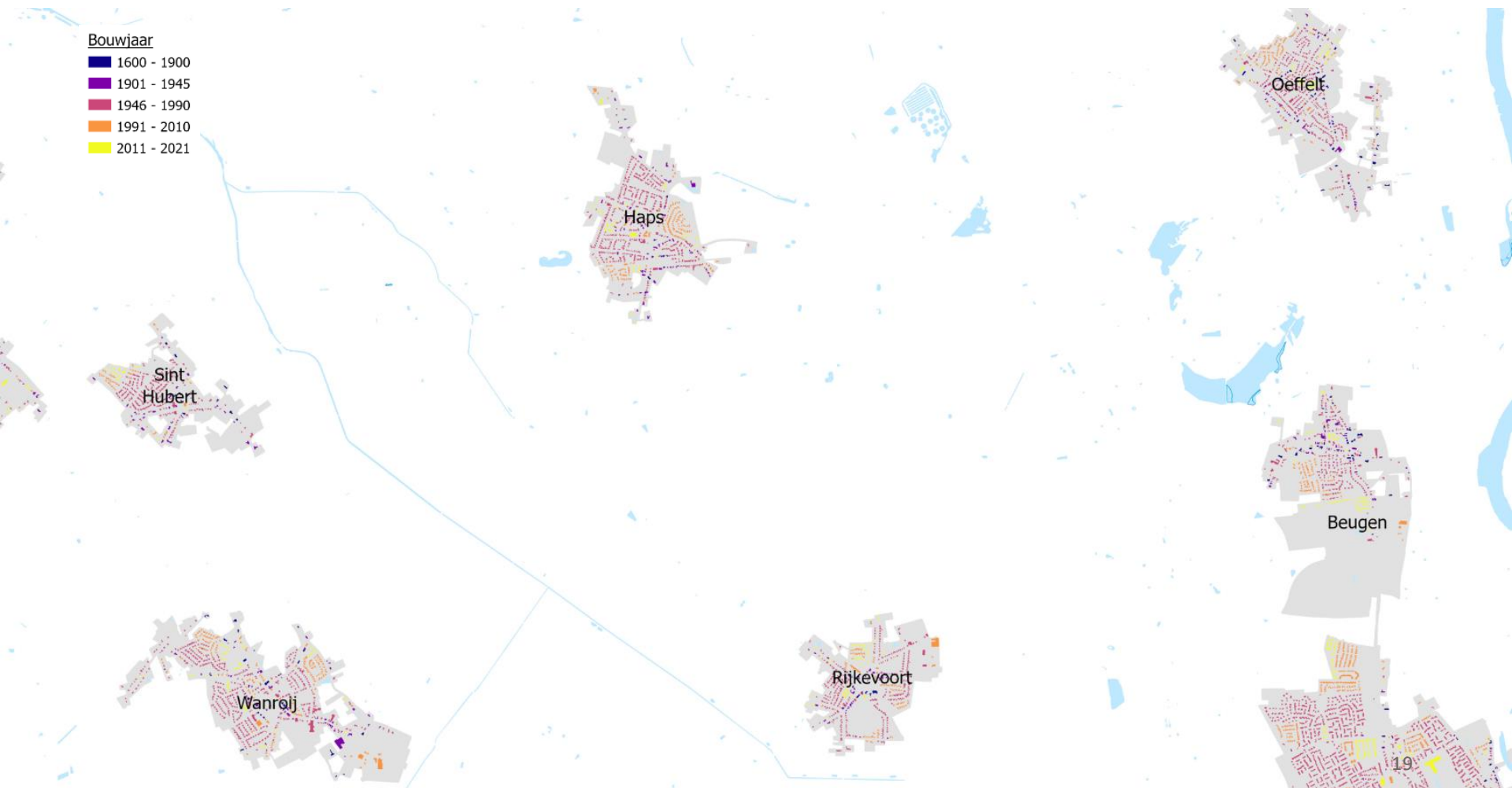
Woningvoorraad naar bouwjaren





Bouwjaar

- 1600 - 1900
- 1901 - 1945
- 1946 - 1990
- 1991 - 2010
- 2011 - 2021



Bouwjaar

- 1600 - 1900
- 1901 - 1945
- 1946 - 1990
- 1991 - 2010
- 2011 - 2021

Langenboom

Mill

Sint
Hubert

Haps

Wilbertoord

Wanroij

Rijkevoort

Bouwjaar

1600 - 1900

1901 - 1945

1946 - 1990

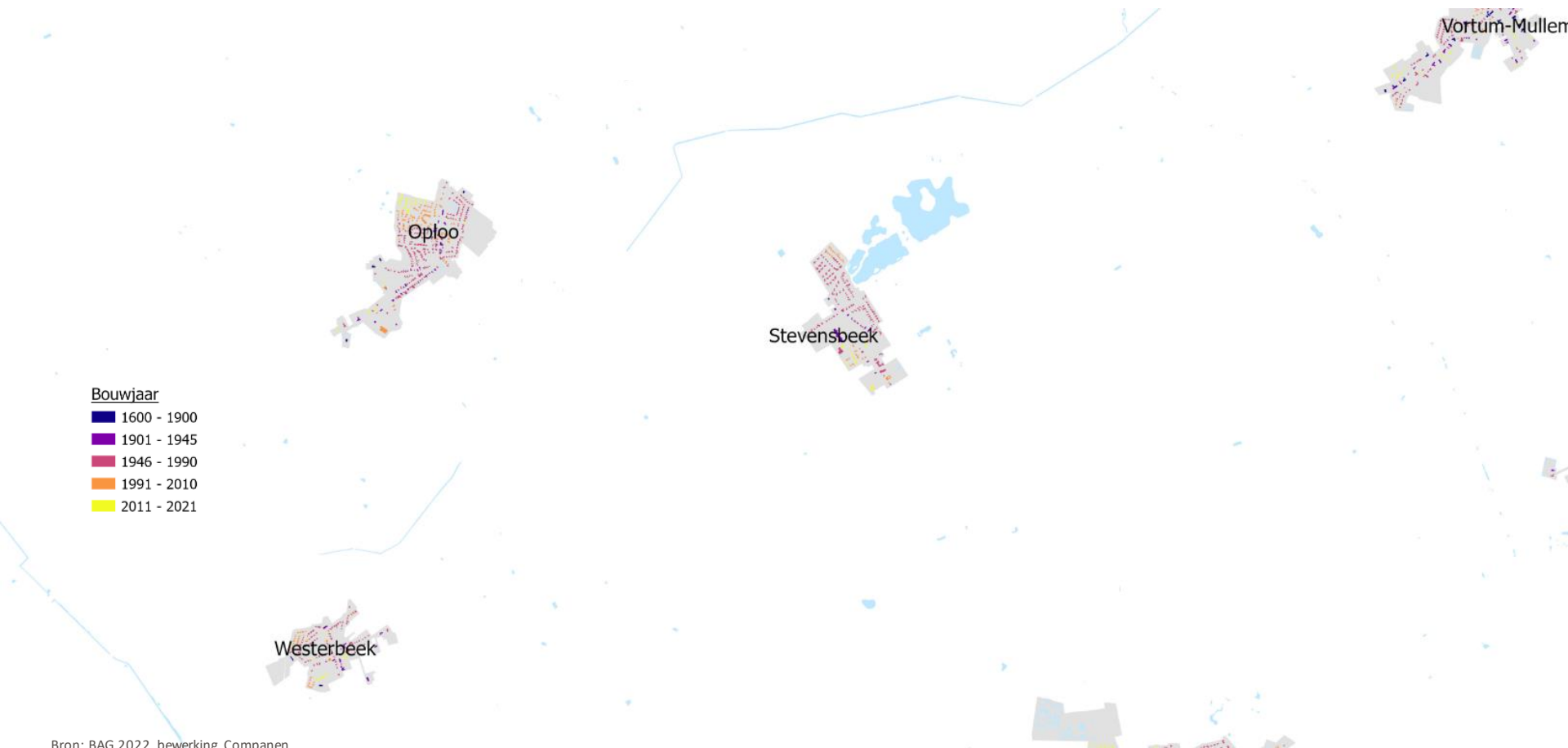
1991 - 2010

2011 - 2021

Ledeacker

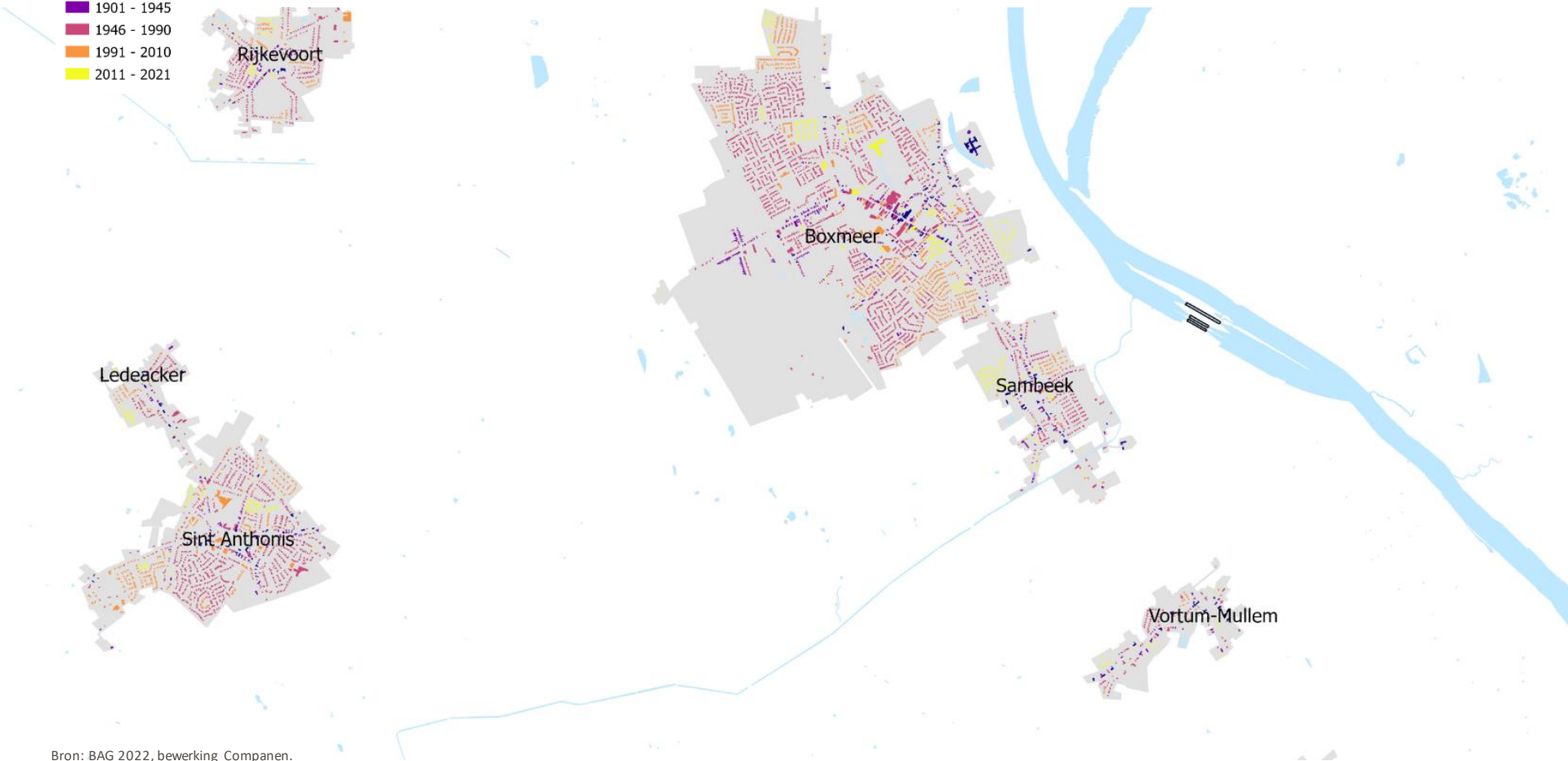
Sint Anthonis

Landhorst



Bouwjaar

- 1600 - 1900
- 1901 - 1945
- 1946 - 1990
- 1991 - 2010
- 2011 - 2021



Stevensbeek

Bouwjaar

1600 - 1900

1901 - 1945

1946 - 1990

1991 - 2010

2011 - 2021

Groeningen

Vierlingsbeek

Overloon

Holthees

Smakt

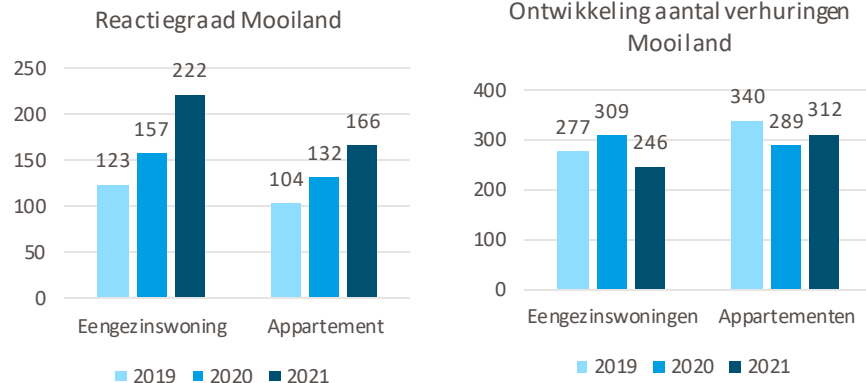
Maashees

Ontwikkelingen sociale huursector

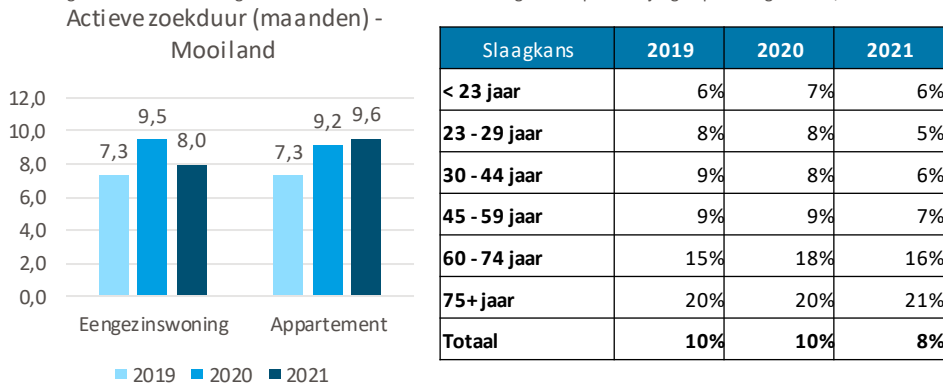
De druk in de sociale huursector liep de afgelopen jaren op in Land van Cuijk. Dat is met name af te leiden uit de ontwikkeling van de reactiegraad en het oplopen van de zoekduur. De reactiegraad, het aantal malen dat wordt gereageerd op een geadverteerde woning, nam bij eengezinswoningen toe van 123 in 2019 naar 222 in 2021 en bij appartementen van 104 naar 166. De zoektijd nam toe van 7,3 maanden bij zowel eengezinswoningen als appartementen naar 8 maanden bij eengezinswoningen en 9,6 maanden bij appartementen. We baseren ons hier op de gegevens van Mooiland. Bij Wonen Vierlingsbeek wisselt de ervaring. In de breedte wordt een toegenomen druk ervaren, maar ook ervaringen zijn soms dat nieuwbouwcomplexen (met specifiek label) moeilijk te verhuren zijn. Doordat Wonen Vierlingsbeek slechts in een aantal kernen van de gemeente adverteert ligt de gemiddelde zoektijd hoger: deze beweegt zich al jaren tussen de 2 en 2,5 jaar.

De slaagkansen van woningzoekenden tot 60 jaar zijn (bij Mooiland) veel slechter dan van oudere woningzoekenden. Dat hangt samen met het gebrek aan opgebouwde inschrijfdurals woningen worden aangeboden via een aanbodmodel. Ouderen hebben veel inschrijftijd en slagen daardoor relatief makkelijk. De slaagkansen in de gemeente namen de afgelopen jaren af.

Figuur 2.12: Ontwikkeling van de reactiegraad en het aantal verhuringen van Mooiland in de gemeente, 2019-2021.



Figuur 2.13: Ontwikkeling van de actieve zoekduur en de slaagkansen per leeftijdsgroep in de gemeente, 2019-2021.



Bron: Mooiland 2022, bewerking Companen.

3. Prognoses en kwantitatieve woningbehoefte

