

Verhuisanalyse Gennep

6 januari 2016



- o. Inleiding en vraagstelling
- 1. Analyse nieuwbouwproductie Gennep en Noord-Limburg
- 2. Verhuispatroon Gennep en Noord-Limburg
- 3. Bovenregionale vraag: 3 PMC's
- 4. Voorstel nieuwbouwprogramma Gennep

o. Inleiding en vraagstelling

1. Analyse nieuwbouwproductie Gennepe en Noord-Limburg
2. Verhuispatroon Gennepe en Noord-Limburg
3. Bovenregionale vraag: 3 PMC's
4. Voorstel nieuwbouwprogramma Gennepe

o. Inleiding en vraagstelling

De gemeente Gennep wil een scherp kwantitatief en kwalitatief beeld opbouwen over het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar. Dit beeld is nodig om met de woningcorporaties prestatieafspraken te maken over de nieuwbouwproductie en om de benodigde plancapaciteit goed af te stemmen op de woningbehoefte met marktpartijen en zorginstellingen.

De gemeente Gennep heeft SpringCo gevraagd om een analyse te verrichten die de benodigde nieuwbouwproductie in beeld brengt, die niet alleen gebaseerd is op de vraag vanuit de lokale gemeenschap, maar ook de bovenregionale vraag kan bedienen. Welke bovenregionale vraag is voor de gemeente Gennep kansrijk?

Om deze vraag te beantwoorden heeft SpringCo aangeboden om in een verhuisanalyse in beeld te brengen:

- hoe de nieuwbouwproductie van Gennep in verhouding staat tot de productie in Noord-Limburg,
- welke productmarktcombinaties vooral een lokale vraag bedienen,
- welke productmarktcombinaties een (boven)regionale markt aanspreken,
- wie de doelgroepen zijn voor deze producten en waar zij te vinden zijn.

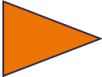
We sluiten af met aanbevelingen voor een nieuwbouwprogramma voor Gennep.

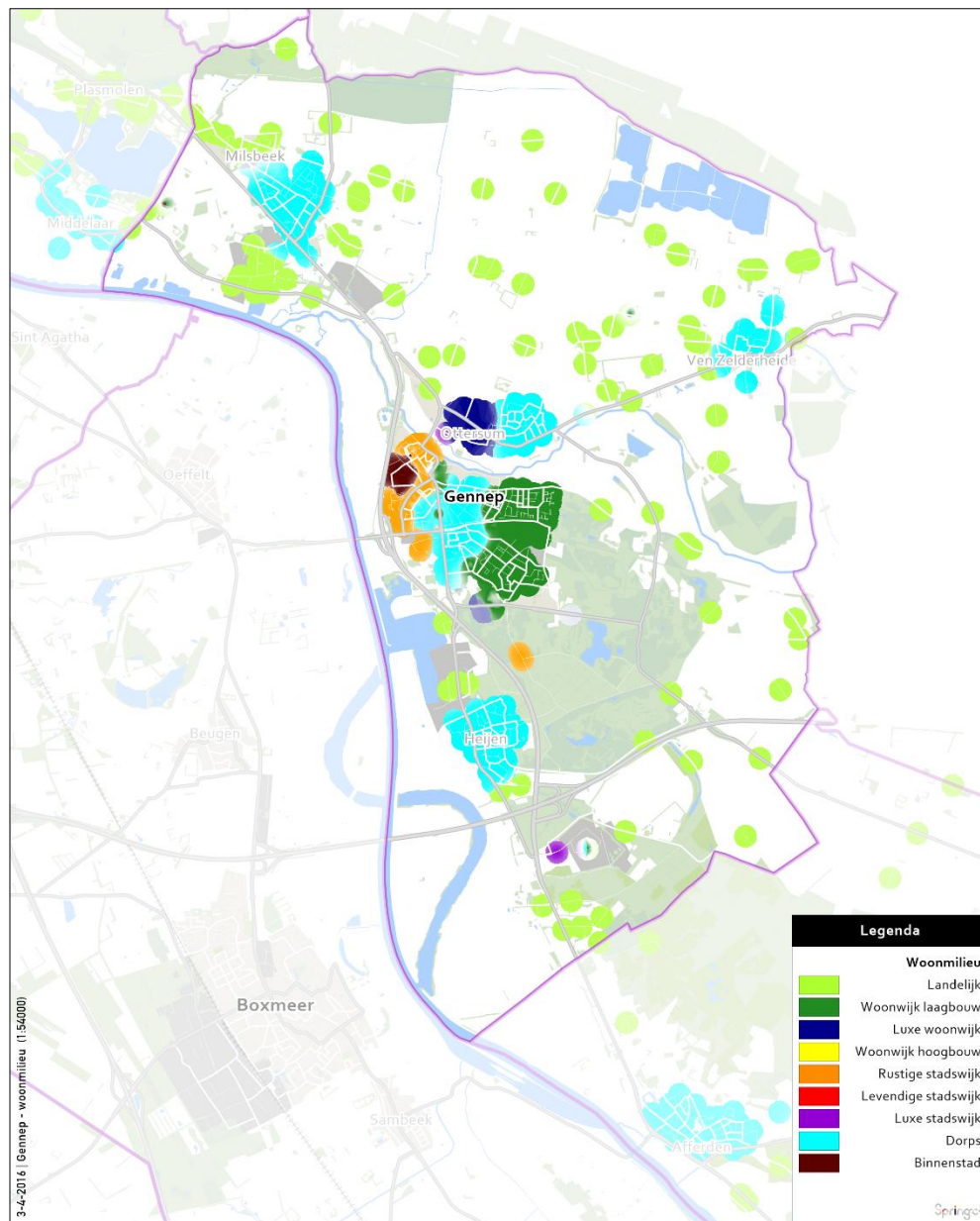
o. Inleiding en vraagstelling

Ten behoeve van de analyse maken we gebruik van het begrip productmarktcombinaties. Deze baseren we op de combinatie van eigendom, woningtype en prijssegment enerzijds en de woonmilieus anderzijds. De kaart toont de woonmilieus zoals deze voor Genneep in kaart zijn gebracht.

Voor de productmarktcombinaties hebben we de volgende verdeling aangehouden*.

Eigendom	Type	Prijsklasse
Huur	EGW	Tot 200.000
		200.000+
	MGW	Tot 200.000
Koop		200.000+
	EGW	Tot 175.000
		175.000-250.000
		250.000+
	MGW	Tot 175.000
		175.000-250.000
		250.000+

Binnenstad		Stedelijk
Levendig Stedelijk		
Rustig stedelijk		
Luxe stadswijk		
Woonwijk hoog- en laagbouw		Woonwijk
Woonwijk laagbouw		
Luxe woonwijk		
Dorps		Dorps/Landelijk
Landelijk		



* De grens in de huursector is voor deze analyse gesteld op een WOZ-waarde van 200.000; deze grens komt ongeveer overeen met de grens voor de sociale huursector.

- o. Inleiding en vraagstelling
- 1. Analyse nieuwbouwproductie Gennep en Noord-Limburg**
- 2. Verhuispatroon Gennep en Noord-Limburg
- 3. Bovenregionale vraag: 3 PMC's
- 4. Voorstel nieuwbouwprogramma Gennep

Bijlagen

1. Analyse nieuwbouwproductie Gennep en Noord-Limburg

In een verhuisanalyse kan een overzicht van de nieuwbouwproductie niet ontbreken. Hieronder hebben we de nieuwbouwproductie in Noord-Limburg en in Gennep opgenomen.

Nieuwbouwproductie Noord-Limburg 2010-2015

Noord-Limburg 2010-2015	Onbekend	HUUR - EGW- tot 200	HUUR - EGW- 200+	HUUR - MGW- tot 200	HUUR - MGW- 200+	KOOP - EGW- tot 175	KOOP - EGW- 175-250	KOOP - EGW- 250+	KOOP - MGW- tot 175	KOOP - MGW- 175-250	KOOP - MGW- 250+	Totaal	
Stedelijk	0%	0%	0%	10%	7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	20%
Woonwijk	1%	4%	2%	12%	4%	0%	3%	4%	0%	0%	0%	0%	32%
Dorps/Landelijk	3%	3%	4%	15%	3%	2%	6%	10%	1%	1%	1%	1%	48%
Totaal	3%	7%	6%	37%	14%	2%	9%	15%	2%	1%	3%	3%	100%

Nieuwbouwproductie Gennep

Gennep 2010-2015	Onbekend	HUUR - EGW- tot 200	HUUR - EGW- 200+	HUUR - MGW- tot 200	HUUR - MGW- 200+	KOOP - EGW- tot 175	KOOP - EGW- 175-250	KOOP - EGW- 250+	KOOP - MGW- tot 175	KOOP - MGW- 175-250	KOOP - MGW- 250+	Totaal	
Stedelijk		0%	0%	0%	2%	32%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	44%
Woonwijk		0%	6%	6%	0%	0%	5%	2%	0%	0%	0%	0%	19%
Dorps/Landelijk		0%	0%	0%	23%	0%	2%	11%	0%	0%	0%	0%	37%
		0%	6%	6%	25%	32%	0%	7%	13%	0%	0%	10%	100%

Bron: EDM, bewerking SpringCo

We constateren dat de nieuwbouwproductie in Gennep behoorlijk afwijkt van die van de regio Noord-Limburg. Gennep produceert meer in het stedelijke woonmilieu en de productie bevat voor 2/3 deel gestapelde woningen, zowel koop als huur. Dit past bij het voorzien in de lokale vraag vanuit Gennep (vergrijzing, wonen bij voorzieningen). De regio laat een grotere productie zien in het segment koop eengezinswoningen (26% versus 20%).

- o. Inleiding en vraagstelling
- 1. Analyse nieuwbouwproductie Gennep en Noord-Limburg
- 2. Verhuispatroon Gennep en Noord-Limburg**
- 3. Bovenregionale vraag: 3 PMC's
- 4. Voorstel nieuwbouwprogramma Gennep

Bijlagen

2. Verhuispatroon Gennep en Noord-Limburg

Op basis van de bij Post NL geregistreerde verhuizingen in, vanuit en naar de regio Noord-Limburg kunnen we constateren dat Gennep een positief migratiesaldo heeft*. Let wel, deze aantallen wijken af van de registratie van migratie vanuit het CBS, die in personen is gerekend en die een negatief migratiesaldo laten zien van 413 personen. Dit zijn bijvoorbeeld ook jongeren die vanuit huis naar een andere stad vertrekken om te studeren.

Hieronder zijn cijfers per huishouden opgenomen. Gennep heeft in deze periode ca 275 nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

Geregistreerde verhuizingen 2011-2015 Naar gemeente											
Van gemeente	Beesel	Bergen (L.)	Gennep	Horst aan de Maas	Mook en Middelaar	Peel en Maas	Venlo	Venray	Naar Noord-Limburg	Naar elders	Totaal
Beesel	373			7		10	63	2	460	206	666
Bergen (L.)	1	314	40	16	7	4	30	29	458	173	631
Gennep		26	372		17		5	2	430	215	645
Horst aan de Maas	7	7	3	1328	1	56	113	64	1645	261	1906
Mook en Middelaar		1	20	1	106			1	133	222	355
Peel en Maas	14	1	1	37		1322	115	10	1545	419	1964
Venlo	111	13	8	144	5	178	4165	53	4774	913	5687
Venray	3	26	5	159	1	24	90	1408	1745	513	2258
Van Noord-Limburg naar	517	403	468	1736	138	1632	4679	1600	11466	2922	14388
Van elders naar	140	197	361	343	287	407	818	510	3063		
Totaal	657	600	829	2079	425	2039	5497	2110	14236		17627
Migratiesaldo	-9	-31	184	173	70	75	-190	-148			

Bron: EDM, bewerking SpringCo

Gennep heeft de grootste uitwisseling met Bergen en Mook en Middelaar. We zien ook dat Gennep een gemeente is zonder natuurlijke binding met een stad, zoals we zien bij Beesel (Venlo), Bergen (Venlo en Venray), Horst aan de Maas (Venlo), Mook en Middelaar (Nijmegen, niet in deze tabel) en Peel en Maas (Venlo).

