

Grond en Bouw Bureau BV



Marktonderbouwing Waterlinie Grave

Definitief

19 december 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 19 december 2016

TITEL Marktonderbouwing Waterlinie Grave

ONDERTITEL Definitief

OPDRACHTGEVER Grond en Bouw Bureau BV

AUTEUR(S) Jeroen Wissink (Companen)

PROJECTNUMMER 7753.100

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
2	Beleidsanalyse	3
3	Locatieanalyse Grave en Waterlinie Grave	5
4	Vraag- en doelgroepenontwikkeling	8
4.1	Belangrijkste kenmerken woningmarkt Grave	8
4.2	Verwachte ontwikkeling woningbehoefte komende jaren	10
4.3	Klantprofielen locatie Waterlinie Grave	11
4.4	Kwalitatieve woningvraag	13
5	Concurrentieanalyse	15
5.1	Concurrerend aanbod bestaande koop	15
5.2	Concurrerende nieuwbouwprojecten	18
6	Conclusies en aanbevelingen	23

1 Inleiding

Achtergronden bij de vraagstelling

Grond en Bouw Bureau B.V. is voornemens om haar grondpositie in Grave, locatie Waterlinie Grave, te ontwikkelen. In de verdere offerte omschrijven we deze als 'locatie Waterlinie'. Het plan ligt op een unieke locatie tussen de historische binnenstad van Grave, de Maas en de uiterwaarden. Dit biedt veel kansen voor een succesvolle transformatie en realisatie van een bijzonder woonmilieu. In september 2016 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie op hoofdlijnen vastgesteld. Hierin is de ruimte opgenomen voor realisatie van ten minste 122 woningen. Het plangebied zal een divers karakter krijgen, waarin verschillende deelgebieden worden gerealiseerd. Er zijn vier (woon)deelgebieden opgenomen: Wonen aan de Haven (binnenstad), Het Bastion (binnenstad), Wonen aan de Vesting (buitenstad) en Wonen aan de Maas (buitenstad).



Een belangrijk doel van dit onderzoek is een goede onderbouwing van de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar nieuwbouw op deze locatie. Daarnaast wordt in dit onderzoek rekening gehouden met de toets van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Past deze ontwikkeling binnen de laddertoets, en wat zijn eventueel belangrijke aandachtspunten die meegenomen moeten worden bij de ontwikkeling van de locatie Waterlinie?

Centrale vragen

De belangrijkste vragen die in deze marktonderbouwing worden beantwoord, luiden als volgt:

- Hoe kenmerkt de woningmarkt in Grave en de omgeving zich?
- Hoe groot is de huidige opnamecapaciteit in Grave?
- Wat zijn kansrijke marktsegmenten naar type en prijsstelling op de locatie Waterlinie?
- Welke potentiële doelgroepen zijn kansrijk voor de locatie Waterlinie?
- Wat is de gewenste fasering voor nieuwbouw op de locatie Waterlinie?
- Wat is het concurrerende aanbod in de bestaande voorraad en welk concurrerend aanbod zit in de pijplijn (nieuwbouw)?

- In hoeverre sluit de ontwikkeling van de woningmarkt aan op de huidige gebiedsvisie die is vastgesteld?
- Past de ontwikkeling in het gemeentelijk woonbeleid en de toets van de Ladder voor duurzame verstedelijking?

Uitgevoerde analyses

Om een antwoord te geven op deze onderzoeksvragen is een viertal analyses uitgevoerd.

- Een beleidsanalyse met als doel om te onderbouwen welke beleidsuitgangspunten van de gemeente Grave relevant zijn voor nieuwbouw op de locatie Waterlinie.
- Een vraag- en doelgroepenanalyse om het vraagpotentieel in de gemeente Grave in beeld te brengen.
- Een locatieanalyse om de kwaliteiten van de locatie Waterlinie in beeld te brengen.
- Een concurrentieanalyse om het potentiële concurrerende aanbod in beeld te brengen. Het gaat hier om zowel bestaand aanbod als nieuwbouwplannen.

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van divers onderzoeksmateriaal, waaronder: CBS, Funda, Pararius.nl, NVM, het landelijke WoON2015. Daarnaast heeft er een gesprek plaatsgevonden met de heer M. Roefs van de gemeente Grave en een gesprek met mevrouw M. Kemper van WOON Makelaars voor de lokale kwalitatieve verdieping.

Daarnaast zijn de relevante beleidsdocumenten geanalyseerd, waaronder de Structuurvisie gemeente Grave 2015, het woningbouwprogramma Grave (Raadsinformatiebrief, Woningbouwprogramma 2016) en de Woningmarktstrategie Land van Cuijk (2012).

2 Beleidsanalyse

In deze beleidsanalyse gaan we in op de belangrijkste beleidsmatige uitgangspunten die relevant zijn voor de ontwikkeling van de locatie Waterlinie. Hierbij gaan we uit van de Structuurvisie gemeente Grave 2025 en De woningmarktstrategie Land van Cuijk 2012.

Structuurvisie gemeente Grave 2025

In 2014 heeft de gemeente de Structuurvisie gemeente Grave 2025 vastgesteld. In deze Structuurvisie is op hoofdlijnen het ruimtelijke beleid vastgelegd voor de gemeente Grave in de periode tot 2025. De visie is opgebouwd op basis van drie leidende principes:

1. Grave kiest voor een duurzame ontwikkeling
2. Grave versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de kernen en het karakter van de historische vesting
3. Grave versterkt de sociaal-economische vitaliteit

De belangrijkste aanknopingspunten voor ontwikkeling van locatie Waterlinie zijn:

Grave is een aantrekkelijke woongemeente

De gemeente zet in op een divers aanbod van kwalitatief goede woningen in een aantrekkelijke woonomgeving, afgestemd op de huidige en toekomstige behoefte van de juiste doelgroepen in Grave en de regio. De gemeente stuurt hierop met behulp van een regelmatige, geactualiseerde en goed gemonitorde gemeentelijke woningbouwprogrammering. Hierbij zorgt zij voor een evenwichtige verdeling van woningbouw over de kernen, met een fasering, temporisering en diversiteit aan woningen. Deze actuele woningbouwprogrammering is regionaal afgestemd en valt binnen het afsprakenkader met de provincie Noord-Brabant.

Kwantitatieve opgave

De kwantitatieve opgave in de gemeente Grave ligt in de periode 2012 tot en met 2022 op het toevoegen van 487 woningen. Dit is een toevoeging van circa 45 tot 50 woningen per jaar. De indicatieve woningvraag in de stad Grave bedraagt 361 woningen in deze periode. Belangrijke noot die wordt gemaakt is dat deze concrete aantallen als indicatief moeten worden gezien. Het exacte aantal woningen voor betreffende projectlocatie dient telkens te passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering, die gemeente elk jaar vaststelt. Regionaal is afgesproken dat de provinciale prognose nadrukkelijk de bovengrens vormt voor een realistische afzet van woningen tot 2022. Recent is er overigens in regionaal verband afgestemd dat de bouwproductie van Grave in de periode tot en met 2025 het realiseren van 505 woningen bedraagt.

De kwalitatieve opgave

In de Structuurvisie worden uitspraken gedaan over de kwalitatieve opgave in de komende jaren. Hier wordt gesteld dat er een grote vraag is naar koopwoningen tussen €200.000 en €400.000 en aan nulredenwoningen in de huursector (senioren). Daarnaast wordt een vraag naar middeldure huurwoningen verwacht, met huurprijzen tussen circa €700 tot €900 per maand. Op langere termijn ontstaat er een overschot aan sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen tot €200.000. Hierbij wordt in de Structuurvisie geconstateerd dat de vraag op lange termijn op gespannen voet staat met de ervaringen op korte termijn: op dit moment is er namelijk juist veel vraag naar goedkope koopwoningen.

Ouderen- en zorgwoningen

Overheidsbeleid is erop gericht dat ouderen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Een deel van de ouderen zal in de toekomst niet in hun eigen woning kunnen blijven wonen vanwege het zorgniveau dat zij nodig hebben. In Grave komt het gebied rondom de Catharinahof hiervoor in aanmerking.

Doelgroepen

In de Structuurvisie is een aantal doelgroepen benoemd die in de komende jaren een woonbehoefte heeft. Hierbij worden de volgende groepen specifiek benoemd:

- Wonen aan het water is onverminderd populair. De EMAB-locatie (deelgebied Wonen aan de Haven) bij Wisseveld is een locatie die dermate uniek is dat (deels) een vraag van buiten te verwachten is.
- Er wordt een kleine vraag verwacht van mensen die in groter of kleiner groepsverband samen willen leven of voor elkaar willen zorgen. Denk aan woongroepen voor ouderen of kangeroewoningen.
- Er is een bescheiden vraag naar betaalbare woningen voor jongeren / alleenstaanden die in Grave blijven wonen en naar de omliggende steden pendelen voor werk en voorzieningen.
- Vanuit de regionale woningmarktvisie wordt de oproep gedaan om in de Graafse projecten ook nultredenwoningen te realiseren, waarmee ook op termijn voldoende woningen voor ouderen en mindervaliden beschikbaar blijven.

Woningmarktstrategie Land van Cuijk (2012)

De woningmarktstrategie is een gezamenlijk product van de samenwerkende gemeenten in het Land van Cuijk. Dit betreft de vijf gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, St. Anthonis en Mill en Sint Hubert in samenwerking met de lokale corporaties. Deze woningmarktstrategie is sterk gericht op samenwerking en het streven naar een duurzame regionale woningmarkt. Hierbij moet worden opgemerkt dat de visie midden in de crisis op de woningmarkt is opgesteld en sterk gericht is op het 'vlottrekken' van de woningmarkt. De regionale ambitie is in drie thema's samen te vatten: Onderscheidende woonmilieus voor iedere beurs, goede afstemming van bouwprogramma's en een aansprekende en eenduidige uitstraling Land van Cuijk als vestigingsgebied

Belangrijke uitgangspunten zijn dat gemeenten participatief samenwerken aan een duurzame woningmarkt en afspreken de bouwprogramma's hier ook op af te stemmen. Dit betekent onder andere dat de provinciale prognose als uitgangspunt wordt gehanteerd en dat deze ook de bovengrens is van de te realiseren woningaantallen. Dit uitgangspunt is overigens in de gemeentelijke Structuurvisie overgenomen en vastgesteld. Ander punt dat wordt gemaakt is dat toevoegingen aan de woningvoorraad zoveel mogelijk als ouderengeschikt of aanpasbaar worden uitgevoerd.