Als beginpunt van de analyse bekijken we de uitkomsten van verschillende prognoses. Hiermee krijgen we inzicht in demografische ontwikkelingen die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van de (lokale) woningbehoefte. Met behulp van de achterliggende uitgangspunten als vestiging, vertrek, geboorte en sterfte kijken we terug naar de mate waarin prognoses aansluit bij de daadwerkelijke ontwikkelingen in de gemeente.

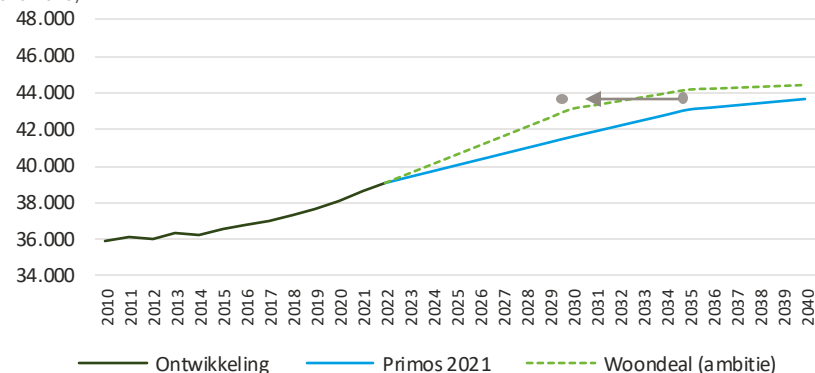
1. Provinciale prognose Noord-Brabant

- Gaat uit van 'migratiesaldo = 0' scenario. Dit betekent dat de groei in de gemeente naast de eigen bevolking nog alleen van buitenlandse migratie komt en Land van Cuijk per saldo geen mensen uit andere gemeenten trekt.
- De binnenlandse migratie nam de afgelopen jaren juist sterk toe. Een migratiesaldo = 0 scenario lijkt daarom van Land van Cuijk niet erg realistisch voor de komende jaren.
- Doordat de provinciale prognose geen rekening houdt met vestiging van buitenaf is deze prognose wel een goede weergave van de autonome woningbehoefte.

2. Primos-prognose

- Ieder jaar publiceert het CBS een nationale prognose van de bevolkingsontwikkeling. Onderzoeksbureau ABF geeft met de Primos-prognose een regionale en lokale vertaling aan deze nationale bevolkingsprognose. Daarbij wordt gekeken naar (langjarige) trendmatige ontwikkelingen van migratie en verschillen tussen gemeenten. Omdat deze prognose rekening houdt met binnenlandse verhuizingen op basis van lange termijn gemiddelde, sluiten de resultaten beter aan op de ontwikkeling in het verleden.
- De Primos prognose is de basis geweest voor de groeiambitie van de gemeente (Woondeal) om minimaal + 4.000 woningen in de periode t/m 2030 te realiseren.

Figuur 3.1: Gemeente Land van Cuijk. Ontwikkeling van de het aantal huishoudens, en huishoudensprognose, 2010-2040)



Bron: Primos 2021, Provincie Noord-Brabant, bewerking Companen.

3. Trendprognose

- Als 3^e prognosevarianten hebben we een trendprognose opgesteld, waarin de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren (toegenomen vestiging uit regio Nijmegen) nadrukkelijker zijn meegenomen. Dit geeft op korte termijn het meest realistische beeld van de woningbehoefte. Hierbij houden we rekening met het inlopen van het huidige woningtekort (zie ook volgende pagina).
- In de periode t/m 2030 is volgens deze prognose behoefte aan +4.350 woningen en tussen 2031 en 2040 aan nog eens +1.350 woningen.

Tabel 3.1: Gemeente Land van Cuijk. Kwantitatieve woningbehoefte 2022 t/m 2030 en 2031-2040 volgens verschillende scenario's.

