

# Wonen Nieuwbouwadvies Milsbeek

Datum gemaakt: vrijdag 25 oktober 2019

Makelaardij Twan Poels

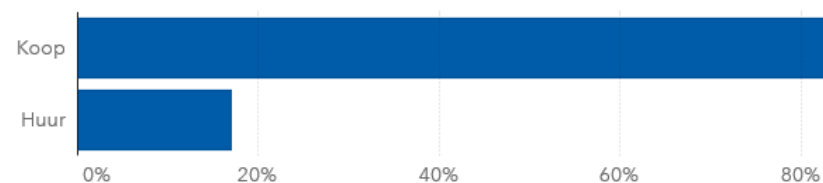
D. Postema

Bronnen: NVM, Brainbay, Whooz.

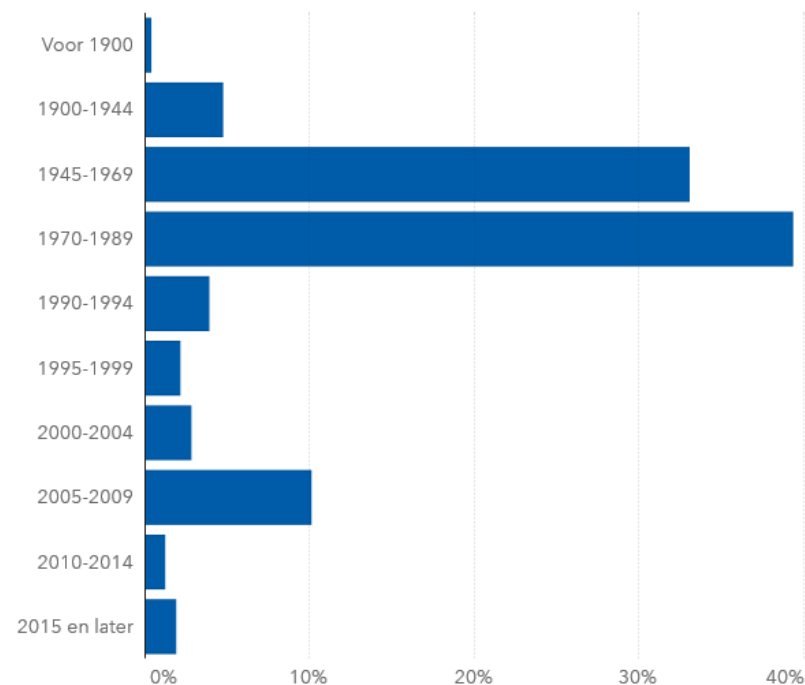
# Locatie-analyse: huidige woningvoorraad Milsbeek

Doel: Een nieuwbouwproject staat niet los van zijn omgeving: Wat voor mensen wonen hier, in wat voor huizen wonen zij en wat de kenmerken van deze huizen zijn. Sluit het nieuwbouwproject hierbij aan of onderscheidt het zich juist?