Belangrijkste conclusies

- In de Structuurvisie is opgenomen dat de kwantitatieve opgave in de periode 2012 tot en met 2022 ligt op het toevoegen van 487 woningen. Daarbij wordt ook aangegeven dat deze aantallen als indicatief moeten worden beschouwd. De lijn is wel dat de provinciale prognose als bovengrens wordt gezien voor de realisatie van woningen. In regionaal verband is recent dit aantal bijgesteld naar het realiseren van 505 woningen in de periode 2016 tot en met 2025.
- De kwalitatieve opgave ligt in de komende jaren op het toevoegen van koopwoningen in de prijsklasse tussen €200.000 en €400.000, nultredenwoningen in de huursector en middeldure huurwoningen in het geliberaliseerde segment (tussen €700 en €900).
- Met de provincie Noord-Brabant en de regio Land van Cuijk vindt afstemming plaats over de te realiseren woningaantallen.

Vier deelgebieden

De locatie Waterlinie ligt aan de noordzijde van het stadscentrum van Grave tussen de N324 en de Maas. Het bestaat uit vier deelgebieden:

Het Bastion

Nieuwbouw op de locatie op de hoek Koninginnedijk en Pater van den Elsenstraat. De woningen zijn zo ontworpen dat ze passen bij het historische karakter van de vestingstad. Op dit moment worden er 22 grondgebonden woningen gerealiseerd, waarvan ongeveer de helft is verkocht. Dit deelplan bestaat uit rij- en hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen en variëren in prijsklasse tussen €175.000 en €297.000.

Wonen aan de Haven

Aansluitend op Het Bastion wordt ook een buitendijkse locatie gerealiseerd, namelijk Wonen aan de Haven. Dit project bestaat uit 75 woningen, zowel appartementen als grondgebonden woningen. De appartementen komen op de kop van het te ontwikkelen gebied te staan en zullen maximaal 7 bouwlagen tellen. De architectuur wordt afgestemd op het Bastion en het Catharinahof. Een extra voorwaarde is dat er rekening gehouden wordt met de waterveiligheid/waterberging, aangezien ze op een buitendijkse locatie staan. Het unieke van dit plangebied is dat bewoners de beschikking krijgen over een eigen ligplaats in de bestaande haven. Daarnaast is langs de Nieuwe Haven een autovrije kade voorzien, waarlangs kan worden gewandeld en geflaneerd. De verwachting is dat deze locatie, vanwege de ligplaats voor een boot en het uitzicht op het water, een geheel eigen doelgroep zal aanspreken.

Wonen aan de Vesting

Het deelgebied Wonen aan de Vesting is het gebied tussen de Handelstraat, Baronesstraat en Industriestraat. Hier zullen vooral grondgebonden woningen gerealiseerd worden, met een mogelijkheid tot de bouw van appartementen op de hoeken. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met het vrachtverkeer voor de bevoorrading van de bedrijven. Binnen het plan is er ook de mogelijkheid tot het creëren van woon-werkunits.

Wonen aan de Maas

Dit deelgebied ligt tussen de denkbeeldige lijn in het verlengde van de Handelstraat, Industriestraat, Koninginnedijk en Landbouwstraat. Hier is ruimte voor het realiseren van verschillende typen woningen met onder andere geschakelde stadswoningen met uitzicht op de Maas, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Het uitgangspunt is dat wordt geprobeerd om een autoluwe omgeving te creëren door de ontsluiting via de achterkant van de huizen te laten plaatsvinden.

Voorzieningenniveau in de buurt van locatie Waterlinie

Het voorzieningenaanbod in de buurt van de locatie Waterlinie is goed te noemen. Het centrum van Grave is op loopafstand te bereiken. Daarnaast zijn de dichtstbijzijnde basisscholen (De Raamdonk en De Wegwijzer) op ongeveer 1 kilometer gelegen. Aan de Mgr. Borretweg bevindt zich een nieuwe kinderdagopvang, peuterspeelgroep en BSO-locatie. Het Merlet College, met als aanbod VMBO tot VWO, ligt aan de ander zijde van het stadscentrum.

Momenteel zijn er twee supermarkten in de buurt, namelijk de Nettorama aan de Arnoud van Gelderweg en de Albert Hein aan de Hoofschestraat in het centrum. In het huidige plan is ruimte opgenomen voor verplaatsing van een supermarkt, maar dit staat nog niet vast.

De Catharinahof is een belangrijk beeldbepalend gebouw dat grenst aan de locatie Waterlinie. In dit gebouw komen verschillende voorzieningen bij elkaar: wonen, zorg, horeca en mogelijkheden tot

ontmoeting. De Catharinahof bestaat uit serviceappartementen, koopappartementen, appartementen voor mensen met intensieve zorg, zorgwoningen en groepswoningen voor mensen met dementie. Daarnaast kunnen verenigingen ruimtes huren voor het organiseren van diverse activiteiten. Tot slot is er een restaurant met een Grand Café.

Locatie waterlinie aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen

De locatie Waterlinie is aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen. Het ligt dichtbij diverse voorzieningen en het centrum van Grave. Vanwege de ligging lijkt de omgeving (Koninginnedijk, Industriestraat, e.o.) van het Catharinahof het meest geschikt voor senioren of mensen met een zorgvraag. De overige deelgebieden bieden juist meer kansen voor de huisvesting van starters, (jonge) gezinnen en tweepersoonshuishoudens.

De verwachting is dat het deelgebied Wonen aan de Haven door haar unieke ligging (uitzicht over het water en uiterwaarden) in combinatie met de mogelijkheid van een ligplaats voor een boot aantrekkelijk is voor (regionale) vestigers.

Belangrijkste conclusies

- Het oude centrum van Grave en de ligging van de locatie Waterlinie ten opzichte van de Maas zijn de onderscheidende factoren van binnen de regio. De bestaande wijken van Grave buiten het centrum zijn wat dat betreft duidelijk minder onderscheidend van karakter.
- De locatie Waterlinie is aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen. Vanwege de ligging lijkt de omgeving van de Catharinahof het meest geschikt voor senioren / zorgvragers. Het deelgebied Wonen aan de Haven en het aanbod met direct uitzicht op de Maas zal een grotere aantrekkingskracht hebben op (regionale) vestigers, en het overige aanbod zal sterk inspelen op de lokale vraag vanuit Grave.

4 Vraag- en doelgroepenontwikkeling

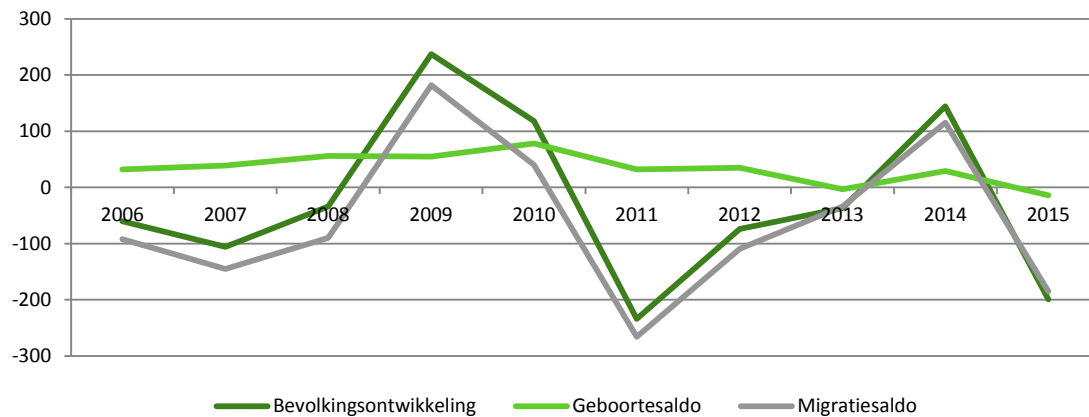
Het doel van deze vraag- en doelgroepenanalyse is om inzicht te krijgen in de woonwensen en omvang van verschillende doelgroepen voor de locatie Waterlinie. Dit gebeurt o.a. door te kijken naar het verleden op basis van demografische ontwikkelingen en transactieprizen en de toekomst op basis van bevolkings- en huishoudensprognoses.

4.1 Belangrijkste kenmerken woningmarkt Grave

Ontwikkeling bevolking

Op 1 januari 2016 telde de gemeente Grave 12.643 inwoners. Het aantal inwoners is in de periode 2005-2016 met -1,7% afgenomen. Ter vergelijking: in dezelfde periode is het aantal inwoners in Nederland gegroeid met +4,1% en de provincie Noord-Brabant kende een groei van +3,6%.

Figuur 4.1. Gemeente Grave. Ontwikkeling bevolking, geboortesaldo en migratiesaldo 2006-2015



Bron: CBS 2016.

De afname van de bevolking wordt verklaard door twee factoren. Enerzijds het geboortesaldo dat schommelt rond de 0-lijn en anderzijds het negatieve binnenlandse migratiesaldo. Dit betekent dat de natuurlijke aanwas beperkt is, en dat per saldo mensen de gemeente verlaten.

De aanwezigheid van het AZC zorgt ervoor dat we geen onderscheid kunnen maken tussen het binnenlands- en buitenlands migratiesaldo. Iemand die in het AZC wordt opgevangen, wordt namelijk geregistreerd als immigrant (vestiger uit buitenland) en als hij of zij verhuist naar een andere gemeente wordt dit genoteerd als binnenlandse vertrekkers. Gevolg is dat er een fors vestigingsoverschot is vanuit het buitenland en een fors vertrekoverschot naar andere gemeenten in Nederland. Echter door binnen- en buitenlands migratiesaldo bij elkaar op te tellen krijg je de 'reguliere' migratie in beeld.

Ontwikkeling migratie naar richting

In de onderstaande tabel is de migratie tussen Grave en andere Nederlandse gemeenten in beeld gebracht. Het AZC heeft geen invloed op de mensen die zich vanuit een andere gemeente hebben gevestigd in Grave, maar zitten dus wel in de cijfers van de mensen die zijn vertrokken uit Grave. Hier is geen onderscheid in te maken.