* Dit betreft niet alle verhuizingen. Post NL geeft aan dat het 30-60% van het aantal verhuizingen betreft.

2. Verhuispatroon Gennep en Noord-Limburg

Wanneer we een uitsplitsing maken naar lokale verhuizingen (binnen de gemeente), regionale verhuizingen (binnen Noord-Limburg) en bovenregionale verhuizingen, dan zien we dat de stedelijke woonmilieus in Noord-Limburg in sterkere mate een *lokale markt* bedienen. Bij deze milieus ligt het zwaartepunt op *woningen in de goedkopere prijsklassen* (zie voor de aantallen per productmarktcombinatie en de verdeling naar afstand de bijlage).

Woonwijken, maar voornamelijk het *dorps en landelijk woonmilieu* weten meer dan de stedelijke wijken huishoudens van buitenaf naar de regio te trekken.

De meest aantrekkelijke PMC's voor huishoudens van buiten de regio zijn:

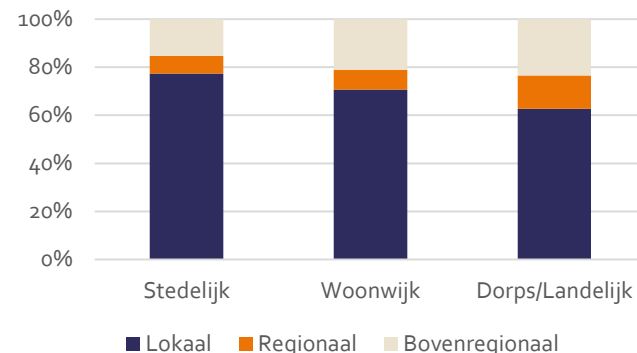
PMC 1. Huur - Eengezins - 200.000+ in dorps/landelijk gebied

PMC 2. Koop - Eengezins - 250.000+ in een woonwijk

PMC 3. Koop - Eengezins - 250.000+ in dorps/landelijk gebied

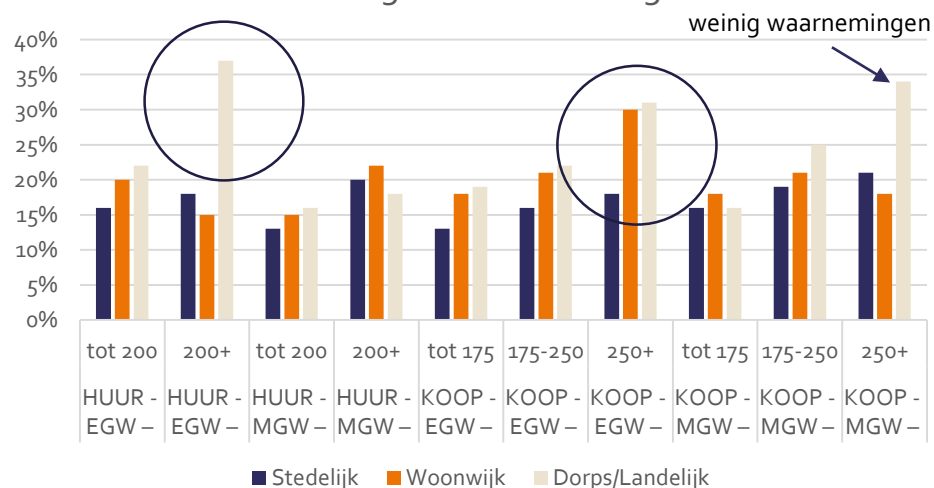
Daarmee zijn dit ook kansrijke PMC's voor Gennep, die we hieronder verder uitwerken.

Verdeling van de verhuizingen naar woonmilieus naar herkomst



Bron: EDM, bewerking SpringCo

Bovenregionale verhuizingen



Bron: EDM, bewerking SpringCo

2. Verhuispatroon Gennep en Noord-Limburg

De bovenregionale vraag wordt bediend in alle regio-gemeenten. Hieronder zijn de verhoudingen weergegeven in iedere categorie. Gennep heeft ongeveer 6% van de regionale woningvoorraad. Haar aandeel in de PMC's 1 t/m 3 bedraagt respectievelijk 8,5%, 7,2% en 7,3%. Dat betekent dat Gennep haar marktaandeel in de bovenregionale vraag moet kunnen bedienen.

Gemeente	Huur - EGW - 200+ - Woonwijk
Beesel	50
Bergen (L.)	45
Gennep	75
Horst aan de Maas	140
Mook en Middelaar	98
Peel en Maas	224
Venlo	110
Venray	135
Totaal	877



Gemeente	Koop - EGW - 250+ - Woonwijk
Beesel	5
Bergen (L.)	9
Gennep	321
Horst aan de Maas	603
Mook en Middelaar	94
Peel en Maas	222
Venlo	1821
Venray	1366
Totaal	4441

Gemeente	Koop - EGW - 250+ - Dorps/Landelijk
Beesel	858
Bergen (L.)	751
Gennep	961
Horst aan de Maas	2976
Mook en Middelaar	1030
Peel en Maas	3410
Venlo	1743
Venray	1301
Totaal	13030



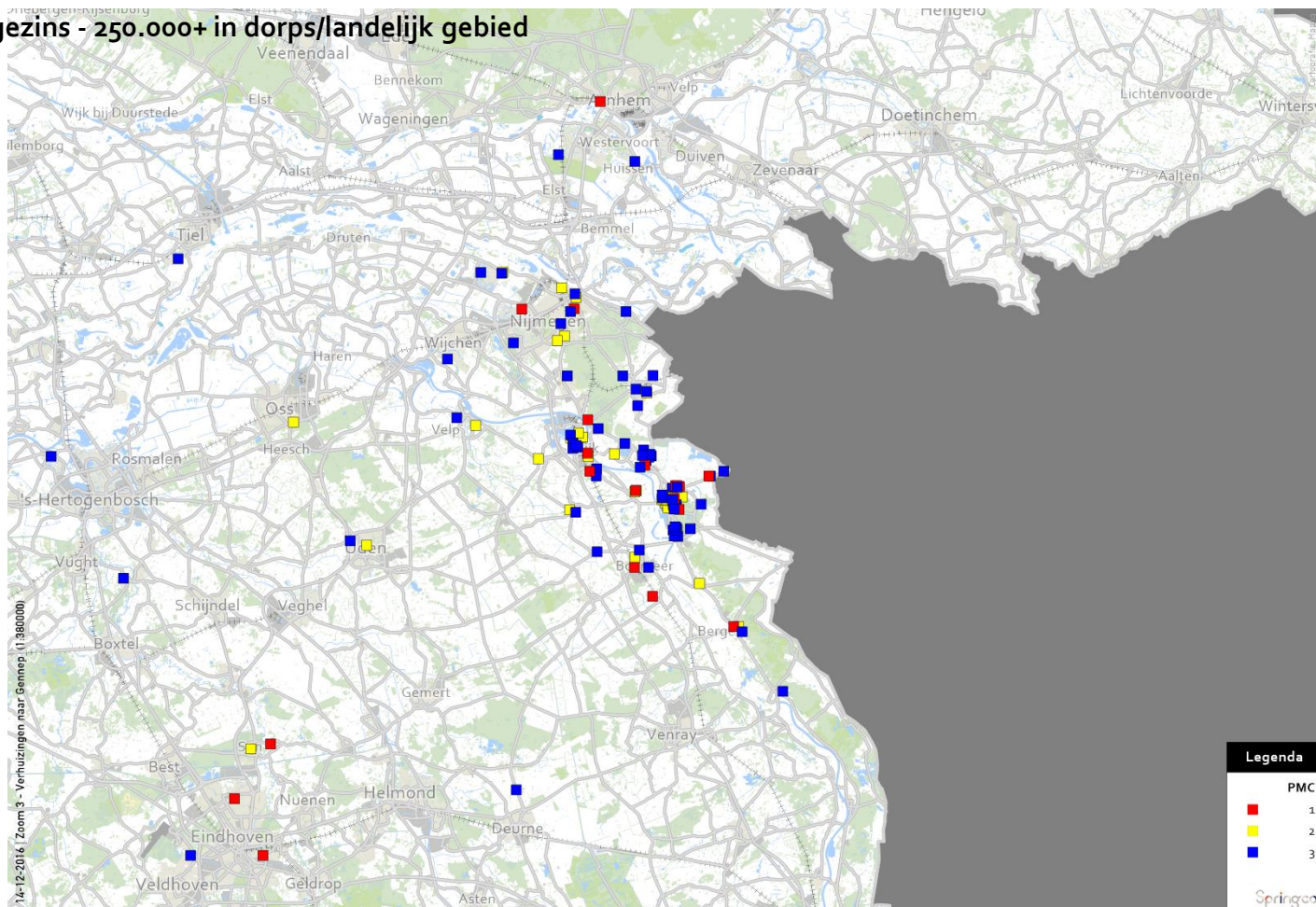
2. Verhuispatroon Gennepe en Noord-Limburg

Van de drie PMC's is het vooral PMC 3 – koop eengezins > € 250.000 in dorps/ landelijk gebied – die bijdraagt aan de bovenregionale verhuisstroom naar Gennepe. Op kaart zijn de herkomstadressen weergegeven van de verhuizers naar PMC 1 t/m 3.