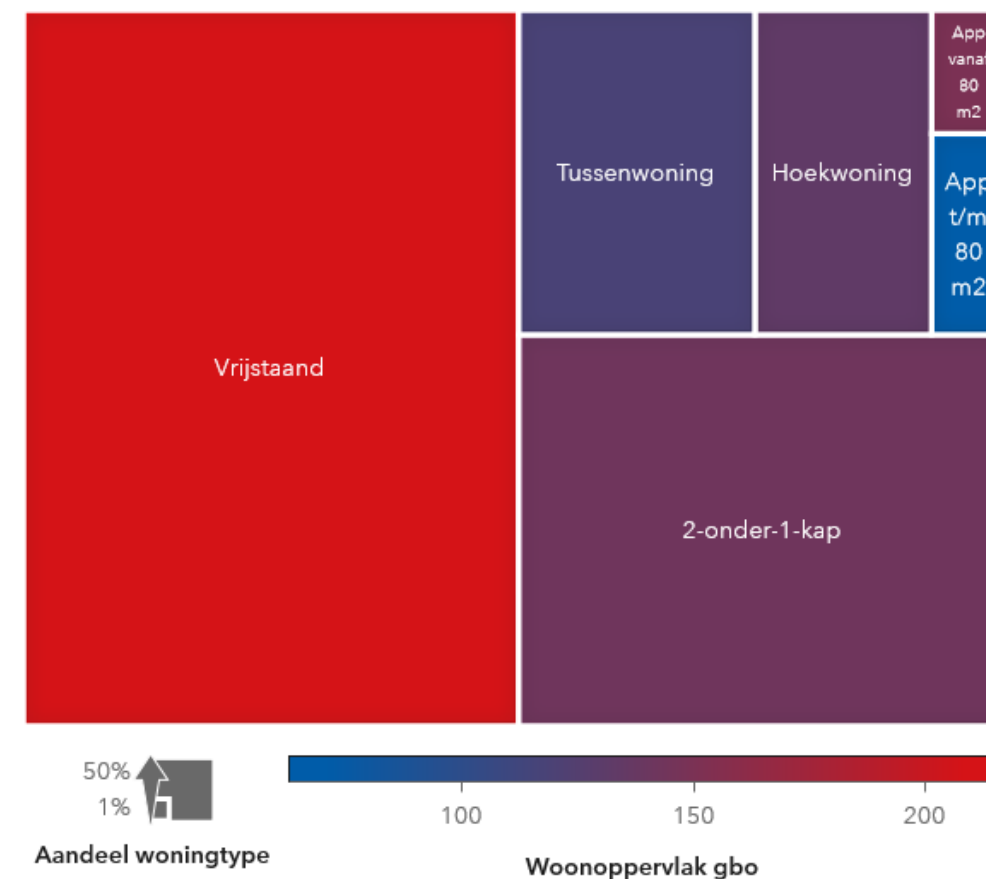
Woningvoorraad naar koop/huur



Woningvoorraad naar bouwperiode

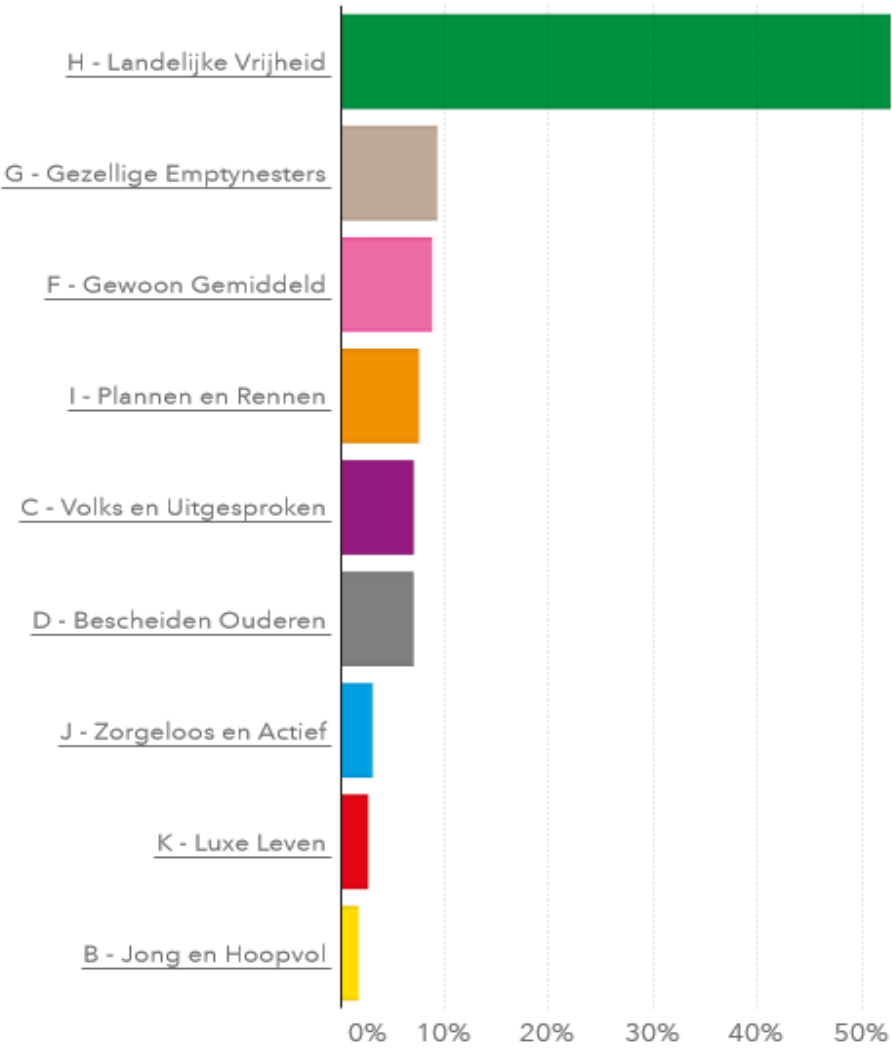


Woningvoorraad naar woningtype en woonoppervlak



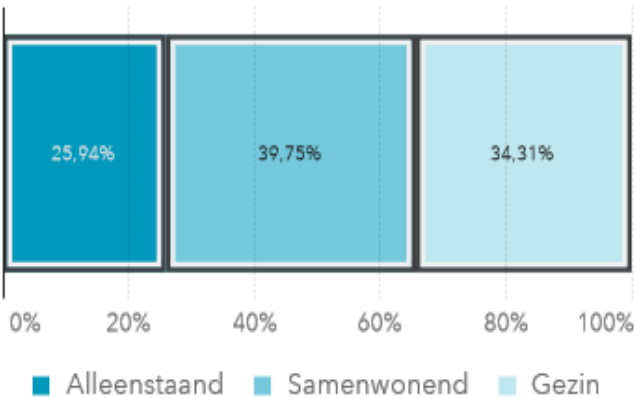
# Locatie-analyse: huidige bewoners Milsbeek

Huidige bewoners (Whooz Whize-profielen)

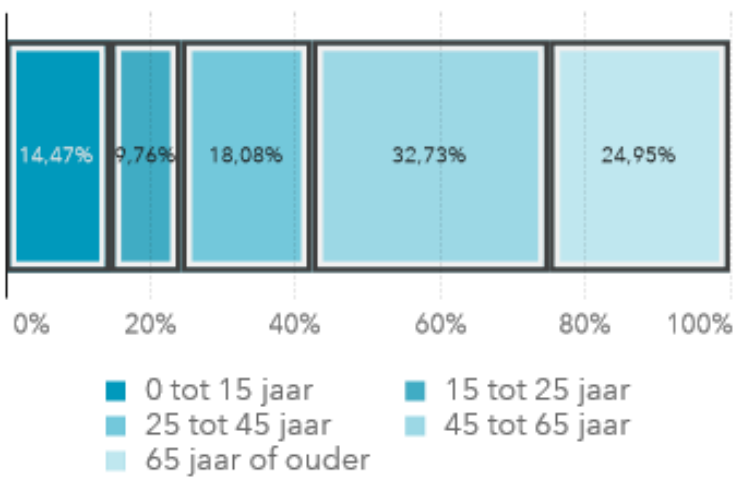


|                            |                                                                       |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| C - Volks en Uitgesproken  | Tot 60 jaar   (beneden)modaal   zonder kinderen   huur                |
| B - Jong en Hoopvol        | Tot 40 jaar   (beneden)modaal   hoger opgeleid   geen kinderen   huur |
| D - Bescheiden Ouderen     | 65+ jaar   (beneden)modaal   geen kinderen   huur                     |
| G - Gezellige Emptynesters | 60+ jaar   modaal   zonder kinderen   koop                            |
| J - Zorgeloos en Actief    | 50+ jaar   1,5 modaal   zonder kinderen   hoog opgeleid   koop        |
| H - Landelijke Vrijheid    | 50-80 jaar   (1,5) modaal   met of zonder kinderen   vrijstaand koop  |
| K - Luxe Leven             | 45-75 jaar   meer dan 2x modaal   hoog opgeleid   dure koop           |
| F - Gewoon Gemiddeld       | 30-60 jaar   modaal   met kinderen   koop                             |
| I - Plannen en Rennen      | 30-55 jaar   2x modaal   met kinderen   hoog opgeleid   koop          |