Tabel 4.1: Gemeente Grave. Binnenlandse migratie naar richting (2005-2014)

	Vestiging in Grave uit...	Vertrek uit Grave naar...	Saldo
Oss	302	346	-44
Landerd	292	374	-82
Mill en st Hubert	170	241	-71
Cuijk	233	393	-160
Overig Noord-Brabant	1.653	2.562	-909
Wijchen	443	467	-24
Heumen	137	130	7
Nijmegen	709	807	-98
Overig Gelderland	559	813	-254
Overig Nederland	1.581	2.356	-775
Totaal	6.079	8.489	-2.410

Bron: CBS 2016.

In absolute zin heeft Grave de sterkste relatie met de provincie Noord-Brabant. Kijken we naar de individuele gemeenten waar Grave de sterkste verhuisrelaties mee heeft dan zijn dat: Nijmegen, Wijchen, Landerd, Oss en Cuijk.

Inkomenspositie huishoudens in Grave en regio gemeenten

In de onderstaande tabel is de inkomenspositie van huishoudens in Grave afgezet tegen de gemeenten in de regio. In Grave heeft naar schatting 41% van de huishoudens een inkomen tot €35.740 (tot modaal) en ongeveer 45% een inkomen boven de €43.000. In vergelijking tot de buurgemeente ligt het inkomens niveau in Grave hoger dan in Cuijk, Mill en Sint Hubert en Oss. De gemeente Landerd en Wijchen hebben een vergelijkbaar inkomensniveau, maar het inkomensniveau in Heumen ligt duidelijk hoger. Ook in vergelijking tot het Nederlandse beeld ligt het inkomensniveau in Grave iets hoger.

Tabel 4.2: Gemeente Grave. Huidige inkomensverdeling en vergelijking regiogemeenten

Inkomen	Gemeente Cuijk	Gemeente Grave	Gemeente Heumen	Gemeente Landerd	Gemeente Mill en Sint Hubert	Gemeente Nijmegen	Gemeente Oss	Gemeente Wijchen	Nederland
Tot €35.740	44%	41%	35%	40%	44%	52%	45%	41%	45%
€35.740 tot €43.000	15%	14%	12%	14%	14%	13%	14%	14%	14%
Vanaf €43.000	41%	45%	53%	46%	42%	35%	41%	45%	41%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Regionaal Inkomensonderzoek CBS (2012).

Belangrijkste conclusies

- Per saldo kent de gemeente een vertrekoverschot. Dit betekent dat er in het verleden meer mensen de gemeente hebben verlaten dan omgekeerd.
- Grave heeft een sterke verhuisrelaties met Nijmegen, Wijchen, Landerd, Oss en Cuijk. De verwachting is dan ook dan een groot deel van de geïnteresseerden uit deze regio zal komen.

4.2 Verwachte ontwikkeling woningbehoefte komende jaren

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling komende jaren

Op basis van de prognose van de provincie Noord-Brabant is de toekomstige ontwikkeling van de bevolking, huishoudens en gewenste omvang van de woningvoorraad doorgerekend. Dit is ook de prognose waar de gemeente Grave haar beleid op heeft afgestemd.

Tabel 4.3: Gemeente Grave. Huishoudens- en woningvoorraadprognose 2016-2020-2025

	2016	2020	2025	2016-2020	2020-2025
Bevolkingsprognose	12.775	12.965	13.195	+190	+230
Huishoudensprognose	5.590	5.800	5.910	+210	+110
Woningvoorraadprognose	5.365	5.555	5.665	+190	+110

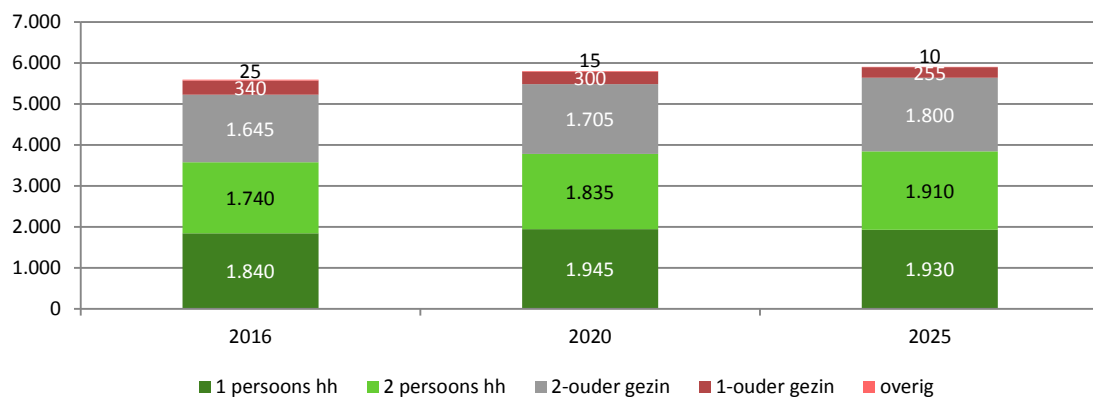
Bron: Provincie Noord-Brabant 2014

- In de periode 2016-2020 neemt de bevolking in Grave toe met circa 190 personen en in de vijf jaren daarna is de groei geprognosticeerd op ongeveer 230 personen.
- Het aantal huishoudens neemt in de komende vier jaar toe met ongeveer 210 huishoudens. Dit is een groei van ongeveer 50 huishoudens per jaar. In de periode daarna (2020-2025) daalt dit naar ongeveer 20 huishoudens per jaar. De groei van de woningvoorraad ligt op een vergelijkbaar niveau.
- De woningbouwopgave (505 woningen) ligt hoger, omdat deze is gebaseerd op de prognose in de periode 2014-2025. In 2014 en 2015 zijn er niet of nauwelijks nieuwbouwwoningen gerealiseerd, terwijl de gewenste toevoeging in de periode op 190 woningen is geprognosticeerd.
- De verwachting is dat het deelgebied Wonen aan de Haven, vanwege haar bijzondere ligging en de mogelijkheid tot het aanleggen van een boot voor de woning, een bovenregionale vraag zal creëren. Als blijkt dat een groot deel van deze woningen verkocht worden aan huishoudens vanuit de regio, dan heeft dit invloed op het beschikbare aanbod voor de lokale woningbehoefte. Daardoor kan de woningbehoefte hoger komen te liggen. Het is daarom belangrijk de verkopen te gaan monitoren.

Veranderende huishoudenssamenstelling

De komende jaren verandert de huishoudenssamenstelling in de gemeente Grave. Het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens nemen in de komende jaren het sterkste toe en dit wordt met name veroorzaakt door de vergrijzing. Toch zal het aantal gezinnen in de komende periode blijven toenemen.

Figuur 4.2: Gemeente Grave. Ontwikkeling aantal huishoudens naar type 2016-2020-2025



Bron: Provincie Noord-Brabant 2014

Belangrijkste conclusies

- In de periode 2016-2025 ligt de woningvoorraadprognose op ongeveer 300 woningen. Dit aantal ligt lager dan de afspraken die zijn gemaakt in regionaal verband (realisatie van 505 woningen in de periode tot en met 2025). Dit komt omdat dit aantal is gebaseerd op de prognose in de periode 2014 tot en met 2025, en er in de jaren 2014 en 2015 niet of nauwelijks woningen zijn gerealiseerd in de gemeente.

4.3 Klantprofielen locatie Waterlinie Grave

In deze paragraaf gaan we nader in op de verschillende klantprofielen. Hierbij maken we onderscheid in klantprofielen voor de sociale huur, de particuliere huur en de koop.

Klantprofiel sociale huur

Het klantprofiel van de huurders in de sociale huurvoorraad is vrij divers. Kenmerkend is dat het hier lage inkomens betreft. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning ligt de maximale bruto jaarinkomen op €35.739. Andere specifieke kenmerken zijn dat het relatief vaak om 1-persoonshuishoudens gaat, en dat een groot deel van de huidige huurders in de sociale voorraad 65-jaar of ouder is. Voor Grave geldt dat circa 40% van de huishoudens met een inkomen tot €35.739 ouder is dan 65 jaar.

Per 1 januari 2016 gelden er overigens nieuwe regels voor toewijzing van sociale huurwoningen. Corporaties moeten deze woningen namelijk 'passend toewijzen'. Passend toewijzen betekent dat de corporatie ervoor moet zorgen dat de hoogte van uw huur past bij de hoogte van uw inkomen en uw huishoudgrootte. Concreet betekent dit dat:

- Eénpersoonshuishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (€22.100) een woning toegewezen moeten krijgen met een huur tot €587.
- Tweepersoonshuishoudens en gezinnen met een jaarinkomen tot €30.050 een woning toegewezen moeten krijgen tot €629.

Klantprofiel vrije sector huur

We onderscheiden drie belangrijke klantprofielen in het (middel)dure huursegment, namelijk jonge tweeverdieners, 55-plussers met een relatief hoog inkomen en mensen met een 'acute' woonwens. De karakteristieken per klantgroep zien er als volgt uit:

Jonge tweeverdieners die zich niet volledig willen binden

Dit zijn jonge huishoudens in de leeftijd tot circa 35 jaar, vaak hoger opgeleid en met een dubbel inkomen. Deze groep heeft nog geen goed beeld waar ze zich definitief willen vestigen. Ze hebben bijvoorbeeld een tijdelijk arbeidscontract of gaan net samenwonen en willen zich nog niet settelen. Ze verdienen teveel voor een sociale huurwoning en zijn bereid om een huur tussen €710 a €900 per maand te betalen. Deze groep heeft een sterke voorkeur voor een eengezinswoning (als men kinderen heeft of wil) of een appartement (zonder kinderen). Het is belangrijk dat het uitrustingsniveau een luxe uitstraling heeft (met name keuken) en men wil direct de woning in kunnen. Uit recent onderzoek van het Planbureau Leefomgeving¹ (PBL) komt naar voren dat de grootste vraag van deze groep te verwachten is, maar ook dat deze vraag zich sterker richt op stedelijk gebied. De verwachting is dan ook

¹ Quicksan ontwikkelingen vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen. PBL-notitie 1878, 14 okt. 2015

dat de vraag van deze doelgroep in Grave beperkt zal zijn. Zij richten zich eerder op steden als Nijmegen, Oss of Den Bosch.