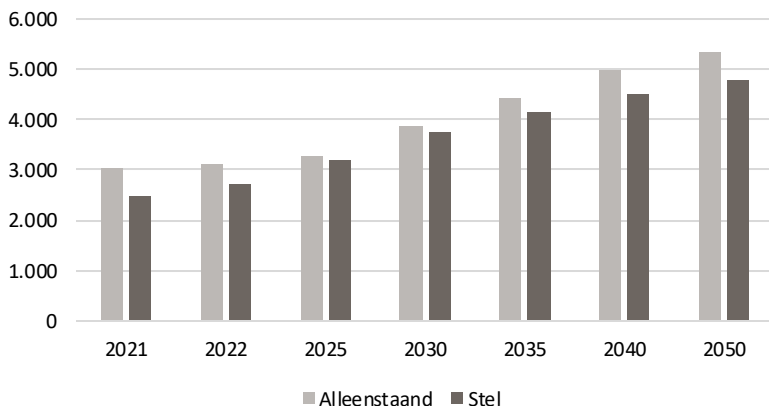
	2022 t/m 2030	2031 tot 2040	Totaal
Prognose provincie Noord-Brabant	+2.800	+300	+3.100
Woondeal (ambitie)	+4.180	+1.300	+5.480
Trendprognose (+ inlopen woningtekort)	+4.350	+1.350	+5.700

Bron: Primos 2021, Provincie Noord-Brabant, bewerking Companen.

3.1 Huishoudensprognose naar huishoudentypen

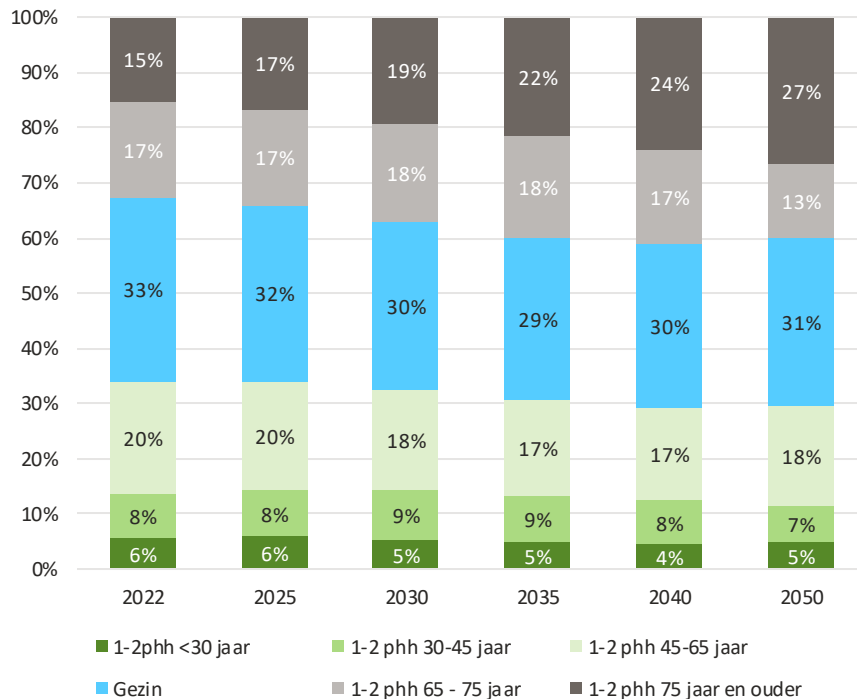
Op dit moment is 15% van de huishoudens in de gemeente Land van Cuijk in de leeftijd van 75 jaar of ouder. Een bijna even grote groep huishoudens (17%) is in de leeftijd van 65 tot 75 jaar. Het aantal 75-plus huishoudens in de gemeente neemt de komende jaren sterk toe. In 2030 is volgens de prognose 19% van de huishoudens 75 jaar of ouder en in 2040 is dit 24%. Dat is een toename met twee derde. Het aandeel huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar blijft overigens ongeveer even groot. Het is dus vooral het aandeel oudere ouderen dat sterk toeneemt. Het aandeel gezinnen in de gemeente is nu 33%. Dit neemt af tot 30% in 2030 en blijft daarna stabiel. Het aandeel middelbare kleine huishoudens neemt ook wat af, maar ook deze afname is relatief gering. Het aandeel jonge huishoudens neemt af van 6% nu naar 5% in 2030 en 4% in 2040.

Figuur 3.2: Gemeente Land van Cuijk. Ontwikkeling van de het aantal 75-plussers naar huishoudenssamenstelling, volgens trendprognose.



Bron: Primos 2021, bewerking Companen.

Figuur 3.3: Gemeente Land van Cuijk. Huishoudensontwikkeling naar typen volgens trendprognose, 2022-2050.



Bron: Primos 2021, bewerking Companen.

3.2 Inlopen van een woningtekort

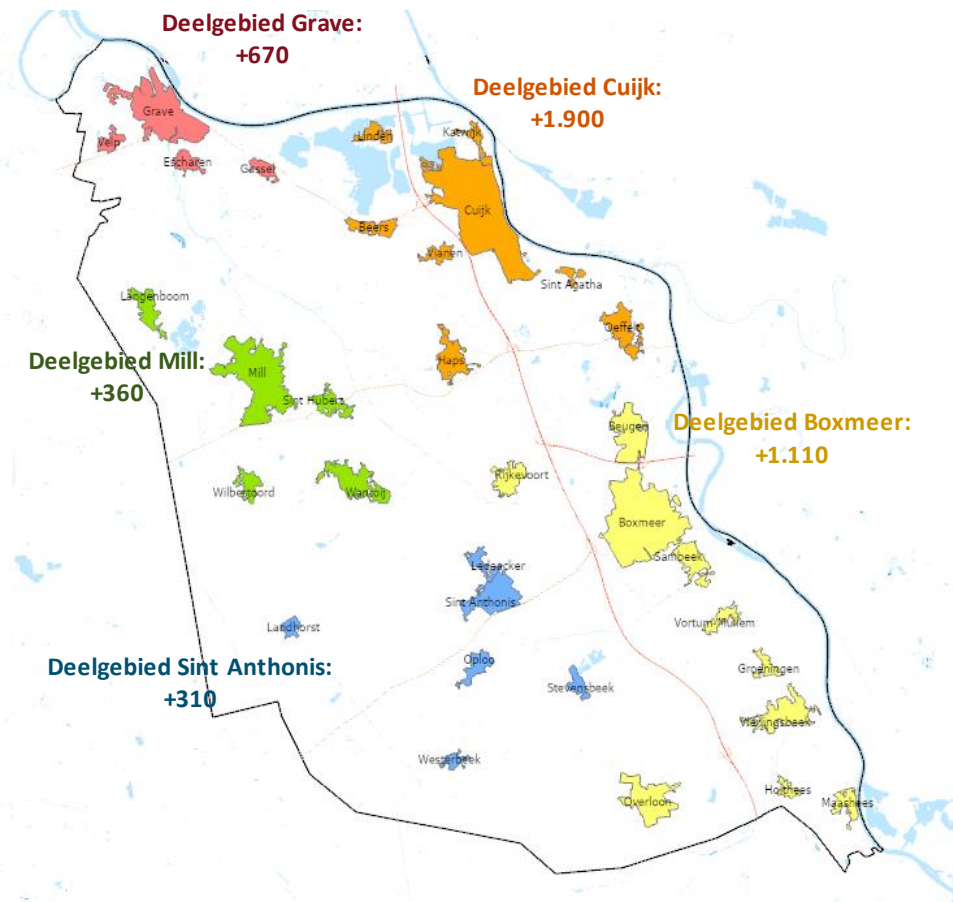
De druk op de woningmarkt is groot. De afgelopen jaren is hard ingezet op het versnellen van de woningbouw. Toch is nog sprake van een aanzienlijk woningtekort. Bij een woningtekort van zo'n 2% is sprake van een gezonde woningmarktdruk. Maar op dit moment is het woningtekort in de omgeving van Land van Cuijk aanmerkelijk hoger, zo'n 3,8%. Dat betekent dat er een extra opgave is om het woningtekort terug te brengen naar een acceptabel niveau. Om het woningtekort terug te brengen naar 2% moeten er in Land van Cuijk 700 woningen worden toegevoegd. In de uitgewerkte trendprognose houden we hier rekening mee.

3.3 Kwantitatieve woningbehoefte per deelgebied en kern

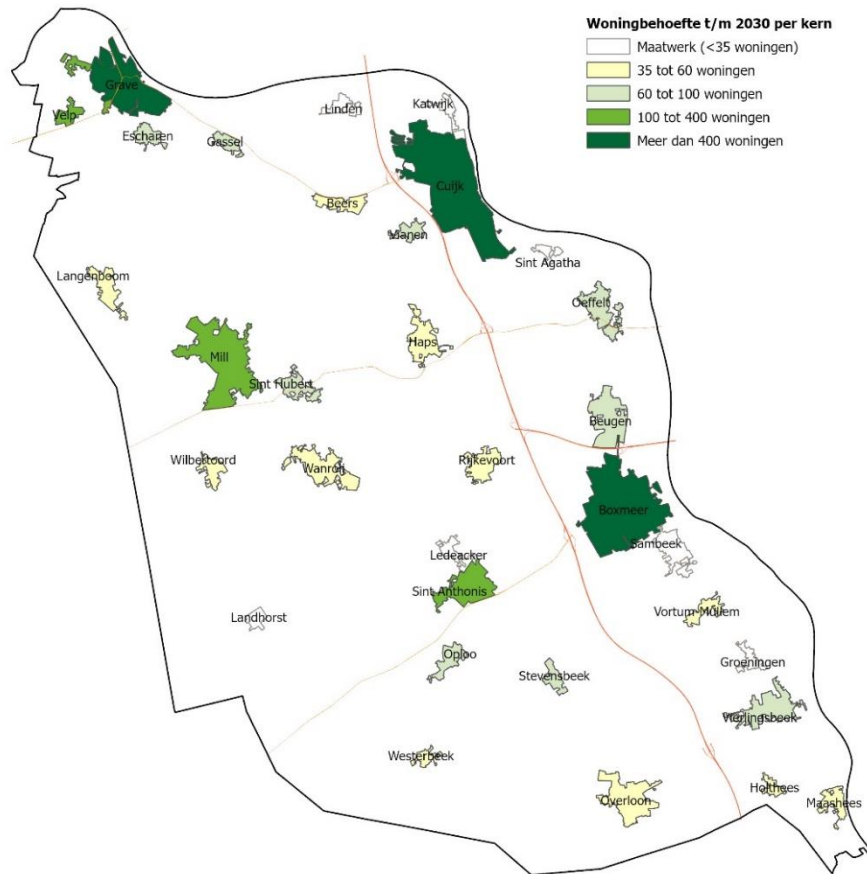
Van de drie prognoses sluit de trendprognose het beste aan bij de woningmarktontwikkelingen in de gemeente van de afgelopen jaren. De trendprognose sluit daarnaast ook goed aan bij de uitgesproken (woondeal)ambities. We gebruiken deze prognose daarom als basis voor het doorrekenen van de woningbehoefte in de gemeente. Dit betekent in de periode t/m 2030 een extra behoefte aan +4.350 woningen en in de periode van 2022 tot 2040 een behoefte van +5.700 woningen. Op basis van de demografische samenstelling van de kernen en de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren hebben we een vertaling gemaakt naar de verschillende kernen, en deelgebieden. Hierbij valt op dat:

- In de deelgebieden Cuijk en Boxmeer relatief de meeste inwoners met een leeftijd van 15 – 25 jaar hebben.
- De deelgebieden Cuijk en Grave de meeste vestigers uit de regio Nijmegen trekken.
- Deelgebied Boxmeer de meeste vestigers uit Limburg (Venray, Gennepe) trekt.
- De deelgebieden Mill en Sint Anthonis relatief de minste vestigers van buiten de gemeente trekken en naar verhouding een iets oudere bevolking hebben.