Huishoudenssamenstelling

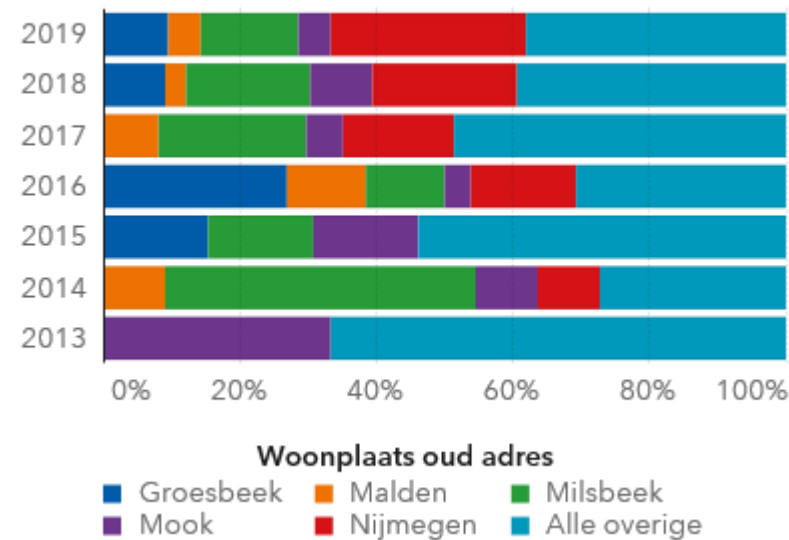


Leeftijdsopbouw

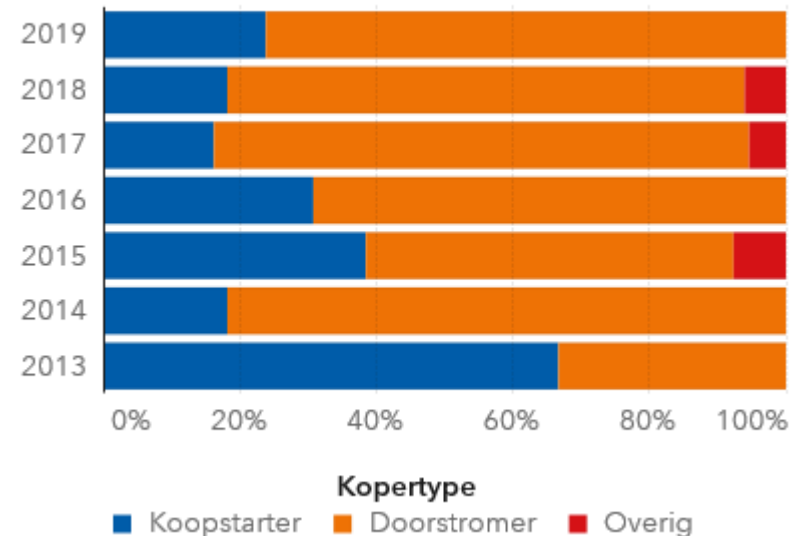


## Verhuisbewegingen naar Milsbeek

### Waar komt de verhuizer vandaan?



### Kopertype

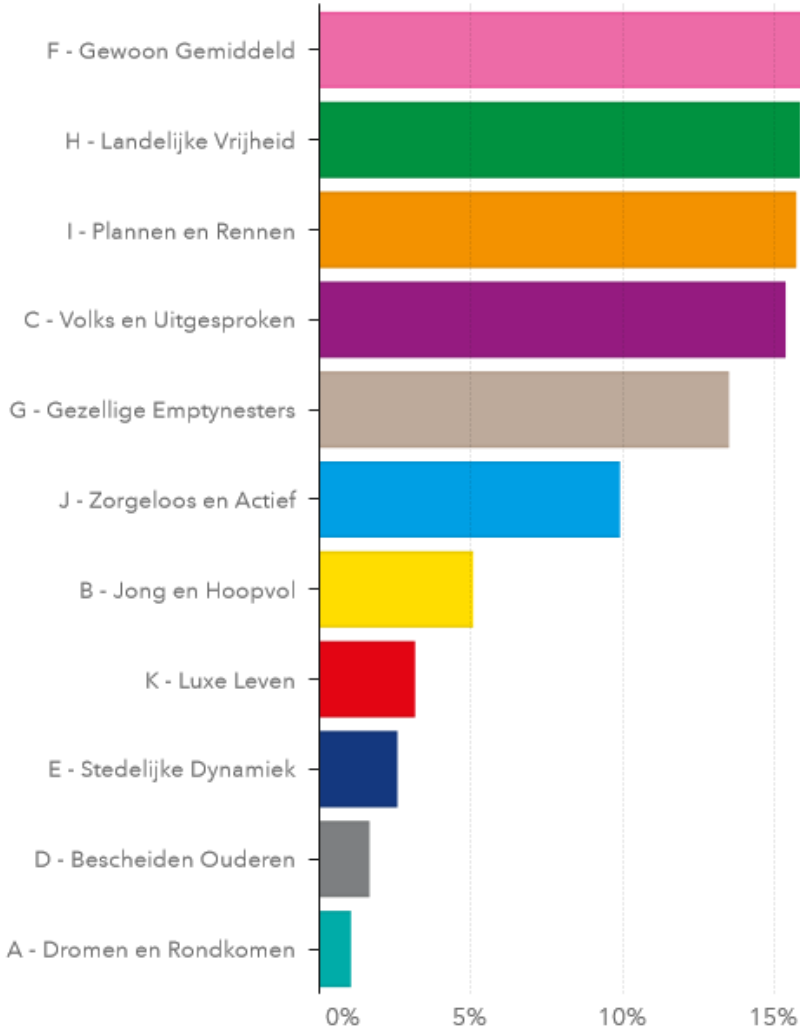


### Verhuisbewegingen 1: naar jaar van verhuizing

| Jaar van verhuizing ▲  |                      | Totaal         | 2018         | 2019         |
|------------------------|----------------------|----------------|--------------|--------------|
| Woonplaats oud adres ▲ | Gemeente oud adres ▼ | Verhuizingen ▼ | Verhuizingen | Verhuizingen |
| Nijmegen               | Nijmegen             | 25%            | 21%          | 30%          |
| Milsbeek               | Gennep               | 17%            | 18%          | 15%          |
| Groesbeek              | Berg en Dal          | 9%             | 9%           | 10%          |
| Mook                   | Mook en Middelaar    | 8%             | 9%           | 5%           |
| Gennep                 | Gennep               | 6%             | .            | 15%          |
| Amsterdam              | Amsterdam            | 4%             | 6%           | .            |
| Cuijk                  | Cuijk                | 4%             | 6%           | .            |
| Malden                 | Heumen               | 4%             | 3%           | 5%           |
| Middelaar              | Mook en Middelaar    | 4%             | 3%           | 5%           |
| Afferden L             | Bergen (L.)          | 2%             | 3%           | .            |
| Amersfoort             | Amersfoort           | 2%             | 3%           | .            |
| Helmond                | Helmond              | 2%             | 3%           | .            |
| Millingen aan de Rijn  | Berg en Dal          | 2%             | 3%           | .            |
| Molenhoek              | Mook en Middelaar    | 2%             | 3%           | .            |
| Oosterhout             | Oosterhout           | 2%             | .            | 5%           |
| Ottersum               | Gennep               | 2%             | 3%           | .            |