Senioren met enig vermogen die bewust kiezen voor het gemak

Het gaat hierbij om senioren die willen verhuizen naar een luxe(re) huurwoning. Het gaat hierbij om huishoudens met een jaarinkomen van €40.000 of meer. Achterliggende redenen zijn gemak, comfort en eventueel geld vrijmaken uit de vorige koopwoning. De praktijk leert dat dit een zeer kritische groep is, die pas verhuist als het aanbod volledig aansluit op de wensen. Daarnaast zal deze groep pas verhuizen als zij hun huidige woning hebben verkocht. Nu de koopmarkt aantrekt is het denkbaar dat deze vraag in de komende jaren zal toenemen. Het PBL verwacht een lichte toename van de vraag omdat ouderen in de praktijk weinig verhuizen, en als ze dat doen kiezen ze vaker voor een koopwoning. De aantrekkelijke ligging van de locatie Waterlinie, met uitzicht op de haven / de Maas in combinatie met nabijheid zorgaanbod, kan extra interessant zijn voor deze doelgroep.

Urgente woningzoekenden

Urgente woningzoekenden zijn huishoudens die binnen korte termijn een woning nodig hebben en niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning of een koopwoning. Dit is een vrij gedifferentieerde groep die op zoek is naar een nieuwe woning. Denk bijvoorbeeld aan mensen die vanwege werk naar de omgeving Grave zijn verhuisd, of vanwege (echt)scheiding snel een woning nodig hebben. Over het algemeen is dit een vrij constante groep woningzoekenden.

Klantprofiel koop

In het koopsegment onderscheiden we eveneens drie belangrijke klantprofielen, namelijk (jonge) koopstarters, doorstromers die een tweede stap willen zetten en medioren / senioren die willen verhuizen naar een koopwoning dan wel koopappartement. In de huidige markt in Grave valt op dat met name starters en senioren actief zijn op de markt en dat de middengroep nog slechts beperkt doorstroomt naar een grotere, ruimere woning. De makelaar geeft aan dat dit voorzicht op gang lijkt te komen, maar dat dit nog onvoldoende te onderbouwen is met cijfers.

(Jonge) koopstarters die bewust kiezen voor Grave

Het gaat hierbij om jonge huishoudens die bewust kiezen voor de kern Grave, en daarom de keuze maken voor het kopen van een woning. Het gaat hierbij om jongeren met een (sterke) binding aan de gemeente. Het WoON2015 laat zien dat deze groep zich sterk richt op rij- en hoekwoningen in de prijsklasse tot circa €200.000. Het gaat hierbij om starters die op zoek zijn naar een woning, waar zij meerdere jaren mee 'vooruit' kunnen. De woning moet dan ook voldoende ruimte bieden om in te kunnen spelen op een veranderende gezinssamenstelling. Denk hierbij aan minimaal drie kamers.

Doorstromers op zoek naar meer ruimte

Dit zijn huishoudens die op zoek zijn naar een passende tweede stap op de woningmarkt. Zij willen, vaak vanwege gezinsuitbreiding, doorstromen vanuit een kleine eengezinswoning. Deze groep kiest bewust voor meer ruimte, zowel woonoppervlakte als kaveloppervlakte. Voor deze groep is het belangrijk om voldoende binnen- en buitenruimte te hebben. Zoals eerder geconstateerd beweegt deze groep vooralsnog minder sterk op de Graafse woningmarkt dan koopstarters en jonge senioren.

(Jonge) senioren die kiezen voor gemak en toch willen kopen

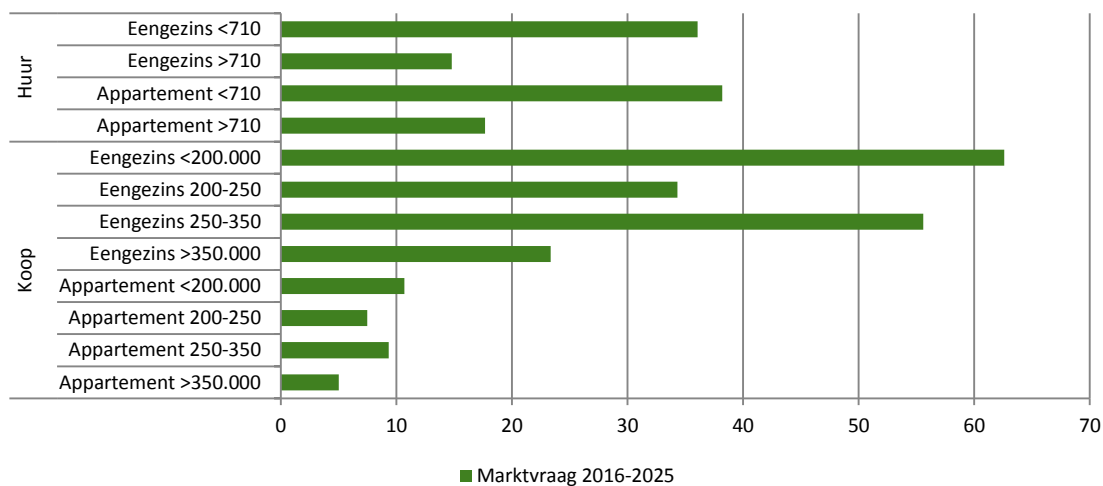
Deze groep is grotendeels vergelijkbaar met senioren die kiezen voor het gemak van een vrije sectorhuurwoning. Het verschil zit in de kooporiëntatie. Bij stijgend vertrouwen in de koopmarkt neemt

het aantal ouderen toe die toch opteren voor een koopwoning. Argumenten als lage woonlasten en mogelijk waardebehoud van de woning spelen hierbij een belangrijke rol.

4.4 Kwalitatieve woningvraag

Het WoON2015 biedt inzicht in de verhuiscriteria van woningzoekenden in de regio. Op basis van het WoON2015 hebben we kwalitatieve vraagprofielen opgesteld voor verschillende doelgroepen, namelijk huishoudens tot 55 jaar, boven de 55 jaar en starters. Deze vraagprofielen zijn getoetst en aangescherpt op basis van de verkoopcijfers uit het verleden en het gesprek met de makelaars. Zo is de verhuiscriteria van senioren getemperd, omdat in de praktijk blijkt dat deze groep minder vaak verhuizen dan ze in enquêtes aangeven. De vraagprofielen zijn gekoppeld aan de huishoudensprognose in de komende tien jaar. Op deze manier houden we rekening met de omvang en de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen. Hierdoor ontstaat inzicht in de te verwachte marktverwachting in de komende tien jaar. Het vraagprofiel ziet er als volgt uit:

Figuur 4.3: Gemeente Grave. Kwalitatieve vraagontwikkeling 2015-2025



Bron: WoON2015, prognose Provincie Brabant, bewerking Companen

Het vraagprofiel laat het volgende beeld zien:

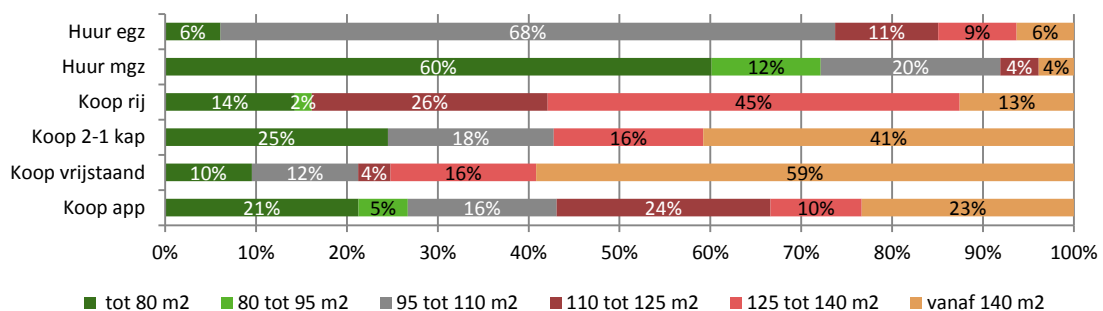
- In de huursector is de vraag het grootst naar eengezinshuurwoningen en appartementen in de prijsklasse tot €710. De vraag naar eengezinshuurwoningen is vooral afkomstig van gezinnen en jonge tweepersoonshuishoudens. De vraag naar appartementen komt vooral van senioren en in mindere mate van starters.
- De vraag naar huurwoningen in het vrije marktsegment (boven €710) is iets sterker gericht op appartementen dan op eengezinswoningen. Jonge tweepersoonshuishoudens en senioren geven vaker de voorkeur voor een appartement, terwijl gezinnen zich richten op een eengezinswoning.
- In de koopsector concentreert de vraag zich het sterkst op eengezinswoningen tot €200.000 (rijwoningen). Daarnaast is de verwachting dat er relatief veel vraag gaat ontstaan naar woningen in het segment tussen €250.000 en €350.000. Het gaat hierbij met name om grote, ruime rij-/hoekwoning of twee-onder-een-kapwoningen. Deze vraag zal gaan ontstaan als de doorstroming op de woningmarkt verder op gang komt. De huidige ervaringen in de markt laten overigens zien dat de goedkope koop het beste loopt en dat het middensegment daarboven nog wat achterblijft.
- De vraag naar appartementen in Grave is aanwezig, maar wel beperkt in vergelijking tot eengezinswoningen. De vraag manifesteert zich in alle prijsklassen, maar boven de €350.000 is deze

beperkt. Het is denkbaar dat er een (kleine) groep mensen is die momenteel in een ruime, vrijstaande woningen wonen en de wens hebben om kleiner te wonen. De beschikbare enquêtedata biedt dit inzicht echter niet.

Gewenst woonoppervlak en aantal kamers

Per woningtype is in beeld gebracht wat hun gewenste woonoppervlakte is. Wat betreft het kaveloppervlakte blijkt dat vooral huishoudens die interesse hebben in een vrijstaande woning en in iets mindere mate een twee-onder-een-kapwoning behoefte hebben aan een grote woning (vanaf 140 m²). Huishoudens die op zoek zijn naar een koop rijwoning zoeken voornamelijk naar een woning met een oppervlakte tussen 125m² en 140m² (45%) of tussen 110m² en 125m² (26%).