PMC 1. Huur - Eengezins - 200.000+ in dorps/landelijk gebied

PMC 2. Koop - Eengezins - 250.000+ in een woonwijk

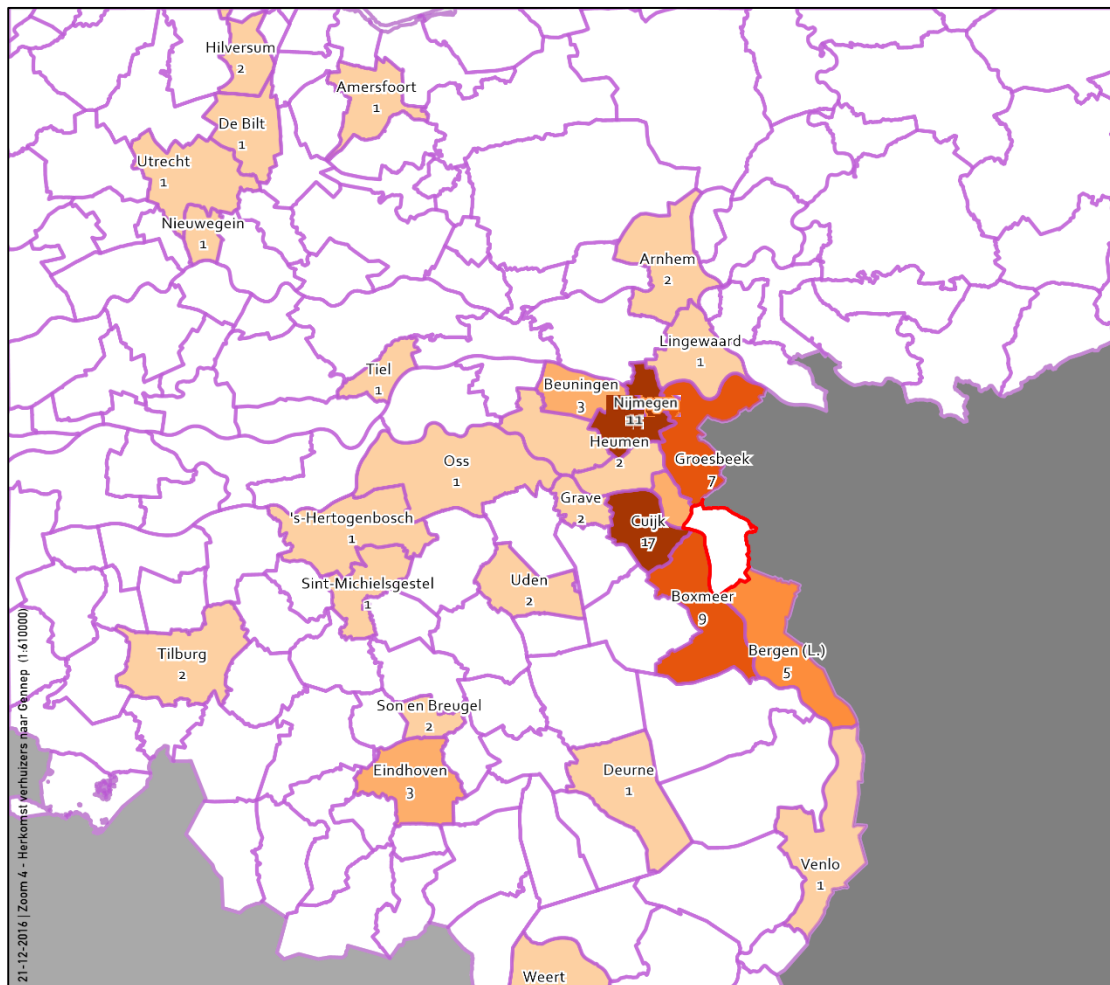
PMC 3. Koop - Eengezins - 250.000+ in dorps/landelijk gebied



2. Verhuispatroon Gennep en Noord-Limburg

De herkomst van de verhuizers naar Gennep in PMC 1 t/m PMC 3 ziet er als volgt uit. Gennep laat een sterkere relatie zien met Cuijk, Nijmegen, Boxmeer en Groesbeek dan met de gemeenten in de eigen regio Noord-Limburg. Verder zien we dat Gennep ook met de andere stedelijke gebieden een – zij het beperkte - migratiere relatie heeft.

Verhuizingen 2011-2015 Vanuit gemeente	PMC		
	1	2	3
Almere			1
Amersfoort			1
Amsterdam			2
Arnhem			2
Berg en Dal			1
Bergen (L.)	1	2	3
Beuningen		1	2
Boxmeer		3	6
Cuijk		6	9
De Bilt			1
Deurne			1
Eindhoven			3
Gennep	1	19	40
Grave		1	1
Groesbeek		1	5
Hengelo		1	
Heumen		1	1
Hilversum			2
Kaag en Braassem		1	
Langedijk			1
Lingewaard			1
Maastricht			1
Middelburg			1
Mook en Middelaar		1	3
Nieuwegein			1
Nijmegen		5	6
Oss		1	
's-Hertogenbosch			1
Sint-Michielsgestel			1
Son en Breugel		1	1
Tiel			1
Tilburg			2
Uden		1	1
Utrecht			1
Venlo			1
Vught		1	
Weert			1
Wijchen	1		1
Wormerland			1
Grand Total	3	48	109

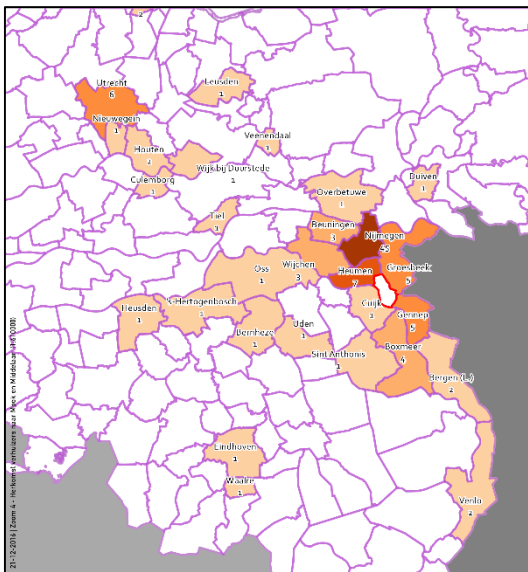


Bron: EDM, bewerking SpringCo

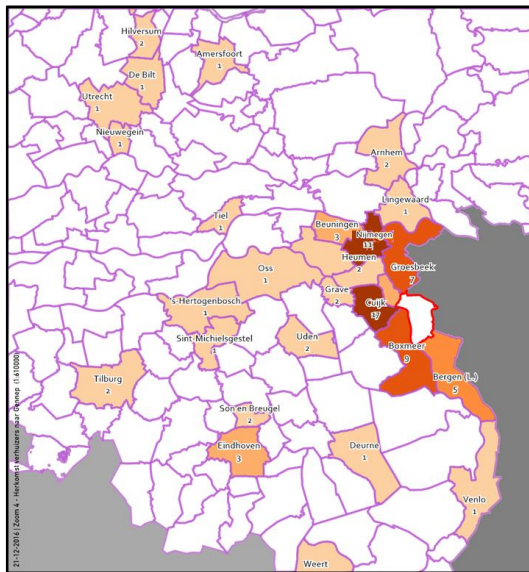
2. Verhuispatroon Gennepe en Noord-Limburg

Wanneer we de buurgemeenten van Gennepe vergelijken op de aantrekkingskracht van PMC 1 t/m 3 dan zien we dat Gennepe een sterke positie inneemt. Cuijk, Boxmeer en Groesbeek 'leveren' meer huishoudens aan Gennepe dan aan Mook en Middelaar. De aantrekkingskracht van Gennepe op huishoudens vanuit Nijmegen is met 11 huishoudens wel aanzienlijk lager dan in Mook en Middelaar met 45 huishoudens. Gezien de omvang van de vraag in Nijmegen (zie verder) lijkt het mogelijk om dit aandeel verder te vergroten.

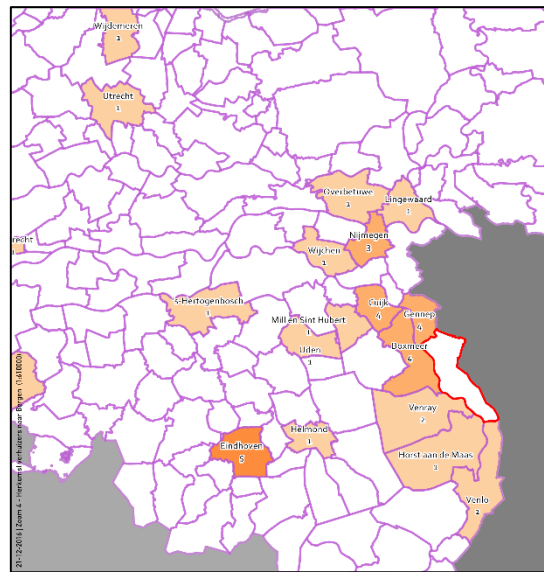
Verhuizers PMC 1-3 naar Mook en Middelaar



Verhuizers PMC 1-3 naar Gennepe



Verhuizers PMC 1-3 naar Bergen



Bron: EDM, bewerking Springco

2. Verhuispatroon Gennep en Noord-Limburg

Ook Mook en Middelaar trekt naar verhouding weinig Nijmegenaren naar zich toe. Slechts 2,5% van de Nijmeegse houdens die een eengezinskoopwoning zoeken boven € 250.000 in een woonwijk of dorps/ landelijk woonmilieu gaat naar Mook en Middelaar. Naar Gennep komt slechts 0,6%.

Nijmeegse huishoudens die kiezen voor dit productsegment verhuizen vaak naar Nijmegen-Noord (de Waalsprong), maar verhuizen ook naar omringende gemeenten zoals Berg en Dal en Heumen. Deze plaatsen liggen (grotendeels) binnen de catchment area voor dit segment (6-9 km) .

De afstand tussen Gennep en Nijmegen is een ruime 20 km, waardoor het zeker buiten de catchment area valt. Toch denken we dat het historische en kleinschalige Gennep met haar authentieke dorps- en landelijke kwaliteiten in staat is om een groter marktaandeel van de Nijmeegse verhuizers te realiseren.

Van Nijmegen naar Koop - EGW - 250+ Woonwijk/Dorps/Landelijk	
Nijmegen	26.3%
Berg En Dal	6.5%
Heumen	5.6%
Beuningen	4.9%
Overbetuwe	4.6%
Wijchen	4.2%
Lingewaard	4.1%
Mook En Middelaar	2.6%
's-Hertogenbosch	2.0%
Druten	2.0%
Arnhem	1.7%
Renkum	1.7%
Eindhoven	1.2%
Overig	32.7%

NIJMEGEN	26.29%
Wijk 09 Nijmegen-Noord	11.8%
Wijk 06 Nijmegen-Zuid	4.1%
Wijk 02 Nijmegen-Oost	3.7%
Wijk 05 Nijmegen-Midden	2.1%
Wijk 04 Nijmegen-Nieuw-West	1.6%
Wijk 08 Lindenholt	1.5%
Wijk 07 Dukenburg	1.4%
Wijk 03 Nijmegen-Oud-West	0.1%

Bron: EDM, bewerking SpringCo

- o. Inleiding en vraagstelling
- 1. Analyse nieuwbouwproductie Gennep en Noord-Limburg
- 2. Verhuispatroon Gennep en Noord-Limburg
- 3. **Bovenregionale vraag: 3 PMC's**
- 4. Voorstel nieuwbouwprogramma Gennep

Bijlagen

3. Bovenregionale vraag: 3 PMC's

Doelgroep Huur – EGW – 200+ Dorps/Landelijk

Verhuizers bovenregionaal naar Noord-Limburg	Minimum	Beneden modaal	Modaal	1,5 keer modaal	2 keer modaal	2,5 keer modaal of hoger
Jonge alleenstaanden						
Jonge paren zonder kinderen						
Gezinnen met alleen jonge kinderen						
Gezinnen met oudere kinderen						
Middelbare alleenstaanden						
Middelbare paren zonder kinderen						
Oudere alleenstaanden						
Oudere paren zonder kinderen						

Verhuizers bovenregionaal naar Noord-Limburg: segment van	
HUUR - Eengezins - tot 200	
HUUR - Eengezins - 200+	
HUUR - Meergezins - tot 200	
HUUR - Meergezins - 200+	
KOOP - Eengezins - tot 175	
KOOP - Eengezins - 175-250	
KOOP - Eengezins - 250+	
KOOP - Meergezins - tot 175	
KOOP - Meergezins - 250+	
Onbekend	

