Monitor woningmarkt Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 2023



Partners Groene Metropoolregio

18 juni 2024

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	18 juni 2024
TITEL	Monitor woningmarkt Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
OPDRACHTGEVER	Partners Groene Metropoolregio
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Vera Elferink
PROJECTNUMMER	2202.122/G
STATUS	

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Inhoud

1 Inleiding 4

1.1 Monitoring en doelen woondeal 4

1.2 Leeswijzer 5

2 Voortgang regionale opgave 6

3 Belangrijkste opgaven subregio Arnhem 13

4 Belangrijkste opgaven subregio De Liemers 15

5 Belangrijkste opgaven subregio Nijmegen 17

Bijlage 1: De Woondeal in kaarten 1

1 Inleiding

1.1 Monitoring en doelen woondeal

De druk op de woningmarkt in de Groene Metropoolregio is nog altijd hoog. De partners in de Groene Metropoolregio - de gemeenten, de regio en de provincie - werken daarom intensief samen met het Rijk aan een gezondere woningmarkt. In de Woondeal 2.0 van voorjaar 2023 is deze gezamenlijke inzet verder bekrachtigd. De corporaties en de marktpartijen worden nauw bij de opgaven betrokken. Partijen werken in een programma-organisatie aan de woningmarkt. Jaarlijks wordt gemonitord of de realisatie op koers ligt. Deze monitor is beschikbaar via de site van de Groene Metropoolregio.

In deze rapportage geven we duiding bij de woningmarktcijfers voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Daarbij focussen we ons op de doelen uit de Woondeal. Hoe is de voortgang van het realiseren van de Woondealafspraken geweest in 2023, het tweede jaar van de tweede Woondealperiode (Woondeal 2.0)? Voor de regio, gebieden binnen de regio en afzonderlijke gemeenten benoemen we de belangrijkste bevindingen. Deze bevindingen bieden houvast vanuit de uitvoeringspraktijk rond het bereiken van de doelen uit de Woondeal. De rapportage is niet alleen gebaseerd op uitkomsten uit de monitor, waar dit van toegevoegde waarde is geven we contextinformatie om de ontwikkelingen in breder perspectief te plaatsen.

Naast inzicht in de voortgang van de realisatie van de woningtoevoegingen, geeft de monitor relevante informatie op aanpalende thema's, zoals de energetische kwaliteit, verhuisbewegingen van, naar en binnen de regio en de marktdruk binnen de koopsector en de huursector.

Er is gekozen voor een eenvoudige, doelmatige monitor. Dit draagt eraan bij dat de monitor overzichtelijk is, waardoor de juiste informatie beschikbaar is en conclusies snel te trekken zijn. De online monitor is via deze link te raadplegen.

Woondeal 2.0

In maart 2023 is de regionale Woondeal 2.0 afgesloten. In deze Woondeal zijn de woningbouwafspraken voor de periode 2022 tot en met 2030 vastgelegd. De Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen had voorheen al een Woondeal met de Rijksoverheid. Aan deze vorige Woondeal wordt nu gerefereerd als Woondeal 1.0. De nieuwe en actuele Woondeal is de Woondeal 2.0. De regionale woningmarktmonitor had tot en met 2021 betrekking op de afspraken in het kader van de Woondeal 1.0. Vanaf 2022 worden de afspraken van de nieuwe Woondeal gemonitord.

Doelen in de Woondeal 2.0

De Woondeal Arnhem-Nijmegen 2.0 bevat afspraken die zijn geclusterd rond de volgende centrale doelen:

- In de periode 2022 tot 2030 worden bruto 33.000 woningen toegevoegd (met een streven naar 38.000 woningen vanwege de hoge druk op de markt) en richting 2040 zo'n 55.000 woningen.
- Om dit te realiseren heeft de regio een plancapaciteit van 130% van het aantal te bouwen woningen.
- Hiervan zijn er 1.800 tijdelijke woningen.
- Twee derde van de nieuwbouw is betaalbaar: sociale huur, middenhuur of koop tot € 355.000 (prijspeil 2023). Daarbij geldt een percentage van minimaal 30% sociale huur.

- Van de nieuwbouw wordt in 2030 50% industrieel gebouwd en zal 50% minder primaire grondstoffen worden gebruikt in projecten. Dit wordt nog niet gemonitord.
- Er is voldoende aandacht voor de huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen en ouderen. Ook dit aspect wordt nu nog niet gemonitord.

Afspraken versus planning

In de rapportage wordt een vergelijking gemaakt tussen de voorgenomen ontwikkeling in de Woondeal en de realisatie in 2022 en 2023, de eerste twee jaar van de Woondeal 2.0. We maken daarbij vooral een vergelijking met de planning om te komen tot het toevoegen van 38.000 woningen in de periode tot en met 2030.

Voor de Groene Metropoolregio committeren partijen zich met de Woondeal aan de realisatie van 33.000 woningen. De tabel met de te realiseren woningen in de Woondeal telt op tot ruim 38.000 woningen. Het hogere aantal woningen is het resultaat van voortgaande inventarisaties van bouwmogelijkheden binnen gemeenten, vanwege de hoge woningbehoefte. Bij de monitoring toetsen we de voortgang aan het aantal van 38.000 woningen.