Figuur 3.4: Kwantitatieve woningbehoefte in de periode t/m 2030 volgens trendprognose, per deelgebied.



Figuur 3.5: Kwantitatieve woningbehoefte in de periode t/m 2030 volgens trendprognose, per kern.



Woningbehoefte tot en met 2030 per kern

Voor dit woningmarktonderzoek is de woningbehoefte vertaald naar de kernen van de gemeente. Deze vertaling moet niet als een exacte opgave worden gezien. Het is één van de bouwstenen om keuzes en afwegingen te maken. Ook argumenten op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid en grondposities spelen hierbij een rol. Om de woningbehoefte te vertalen naar de afzonderlijke kernen is onder andere gekeken naar:

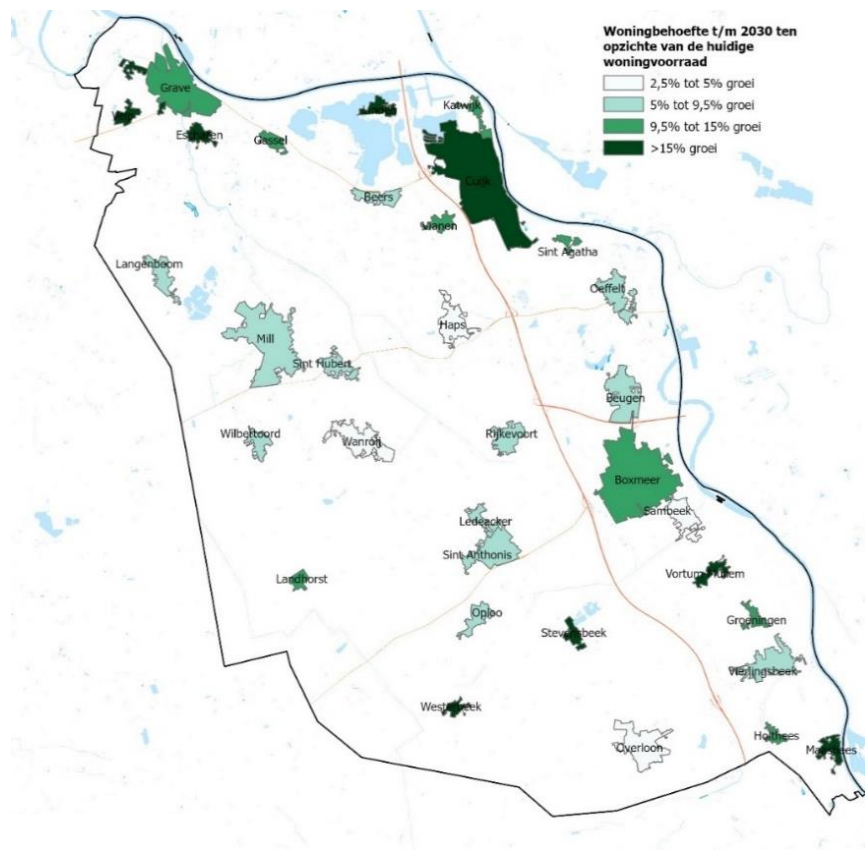
- De huidige bevolkingsamenstelling in de kernen. Waar wonen veel ouderen? Waar wonen veel gezinnen, en thuiswonen de jongeren?
- Verhuisbewegingen tussen de kernen en het aantal en aandeel vestigers van buiten de gemeente (populariteit van de kernen).
- Marktdruk in de koop- en sociale huursector.
- Het beeld van marktpartijen over de woningbehoefte en marktcapaciteit (input marktkennerspanel)

Volgens deze trendmatige doorrekening is er de meeste extra woningbehoefte in absolute zin in de grote kernen Cuijk, Boxmeer en Grave. In de kernen Mill, Sint Anthonis en Velp is er volgens de prognoses ook relatief veel extra woningbehoefte, zo'n 100 tot 400 woningen in de periode tot en met 2030. In Escharen, Gassel, Vianen, Oeffelt, Beugen, Sint Hubert, Oploo, Stevensbeek en Vierlingsbeek zijn in dezelfde periode volgens de prognose 60 tot 100 woningen extra nodig. De beleving van corporaties wijkt in sommige kernen af van deze trendmatige doorrekening (zoals in Wanroij, Sint-Anthonis en omliggende kernen). Dit kan komen doordat ook ontwikkelingen meespelen die op dit moment nog niet of minder zichtbaar zijn in de dorpen (zoals demografische verschuivingen). In de kleinste kernen van de gemeente is volgens de trendmatige prognose een (kleine) aanvullende woningbehoefte te verwachten. In de praktijk is het zaak om met maatwerk in te spelen op de woningbehoefte die ontstaat.

Relatieve groei van de kernen

Volgens de trendprognose groeit de kern Cuijk groeit niet alleen in absolute het meest, ook relatief gezien is er een grote groei voorzien. Naast Cuijk groeien een aantal kleinere kernen als Velp, Escharen, Linden, Westerbeek, Stevensbeek, Vortum-Mollem en Maashees ook relatief hard. De toename van de woningbehoefte is hier meer dan 15% ten opzichte van de huidige woningvoorraad. De minste groei is te zien in Wanroij, Haps, Sambeek en Overloon, maar ook hier neemt de behoefte tot 2030 nog met 2,5% tot 5% toe.

Figuur 3.6: Relatieve groei van de kernen in de periode t/m 2030 volgens trendprognose.



4 Kwalitatieve woningbehoefte

4.1 Behoeftte aan sociale huur

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald op basis van de woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 808 bedoeld. Daarnaast mogen corporaties sinds 2022 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen aan huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren. Deze 7,5% mag verhoogd worden naar 15% als de corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en de huurdersorganisatie en dit vastleggen in prestatieafspraken.

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- effect van de huishoudensgroei;
- effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huurkooporiëntatie (generatie-effect);
- effect van de koopkrachtontwikkeling.

We ramen de extra behoefte aan sociale huurwoningen van corporaties in Land van Cuijk op ongeveer 1.200 in de periode tot en met 2030. Dat is ruim 27% van de extra woningbehoefte. Het betreft hier een netto aanvullende behoefte; als er corporatiewoningen worden gesloopt zijn méér woningen nodig om in de behoefte te voorzien. De behoefte is bepaald door uit te gaan van de behoefte die voortkomt uit de demografische ontwikkeling van de groep huishoudens in de corporatiedoelgroep die een sociale huurwoning nodig hebben en te rekenen met het inlopen van een deel van het woningtekort.

Omdat er sprake is van een generatie-effect, zijn er minder sociale huurwoningen nodig dan uit een trendmatige berekening blijkt. Dit hangt er mee samen dat er meer oudere huishoudens komen die een hoger inkomen hebben en meer vermogen hebben opgebouwd dan eerdere generaties ouderen. Zij kiezen bij verhuizing naar een levensloopgeschikte woning er vaker voor om opnieuw te kopen. We maken een afslag op de behoefte voor dit generatie-effect. De extra behoefte is gebaseerd op een economisch scenario waarin de koopkracht van huishoudens daalt (met 0,7% op jaarbasis). Dat scenario past bij het huidige tijdsbeeld. Als wordt uitgegaan van een iets positievere ontwikkeling van de koopkracht, heeft dat effect op het aantal corporatiewoningen dat moet worden toegevoegd. Bij een gemiddelde koopkrachtstijging met 0,3% in de komende jaren, is het benodigde aantal corporatiewoningen in Land van Cuijk zo'n 1.000 in de periode tot en met 2030.

Figuur 4.1: Gemeente Land van Cuijk. Ontwikkeling aanvullende vraag naar woningen in de kernvoorraad bij verschillende koopkrachtscenario's, 2022 t/m 2030.