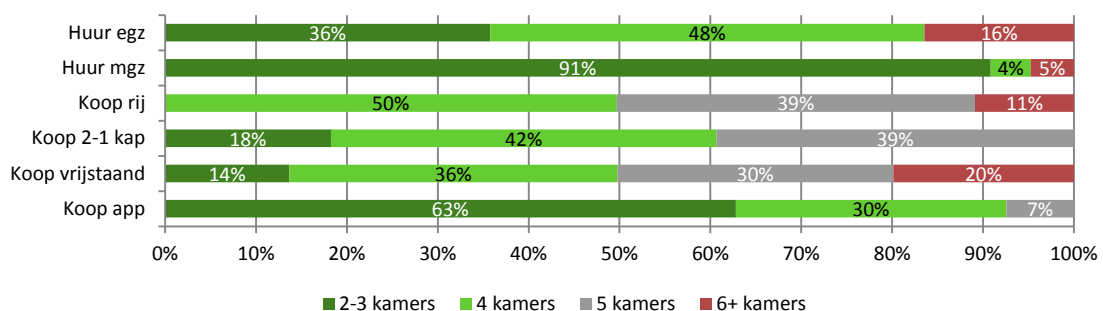
Figuur 4.4: Gewenst woonoppervlakte naar woningtype (woningzoekenden regio Grave)



Bron: WoON2015

Bij het gewenst aantal kamers zien we dat ongeveer de helft van de huishoudens met een voorkeur voor een rijwoning of een vrijstaande woning op zoek is naar een woning met 5 kamers of meer. Bij appartementen valt op dat een groot deel 2 tot 3 kamers wil.

Figuur 4.5: Gewenst aantal kamers naar woningtype (woningzoekenden regio Grave)



Bron: WoON2015

Belangrijkste conclusies

- Kansrijke segmenten zijn de ontwikkeling van aanbod van eengezinswoningen in het goedkope segment (tot €200.000) en in het middensegment tussen €250.000 en €350.000. Daarnaast liggen er kansen in het beperkt toevoegen van vrije sector huurwoningen met een huurprijs tussen €700 a €800 per maand.
- In de fasering is het advies om eerst in te spelen op de vraag naar goedkope koopwoningen en geschikte woningen voor senioren, om vervolgens in te spelen op de vraag naar middeldure en dure woningen.

5 Concurrentieanalyse

In dit hoofdstuk inventariseren we het potentieel concurrerende aanbod voor woningbouw op de locatie Waterlinie Grave. Hierbij kijken we naar zowel de ontwikkeling van het bestaande aanbod op de koop- en de huurmarkt als naar het aanbod nieuwbouwplannen in de omgeving.

5.1 Concurrerend aanbod bestaande koop

Hoe heeft de afzetbaarheid van de koopwoningen zich de afgelopen jaren ontwikkeld? In de onderstaande tabellen worden op basis van NVM-gegevens voor de verschillende woningtypen en prijsklassen de ontwikkelingen zoals aantal verkopen, ontwikkeling verkooptijd en ontwikkeling te koop staand aanbod op een rij gezet. NB: vanwege het beperkte aantal transacties in bepaalde segmenten of prijsklassen kunnen er sterke schommelingen per jaarhelft zijn. In de interpretatie van de cijfers houden we hier rekening mee.

Aantal transacties vanaf 2014 redelijk stabiel

Vanaf 2014 valt op dat het aantal transacties schommelt tussen de 45 en 55 woningen per halfjaar. Er is geen sprake van een stijgende lijn zoals in veel gemeenten wel het geval is.

Tabel 5.1: Gemeente Grave. Aantal verkopen naar woningtype

	1e helft 2013	2e helft 2013	1e helft 2014	2e helft 2014	1e helft 2015	2e helft 2015	1e helft 2016
Appartement	1	1	2	4	4	5	2
Tussenwoning	9	9	14	15	16	15	11
Hoekwoning	7	7	20	16	9	9	8
2-onder-1-kap	8	8	6	11	5	14	14
Vrijstaand	7	9	3	9	9	9	11
Totaal	32	34	45	55	43	52	46

Bron: NVM, oktober 2016

De meeste transacties vinden plaats in de prijsklasse €150.000 tot 200.000 en in de prijsklasse daar net boven (€200.000 tot €250.000). Het aantal transacties in het prijssegment boven €250.000 is in de afgelopen periode iets toegenomen.

Tabel 5.2: Gemeente Grave. Aantal verkopen naar prijsklasse

	1e helft 2013	2e helft 2013	1e helft 2014	2e helft 2014	1e helft 2015	2e helft 2015	1e helft 2016
Tot €150.000	5	7	18	16	13	12	5
€150.000 - €200.000	14	10	15	20	13	16	18
€200.000 - €250.000	5	9	5	7	8	9	9
€250.000 - €300.000	3	1	4	5	2	7	4
€300.000 - €350.000	0	2	0	3	1	3	5
Meer dan €350.000	5	5	3	4	6	5	5
Totaal	32	34	45	55	43	52	46

Bron: NVM, oktober 2016

Woningen staan gemiddeld 6 maanden te koop

Gemiddeld staat een woning 188 dagen (ofwel 6 maanden te koop). Hierbij valt op dat in de eerste helft van 2016 de verkooptijd is afgenomen in vergelijking tot de verkooptijd in 2015. Tussen- en hoekwoningen worden het snelst verkocht en appartementen, 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen staan het langst te koop. Ter referentie: in Nederland is de gemiddelde verkooptijd van een koopwoning 88 dagen en in

de regio Noord-Brabant-Noord stond een woning in het tweede kwartaal van 2016 gemiddeld 226 dagen te koop.

Tabel 5.3: Gemeente Grave. Verkooptijd naar woningtype in dagen

	1e helft 2013	2e helft 2013	1e helft 2014	2e helft 2014	1e helft 2015	2e helft 2015	1e helft 2016
Appartement	877	29	758	241	345	245	259
Tussenwoning	178	76	70	195	142	155	130
Hoekwoning	239	156	178	148	181	218	140
2-onder-1-kap	190	198	141	420	315	271	456
Vrijstaand	131	149	829	116	477	237	227
Totaal	200	144	127	181	211	227	188

Bron: NVM, november 2016

Woningen in de prijsklasse tot €200.000 staan het minst lang te koop. Gemiddeld staan deze woningen ongeveer 4 maanden te koop. Hoe hoger de transactieprijs hoe langer de woningen te koop staan.

Tabel 5.4: Gemeente Grave. Verkooptijd in prijsklasse in dagen

	1e helft 2013	2e helft 2013	1e helft 2014	2e helft 2014	1e helft 2015	2e helft 2015	1e helft 2016
Tot €150.000	85	29	44	177	135	127	126
€150.000 - €200.000	198	174	231	216	269	207	120
€200.000 - €250.000	344	160	217	234	142	331	377
€250.000 - €300.000	50	656	303	153	621	305	385
€300.000 - €350.000	0	313	0	1249	1066	433	102
meer dan €350.000	272	156	531	98	606	164	152
Eindtotaal	200	144	127	181	211	227	188

Bron: NVM, november 2016

Het aantal te koop staande woningen is stabiel

In de periode 30-6-2013 tot en met 30-6-2016 stonden er gemiddeld 165 woningen te koop. In vergelijking met de voorgaande perioden is het te koop staand redelijk stabiel. Op dit moment valt op dat er relatief veel appartementen en tussenwoningen te koop staan in Grave.

Tabel 5.5: Gemeente Grave. Ontwikkeling te koop staand aanbod naar type

	30-6- 2013	31-12- 2013	30-6- 2014	31-12- 2014	30-6- 2015	31-12- 2015	30-6- 2016
Appartement	20	21	23	24	16	18	25
Tussenwoning	37	39	34	32	26	32	37
Hoekwoning	31	35	32	34	32	27	29
2-onder-1-kap	32	32	34	37	41	38	35
Vrijstaand	39	41	47	50	52	50	43
Totaal	159	168	170	177	167	165	169

Bron: NVM, november 2016

In de onderstaande tabel is het te koop staand aanbod naar prijsklasse weergegeven. Hierbij valt op dat er momenteel relatief veel aanbod is in het prijssegment tussen €200.000 en €300.000. Daarnaast lijkt het aanbod dure koopwoningen (meer dan €350.000) iets af te zijn genomen.

Tabel 5.6: Gemeente Grave. Ontwikkeling te koop staand aanbod naar prijsklasse

	30-6- 2013	31-12- 2013	30-6- 2014	31-12- 2014	30-6- 2015	31-12- 2015	30-6- 2016
Tot €150.000	5	8	10	11	6	4	7
€150.000 - €200.000	49	54	54	52	44	51	48
€200.000 - €250.000	25	30	30	34	30	31	35
€250.000 - €300.000	27	22	22	22	27	26	28
€300.000 - €350.000	10	11	13	14	14	12	11
Meer dan €350.000	43	43	41	44	46	41	40
Totaal	159	168	170	177	167	165	169

Bron: NVM, november 2016

Krapte-indicator

De ontwikkeling van het aantal verkopen en het te koop staande aanbod is omgezet naar een krapte-indicator. Deze marktindicator geeft het aantal woningen weer waar een potentiële koper in een bepaald tijdvak theoretisch uit kan kiezen en dit geeft een indicatie van de krapte op de markt weer. De krapte-indicator is berekend door het aanbod te delen door het aantal woningen dat gemiddeld per maand wordt verkocht. Als kopers veel keuze hebben dan is er sprake van een kopersmarkt en als het aantal keuzemogelijkheden laag is dan is er sprake van een verkopersmarkt. Het omslagpunt van een kopers- naar een verkopersmarkt ligt ongeveer bij 8 woningen.

Tabel 5.7: Gemeente Grave. Krapte-indicator naar type (aantal woningen waaruit een koper potentieel kan kiezen)

	30-6-2013	31-12-2013	30-6-2014	31-12-2014	30-6-2015	31-12-2015	30-6-2016
Appartement	120	126	92	48	24	24	43
Tussenwoning	25	26	18	13	10	12	17
Hoekwoning	27	30	14	11	15	18	20
2-onder-1-kap	24	24	29	26	31	24	15
Vrijstaand	33	31	47	50	35	33	26
Totaal	30	31	26	21	20	21	21

Bron: NVM, november 2016, bewerking Companen

Het valt op dat de markt in Grave vanaf eind 2014 iets is aangetrokken, maar dat de verhouding tussen aanbod en vraag nog steeds hoog is. Kopers in Grave hebben de keuze uit relatief veel woningen en er is dan ook nog echt sprake van een kopersmarkt. De 'krapte' is het hoogst bij tussen- en hoekwoningen en het laagst bij appartementen en vrijstaande woningen.