| Plasmolen              | Mook en Middelaar    | 2%             | .            | 5%           |
| Ven-Zelderheide        | Gennep               | 2%             | 3%           | .            |
| Wijchen                | Wijchen              | 2%             | 3%           | .            |
| Zieuwent               | Oost Gelre           | 2%             | .            | 5%           |

Marktpotentie per woningtypen Milsbeek

Kansrijke doelgroepen - potentieel nieuwe bewoners



Kansrijke doelgroepen komende 5 jaar

| Huishoudensgroep           | Aandeel ▼ | Marktpotentie in aantal woningen | Website extensie (dubbelklik voor website Whooz) |
|----------------------------|-----------|----------------------------------|--------------------------------------------------|
| F - Gewoon Gemiddeld       | 16%       | 7                                | gewoon-gemiddeld                                 |
| H - Landelijke Vrijheid    | 16%       | 7                                | landelijke-vrijheid                              |
| I - Plannen en Rennen      | 16%       | 7                                | plannen-en-rennen                                |
| C - Volks en Uitgesproken  | 15%       | 7                                | volks-en-uitgesproken                            |
| G - Gezellige Emptynesters | 13%       | 6                                | gezellige-emptynesters                           |
| J - Zorgeloos en Actief    | 10%       | 5                                | zorgeloos-en-actief                              |
| B - Jong en Hoopvol        | 5%        | 2                                | jong-en-hoopvol                                  |
| K - Luxe Leven             | 3%        | 1                                | luxe-leven                                       |
| E - Stedelijke Dynamiek    | 3%        | 1                                | stedelijke-dynamiek                              |
| Totaal:                    |           | 100%                             | Som: 46                                          |