4.2 Woonwensen

Voor het in beeld brengen van de woonwensen baseren we ons op het WoON 2021. Dit is een groot landelijk woon- en verhuiscriteria onderzoek dat driejaarlijks wordt uitgevoerd. Om betrouwbare uitkomsten voor Land van Cuijk te krijgen werken we met referentiegebieden, waarin we lokaal-specifieke achtergrondkenmerken gebruiken om tot een zo concreet mogelijk beeld van de situatie in vergelijkbare gemeenten (in de regio) te komen. Als we de woonwensen van verhuiscriteria huishoudens in vergelijkbare gemeenten als Land van Cuijk analyseren, valt op dat:

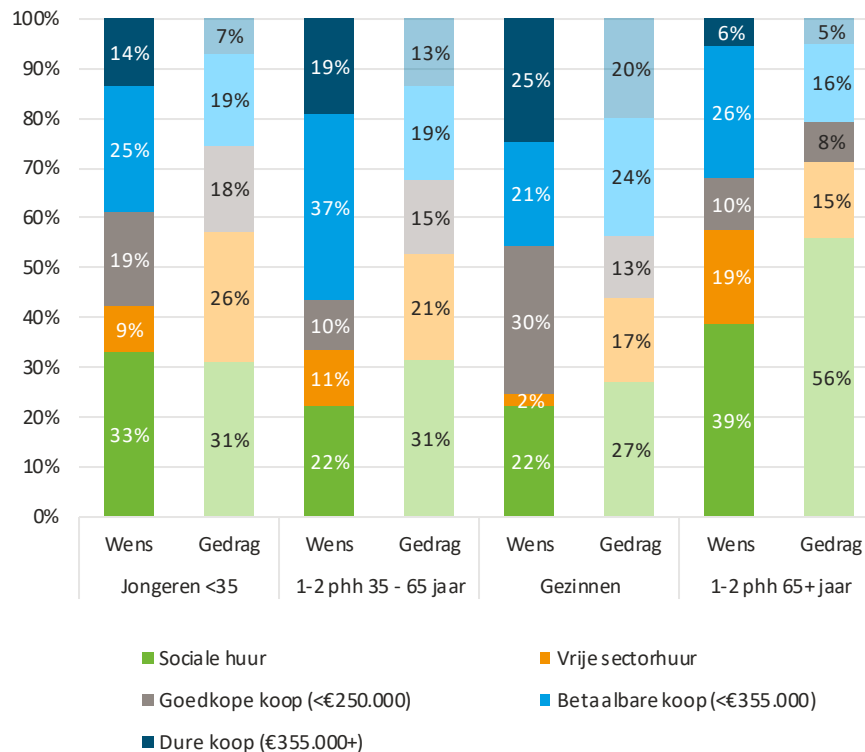
- Jonge huishoudens naar verhouding veel op zoek zijn naar huurwoningen. Ook richten zij zich meer dan andere groepen op het betaalbare koopsegment (tot €250.000).
- Bij huishoudens van 35 tot 65 jaar zien we een grote oriëntatie op de koopsector. Een aanzienlijk deel van deze huishoudens zoekt ook een koopwoning van >€355.000.
- Gezinnen zijn het vaakst op zoek naar dure koopwoningen. Een kwart van de gezinnen met verhuiscriteria zoekt een dure koopwoningen en iets meer dan een vijfde een koopwoning van €250.000 tot €355.000.
- Ouderen – en met name 75-plussers – richten zich vaak op een huurwoning. Deels zijn dit sociale huurwoningen maar vaker dan andere groepen richten zij zich ook op huurwoningen in het middeldure segment. Daarnaast is ruim 40% van de 65-plussers huishoudens op zoek naar een (levensloopgeschikte) koopwoning. De wens om een woning te kopen is sterker aanwezig bij ouderen van 65 tot ongeveer 75 jaar dan bij 75-plussers. Dit leeftijdscohort woont nu vaker in een koopwoning waardoor zijn bij een verhuizing overwaarde meenemen en zich vaker opnieuw een koopwoning kunnen veroorloven.

Vergelijking wensen met daadwerkelijk verhuisgedrag

Zoals benoemd zijn woonwensen slechts een (beperkte) voorspeller van gedrag op de woningmarkt. Vaak geven mensen in een enquête aan iets te willen, maar doen zij in de praktijk vervolgens iets anders. We vergelijken de woonwensen daarom met het feitelijk gedrag in Land van Cuijk om meer zicht te krijgen op hoe realistisch deze wensen zijn. Als we de woonwensen vergelijken met het werkelijke verhuisgedrag valt het op dat:

- Jonge huishoudens vaker naar een middenhuurwoning verhuizen dan zij op basis van woonwensen aangeven. Daarnaast is er een wens naar goedkope en betaalbare koopwoningen maar wordt deze in de praktijk veel minder vervuld. Dit heeft mede te maken met leencapaciteiten en mogelijkheden om te kopen maar ook met de beschikbaarheid van aanbod.
- Huishoudens van 35 tot 65 jaar verhuizen in Land van Cuijk vaker naar een particuliere (middeldure) huurwoning terwijl de wens naar een sociale huurwoning sterker is. Dit heeft mogelijk te maken met de relatieve kleine voorraad aan sociale huurwoningen in sommige kernen van de gemeente.
- Gezinnen verhuizen in werkelijkheid vaker naar een middeldure koopwoning terwijl zij vaak een wens hebben voor een duurdere koopwoning.
- Een aanzienlijk deel van de ouderen geeft aan graag een (levensloopgeschiedte) woning te willen kopen. Maar als we kijken naar het verhuisgedrag dan zien we dat zij bijna niet naar een koopwoning verhuizen. Dit kan komen doordat er op dit moment weinig voor ouderen geschikt koopaanbod in de gemeente aanwezig is of vrijkomt.

Figuur 4.2: Gemeente Land van Cuijk. Woonwensen van verschillende groepen vergeleken met daadwerkelijk verhuisgedrag in de periode 2011-2021.



Bron: WoON2021, Microdata 2011-2021, bewerking Companen.

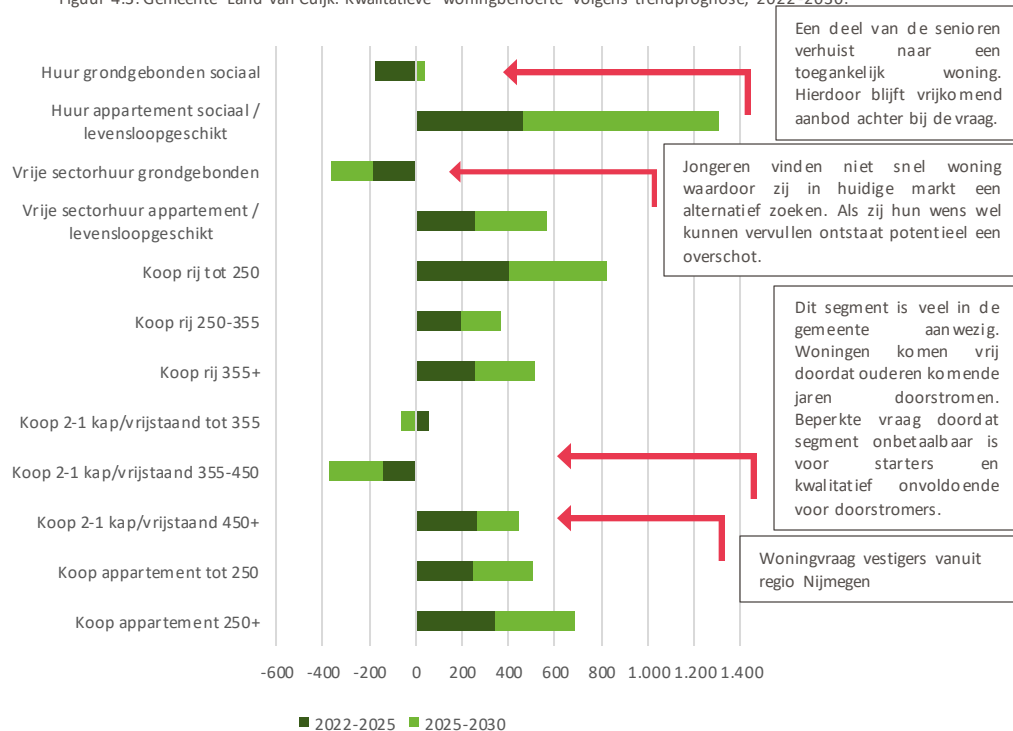
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling, woonwensen van verschillende doelgroepen, de daadwerkelijke verhuisbewegingen die huishoudens maken en het aanbod dat zij achterlaten op de woningmarkt hebben we een simulatie gemaakt van de verwachte verhuizingen op de lokale woningmarkt. In de analyses is ook rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten. Hiemee ontstaat zicht op te verwachte woningvraag, het potentiële aanbod en daarmee de potentiële tekorten of overschotten in de woningvoorraad. Het gaat hierbij om een saldo van vraag en aanbod. In elk segment is vraag en komen woningen vrij, ook als vraag en aanbod in evenwicht zijn en het saldo dus laag is. In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. In enkele segmenten ontstaat mogelijk juist ruimte:

- **Vraag naar sociale huurwoningen¹:** Er is een extra vraag naar sociale huurappartementen/ levensloopgeschikte woningen. Bij grondgebonden sociale huurwoningen is mogelijke sprake van een klein overschot; deze woningen komen veel vrij als ouderen de komende jaren gaan verhuizen. De vraag naar appartementen is afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken, maar ook van jongeren die zich richten op een huurappartement omdat zij inschatten dat een dergelijke woning betaalbaar en naar verhouding snel beschikbaar is. Voor een deel van de jongeren is dit daarnaast ook het primaire gewenste woningtype.
- **Vraag naar huurwoningen in de vrije sector:** Er is een aanvullende vraag naar huurwoningen in de vrije huursector. Het betreft per saldo vooral appartementen. In potentie ontstaat er een overschot aan grondgebonden woningen in de vrije huursector. Deze woningen komen vrij omdat de huidige bewoners vaak eigenlijk de voorkeur geven aan het kopen van een woning. De vrije huursector is voor veel huishoudens een tussenstap richting een koopwoning.

- **Vraag naar koopappartementen.** Er is een behoorlijke extra vraag naar koopappartementen in de gemeente. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabelouder kunnen worden.

Figuur 4.3: Gemeente Land van Cuijk. Kwalitatieve woningbehoefte volgens trendprognose, 2022-2030.



¹Het gaat hier om de netto woningbehoefte. Er is geen rekening gehouden met vervanging of sloop. Als er woning gesloopt worden zullen er dus (extra) sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd.

- **Grote vraag naar betaalbare koopwoningen.** Er is een grote extra vraag naar goedkopere en betaalbare woningen in de koopsector. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk rijwoningen. Veel (koop)starters in de gemeente richten zich op een koopwoning. Zij profiteren niet van overwaarde van een koopwoning en kunnen vrijkomende woningen in de bestaande woningvoorraad moeilijk betalen. Dit komt tot uitdrukking in een extra vraag naar koopwoningen tot € 250.000 en tussen € 255.000 en € 355.000.
- **Extra vraag naar luxere koopwoningen.** Naast de vraag naar kooprijwoningen is er een extra vraag naar luxere woningtypen, zoals tweekappers en vrijstaande woningen. Deze extra vraag is vooral afkomstig van vestigers uit de regio Nijmegen.
- **Middeldure koop op termijn wat onder druk.** In het middeldure koopsegment (€355.000 - €450.000) ontstaat op termijn wat ruimte. Er staan op dit moment veel goedkope en middeldure 2-1 kapwoningen in de gemeente. Als de huidige bewoners ouder worden en een stap zetten naar een voor ouderen geschikte woning, komen meer van deze woningen de komende jaren op de markt. Dit prijssegment is op dit moment onbetaalbaar voor starters en tegelijk kwalitatief onvoldoende voor doorstromers.