Potentiële kopers die op zoek zijn naar een woning tussen de €150.000 en €250.000 hebben de minste keuzemogelijkheden. Toch valt op dat de markt tot circa €350.000 iets is aangetrokken in vergelijking tot de voorgaande jaren. De markt €300.000 tot €350.000 vormt enigszins vertekend beeld vanwege het beperkte aanbod. Het aanbod boven de €350.000 is nog altijd zeer hoog in relatie tot de vraag.

Tabel 5.8: Gemeente Grave. Krapte-indicator naar prijsklasse (aantal woningen waaruit een koper potentieel kan kiezen)

	30-6-2013	31-12-2013	30-6-2014	31-12-2014	30-6-2015	31-12-2015	30-6-2016
Tot €150.000	6	8	5	4	2	2	5
€150.000 - €200.000	21	27	26	18	16	21	17
€200.000 - €250.000	30	26	26	34	24	22	23
€250.000 - €300.000	54	66	53	29	46	35	31
€300.000 - €350.000	-	-	78	56	42	36	17
Meer dan €350.000	52	52	62	75	55	45	48
Totaal	30	31	26	21	20	21	21

Bron: NVM, november 2016, bewerking Companen

Prijsniveaus huidig te koop staand aanbod

Op basis van Funda is het huidige prijsniveau van het te koop staande aanbod in beeld gebracht. Het betreft informatie over het aanbod per november 2016.

Tabel 5.9: Gemeente Grave. Huidig prijsniveau te koop staand aanbod.

	Oppervlakte	Aantal kamers	Vraagprijs (mediaan)	Vraagprijs (gemiddeld)	Gemiddelde vraagprijs / m2
Appartement	55 – 231 m2	2 tot 6	€204.500	€231.750	€2.000/m2
Tussenwoning	79 – 250 m2	4 tot 9	€191.500	€215.000	€1.700/m2
Hoekwoning	95 – 178 m2	4 tot 6	€192.250	€181.500	€1.700/m2
2-1 kap	85 – 212 m2	3 tot 6	€251.500	€254.000	€2.050/m2
Vrijstaand	95 – 225 m2	4 tot 7	€385.000	€431.500	€2.650/m2

Bron: Funda, november 2016

Concurrerend aanbod vrije sector huur: weinig beschikbaar

Het huidige aanbod huurwoningen in de vrije sector is beperkt. Op dit moment worden er 6 woningen te huur aangeboden. Het gaat hierbij om 3 eengezinswoningen, 2 appartementen en 1 villa. De huurprijzen variëren tussen van €575 (appartement) en €915 (eengezinswoning) per maand. De gemiddelde prijs per m2 varieert van €6,10 per m2 tot €9,50 voor het appartement.

Belangrijkste conclusies

- Kenmerkend voor de woningmarkt in Grave is dat kopers relatief veel keuze hebben in de bestaande voorraad. Er is nog duidelijk sprake van een kopersmarkt, waarbij kopers een relatief goede onderhandelingspositie hebben. Het is daarom van belang dat de prijs-/kwaliteitsverhouding van de nieuwbouw scherp moet zijn, vanwege concurrentie met de bestaande voorraad.
- Op dit moment verkopen rij- en hoekwoningen in het prijssegment tot €200.000 het snelst. Hoewel de markt in het dure segment, boven €350.000, iets aantrekt valt op dat het aanbod in dit segment nog steeds groot is ten opzichte van de vraag.

5.2 Concurrerende nieuwbouwprojecten

Voor de ontwikkeling van nieuwbouw en de afzetbaarheid van woningen is het van belang om te kijken hoe groot het aanbod van nieuwbouwplannen in Grave en de omgeving is. Hierbij maken we onderscheid in de belangrijkste concurrerende projecten binnen de gemeente Grave, de projecten in de buurgemeenten en nieuwbouwprojecten die inspelen op een bovenlokale markt.

Concurrerende nieuwbouwprojecten gemeente Grave

De gemeente Grave stelt jaarlijks haar woningbouwprogrammering vast. Deze tabel is richtinggevend voor korte en lange termijnontwikkelingen op de woningmarkt. De gemeente gebruikt dit om passende initiatieven in de juiste fasering en perspectief te plaatsen. Op dit moment is de woningbouwprogrammering uit januari 2016 beschikbaar. De programmering wordt eind december geactualiseerd, maar de verwachting is dat de richting per project niet sterk zal veranderen, maar dat een aantal projecten in tijd doorschuiven. Vooralsnog gaan we daarom uit van de huidige planningslijst.

Op dit moment staan 515 woningen in de planning in de periode tot en met 2025 in de gemeente Grave. In regionaal verband is afgestemd dat de gemeente Grave in deze periode 505 woningen toe kan voegen.

Tabel 5.10: Gemeente Grave. Planningslijst woningbouw 2016-2025

Plaats	Naam	Status	2016/2017		2018/2019		2020/2021		2022/2023		2024/2025		Totaal
			Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	
Grave	Wisseveld	start bouw	0	22	0	40	0	30	0	30	0	0	122
Grave	Prinsenstal	overleg	10	0	10	0	15	0	14	0	0	0	49
Grave	Visio	overleg	0	13	0	12	0	0	0	0	0	0	25
Grave	Katrien (zorg)	plan. Procedure	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16
Grave	Vennedaal	plan. Procedure	0	5	0	5	0	5	0	0	0	0	15
Grave	Afr. De Stoof	raadv. inv. loc.	0	0	0	15	0	0	0	0	0	0	15
Grave	Overig		15	6	0	1	0	0	0	0	0	25	47
Escharen	Hof v. Esteren	start bouw	0	18	0	9	0	9	0	9	0	0	45
Velp	Mariendaal	vaststelling bp	0	15	0	12	0	15	0	13	0	0	55
Overig			0	18	0	43	0	18	0	34	0	13	126
Gemeente totaal			41	97	10	137	15	77	14	86	0	38	515

Bron: Gemeente Grave, januari 2016

Het overgrote deel van de programmering bestaat uit de koopwoningen (84%) en het aandeel huurwoningen is beperkt (16%). De projecten binnen de gemeente Grave die het sterkst concurrerend zijn met de locatie Waterlinie zijn de Prinsenstal (Grave), Hof van Esteren (Escharen) en Mariëndaal (Velp). Hierbij geldt dat Prinsenstal en Visio aangeduid zijn als zacht plancapaciteit en dat voornamelijk is in welke vorm deze ontwikkeling plaats zal vinden en wat de exacte fasering zal zijn. Voor ontwikkeling van de locatie Waterlinie biedt dit mogelijk kansen voor versnelling of zelfs uitbreiding van nieuwbouw op de locatie als deze projecten verder in tijd worden doorgeschoven.

Nieuwbouwlocatie Prinsenstal (Grave)

Voor het gebied Brugstraat, Oliestraat, Maasstraat en Prinsenstal staan 49 woningen op de planning. In dit gebied heeft o.a. het voormalig verzorgingstehuis Maaszicht gestaan, en dit is verplaatst naar De Catharinahof. Van oorspronkelijke gebouw worden grote delen gesloopt, zoals de torenflat en de nieuwere gedeelten. Er is op dit moment echter nog geen duidelijkheid over het definitieve bouwprogramma en het plan wordt voornamelijk als zachte plancapaciteit aangeduid. De gemeente is nog in gesprek met partijen over verdere invulling van het project.

Beoordeling concurrentiepositie:

Hoewel de daadwerkelijk invulling van dit plan nog onbekend is, is de verwachting dat dit plan concurrerend is met de locatie Waterlinie.

Nieuwbouwlocatie Hof van Esteren (Escharen)

In het project Hof van Esteren worden aan de rand van het kerkdorp Escharen grondgebonden woningen en kavels aangeboden. In totaal staan er 45 woningen in de planning, waarvan er nu 19 woningen in de verkoop staan. Het aanbod bestaat uit rijwoningen, hoekwoningen en twee-onder-een-kap woningen. Dit plan valt onder de noemer harde plancapaciteit. Het plan heeft de volgende kenmerken:

	Kenmerken
Aantal woningen	45 woningen (19 woningen reed in verkoop)
Status	Vastgesteld
Periode	Verkoop gestart september 2015
Woningtype	Rij-, hoekwoningen, 2-1 kapwoningen
Prijsklasse	€178.000 tot €309.000
Woonoppervlakte	118 tot 165 m ²
Prijs per m ² woonopp.	€1.500/m ² tot €1.875/m ²

Beoordeling concurrentiepositie

Het plan Hof van Esteren zal beperkt concurrerend zijn met de locatie Waterlinie met name omdat deze ontwikkeling sterk inspeelt op de lokale vraag vanuit Escharen.

Nieuwbouwlocatie Mariëndaal (Velp)

Op het voormalige Binckhof-terrein (nu Mariëndaal), stond een zorginstelling voor mensen met een verstandelijke beperking. Deze zorginstelling is verplaatst en gesloopt waardoor er een groot terrein vrij is gekomen. Hier is onder andere een Brede School en een zorghotel ontwikkeld. Er blijft echter ruimte over voor de ontwikkeling van woningen. De gemeente is nu bezig met het doorlopen van de bestemmingsplan procedure en de verwachting is dat er in de periode 2017/2018 gestart kan worden met bouwen. In de planning staat de realisatie van 55 woningen. Differentiatie naar zowel prijs als typologie is voornamelijk onbekend.

Beoordeling concurrentiepositie

Ook dit plan beoordelen we als beperkt concurrerend, vanwege dezelfde argumentatie als bij Hof van Esteren. Dit is een ontwikkeling die sterk inspeelt op de lokale vraag in Velp.

Concurrerende nieuwbouwprojecten binnen de regio

Uit de CBS-analyse bleek dat Grave sterke verhuisrelaties heeft met de gemeenten Nijmegen, Heumen, Wijchen en Cuijk. Uit de Woningmarktmonitor Gelderland blijkt dat er in zowel Nijmegen als Heumen geen sprake is van overcapaciteit aan plannen. In beide gemeenten is de netto plancapaciteit lager dan de woningbouwafspraken die zijn gemaakt (restant opgave). In Nijmegen valt op dat een aanzienlijk deel van de plancapaciteit nog als zachte plancapaciteit bestempeld wordt. In Wijchen is er wel sprake van een overcapaciteit. De opstelsom van de harde en zachte plancapaciteit is hoger dan de restant opgave.