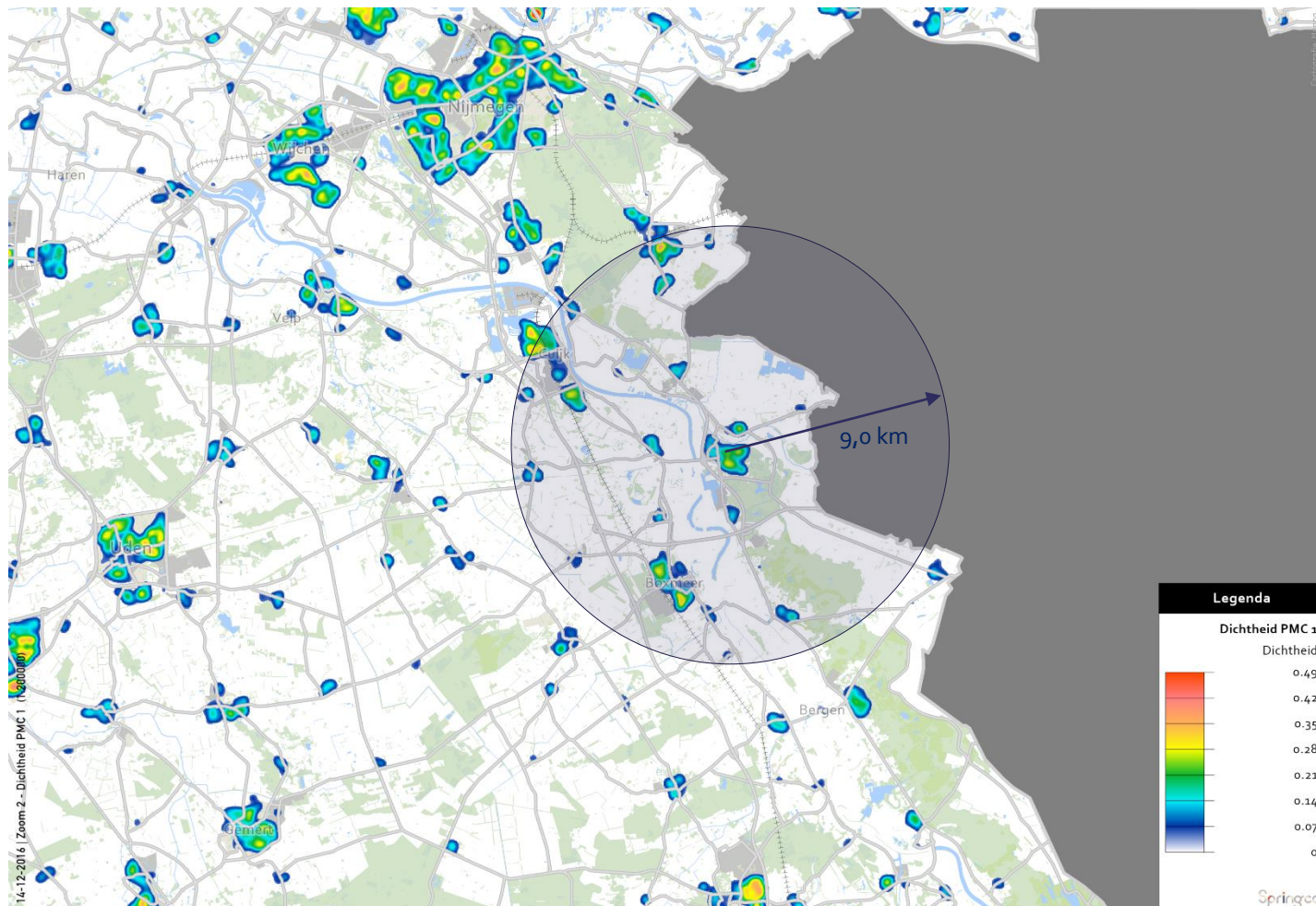
Bron: EDM, bewerking SpringCo

De primaire doelgroep voor de eengezins huurwoningen zijn gezinnen met een inkomen van modaal - 1.5 keer modaal. Ook jonge paren verhuizen van buiten de regio naar een huurwoning in dit segment. Een huurwoning is vaak een eerste stap in een nieuw woongebied, van waaruit een koopwoning wordt gezocht.

De volgende pagina's laten met behulp van een zogenaamde heatmap zien waar de doelgroep voor dit segment in de regio woont.

3. Bovenregionale vraag: 3 PMC's

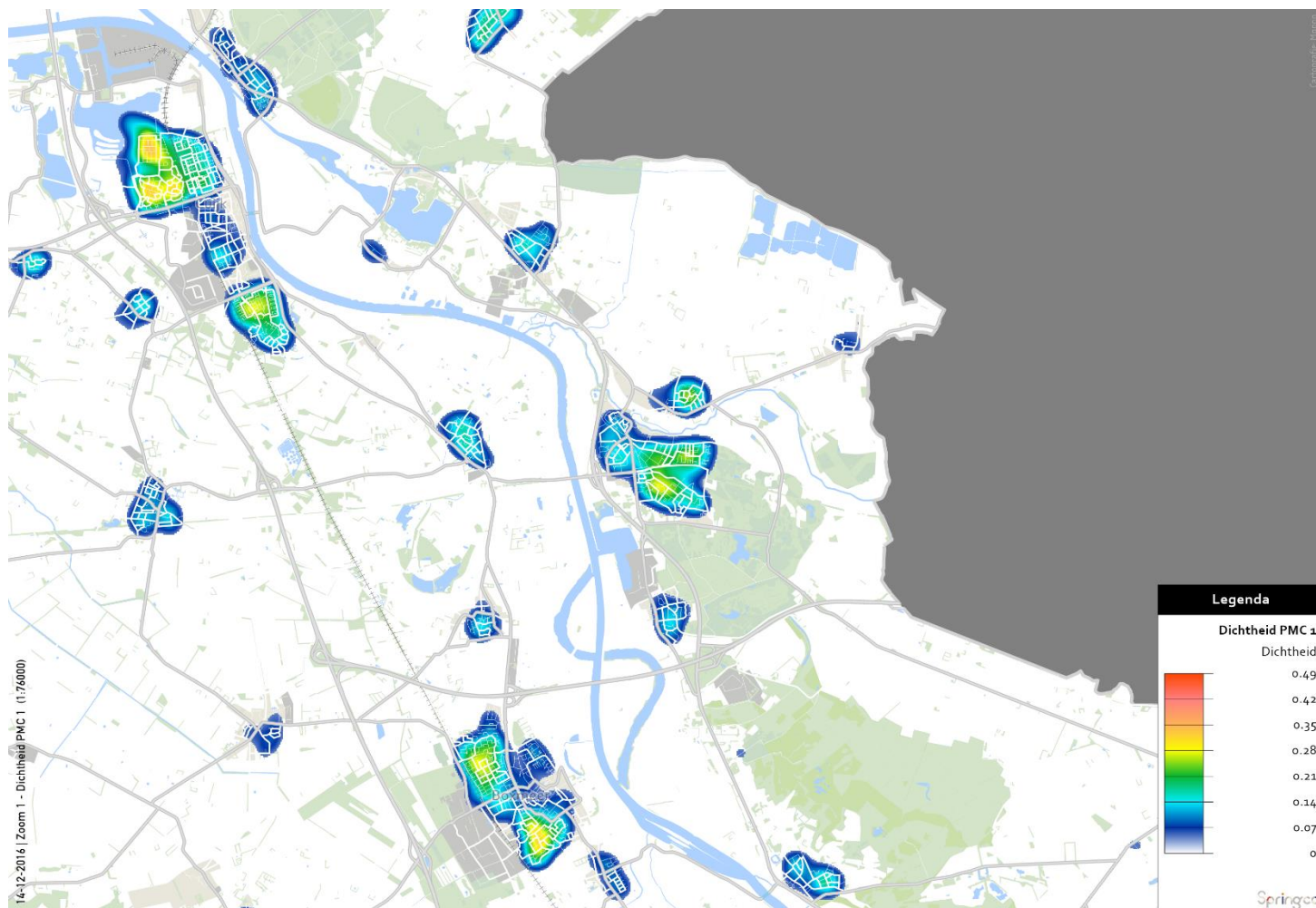
Doelgroep Huur – EGW – 200+ Dorps/Landelijk



Weergegeven zijn de zogenaamde 'lookalikes' van de huishoudens die in de afgelopen jaren naar dit segment zijn verhuisd. De legenda geeft het aantal huishoudens aan per gebiedseenheid, die aan de karakteristiek voldoet. Een rode kleur duidt op veel huishoudens per eenheid. Een blauwe kleur op weinig huishoudens. De cirkel betreft het Catchment Area (50%) in dit segment. In dit gebied liggen Cuijk, Groesbeek en Boxmeer.

3. Bovenregionale vraag: 3 PMC's

Doelgroep Huur – EGW – 200+ Dorps/Landelijk



De doelgroep voor dit segment vinden we in Gennep buiten het dorp en in Cuijk en Boxmeer in de woonwijken uit de 70-er en 80-er jaren. Een deel van deze huishoudens zoekt een omgeving met een dorps- / landelijke uitstraling.

3. Bovenregionale vraag: 3 PMC's

Doelgroep Koop– EGW – 250+ Woonwijk

Verhuizers bovenregionaal naar Noord-Limburg	Minimum	Modaal	1,5 keer modaal	2 keer modaal	2,5 keer modaal of hoger
Jonge alleenstaanden					
Jonge paren zonder kinderen					
Gezinnen met alleen jonge kinderen					
Gezinnen met oudere kinderen					
Middelbare alleenstaanden					
Middelbare paren zonder kinderen					
Oudere alleenstaanden					
Oudere paren zonder kinderen					