Van de totale woningbehoefte in de gemeente in de periode t/m 2030 ligt het accent duidelijk op het toevoegen van betaalbare woningen. Van de aanvullende behoefte is 27% een sociale huurwoning en 29% een goedkope koopwoning (< € 250.000). Daarnaast is er behoefte aan betaalbare koopwoningen met een prijs tot € 355.000 (23% van de behoefte). In mindere mate is ook behoefte aan duurdere koopwoningen (16%) en middeldure huurwoningen (4%).

4.4 Vraag naar bijzondere woonvormen

Companen heeft voor verschillende gemeenten en regio's onderzoek gedaan naar de behoefte aan alternatieve woonvormen. Op basis van ervaringen in andere gemeenten en regio's beschrijven we een aantal trends:

- Uit enquêtes onder inwoners met verhuisplannen blijkt de laatste jaren doorgaans dat een aanzienlijk deel van de respondenten mogelijk interesse heeft in alternatieve woonvormen. Echter blijkt de groep die vervolgens serieuze interesse toont en bijvoorbeeld ook actief op zoek gaat naar deze woonvormen of zelf initiatief neemt om een dergelijke woonvorm te ontwikkelen een stuk kleiner.
- Jongeren en starters zijn het meest en het breedst geïnteresseerd in alternatieve woonvormen. Zij hebben vaak interesse in concepten als wonen in een verbouwd kantoor, school, kerk, klooster, etc., of een tiny house. Ook het delen van een woning met vrienden (Friends wonen) of gelijkgestemden (groepswonen) vinden zij vaak aantrekkelijk. Een wat kleiner deel van de starters ziet een tijdelijke woonruimte van maximaal 2 jaar als oplossing voor hun woningvraag. De vraag van starters wordt in de huidige markt ook ingegeven door de wens om überhaupt een woning te vinden.
- Onder gezinnen en kleine huishoudens van 35 tot 65 jaar richt de vraag naar bijzondere woonconcepten zich op zelfbouw of CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap; het samen met anderen ontwikkelen van woningen). Woonconcepten waarin de woonruimte gedeeld wordt met anderen (groepswonen of een meergeneratiewoning) worden door gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 65 jaar minder vaak aantrekkelijk gevonden. Toch is er een klein deel van deze leeftijdsgroep die wel belangstelling heeft voor een meergeneratiewoning, mogelijk om voor de eigen ouders te kunnen zorgen.
- Onder ouderen zien we in verschillende onderzoeken vooral een interesse in wonen met gemeenschappelijke voorzieningen. Zeker onder ouderen met een zorgvraag is relatief veel behoefte aan kleinschalige woonzorgprojecten (zoals hofjesconcepten) waarin ook een gemeenschappelijke leefruimte beschikbaar is. Ouderen geven vaak aan geïnteresseerd te zijn in woonconcepten waar zij met leeftijdgenoten en gelijkgestemden kunnen samenwonen. Wat zeker niet betekent dat dit per definitie de wens is, maar de wens is groter dan onder andere leeftijdsgroepen.

4.5 Accenten kwalitatieve woningbehoefte per deelgebied

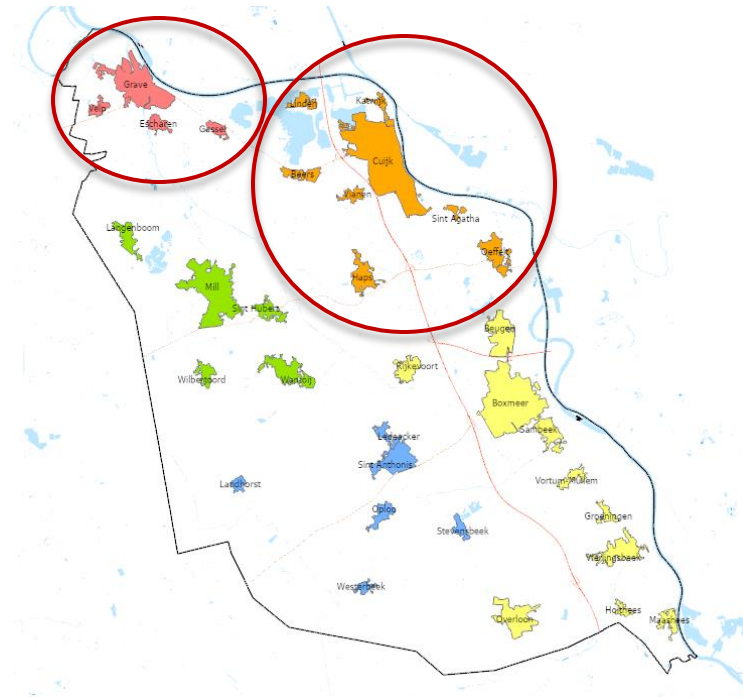
Op basis van de huidige bevolkingssamenstelling in de kernen, de geanalyseerde verhuisbewegingen, en cijfers over de marktdruk in de kernen en deelgebieden hebben schetsen we *per deelgebied* een aantal accenten in de kwalitatieve woningbehoefte.

Deelgebied Cuijk

- In **Cuijk** vestigen zich veel mensen uit de regio Nijmegen. Zij richten zich hier vaker dan in andere gebieden ook op de duurdere koopsegmenten.
- Daarnaast is er vraag naar betaalbare koopwoningen vanuit jongeren en starters. Dit zijn vooral rijwoningen en appartementen met een prijs < €250.000.
- Door alle voorzieningen is Cuijk aantrekkelijk voor ouderen die willen doorstromen. Zij zoeken vaak een middeldure huurwoning of koopappartement.
- De behoefte in **Vianen, Beers** en **Oeffelt** richt zich vooral de woningvraag van starters (deels sociale huur, maar vooral goedkope koop) en ouderen (levensloopgeschikt zowel huur als koop).
- De aanvullende woningbehoefte in de overige kernen is relatief beperkt.

Deelgebied Grave

- In **Grave** staan naar verhouding veel betaalbare koopwoningen. De stad is (mede) hierdoor aantrekkelijk voor vestigers uit de regio Nijmegen.
- Voor doorstromers en gezinnen uit (de dorpen rondom) Grave is er extra behoefte aan duurdere koopwoningen. Daarnaast is er behoefte om de voorraad aan sociale huurwoningen uit te breiden, gezien de hoge vraagdruk op dit moment.
- In **Velp, Escharen** en **Gassel** staan juist relatief veel duurdere koopwoningen en minder goedkope koop en sociale huurwoningen. Vanuit lokale jongeren en starters is er behoefte om deze segmenten uit te breiden.



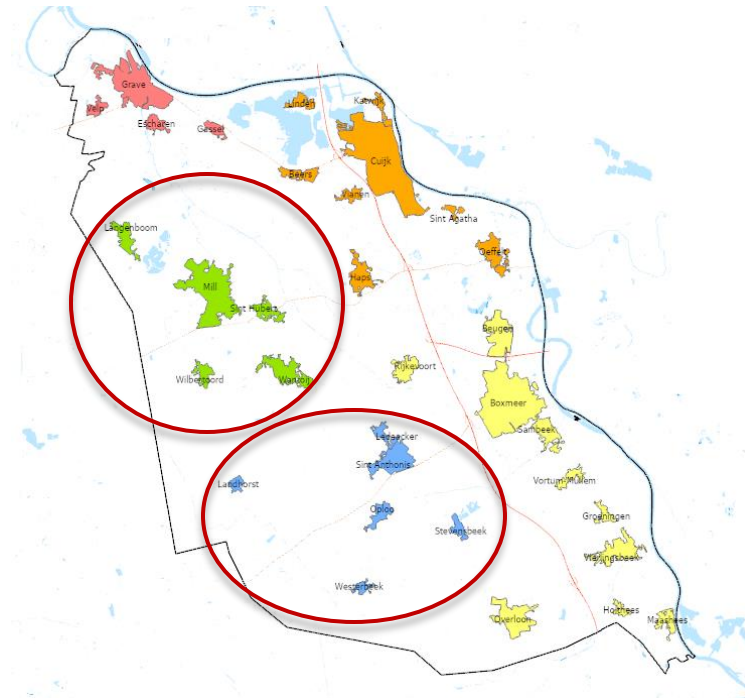
- In **Gassel** is behoefte aan nultredenwoningen in de sociale huursector. Volgens de corporaties is de vraagdruk op de bestaande woningen hier hoog.

Deelgebied Mill

- In **Mill, Langenboom, Sint Hubert** en **Wilbertoord** wonen naar verhouding relatief weinig jongeren.
- In Langenboom en Wilbertoord staan weinig sociale huurwoningen, terwijl hier zeker onder jongeren die nu nog thuis wonen (op kleine schaal) wel behoefte aan is. Er is ook behoefte aan betaalbare koopwoningen voor starters. De koopvoorraad bestaat hier voornamelijk uit duurdere koopwoningen.
- In **Mill** is behoefte aan extra woningen voor ouderen, zowel in de koop als in middenhuur zijn er op dit moment weinig voor ouderen geschikte woningen.

Deelgebied Sint Anthonis

- In **Sint Anthonis** en de dorpen daar omheen wonen naar verhouding nu ook weinig jongeren en juist veel gezinnen. Woningen worden relatief vaak betrokken door binnenverhuizers (mensen uit het eigen dorp). De aanvullende woningbehoefte komt hier dan ook vooral vanuit de eigen inwoners en minder vanuit vestigers van buitenaf.
- Met name in de kleinere dorpen rond Sint Anthonis is er voor jongeren weinig geschikte aanbod, de sociale huurvoorraad is klein en de koopvoorraad relatief duur.
- Tegelijkertijd is de huidige vraagdruk in de sociale huur in de dorpen rond Sint Anthonis laag. Jonge mensen willen vaker een (kleine) koopwoning of zelf bouwen.
- Voor ouderen die nu in een ruime koopwoning wonen is er in alle dorpen behoefte aan levensloopgeschikte koopwoningen, en woningen in de vrije sectorhuur.