Tabel 5.11: Plancapaciteit 2016 tot en met 2024

	Heumen	Wijchen	Nijmegen
Harde plancapaciteit	188	581	5.211
Zachte plancapaciteit	67	368	4.142
Netto plancapaciteit totaal	255	949	9.353
Restant opgave t/m 2024	298	729	9.802
Verschil netto plancapaciteit en restant opgave	43	-220	449

Bron: Woningmarktmonitor Gelderland, november 2016.

Hierna gaan we specifiek in op de kenmerken van de belangrijkste (potentieel) concurrerende projecten.

Nieuwbouwlocatie Heumen-Noord (Heumen)

In Heumen wordt in het nieuwbouwproject Heumen-Noord 90 woningen gerealiseerd. De woningen zijn vooral bestemd voor starters, maar er is ook aanbod voor doorstromers. Het plan bestaat uit een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen, levensloopbestendige woningen en vrije kavels voor zelfbouw. Op dit moment zijn er 23 huizen in aanbouw (6 twee-onder-een-kapwoningen en 17 rijwoningen). Alle huizen zijn inmiddels verkocht, enkel de kavels zijn nog beschikbaar.

	Kenmerken
Aantal woningen	23 woningen projectbouw + 9 kavels
Status	Vastgesteld
Periode	30 september gestart met bouw
Woningtype	2-1kapwoningen, rij- en hoekwoningen
Prijsklasse	€175.000,- tot €309.500,-
Woonoppervlakte	112m ² tot 150m ²
Prijs per m ² woonopp.	€1550,-/m ² tot €2.050,-/m ²

Beoordeling concurrentiepositie

De nieuwbouwlocatie Heumen-Noord is beperkt concurrerend met de locatie Waterlinie. Dit plan speelt sterk in op de lokale vraag in Heumen en daar speelt mee dat er geen overcapaciteit is aan plannen in deze gemeente.

Nieuwbouwlocatie De Oostflank (Wijchen)

Tussen het historische centrum van Wijchen en het Wijchens Meer worden 165 woningen gebouwd. In het centrum van het nieuwbouwproject De Oostflank komt het Hofgebouw met 82 appartementen, bestaande uit koop en sociale huur. De verwachting is dat in het voorjaar van 2017 de verhuur van deze sociale woningen kan beginnen. Van de koopappartementen zijn er nog twee te koop. Aan de oever van het Wijchens Meer worden 18 appartementen gerealiseerd. Daarnaast worden 19 grondgebonden woningen gebouwd die de nieuwbouwwijk met de bestaande bebouwing moet verbinden. Ook komt er een woon-zorgcomplex met 28 eenheden voor beschermd wonen.

	Kenmerken
Aantal woningen	165 woningen projectbouw
Status	Vastgesteld
Periode	30 september gestart met bouw
Woningtype	Appartementen, rij- en hoekwoningen
Prijsklasse	€189.000 en €318.000 (twee penthouses €635.000)
Woonoppervlakte	67m ² tot 182m ²
Prijs per m ² woonopp.	€2600/m ² tot €2.975/m ²

Beoordeling concurrentiepositie

De verwachting is dat De Oostflank in Wijchen beperkt concurrerend is met de locatie Waterlinie. Ook hier speelt mee dat het planaanbod in Wijchen redelijk in lijn is met de opgave.

Nieuwbouwlocatie Huurlingsedam (Wijchen)

De nieuwbouwwijk Huurlingsedam in Wijchen moest in de oorspronkelijke opzet uitgroeien tot een wijk met in totaal 1.100 woningen. Het is echter de vraag of dit aantal in de periode tot en met 2025 wordt bereikt. In 2015 stonden er ruim 450 woningen en is de nieuwbouw stil komen te liggen. In 2014 begint de bouw van nog eens 231 woningen. Het plan profileert zich als wonen tussen het groen met alle voordelen van de stad dichtbij. In het plan zijn waterpartijen opgenomen, maar dit is geen doorgaande vaarroute zoals bij de locatie Waterlinie.

Beoordeling concurrentiepositie

De ontwikkeling van Huurlingsedam is beperkt concurrerend, en dit heeft voornamelijk te maken met de schaalgrootte van het project.

Nieuwbouwlocatie Cuijkse Lagune Fase 2 (Cuijk)

Het nieuwbouwproject Cuijkse Lagune ontwikkeling aan de noordkant van wooneiland De Nielt. Het gehele plan van 95 woningen wordt gerealiseerd in drie fases en ligt aan de Heeswijkse plas. De bouw van fase 1 is reeds gestart en men start nu met de verkoop van fase twee. Deze bestaat uit een mix van rijwoningen, hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Er komen 32 carré-woningen en 9 kadewoningen. Het plan onderscheidt zich door de diversiteit in de woningen. Elke gevel ziet er net iets anders uit en ook binnen in het huis is veel aan te passen aan de eigen wensen. De prijzen variëren van €182.000 voor een tussenwoning, €247.500 voor een twee-onder-een-kap woning en €309.000 voor een vrijstaande woning. De prijzen per m² liggen tussen de €1.530/m² en €2.100/m². Er komen aan de toekomstige binnenhaven woningen, gelegen aan de binnenhaven.

Er is geen informatie beschikbaar over de herkomst van de huidige kopers van de nieuwbouwlocatie Cuijkse Lagune. De verwachting is dat een groot deel een binding heeft met Cuijk (reeds wonend of werkzaam) of dat men vanuit de regio afkomstig is.

	Kenmerken
Aantal woningen	41 woningen projectbouw
Status	Vastgesteld
Periode	Verkoop 2016 – oplevering 2018
Woningtype	Rij-, hoekwoningen, 2-1 kapwoningen
Prijsklasse	€182.000 tot €309.000
Woonoppervlakte	117 tot 147 m ²
Prijs per m ² woonopp.	€1.530/m ² tot €2.100/m ²

Beoordeling concurrentiepositie

De ontwikkeling van de Cuijkse Lagune is concurrerend met de Waterlinie Grave, en dan met name Wonen aan de Haven. Er worden woningen gerealiseerd in een vergelijkbaar woonmilieu, met de

mogelijkheid om aan het water te wonen. Sterke punten van de Cuijkse Lagune is dat Cuijk een groter voorzieningenaanbod heeft en dat de Kraaijenbergse plassen sterk georiënteerd is op watersport. Daarnaast is het goed gelegen ten opzichte van de A73. De planning is dat het laatste deelgebied in 2018 wordt gerealiseerd. De locatie Wonen aan de Haven heeft als voordeel dat het direct aan het centrum van Grave is gelegen en daarmee beter gelegen is t.o.v. de voorzieningen.

Belangrijkste conclusies:

- In de huidige woningmarktprogrammering sluit de plancapaciteit aan op de gemaakte afspraken binnen regionaal verband, namelijk realisatie van 505 woningen in de periode tot en met 2025. In de programmering zijn een aantal projecten opgenomen als zachte plancapaciteit. Hiervan is onzeker wanneer en op welke wijze deze plannen worden ontwikkeld. Dit biedt kansen voor de locatie Waterlinie voor versnelling of zelfs uitbreiding van nieuwbouw op de locatie wanneer andere projecten in tijd worden doorgeschoven. Het gaat met name om de projecten Prinsental en Visio in Grave.
- Binnen de regio is de Cuijkse Lagune een sterk concurrerend plan met de Waterlinie Grave. Dit plan biedt een vergelijkbaar woonmilieu aan en speelt in op de behoefte van vergelijkbare doelgroepen. Gelet op de concurrentiepositie is het daarom verstandig om in de fasering van Waterlinie Grave hiermee rekening te houden. Het advies is dat het deelgebied Wonen aan de Haven en de woningen met uitzicht op de Maas in periode na 2018 op de markt komen.

6 Conclusies en aanbevelingen

1. Hoe kenmerkt de woningmarkt in Grave zich?

De gemeente Grave kende in de afgelopen jaren een structureel vertrekoverschot. Dit betekent dat er meer mensen de gemeente verlaten dan er zich vestigen. Dit is wel een punt van aandacht: Grave heeft van nature geen sterke aantrekkingskracht op vestigers als woongemeente. Het historische centrum is een belangrijke kernkwaliteit, maar de wijken en buurten buiten het centrum hebben deze onderscheidende factor niet. Er zal daarom extra aandacht geschonken moeten worden aan marketing en gebiedsprofilering. Hierbij valt op dat Grave geografisch iets sterker is georiënteerd op de provincie Noord-Brabant, maar sterke verhuisrelaties heeft met Nijmegen, Wijchen, Landerd, Oss en Cuijk. Dit zijn naar verwachting dan ook de gemeenten waar een groot deel van potentiële vestigers vandaan zullen komen.

Kijken we naar ontwikkelingen op de koopmarkt dan vallen een aantal zaken op. De koopwoningenmarkt in Grave toont tekenen van herstel, maar is wel minder 'sterk' dan in andere delen van het land. Er is sprake van een kopersmarkt, waarbij potentiële kopers veel keuzemogelijkheden hebben op de markt. Woningen staan (nog) relatief lang te koop, en kopers kunnen uit relatief veel woningen kiezen. Dit geldt met name voor woningen in het segment vanaf circa €250.000. Momenteel lopen de goedkope woningtypen (tot circa €200.000) goed, maar blijft de verkoop van duurdere woningen achter. Bij nieuwbouw blijft het belangrijk om een scherpe prijs-/kwaliteitsverhouding aan te bieden. Dit moet ook terugkomen in voldoende woon- en kaveloppervlakte.