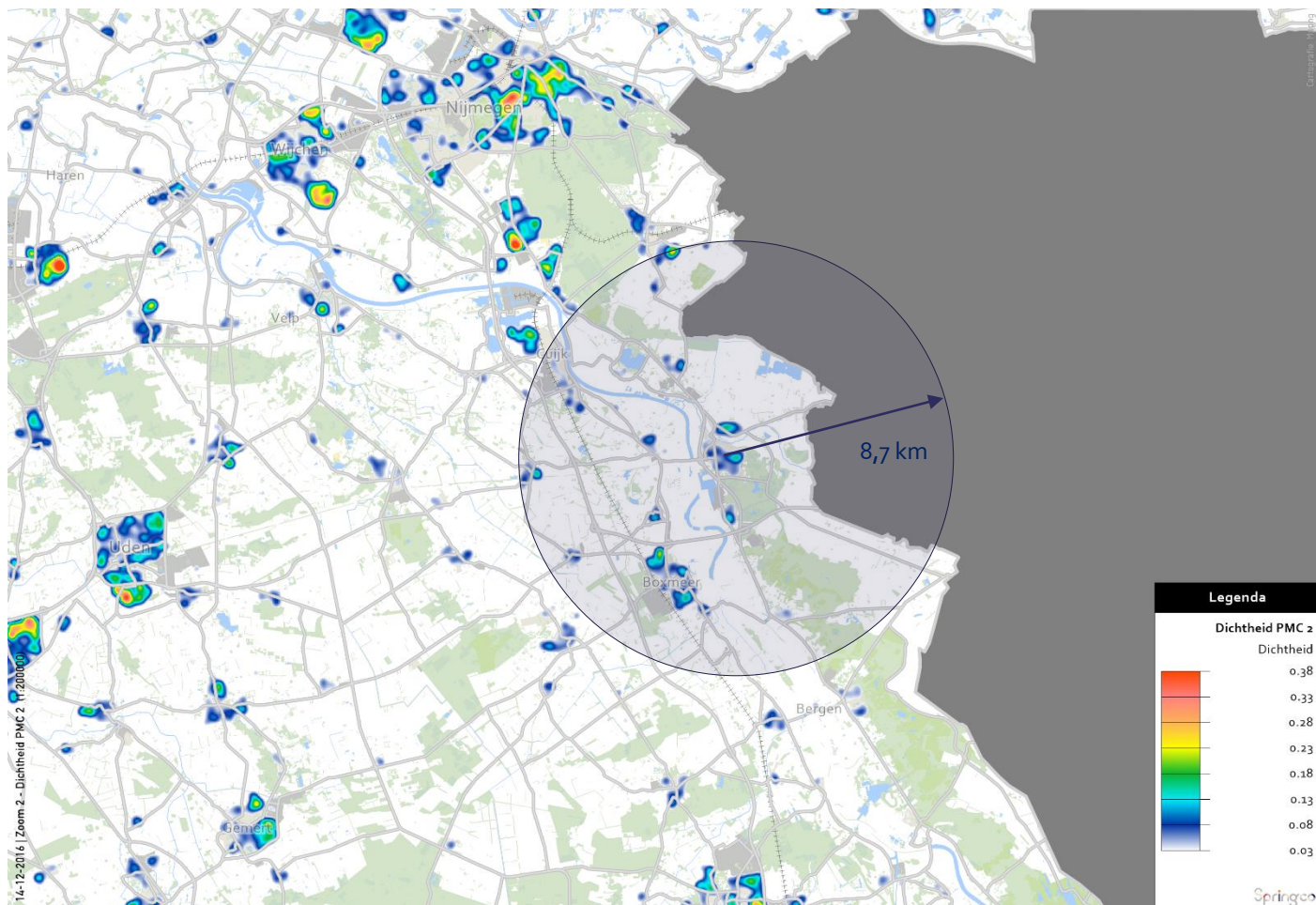
Verhuizers bovenregionaal naar Noord-Limburg: segment van	
HUUR - Eengezins - tot 200	
HUUR - Eengezins - 200+	
HUUR - Meergezins - tot 200	
HUUR - Meergezins - 200+	
KOOP - Eengezins - tot 175	
KOOP - Eengezins - 175-250	
KOOP - Eengezins - 250+	
KOOP - Meergezins - tot 175	
KOOP - Meergezins - 175-250	
KOOP - Meergezins - 250+	
Onbekend	

Bron: EDM, bewerking SpringCo

De primaire doelgroep voor de duurdere eengezins koopwoningen in een woonwijk zijn gezinnen met een inkomen van 2 keer modaal of hoger. Vaak zijn dit gezinnen met al oudere kinderen, en dit is ook terug te zien in de wooncarrière: een aanzienlijk deel komt naar deze woningen vanuit een andere eengezins koopwoning. Daarnaast zijn het ook huishoudens die uit een meergezins huurwoning komen die voor dit type woning kiezen.

3. Bovenregionale vraag: 3 PMC's

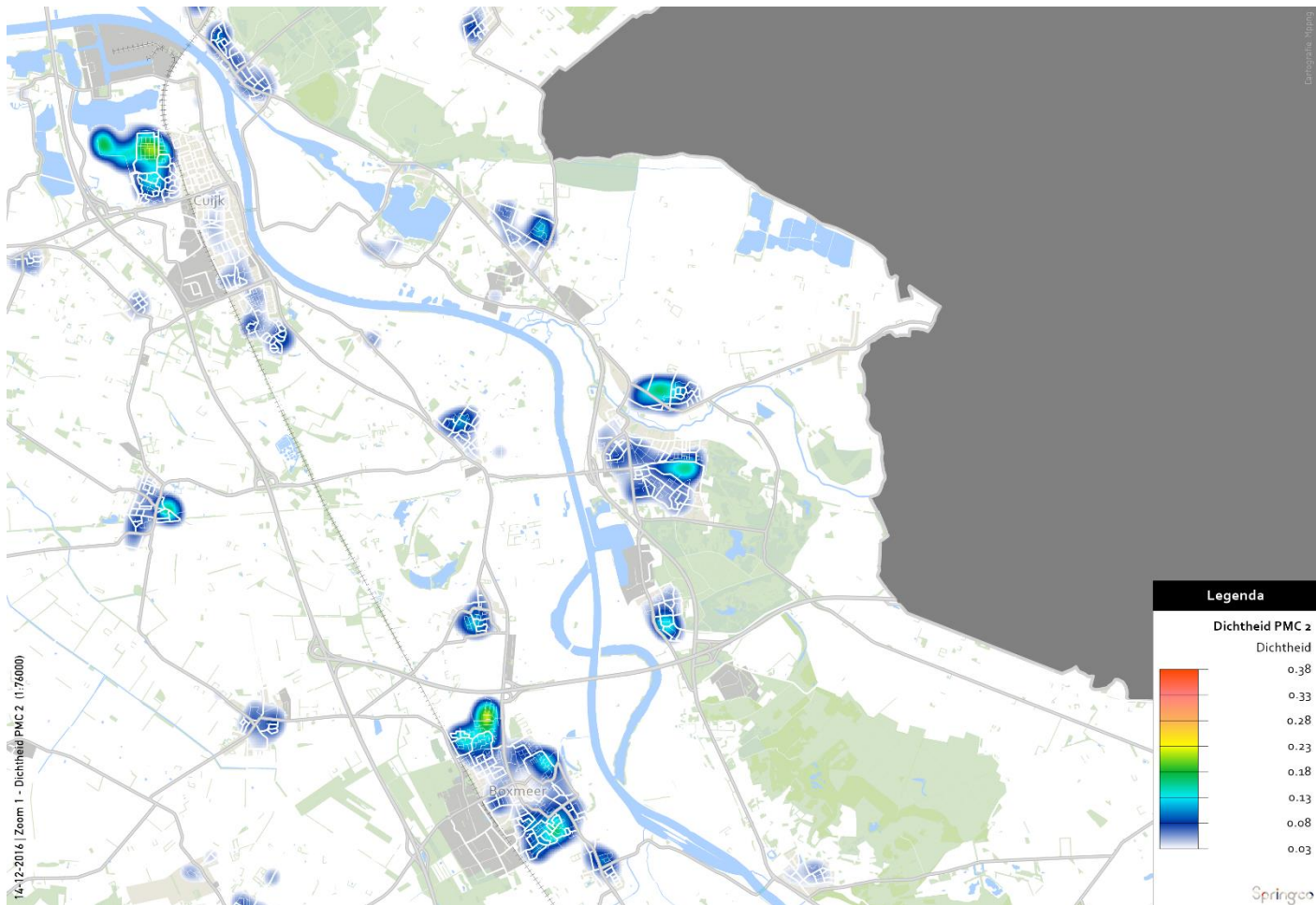
Doelgroep Koop–EGW – 250+ Woonwijk



Het Catchment Area voor dit segment is praktisch even groot als voor PMC 1. Als gevolg van het hogere prijssegment is de omvang van deze doelgroep aanzienlijk kleiner.

3. Bovenregionale vraag: 3 PMC's

Doelgroep Koop–EGW–250+ Woonwijk



3. Bovenregionale vraag: 3 PMC's

Doelgroep Koop– EGW – 250+ Dorps/Landelijk

Verhuizers bovenregionaal naar Noord-Limburg	Minimum	Beneden modaal	Modaal	1,5 keer modaal	2 keer modaal	2,5 keer modaal of hoger
Jonge alleenstaanden						
Jonge paren zonder kinderen						
Gezinnen met alleen jonge kinderen						
Gezinnen met oudere kinderen						
Middelbare alleenstaanden						
Middelbare paren zonder kinderen						
Oudere alleenstaanden						
Oudere paren zonder kinderen						

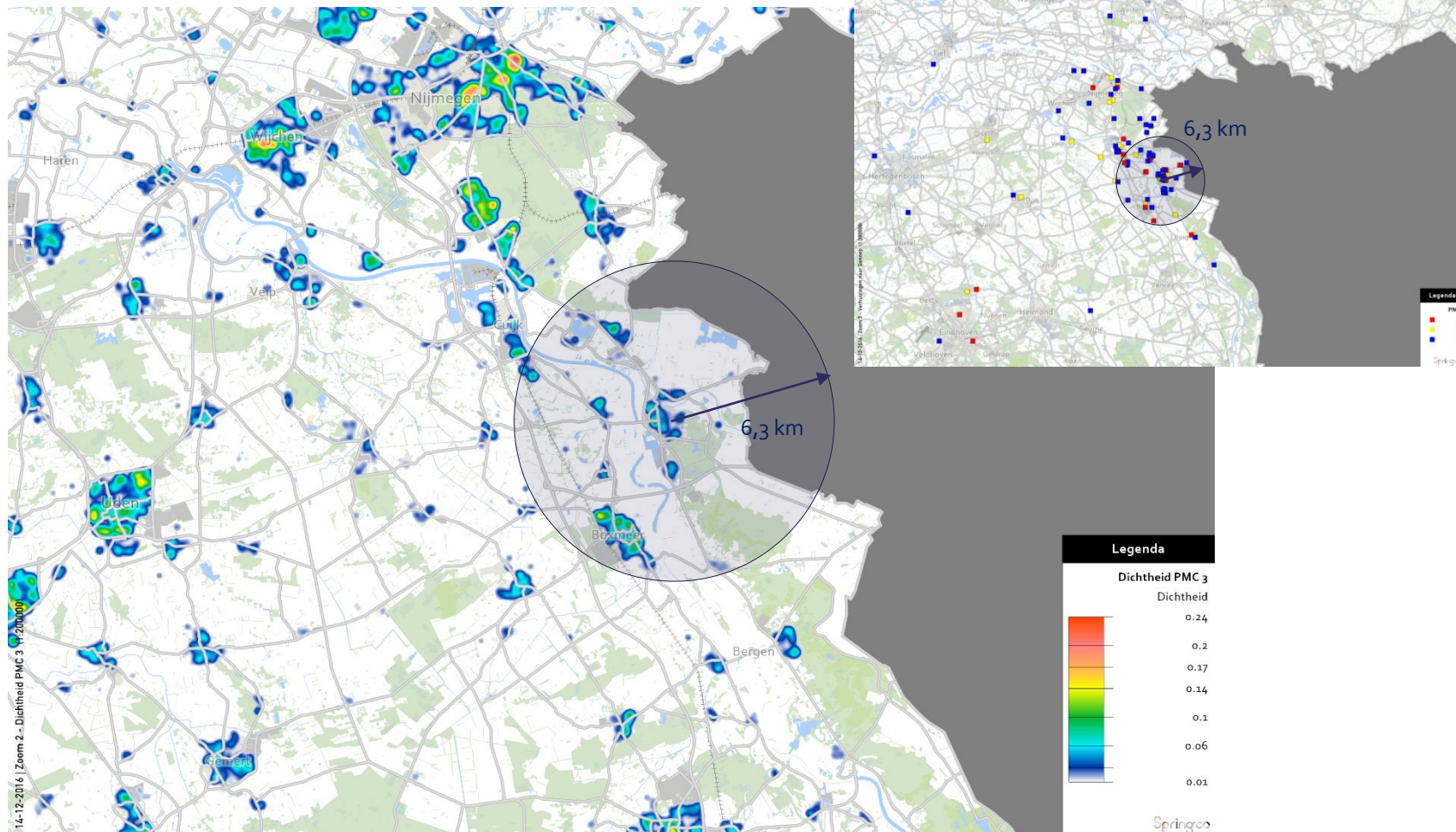
Verhuizers bovenregionaal naar Noord-Limburg: segment van	Aantal
HUUR - Eengezins - tot 200	
HUUR - Eengezins - 200+	
HUUR - Meergezins - tot 200	
HUUR - Meergezins - 200+	
KOOP - Eengezins - tot 175	
KOOP - Eengezins - 175-250	
KOOP - Eengezins - 250+	
KOOP - Meergezins - tot 175	
KOOP - Meergezins - 175-250	
KOOP - Meergezins - 250+	
Onbekend	

Bron: EDM, bewerking SpringCo

De doelgroep voor een eengezins koopwoning in het dorps/landelijk gebied is goed vergelijkbaar met de huishoudens die een woonwijk kiezen. Opvallend voor dit PMC is nog dat ook koopkrachtige middelbare en oudere paren kiezen voor woningen in dit segment.