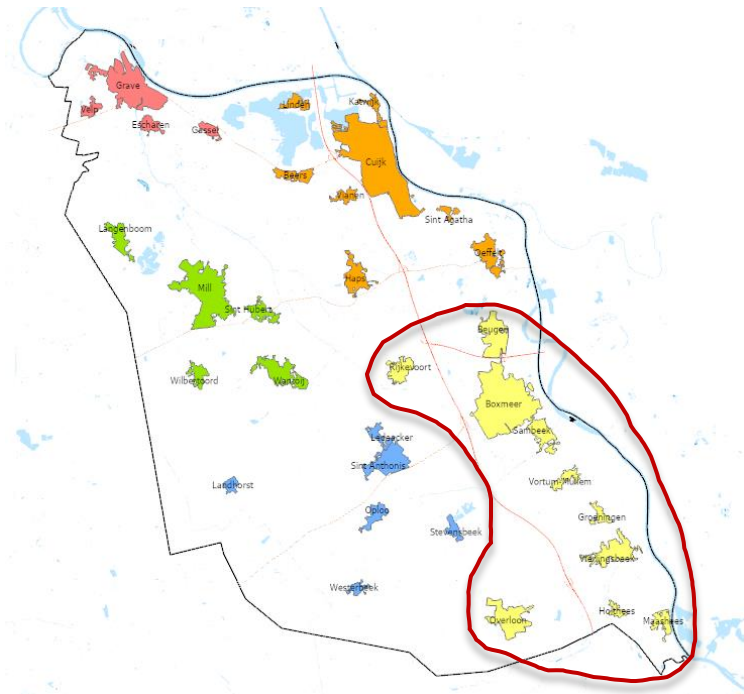
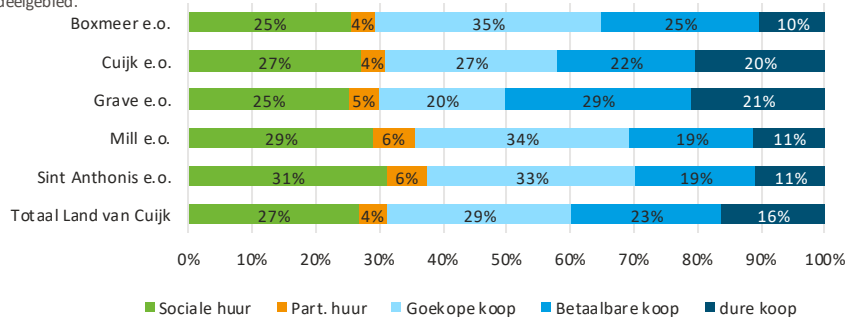
Deelgebied Boxmeer

- In **Boxmeer** wonen naar verhouding relatief veel ouderen. De komende jaren is er behoefte aan meer levensloopgeschikte woningen voor ouderen, zowel in de huur als in de koop.
- Met name in de kleinere dorpen rond Boxmeer is de voorraad betaalbare koopwoningen klein. Dit terwijl veel jongeren een koopwens hebben. Er is daarom behoefte aan het toevoegen van goedkope en betaalbare rijwoningen.
- In **Groeningen, Holthees, Sambeek** en **Vortum-Mullem** is de voorraad aan sociale huurwoningen beperkt. Hier is (op kleine schaal) behoefte aan uitbreiding.

Accenten per deelgebied samengevat

Samengevat valt op dat er in deelgebied Boxmeer wat meer behoefte is aan goedkope en betaalbare koopwoningen. In de deelgebieden Cuijk en Grave is naar verhouding wat meer behoefte aan duurdere koopwoningen. In de kernen rond Mill en Sint Anthonis ligt het accent wat meer op het toevoegen van sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen met een prijs tot € 250.000.

Figuur 4.4: Gemeente Land van Cuijk. Woningbehoefte 2022-2030 volgens trendprognose naar segmenten, per deelgebied.



In sommige kernen ervaren de corporaties op dit moment veel druk, ondanks dat er nu al een grote sociale huurvoorraad aanwezig is. De druk ontstaat doordat er veel woningen vrijkomen en er ook veel gereageerd wordt. In gebieden met een kleine voorraad wordt in sommige andere kernen nu juist minder druk ervaren. Dit kan verschillende oorzaken hebben: het beschikbare aanbod heeft bijvoorbeeld niet de gewenste kwaliteit of komt niet op het juiste moment beschikbaar. Een lage vraagdruk op het aanbod in een kern op dit moment is daarom op zichzelf geen voorspeller voor een lagere behoefte in de toekomst. Ook andere (demografische) factoren spelen daarbij een rol.

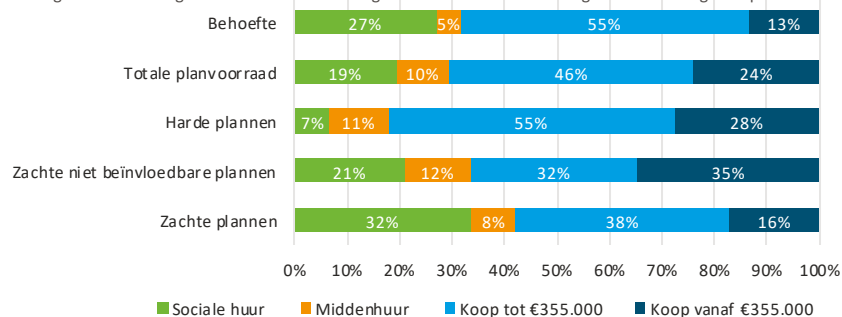
4.6 Vergelijking met de planvoorraad

Voor de periode tot en met 2030 zijn er al plannen voor 4.180 woningen aanwezig. Dit ligt in lijn met de trendprognose waarin een behoefte van 4.350 voor dezelfde periode is voorzien. Maar niet alle plannen zijn even concreet. Voor sommige plannen is al bijna een nieuwe bestemmingsplan gereed terwijl andere plannen nog volledig ingevuld moeten worden.

Van de 4.180 plannen hebben er 1.787 (43%) een harde planstatus. Deze plannen zijn zo concreet dat de invulling waarschijnlijk niet (veel) meer zal wijzigen. Bij 523 plannen (13%) is de invulling nog niet definitief maar zijn wel anterieure afspraken gemaakt, dit noemen we de zachte niet beïnvloedbare plannen. De overige 44% van de woningbouwplannen zijn zachte plannen waarvan de invulling nog niet vast staat.

In vergelijking met de woningbehoefte zijn er (te) veel plannen voor dure koopwoningen en middeldure huurwoningen, en nog te weinig plannen voor het toevoegen van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen (< €355.000). Dit is vooral bij de harde plannen het geval. Slechts 7% van de harde plannen bestaat uit sociale huurwoningen terwijl uit de behoefte 27% naar voren komt.

Figuur 4.5: Woningbehoefte 2022-2030 vergeleken met de samenstelling van de woningbouwplannen.



Bron: Planningslijst Land van Cuijk, bewerking: Companen.

Dit is ook lager dan de 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw waar Rijksoverheid op stuurt. Aan de andere kant zijn 28% van de harde plannen dure koopwoningen terwijl er uit de behoefte 13% naar voren komt. Het is bij het concretiseren van de zachte plannen zaak om aandacht te hebben voor het betaalbare segment. Maar ook in de zachte niet beïnvloedbare plannen zijn naar verhouding te weinig sociale huurwoningen en te veel dure koopwoningen aanwezig.

Verdeling van de plannen over de deelgebieden

In de deelgebieden Boxmeer en Grave zijn op dit moment voldoende plannen aanwezig om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. In de overige deelgebieden is sprake van enige discrepantie tussen de huidige planvoorraad en de woningbehoefte volgens het trends scenario. Hierbij moet worden opgemerkt dat de woningbehoefte niet de opgave per kern weergeeft, maar slechts één van de bouwstenen is gebaseerd op de bevolkingssamenstelling en historische migratiepatronen in de kernen. In de gebieden rond Mill en Sint Anthonis zijn op dit moment meer plannen dan waar volgens een trendprognose behoefte aan is. In Cuijk en omliggende kernen zijn volgens deze prognose juist meer plannen nodig.

Tabel 4.1: Woningbehoefte 2022-2030 vergeleken met de woningbouwplannen per deelgebied.

Deelgebied	Woningbehoefte t/m 2030	Totale planvoorraad	Waarvan hard / niet beïnvloedbaar
Boxmeer e.o.	1.110	1.294	773
Cuijk e.o.	1.900	1.045	647
Grave e.o.	670	719	242
Mill e.o.	310	598	275
Sint Anthonis e.o.	360	525	461
Land van Cuijk	4.350	4.181	2.398

Bron: Planningslijst Land van Cuijk, bewerking: Companen.



5. Woningvraag specifieke doelgroepen

Inwoners met een zorgvraag hebben vaak een specifieke woonvraag. Door extramuralisering van wonen in instellingen naar langer of weer zelfstandig wonen, zien we een vraag ontstaan naar woonvormen in een omgeving waar sociale en zorginfrastructuur op elkaar zijn afgestemd. Bureau HHM heeft recent een woonzorganalyse voor de gemeente Land van Cuijk uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek benoemen we een aantal aandachtspunten.

5.1 Wonen met zorg voor ouderen

Uit het onderzoek van HHM (2022) blijkt dat de vergrijzing in Land van Cuijk de komende jaren voortzet. Op dit moment is 9,5% van de inwoners uit Land van Cuijk 75 jaar of ouder. Dit aandeel zal toenemen naar 18% in 2040. Doordat het aantal kwetsbare ouderen fors toeneemt, zullen de mogelijkheden voor informele hulp, ondersteuning en mantelzorg naar verwachting afnemen. Op dit moment worden deze vormen van ondersteuning voornamelijk verzorgd door vitale ouderen, die de komende jaren ouder en daarmee kwetsbaarder zullen worden. Dit terwijl in de periode tot 2030 de groep diënten met dementiële problematiek zal toenemen van 1.000 naar 1.600. Daarnaast neemt de groep inwoners met somatische problematiek in diezelfde periode toe van 6.900 naar 7.400. Een aandachtspunt daarbij is dat het aandeel 75-plussers in een sociale huurwoningen twee keer zo hoog is als gemiddeld in de gemeente. Dit betekent dat corporaties/verhuurders een belangrijke rol hebben in deze opgave.