Marktpotentie in woningtypen

| Woningtype ▲     | Marktpotentie woningtypen | Gemiddeld woonopp woningtypen |
|------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Rijwoning        | 8                         | 131                           |
| (Half)vrijstaand | 37                        | 134                           |
| App t/m 80 m2    | 0                         | 54                            |
| App vanaf 80 m2  | 1                         | 107                           |

## Kansen nieuwbouw Milsbeek

De marktpotentie voor de diverse woningtypen is in totaal 46 woningen binnen een termijn van 5 jaar. Een doelgroep die er in het bijzonder uit springt is de doelgroep F – Gewoon Gemiddeld. Dit zijn huishoudens met een modaal inkomen en kinderen. Voor deze groep is er binnen 5 jaar een marktpotentie van 7 half vrijstaande woningen. Deze doelgroep is nu minimaal tot niet vertegenwoordigd in Milsbeek.

De doelgroep H-Landelijke Vrijheid betreft huishoudens met 1,5 x modaal inkomen met of zonder kinderen. Deze doelgroep zoekt voornamelijk vrijstaande woningen in het lage en hoge segment. Deze groep is al ruim vertegenwoordigd in Milsbeek en binnen 5 jaar is er een marktpotentie van 7 vrijstaande woningen.

De doelgroep I- Plannen en Rennen betreffen carrièremakers met of zonder kinderen, succes gezinnen, verdienen minimaal 2 x modaal, zijn veel al hoogopgeleid en zoeken vrijstaande woningen in het hoge segment. Deze groep is in de huidige woning voorraad weinig tot niet vertegenwoordigd en hiervoor is er in Milsbeek binnen 5 jaar een marktpotentie van 7 vrijstaande woningen.

C- Volks en Uitgesproken is een doelgroep die voornamelijk bestaat uit lager opgeleiden deze doelgroep is kenmerkend tot 60 jaar en verdient beneden modaal. Ze zijn voornamelijk opzoek naar woningen met een tuin. De marktpotentie in Milsbeek hiervoor is 7 half vrijstaande of rijtjeswoningen in het lage segment.

De G- Gezellige Emptynesters en zorgeloos actief zijn vergelijkbaar. Veelal babyboom generatie die op zoek zijn naar een levensloopbestendige woning met een tuin. Verdienen modaal tot 1.5 x modaal. Hiervoor is er marktpotentie van 11 woningen in het midden segment.

Als we naar de verhuisbeweging (2019) kijken dan valt er uit op te maken dat mensen uit Nijmegen 30% van de nieuwe bewoners uitmaken. Dit geeft aan dat Milsbeek in tegenstelling tot de andere dorpen van de gemeente Gennep een grootte aantrekkingskracht op zoekers uit de regio/gemeente Nijmegen heeft. Alles samen genomen is er dan ook nieuwbouw nodig om aan de vraag te kunnen voldoen zoals hieronder weergegeven in de tabel. Doordat de vraag en aanbod sterk veranderd en omdat er een trek van de stad richting het platteland is zal er in de toekomst een grotere vraag ontstaan dan hieronder aangegeven, hierdoor zal er de komende jaren ook een grotere vraag zijn van woningen boven de € 650.000,-. Hierin is onze verwachting dan ook dat er een behoefte is van 5 tot 7 woningen van dit segment. Om te zorgen dat starters de dorpen niet verlaten zal er ook een passend aanbod moeten komen van woningen in het lagere segment.

| Type woning                  | Aantal | Prijsklassen            |
|------------------------------|--------|-------------------------|
| Rijtjeswoning                | 8      | € 175.000 tot € 225.000 |
| Half-vrijstaand              | 10     | € 200.000 tot € 250.000 |
| Half-vrijstaand (levensloop) | 12     | € 250.000 tot € 400.000 |
| Vrijstaand                   | 7      | € 300.000 tot € 400.000 |
| Vrijstaand                   | 9      | € 400.000 tot € 650.000 |