3. Bovenregionale vraag: 3 PMC's

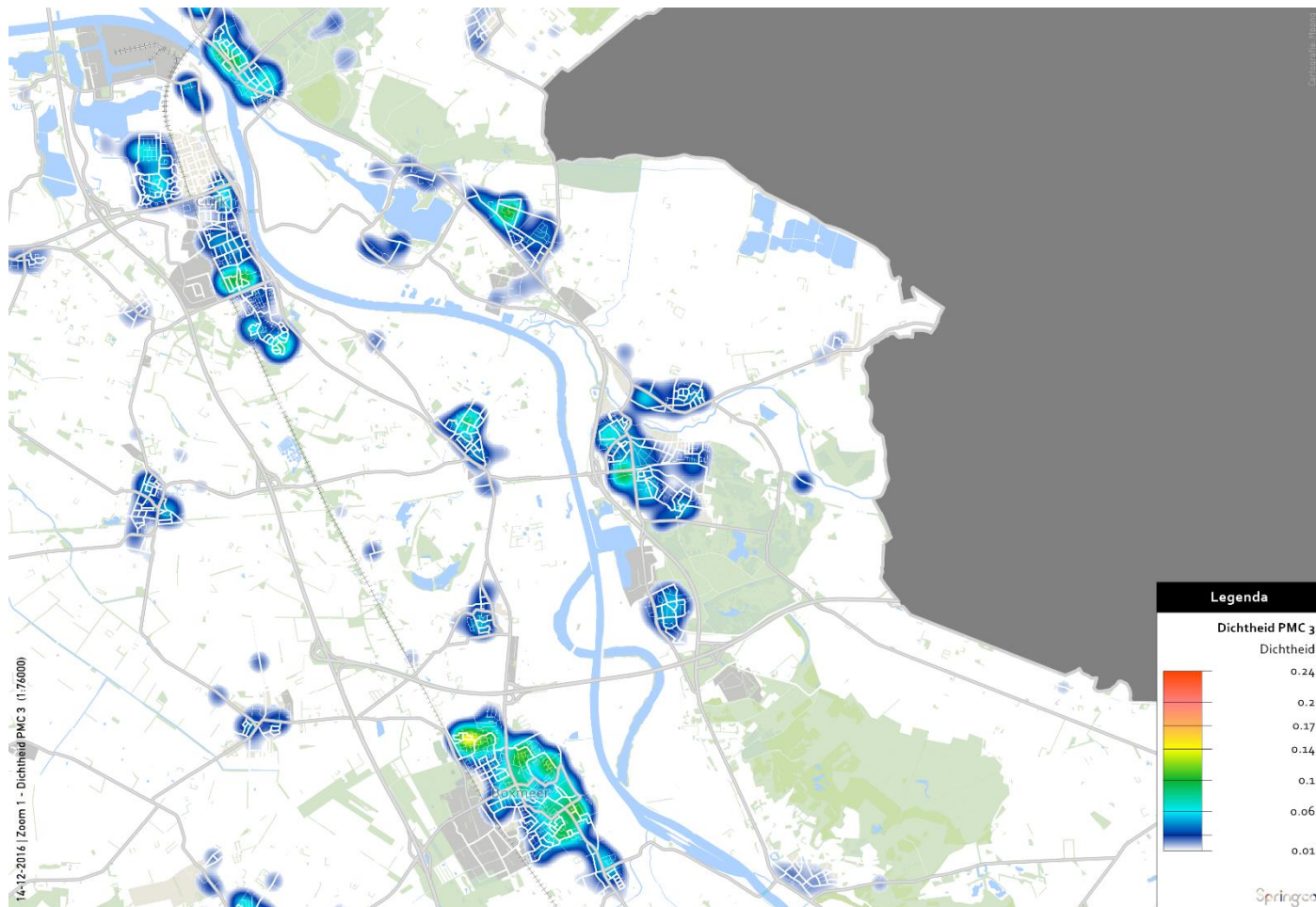
Doelgroep Koop–EGW – 250+ Dorps/Landelijk



Het Catchment Area voor dit segment is duidelijk kleiner dan voor de segmenten 1 en 2. Toch zien we in het spreidingspatroon van de verhuizingen een duidelijke uitwaaiering naar het noorden. Dat duidt erop dat Nijmegen ook als potentieel herkomstgebied kan worden aangeboord. Dat geldt veel minder voor PMC 1 (rode stippen) en voor PMC 2 (gele stippen). De kwaliteit van het dorps/ landelijke woonmilieu is een belangrijke troef die huishoudens van verder weg naar Gennep kan trekken.

3. Bovenregionale vraag: 3 PMC's

Doelgroep Koop– EGW – 250+ Dorps/Landelijk



De omvang van de doelgroep voor PMC 3 lijkt groter dan die voor PMC 2. Bedacht moet wel worden dat een deel van deze huishoudens al in dit segment woont.

- o. Inleiding en vraagstelling
- 1. Analyse nieuwbouwproductie Gennep en Noord-Limburg
- 2. Verhuispatroon Gennep en Noord-Limburg
- 3. Bovenregionale vraag: 3 PMC's
- 4. Voorstel nieuwbouwprogramma Gennep**

Bijlagen

- o. Inleiding en vraagstelling
- 1. Analyse nieuwbouwproductie Gennep en Noord-Limburg
- 2. Verhuispatroon Gennep en Noord-Limburg
- 3. Bovenregionale vraag: 3 PMC's
- 4. Voorstel nieuwbouwprogramma Gennep

Bijlagen

4. Voorstel nieuwbouwprogramma Gennep

In het regionaal woningbehoefte onderzoek is op basis van de verhuisbewegingen in de regio de actuele effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen vastgesteld. Deze bedraagt 51 woningen per jaar in de komende jaren. Hierin is een (boven)regionaal migratieoverschot verwerkt van 9 woningen per jaar. Dit betreft vooral koop eengezinswoningen boven € 250.000,-. De lokale vraag betreft dus circa 42 woningen per jaar.

In het provinciale leefstijlenonderzoek is een mismatch-analyse uitgevoerd. Deze analyse bracht de (theoretische) tekorten en overschotten in beeld.

We stellen voor het nieuwbouwprogramma te baseren op een combinatie van deze twee analyses:

- in het segment huur-eengezinswoning beperking van de productie in verband met daling gezinnen.
- in het segment huur-meergezinswoning productie op het niveau van de effectieve vraag. In dit segment is er een duidelijke behoefte aan woningen voor senioren (bv woonzorgwoning, aanleunwoning). Dit geldt voor ongeveer de helft van de productie in dit segment.
- In het segment koop eengezinswoning kan, met name in de hogere segmenten, een hogere productie plaatsvinden, wanneer hiervoor tevens een bovenregionale vraag wordt bediend van circa 9 woningen per jaar. Deze woningen dienen in het dorps/ landelijk woonmilieu te worden gerealiseerd. Goedkope koopwoningen zijn in voldoende mate in de bestaande voorraad aanwezig.
- In het segment koop meergezinswoning zien we een duidelijke mismatch tussen vraag en aanbod als gevolg van de toename van het aantal ouderen. De vraag is latent aanwezig. De opgenomen aantallen vormen een minimum. Wanneer meer vraag aantoonbaar is, kan de productie in de segmenten boven 175.000 nog met enkele woningen per jaar worden verhoogd.

Dit leidt tot het volgende nieuwbouwprogramma dat goed aansluit op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen en die rekening houdt met de bestaande woningvoorraad.

	HUUR - EGW - tot 175	HUUR - EGW - 175+	HUUR - MGW - tot 175	HUUR - MGW - 175+	KOOP - EGW - tot 175	KOOP - EGW - 175-250	KOOP - EGW - 250+	KOOP - MGW - tot 175	KOOP - MGW - 175-250	KOOP - MGW - 250+	onbe- kend	Totaal
Nieuwbouw												
Nieuwbouw Gennep voorstel	1	2	8	5	0	7	13	2	2	3		43
	2%	5%	19%	12%	0%	16%	30%	5%	5%	7%		100%

Bijlage: Migratie naar PMC en afstand

PMC's	HUUR - EGW - tot 200	HUUR - EGW - 200+	HUUR - MGW - tot 200	HUUR - MGW - 200+	KOOP - EGW - tot 175	KOOP - EGW - 175-250	KOOP - EGW - 250+	KOOP - MGW - tot 175	KOOP - MGW - 175-250	KOOP - MGW - 250+
Stedelijk	268	71	884	135	513	581	374	422	174	90
Woonwijk	491	88	482	77	692	835	648	136	53	24
Dorps/Landelijk	763	224	699	69	1034	1971	1524	127	85	40

Binnen een aantal PMC's worden er maar weinig verplaatsingen waargenomen van/naar Noord-Limburg. Deze PMC's beoordelen we dan ook als irrelevant en houden we buiten beschouwing.