2. Hoe groot is de huidige opnamecapaciteit in Grave?

De kwantitatieve woningbehoefte ligt in de periode 2016 tot en met 2025 op ongeveer 300 woningen voor de gemeente totaal. In de huidige planningslijst wordt rekening gehouden met de realisatie van 505 woningen in de periode 2016-2025. Deze opgave ligt hoger dan de groei van de woningbehoefte in deze periode, maar dit komt omdat deze is gebaseerd op de groei in de periode 2014 tot en met 2025 en er in de jaren 2014 en 2015 nauwelijks nieuwbouw is gerealiseerd in de gemeente Grave. Gelet op de woningbehoefteprognose en de ontwikkelingen in het verleden lijkt een jaarlijkse opname capaciteit van circa 50 woningen een realistisch uitgangspunt. Vertalen we de opgavecapaciteit naar de kern Grave, dan ramen we deze op ongeveer 35 tot 40 woningen per jaar in deze periode.

Het is realistisch om te veronderstellen dat het gebied Wonen aan de Haven een (boven)regionale aantrekkingskracht heeft op huishoudens vanwege haar specifieke kwaliteiten: uitzicht op het water en mogelijkheid voor het aanleggen van een boot. Het aantal concurrerende projecten met deze specifieke kwaliteiten zijn niet of nauwelijks voorhanden. Voor zover bekend is de Cuijkse Lagune het enige project in de regio die vergelijkbare kenmerken heeft. Het is daarom belangrijk om te monitoren hoe groot het aantal woningen is dat verkocht wordt aan iemand van buiten de gemeente. Als blijkt dat het aandeel vestigers groot is, dan valt de opnamecapaciteit van de locatie Waterlinie hoger uit.

3. Wat is de gewenste fasering voor nieuwbouw op de locatie Waterlinie?

Voor de locatie Waterlinie is in principe een fasering van 35 tot 40 woningen per jaar mogelijk, mits er op moment van ontwikkeling geen concurrerende plannen zijn in Grave. Dit komt neer op een ontwikkelperiode van circa vier jaar. Houden we rekening met de ontwikkeling van o.a. het project Prinsental in de komende jaren, dan lijkt een afzetsnelheid van 25 tot 30 woningen per jaar op de locatie Waterlinie realistisch.

Ons advies voor de gewenste fasering is om te starten met nieuwbouw van het gebied rond het Catharinahof en daarmee in te spelen op de (lokale) behoefte van senioren. Daarnaast strekt het tot de aanbeveling om in eerste instantie in te spelen op realisatie van koopwoningen in het goedkope segment om de lokale marktvraag te bedienen. In een later stadium kan de realisatie van middeldure en dure woningbouw opgevoerd worden. De tweede stap kan dan bestaan uit de realisatie van het deelgebied Wonen aan de Haven, bij voorkeur in 2018/2019, om te voorkomen dat er grote concurrentie met het plan Cuijkse Lagune plaatsvindt.

Realisatie van het deelgebied Wonen aan de Haven kan overigens overlap hebben met realisatie van de overige deelgebieden omdat er zowel in een ander segment wordt gebouwd (gestapeld) en er een andere doelgroep wordt bediend. Met de realisatie van eengezinskoopwoningen in het goedkope en middeldure segment zal namelijk steker ingespeeld worden op de lokale markt, terwijl de verwachting is dat de het deelgebied Wonen aan de Haven een aantrekkingskracht heeft op mensen uit een grotere regio. Daarnaast kan afronding van Wonen aan de Haven een positieve boost geven aan de verdere ontwikkeling van het gebied.

Verder vertraging of uitstel van zachte plannen als Prinsental of Visio biedt eventueel de mogelijkheid om de fasering te versnellen en daarmee de aantallen in het bouwprogramma te verhogen naar 140 tot 150 woningen. Op dit moment is er nog veel onzekerheid over de ontwikkeling van deze plannen, en bij verdere vertraging is het mogelijk om een deel van deze vraag op te vangen op de locatie Waterlinie. Het op gang brengen en krijgen van een stabiele bouwstroom is van belang om te voorkomen dat huishoudens de gemeente verlaten. Dit was in het verleden ook het geval. Het blijft daarom zaak om scherp de ontwikkelingen te blijven monitoren en hierover in gesprek te treden met de gemeente.

4. Welke potentiële doelgroepen zijn kansrijk voor de locatie Waterlinie?

De locatie Waterlinie is aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen. Het ligt dichtbij diverse voorzieningen en het centrum van Grave. Vanwege de ligging lijkt de omgeving (Koninginnedijk, Industriestraat, e.o.) van het Catharinahof het meest geschikt voor senioren of mensen met een zorgvraag. De overige deelgebieden bieden juist meer kansen voor de huisvesting van starters, (jonge) gezinnen en tweepersoons huishoudens.

De verwachting is dat de woningen in het deelgebied Wonen aan de Haven en de woningen direct gelegen aan de Maas (deelgebied Wonen aan de Maas) een aantrekkingskracht hebben op huishoudens uit een grotere regio. De ligging ten opzichte van het water en het uitzicht over de Maas spelen hierbij een belangrijke rol.

5. Wat zijn kansrijke marktsegmenten naar type en prijsstelling?

Op dit moment zijn het vooral koopstarters en (vitale) senioren die zorgen voor de meeste mutaties in de koopvoorraad. Doorstromers, die naar een grotere en ruimere koopwoning willen verhuizen, zijn vooralsnog minder actief op de woningmarkt. De eerste signalen wijzen erop dat dit voorzichtig op gang begint te komen. Kansrijke segmenten zijn (goedkope) rijwoningen in de prijsklasse tot €200.000 en twee-onder-een-kapwoningen in de prijsklasse €250.000 tot €350.000 (als de doorstroming verder op gang komt). Daarnaast is er vraag naar huurwoningen in het sociale segment (zowel appartementen als eengezinswoningen). De vraag naar huurwoningen in het vrije marktsegment is beperkt aanwezig en zal sterk afhankelijk zijn van de locatie, het uitzicht en het afwerkingsniveau.

6. Wat is het concurrerende aanbod in de bestaande voorraad en welk concurrerend aanbod zit in de pijplijn?

Op basis van de huidige inventarisatie lijkt het concurrerende planaanbod in de nieuwbouw in Grave beperkt en hoeft realisatie van de plannen in Escharen (Hof van Esteren) en Velp (Mariëndaal) de ontwikkeling van de locatie Waterlinie niet in de weg te zitten.

In de gemeenten Heumen, Wijchen en Nijmegen lijkt op dit moment geen sprake van overcapaciteit van het planaanbod. Ook dit is gunstig voor de afzetbaarheid van woningen op de locatie Waterlinie. Het plan Cuijkse Lagune in Cuijk lijkt sterk concurrerend te zijn met het deelgebied Wonen aan de Haven omdat dit nieuwbouw een vergelijkbare doelgroep aanspreekt: mensen die op zoek zijn naar een woning direct gelegen aan het water, met de mogelijkheid om een boot aan te leggen.

In de bestaande voorraad valt op dat er relatief veel woningen te koop staan. Daarnaast staan twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen relatief lang te koop. Het blijft belangrijk dat nieuwbouw concurrerend blijft met de bestaande voorraad. Met name het verschil in woon- en kaveloppervlakte van nieuwbouw mag niet te sterk uit de pas lopen met de bestaande voorraad.

7. In hoeverre sluit de ontwikkelingen op de woningmarkt aan op de huidige gebiedsvisie die is vastgesteld?

De huidige gebiedsvisie sluit goed aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve marktontwikkelingen en is daarmee een logische invulling van de locatie. Zowel in stedenbouwkundige opzet (verdichting bij de haven en verdunning richting de uiterwaarden) als in fasering en het programma voor verschillende doelgroepen.

8. Past de ontwikkeling in het gemeentelijk woonbeleid en de toets van de Ladder voor duurzame verstedelijking?

De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke woonbeleid. Het past binnen de afgesproken woningbouwopgave uit de Structuurvisie en de afspraken die zijn gemaakt in regionaal verband (Land van Cuijk). Daarnaast concluderen we, op basis van onderstaande argumenten, dat realisatie van Waterlinie Grave voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in de gemeente Grave. Aandachtspunt is het gedeelte van het deelgebied Wonen aan de Haven dat buiten bestaand stedelijk gebied valt.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (De Ladder) is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijk ordening, artikel 3.6.1. De Ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Ladder is in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de Ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De Ladder bestaat uit drie treden:

Stap 1: De actuele regionale behoefte moet worden aangetoond

In het kader van de Ladder moet de actuele regionale behoefte worden aangetoond. De regio is daarbij een flexibel begrip. Bij de afbakening van de regio gaat het om een gebied dat als samenhangend woningmarktgebied kan worden aangetoond. Dit is mede afhankelijk van de daadwerkelijke invulling van het plan. In de huidige opzet kan worden aangetoond dat de gemeente Grave als relevante woningmarktregio volstaat. Stel dat ervoor wordt gekozen om een meer luxer woonmilieu te realiseren,

dan zal de woningmarktregio breder moeten worden getrokken. Daarbij zal moeten worden gekeken naar het Land van Cuijk of de Gelderse gemeenten Heumen en Wijchen.

De huidige plancapaciteit valt, inclusief realisatie van de locatie Waterlinie, binnen de geprognoseerde groei van het aantal huishoudens. Daarmee concluderen we dat de ontwikkeling van Waterlinie Grave aansluit op de kwantitatieve woningbehoefte in Grave.

Binnen Grave richt de vraag zich met name op het realiseren van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en in mindere mate op vrijstaande woningen. Het huidige plan voorziet in realisatie van deze woningtypen. Hiermee wordt voldaan aan de toets van de kwalitatieve woningbehoefte.

Stap 2: Is de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?

Het grootste deel van de locatie Waterlinie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Een beperkte uitbreiding ligt echter buiten de contour, namelijk een gedeelte van het deelgebied Wonen aan de Haven. Realisatie is echter van essentieel voor de stedenbouwkundige afronding van de stad, het vestingwerk en het creëren van een aantrekkelijke stadshaven. De verordening ruimt van de provincie Noord-Brabant biedt de mogelijkheid om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Het een beperkte afronding van een bestaand stedelijk gebied betreft die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt;
- b. Er toepassing is gegeven aan artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap).

Met de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie kan de eerste voorwaarde zeer goed worden onderbouwd. Daarnaast is er door herinrichting van de uiterwaarden ook zeker sprake van kwaliteitsverbetering van het landschap (tweede voorwaarde).

Stap 3: Is de locatie multimodaal ontsloten?

De locatie wordt passend ontsloten door verschillende middelen van vervoer. Het terrein is bereikbaar per auto, bus en fiets.