Opgaven in de kernen

Om op een prettige manier in de eigen kern oud te kunnen worden is het behoud de bereikbaarheid van voorzieningen erg belangrijk. Het gaat dan bijvoorbeeld om de supermarkt maar ook om zorgvoorzieningen als een apotheek of huisartsenpost. De kleine kernen van Land van Cuijk kampen met een laag en in sommige gevallen afnemend voorzieningsniveau. Dit terwijl de grote kernen juist met onwenselijke effecten van de centralisatie van voorzieningen te maken kunnen krijgen.



De problematiek omtrent de levensloopbestendigheid van woningen is kern overstijgend. In alle kernen is behoefte aan meer voor ouderen geschikte woningen. Daarnaast is het van belang om oog te hebben voor de geografische spreiding van het zorgaanbod en de behoefte van inwoners in de kernen.

Vertaling naar woonarrangementen voor ouderen

De groep ouderen die van oudsher op een instelling is aangewezen neemt in Land van Cuijk sterk toe. Momenteel zijn er 960 ouderen met 24-uurs zorg, maar in 2030 zal dit toenemen tot 1.410. Een toenemend aandeel ouderen ontvangt de verpleeghuiszorg echter in de thuissituatie (met een VPT, MPT of PGB). Het grootste deel van de ouderen met een zorgvraag woont zelfstandig. Vaak gaat dat goed, maar er is een deel dat behoefte heeft aan de geborgenheid, veiligheid en extra voorzieningen die een **geclusterde woonvorm** biedt.

Volgens de analyses van HHM ontbreken de volgende concepten in de gemeente:

- Geclusterde woonvormen waar jongen oud samenwonen
- Tussenvorm tussen zelfstandig wonen en verzorgingshuis (is momenteel verpleeghuis)
- ‘Knarrenhof’ concepten

Geclusterd wonen met zorg nabij is een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum. De sociale interactie binnen en buiten het cluster staat voorop. De woningen zijn geschikt voor mensen met een lichte of middelzware zorgvraag.

De illustraties hiernaast geven een indruk van de variëteit aan woonvormen weer die vallen onder de noemer ‘geclusterd wonen’.

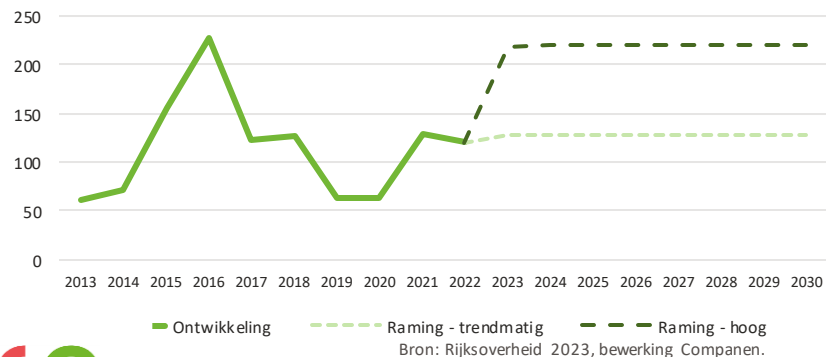


5.2 Statushouders

De huisvesting van vergunninghouders is een specifiek aandachtspunt. Over het huisvesten van deze groep worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Voor de kortere termijn is er met de Halfjaarlijks Taakstelling Huisvesting Vergunninghouders zicht op de aantallen die gemeenten moeten huisvesten. Om voor de komende jaren een bandbreedte te geven, kijken we naar gemiddelde taakstelling van de afgelopen jaren en de hoge taakstelling die bekend is voor de eerste helft van 2023. Deze taakstelling ligt op het niveau van de hoogste piek in de afgelopen jaren. Vervolgens vertalen we dit naar een daadwerkelijke woningvraag door ons te baseren op ervaringscijfers over de gemiddelde woningbezetting bij vergunninghouders.

Voor komende jaren vormt een trendmatige ontwikkeling de onderkant van de bandbreedte. Dit komt voor Land van Cuijk neer op een jaarlijkse taakstelling van 129 vergunninghouders. De bovengrens ligt hierbij op de taakstelling voor de eerste helft van 2023. Dit komt neer op een jaarlijkse taakstelling van ruim 220 vergunninghouders.

Figuur 4.6: Jaarlijkse taakstelling van statushouders, volgens twee scenario's, 2013-2030.



Volgens cijfers van Mooiland en Wonen Vierlingsbeek zijn er in 2022 50 woningen aan statushouders toegewezen (gemiddeld 2,4 statushouders per woning). Als we dit vertalen naar de woningbehoefte in 2023 en 2024 e.v. bij een hoog scenario gebaseerd op de actuele taakstelling, dan ligt de huisvestingsvraag op 91 woningen per jaar. Dit zijn ruim 40 woningen per jaar méér dan de situatie in 2022.

5.3 Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang

Beschermd wonen is in principe bedoeld als tijdelijke vorm van wonen met zorg; na verloop van tijd zullen de meeste diënten weer zelfstandig(er) gaan wonen met meer of minder intensieve begeleiding. Ook mensen die worden opgevangen in Maatschappelijke Opvang hebben op enig moment weer behoefte aan een woning. Ook jongeren die uitstromen vanuit een pleeggezin of jeugdhulpinstelling gaan na uitstroom wonen in een zelfstandige woning, HAT-eenheid, studio of kamer. De woningvraag van mensen die uitstromen uit BW en MO is niet noodzakelijk een extra woningbehoefte. Mensen verhuizen uit een woning naar een instelling en hebben op enig moment weer een woning nodig. Het is vooral zaak dat op het moment van uitstromen een woning beschikbaar is. Veelal gaat het om goedkope en betaalbare sociale huurwoningen.

In Cuijk, Boxmeer, Grave en Sint Anthonis zijn op dit moment voorzieningen voor beschermd wonen aanwezig. Land van Cuijk vervult regionale opvang functie voor mensen met een verstandelijke beperking. HHM voorziet een kleine groei van deze doelgroepen: het aantal mensen met een verstandelijke beperking blijft gelijk op ca. 200, terwijl het aantal diënten met een psychiatrische problematiek toeneemt van 600 naar 700 in 2030. Vanaf 1 januari 2023 is de verantwoordelijkheid voor BW en MO van centrumgemeenten naar individuele gemeenten verschoven. Veel gemeenten streven er naar dat kwetsbare mensen in 'de wijk' gaan of blijven wonen. Ook voor Land van Cuijk is er een keuze te maken om voorzieningen meer decentraal, in de verschillende kernen vorm te geven. In kleinere kernen van de gemeente is woningvoorraad echter nauwelijks geschikt (of aanpasbaar) voor bewoning met mobiliteitsproblemen.

5.4 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten hebben weliswaar een inkomen uit arbeid, maar zijn toch kwetsbare inwoners van onze samenleving. Ze zijn vaak onzichtbaar omdat ze niet ingeschreven staan in de BRP (Basisregistratie Personen) en hun werk en woonsituatie vaak niet bekend is omdat ze ingeschreven staan bij een uitzendbureau. Dit maakt een concrete vertaling naar de gewenste woonsituatie lastig.

Er wordt regionaal aan gewerkt om de opgave in beeld te krijgen, met als doel om ongewenste woonsituaties weg te nemen of te voorkomen. De verwachting is dat de komende jaren het aantal arbeidsmigranten in de Provincie Noord Brabant blijft groeien met 3,6% tot 5,3% per jaar. Voor Land van Cuijk wordt een groei van ca. 5% per jaar voorzien. Vanuit de regio Noordoost Brabant wordt de exacte taakstelling voor het huisvesten van arbeidsmigranten voor Land van Cuijk nog afgestemd. De verwachting is op dit moment dat deze voor Land van Cuijk tussen de 500 en 800 plaatsen uitkomt tot en met 2025.

De woningvraag van arbeidsmigranten die kort in Nederland verblijven (maximaal 4 maanden; short stay) en die voor een middellange termijn in Nederland zijn (maximaal 3 jaar, mid stay), bestaat voornamelijk uit flexibele woonvormen. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan huisvesting op een campus of aan woonconcepten binnen de woonwijk of aan de randen van bedrijventerreinen, gericht op de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Deze wordt vaak door werkgevers of uitzendbureaus verzorgd.

De huidige regelgeving voor huisvesting van arbeidsmigranten wordt eind 2023 geharmoniseerd. Uitgangspunt daarbij is de zorg voor goede, adequate en leefbare huisvesting, het voorkomen van ongereguleerd verkameren van woningen en onder voorwaarden medewerking verlenen aan ontwikkelingen voor grootschalige logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten.

5.5 Spoedzoekers

Spoedzoekers zijn een diverse groep op de woningmarkt. Mensen kunnen om allerlei redenen snel behoefte hebben aan een (andere) woning. Het betreft bijvoorbeeld jongeren die niet in hun thuissituatie kunnen blijven wonen, mensen die na een relatiebreuk een nieuwe woning nodig hebben, economisch daklozen die hun woning zijn kwijtgeraakt, maar ook dak- en thuislozen die op straat en in de opvang leven. Er is daarmee ook overlap met de groep uitstroom Maatschappelijke Opvang.

Het WoON 2021 geeft een indicatie van het aantal urgent verhuisgeneigden. Van alle huishoudens in vergelijkbare gemeenten als Land van Cuijk is 26% verhuisgeneigd; al dan niet actief in de markt voor een andere woning. Van deze verhuisgeneigde huishoudens is 14% urgent verhuisgeneigd. Dit wil zeggen dat zij actief op zoek zijn naar een woning en meteen actie ondernemen als een gewenste woning op hun pad komt. Van de urgente woningzoekers heeft 20% vijf of meer acties ondernomen om aan een woning te komen. Als we deze 20% als spoedzoekers beschouwen, betreft het in Land van Cuijk zo'n 200 tot 300 spoedzoekers, mensen die op zeer korte termijn een woning nodig hebben.

Niet iedereen is zichtbaar in het WoON. Er is een groep dak- en thuislozen die via die weg buiten beeld is. Op basis van landelijke CBS-cijfers zouden er in Land van Cuijk bij benadering 100 tot 150 dak- en thuislozen zijn (in de leeftijd van 18 tot 65 jaar). Dit zijn deels economisch daklozen die wel staan ingeschreven voor een woning en actief zoeken, maar deels ook mensen die minder in beeld zijn en dat niet doen. Er is dus overlap met de WoON-uitkomst, maar de groep is groter dan zichtbaar via het WoON.