Lokaal

PMC's	HUUR - EGW - tot 200	HUUR - EGW - 200+	HUUR - MGW - tot 200	HUUR - MGW - 200+	KOOP - EGW - tot 175	KOOP - EGW - 175-250	KOOP - EGW - 250+	KOOP - MGW - tot 175	KOOP - MGW - 175-250	KOOP - MGW - 250+
Stedelijk	78%	75%	81%	76%	77%	78%	77%	72%	69%	74%
Woonwijk	72%	81%	77%	72%	73%	71%	62%	63%	71%	73%
Dorps/Landelijk	59%	53%	71%	68%	66%	63%	57%	74%	67%	62%

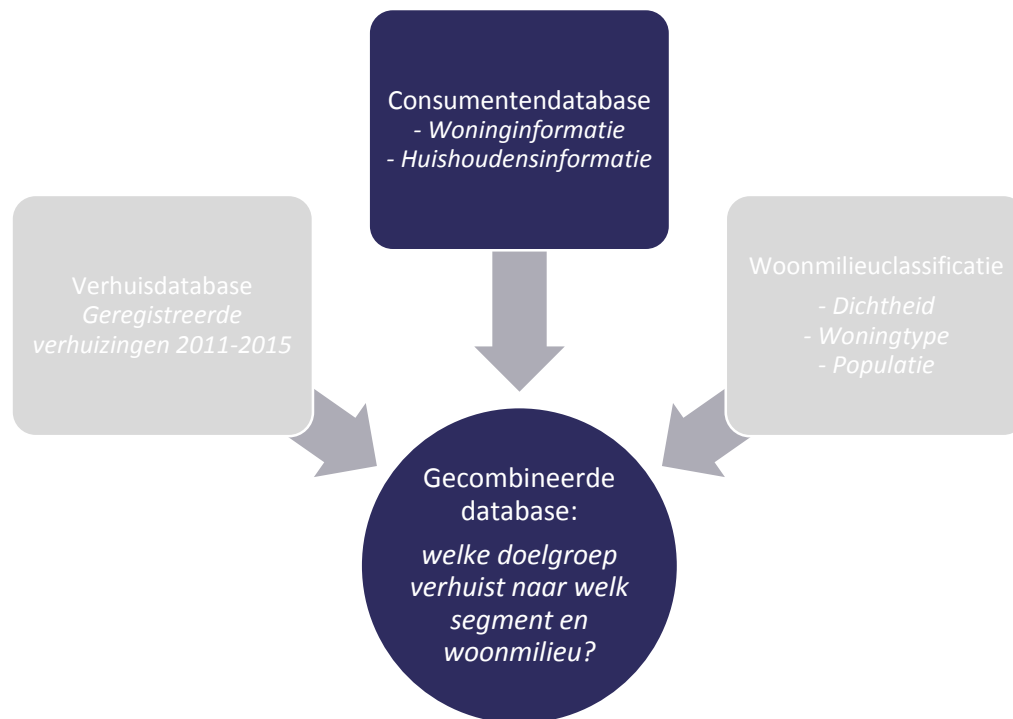
Regionaal

PMC's	HUUR - EGW - tot 200	HUUR - EGW - 200+	HUUR - MGW - tot 200	HUUR - MGW - 200+	KOOP - EGW - tot 175	KOOP - EGW - 175-250	KOOP - EGW - 250+	KOOP - MGW - tot 175	KOOP - MGW - 175-250	KOOP - MGW - 250+
Stedelijk	7%	7%	6%	4%	10%	6%	5%	12%	12%	5%
Woonwijk	8%	4%	7%	6%	9%	8%	8%	19%	7%	9%
Dorps/Landelijk	19%	10%	13%	14%	15%	15%	12%	10%	7%	3%

Bovenregionaal

PMC's	HUUR - EGW - tot 200	HUUR - EGW - 200+	HUUR - MGW - tot 200	HUUR - MGW - 200+	KOOP - EGW - tot 175	KOOP - EGW - 175-250	KOOP - EGW - 250+	KOOP - MGW - tot 175	KOOP - MGW - 175-250	KOOP - MGW - 250+
Stedelijk	16%	18%	13%	20%	13%	16%	18%	16%	19%	21%
Woonwijk	20%	15%	15%	22%	18%	21%	30%	18%	21%	18%
Dorps/Landelijk	22%	37%	16%	18%	19%	22%	31%	16%	25%	34%

Brondata

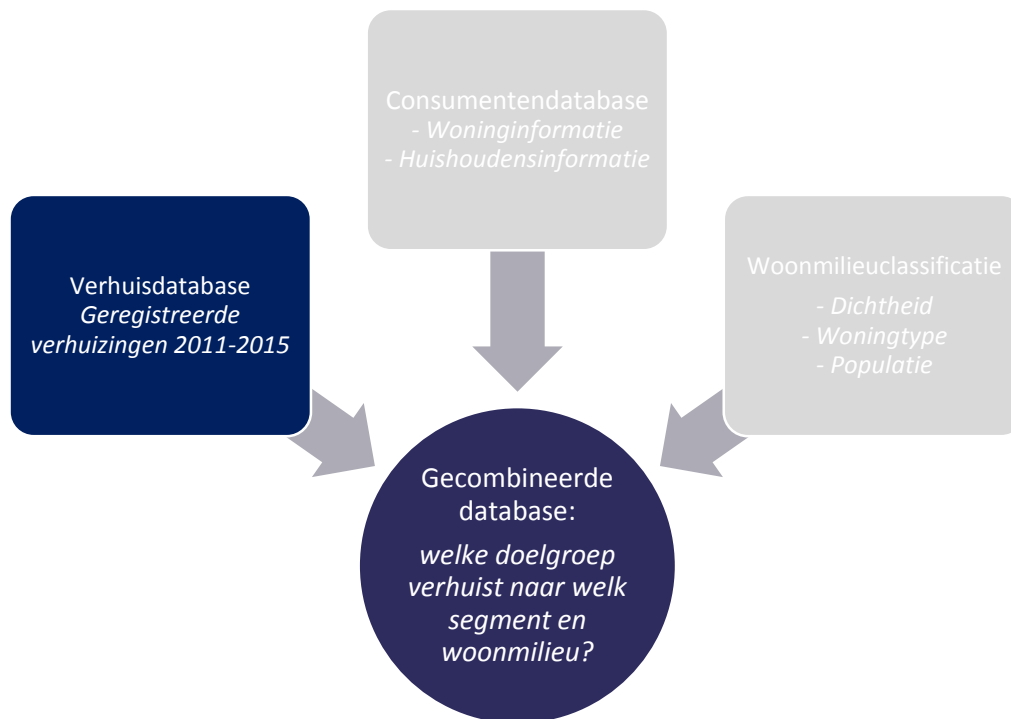


Als bronbestand is in dit onderzoek het GEO huishoudenbestand van EDM gebruikt en het verhuizersbestand van EDM, gebaseerd op data van Post NL. Peildatum is 1 januari 2016. Hierin zijn landsdekkend op adresniveau data van consumenten en woningen bijeen gebracht. Deze zijn weer afkomstig van andere bronnen, zoals het BAG-register met openbare vastgoedinformatie, eigen consumenten enquêtes en het CBS.

Op basis van deze bronnen wordt het bestand gevuld op achtergrondvariabelen als levensfase, koopkracht, opleiding, welstand en leefstijl, variabelen met betrekking tot het consumentengedrag zoals interesse in bepaalde typen vakanties, dagbladen, goede doelen en woningvariabelen zoals woningtype, woninggrootte, woninginhoud, eigendomsvorm en WOZ-waarde. Onbekende gegevens worden via datafusie ingeschat. Op het laagste schaalniveau (adres) is er sprake van een grote betrouwbaarheidsmarge (de senior op nr 78 zou ook een startend gezin kunnen zijn), maar op de hogere schaalniveaus (6 positie postcode, straat, buurt) neemt de betrouwbaarheid snel toe.

Op deze wijze is een bestand tot stand gebracht waarin geen gebruik is gemaakt van vertrouwelijke informatie van consumenten en die toch in staat is om op een laag schaalniveau de werkelijkheid te beschrijven. Voor beleidsmatige doeleinden is dit niveau doorgaans zeker voldoende.

Brondata

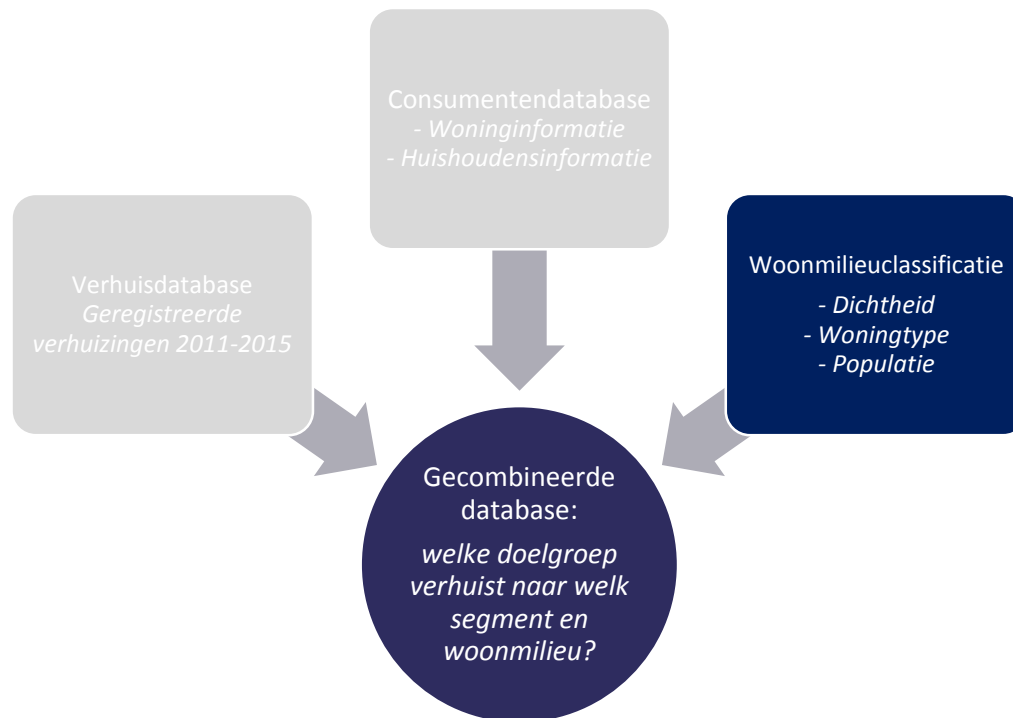


Verhuisgegevens (herkomst en bestemming) vormen een belangrijke variabele in dit onderzoek. In de verhuisdatabase van EDM worden verschillende bronnen gehanteerd, waaronder de data van Post NL, waarin huishoudens zich registreren voor het doorzenden van de post. We beschikken niet over alle verhuisgegevens: het is immers niet verplicht om een verhuizing door te geven via Post NL. De dekkingsgraad bedraagt naar verwachting 30-60%. Wij gebruiken deze data om de patronen in de verhuizingen te zien, niet om absolute aantallen te meten.

Voor de verhuisanalyse koppelen we woning- en huishoudensgegevens aan verhuizingen, waaruit we kunnen opmaken welke stappen bepaalde typen huishoudens doen en welke woon carrière zij doorlopen.

Bijlage: Onderzoeksverantwoording

Brondata



De woonmilieus worden statistisch per 6 positiepostcode bepaald op basis van bouwjaar, WOZ waarde, woningtype en aantal adressen per ha binnen 500 m vanaf het 6 positiepostcodegebied. De basis voor de bepaling vormen consumentenonderzoeken in de regio Rotterdam, de regio Tilburg, de provincie Limburg en in Haaglanden, waarbij consumenten hun woonmilieu hebben beoordeeld.

Op deze manier wordt het ervaren woonmilieu zo goed mogelijk benaderd. Afwijkingen ten opzichte van andere methoden zijn door deze kwalitatieve methode mogelijk

Woonmilieus



Binnenstad

*Deze buurt is gelegen in het centrum van de stad tussen winkels, kantoren en voorzieningen.
Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.*

Ruimtelijke kenmerken

- Bereikbaar met veel modaliteiten
- Unieke voorzieningen nabij
- 24 uur per dag mensen op straat
- Mix van bedrijvigheid, winkels en publieke voorzieningen
- Veel gestapelde woonvormen
- Gebouwd parkeren
- Parken, plantsoenen en pleinen
- Specifieke, markante gebouwen en diversiteit in architectuur
- Winkels, werken en wonen
- Hoge dichtheid van gebouwen
- Bewoners en veel bezoekers op straat
- In Nederland alleen in specifieke centrumgebieden in de grote steden

Bewoners

- Alleenstaand, hoogopgeleid
- Hoge verhuiscintentie
- Veel sociale stijgers
- Groot aandeel huur
- Rode leefstijl
- Hecht aan O.V., cultuur en uitgaan



Levendige stadswijk

*Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen.
De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.*

Ruimtelijke kenmerken

- Bereikbaar met veel modaliteiten
- Functiemix met groot percentage wonen
- Levendige straten, veel voetgangers en fietsers
- Veel soorten winkels en bijzondere winkels
- Wonen boven winkels
- Groot percentage kleine woningen, veel appartementen
- Klein percentage heeft een eigen tuin
- Vaak vooroorlogse gebouwen
- Vaak aaneengesloten gebouwen met een duidelijke rooilijn
- Beperkte parkeer ruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
- Pleinen, singels en plantsoenen
- Straten, boulevards en avenues
- Bewoners en bezoekers op straat
- Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

- Hoog- naast laagopgeleid, Jongeren en ouderen
- Hoge verhuiscintentie
- Veel lage inkomens
- Hechten aan cultuur, O.V., sport- en speelplaatsen
- Rode en gele leefstijl



Rustige stadswijk

Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.

Ruimtelijke kenmerken

- Bereikbaar met veel modaliteiten
- Op loopafstand van winkelstraat
- Rustige straten
- Werken aan huis
- Veel boven-beneden woningen
- Stadswoningen
- Kleine privétuin of collectieve tuin/hof
- Vaak (omringd door) vooroorlogse bebouwing
- Beperkte parkeer ruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
- Pleinen, singels, plantsoenen
- Vooraf bewoners op straat
- Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

- Mix van hoog- en laagopgeleid
- Huur en koop evenredig
- Netheid en sociale controle
- Lage verhuiscintentie, veelal binnen de wijk
- O.V., cultuur en kinderopvang van belang
- Alle leefstijlen vertegenwoordigd

Woonmilieus



Luxe stadswijk

Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen. De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Groene lanen, historische grachten
(Kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode
Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas
Topsegment stedelijk wonen
Wonen op stand; De beste buurt van de stad
Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan
Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie
Privéparkeergelegenheid
Nabij stadscentrum

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Zelfstandigen, in de VUT/AOW
Hoogopgeleid, hoog inkomen
Lage verhuisintentie
Veel koop
Exclusiviteit en luxe, op stand
Water, groen en autobereikbaarheid van belang



Woonwijk laag- en hoogbouw

Deze buurt ligt verder van het stadscentrum vandaan en kent veel appartementengebouwen en veel (openbaar) groen. De buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Met het openbaar vervoer is de centrale stad snel bereikbaar.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met meerdere modaliteiten. Ondanks bereikbaarheid met O.V. vaak auto-georiënteerd
Soms een tram of metro in de buurt, vaak een bus
Wederopbouwijken en Stempelbuurten
Veel appartementen
(Portiek)flats
Veel openbaar groen
Veel verkeersruimte en veel parkeervelden
Winkelcentrum, ziekenhuis, middelbare school in de wijk
Winkels voornamelijk voor eigen gebruik
Met name monofunctioneel
Aan de rand van stad of dorp
Beperkt percentage tuinen
Volwassen groen
Na-oorlogse uitleglocatie
(Nieuw) seniorenmilieu

Bewoners

Alleenstaanden, laag opgeleid, veel huur
Veiligheid van belang, op eigen woning gericht
Groene en gele leefstijl



Woonwijk laagbouw

Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet; kinderen kunnen er goed spelen.

Ruimtelijke kenmerken

Weinig modaliteiten
Auto-georiënteerd
Uitbreidingswijken van dorpen en steden, zoals VINEX-wijken, Groeikernen en Bloemkoolwijken
Winkelcentrum in de wijk
Basisvoorzieningen voor zorg en onderwijs
Aan de rand van de stad
Nabij recreatiegebieden
Veel rijtjeshuizen
Klein percentage appartementen
Parkeren voor de deur of op eigen kavel
Bijna iedereen een tuin
Veel kleinschalig groen
Veelal monofunctioneel
Veel gezinnen

Bewoners

Veel gezinnen, verschillende inkomens
Veel koop
Netheid en sociale controle
Blauwe en gele leefstijl

Woonmilieus



Luxe woonwijk

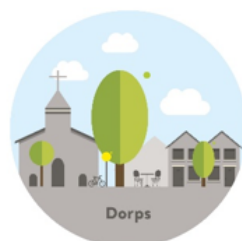
Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water of groen.

Ruimtelijke kenmerken

- Topsegment suburbaan
- Wonen op stand
- Lage dichtheid
- Veel groen: lanen, plantsoenen, singels
- Bijzondere recreatieve voorzieningen (golfbaan, jachthaven, tennisclub)
- Parkeren op eigen kavel
- Vrijstaande of zeer ruime rijwoningen
- Nabij of goed verbonden met buitengebied
- 'Gouden randen' van de stad
- Villawijken

Bewoners

- Veel oudere tweepersoonshuishoudens
- Veel autochtonen
- Hoog opgeleid, vaak uit het arbeidsproces
- Exclusief, luxe wonen, vrij wonen van belang
- Groen, water, bereikbaarheid per auto van belang
- Veel blauwe leefstijl



Dorps

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk.

Ruimtelijke kenmerken

- Een gegroeid milieu met vaak een historisch karakter of nog bestaande historisch artefact of een suburbane wijk direct verbonden met dit milieu
- Stratenpatronen zijn gebaseerd op het onderliggend landschap op historische verbindingen
- Diverse architectuur bestaat naast elkaar, wanneer suburbaan dan kan deze wat eenvormiger zijn
- Compact
- Kleinschalig
- Weinig voorzieningen
- Oud naast nieuw
- Matig bereikbaar
- Parkeren voor de deur of geclusterd
- Wonen naast bedrijven
- Meerdere generaties, ons-kent-ons

Bewoners

- Veel oudere bewoners
- Veel gezinnen
- Relatief hoog inkomen, uit arbeidsproces
- Veel koop
- Zeer honkvast
- Blauwe leefstijl, daarnaast groen



Landelijk

De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.

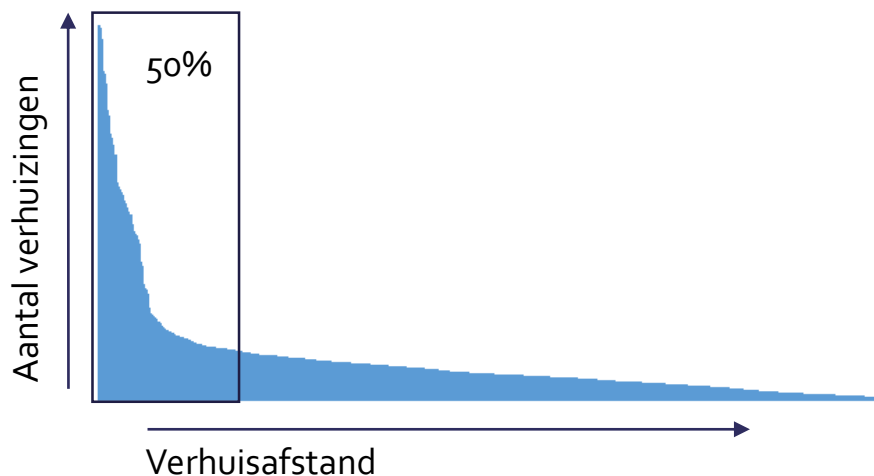
Ruimtelijke kenmerken

- Buiten wonen
- Vrijstaand
- Uitzicht
- Omringd door open landschap
- Weinig voorzieningen
- Relatie met landschap
- Een duidelijke relatie met het agrarisch verleden
- Ruimte voor hobby
- Wonen in het groen
- Afgelegen en stil

Bewoners

- Oudere tweepersoonshuishoudens met hoog inkomen
- Focus op wonen, voorzieningen minder van belang
- Blauwe leefstijl

Methode Catchment Area



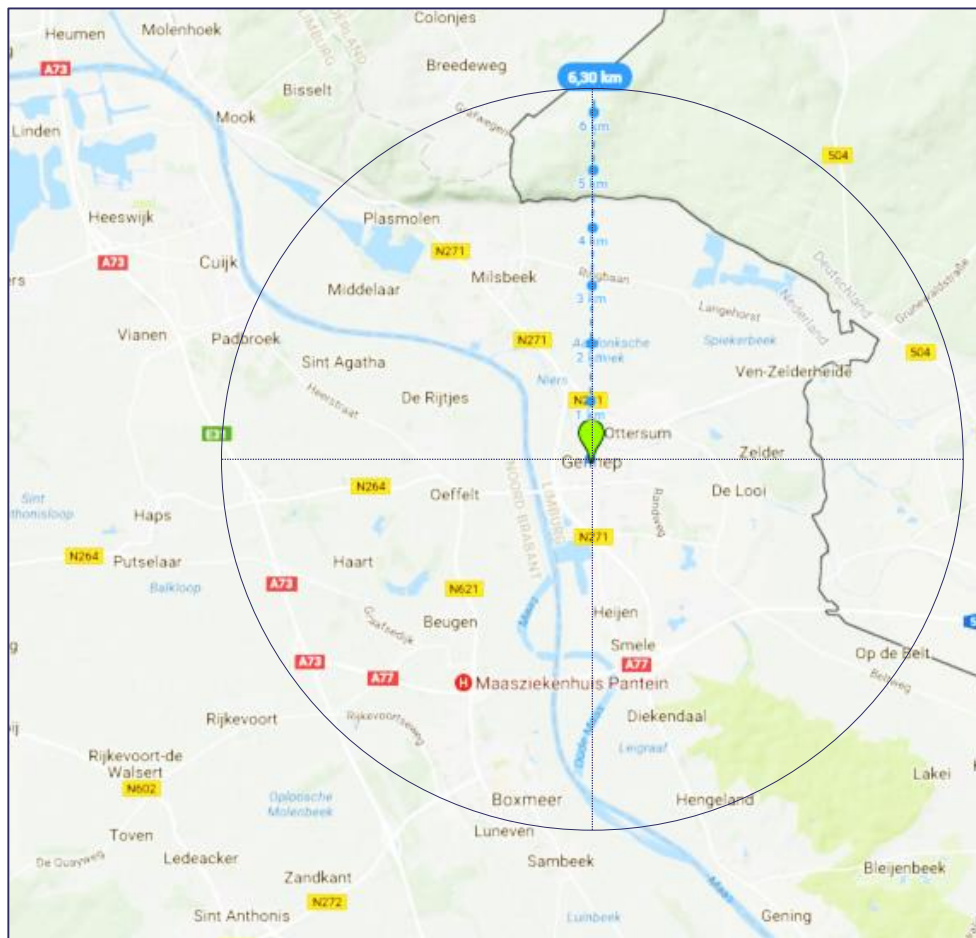
Om zicht te krijgen op de verhuisafstanden en daarmee het marktgebied in beeld te brengen wordt gebruik gemaakt van de catchment area.

Als er wordt gewerkt met een gemiddelde verhuisafstand vindt er vertekening van het gemiddelde plaats (door enkele extreme waarden in de data). Door gebruik te maken van de methode van de catchment area hebben deze extreme waarden geen invloed.

De catchment area geeft aan wat de afstand is waarbinnen 50% (en soms ook 75%) van de verhuizingen naar de gemeente plaatsvindt.

Catchment Area

Woonmilieu	Product	CA	
Dorps/Landelijk	Huur EGW 200+	9.0 km	50%
		39.1 km	75%
Woonwijk	Koop EGW 250+	8.7 km	50%
		47.6 km	75%
Dorps/Landelijk	Koop EGW 250+	6.3 km	50%
		29.3 km	75%



50% Catchment Area **Koop-EGW-250+ Dorps/Landelijk**: 6.3 km