1.2 Leeswijzer

In deze rapportage geven wij een overzicht van de belangrijkste woningmarktontwikkelingen in 2023 in de regio, deelgebieden en waar nodig de gemeenten. Hoofdstuk twee geeft op regioniveau een kernachtig overzicht van de belangrijkste bevindingen. De hoofdstukken 3 tot en met 5 gaan in op de belangrijkste opgaven in de drie subregio's. In bijlage 1 is de voortgang van de Woondealafspraken in kaartbeelden opgenomen.

2 Voortgang regionale opgave

Samenvattende aandachtspunten

- De druk op de woningmarkt is nog steeds hoog en het woningtekort is aanzienlijk. In de sociale huursector is de druk niet afgenomen en steeds meer groepen vragen een sociale huurwoning. Blijvende aandacht is nodig voor de aanpak van het woningtekort voor de groepen die het het moeilijkst hebben.
- Er werden in 2023 wat meer woningen toegevoegd dan gepland. Ten opzichte van de planning ligt de realisatie in de regio op schema. Wel zijn de verschillen tussen de subregio's een belangrijk aandachtspunt. In de subregio's Arnhem en Nijmegen lukt het om de afgesproken aantallen woningen toe te voegen, in de subregio De Liemers blijft de woningproductie echter nog achter bij de afgesproken aantallen.
- Er zijn veel plannen in de regio, maar de hoeveelheid plannen met een harde planstatus volstaat niet om de restopgave in de Woondealperiode te realiseren. Het concretiseren van plannen kost tijd en de Woondealperiode is relatief kort. Het is daarom zaak om op korte termijn te werken aan meer plannen met een harde planstatus.
- Er zijn in 2023 meer woningen in het betaalbare segment gerealiseerd dan in het vorige jaar. Het aandeel ligt echter nog niet op het niveau van de planning en de Woondealafspraken. Er moeten meer betaalbare woningen worden toegevoegd. Het grootste aandachtspunt lijkt daarbij het realiseren van voldoende betaalbare koopwoningen.
- De energetische kwaliteit van de woningvoorraad verbetert langzaam, maar met name in de particuliere voorraad is de opgave nog steeds groot. Dit vraagt blijvend aandacht.

Verhuispatronen niet sterk veranderd

De woningmarkt in Arnhem-Nijmegen is voorgesteld als een stedelijke roltrap of een hybride startmotor waarbij de steden Arnhem en Nijmegen jonge starters trekken, met omliggende gemeenten als vervolgstap in de wooncarrière. Deze lijn sluit nog altijd aan bij de verhuisbewegingen. Maar ook gemeenten aan de rand van de regio, met name aan de westkant en de noordkant, trekken naar verhouding veel vestigers van buiten de regio. Daarnaast trekt Montferland naar verhouding veel vestigers uit de Achterhoek. Dit beeld is niet veranderd ten opzichte van vorig jaar.

Koopmarkt normaliseert iets

De marktratio (de verhouding tussen het aantal verkopen in een periode en het aanbod aan het eind van de periode) is in 2023 iets genormaliseerd. Deze marktratio stond sinds 2020 ver in het rood, met consequent een ratio boven de 100%. In 2023 is de marktratio in de regio gedaald naar 75%. Dat duidt nog steeds op een gespannen koopmarkt, maar er is sprake van enige ontspanning ten opzichte van eerdere jaren. De verbetering van de marktratio deed zich voor bij alle woningtypen. Woningen stonden in 2023 gemiddeld ook wat langer te koop dan in de jaren daarvoor. Met name in het luxere segment van vrijstaande woningen nam de gemiddelde verkooptijd in 2023 toe. De transactieprijzen van koopwoningen stabiliseerden in 2023. De geschetste ontwikkeling deed zich in alle drie de subregio's voor.

Druk op de sociale huursector onveranderd hoog

De mutatiegraad in de sociale huursector was in 2023 vergelijkbaar met die in 2022, zo'n 5%. Dat is nog steeds een lage mutatiegraad. Het gemiddelde aantal reacties op aangeboden woningen nam in 2023 toe, wat kan wijzen op een toenemende druk. De gemiddelde actieve zoektijd nam licht toe ten opzichte van

2022. De conclusie is dat de druk op de sociale huursector in de regio onverminderd hoog is. In de subregio Arnhem, en in mindere mate in de subregio Nijmegen, duurde het in 2023 wat langer om een eengezinswoning in de sociale huursector te vinden dan vorig jaar.

Realisatie in 2023 op schema met de planning

Tabel 2.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Voortgang realisatie planning per subregio en totaal, 2023

	Planning 2022 tot en met 2030	Planning 2023	Realisatie 2023 (CBS)	Percentage van geplande realisatie 2023	Verschil realisatie 2023 en geplande realisatie
Subregio Arnhem	13.720	1.270	1.410	111%	140
Subregio De Liemers	4.620	530	367	69%	-163
Subregio Nijmegen	19.730	2.570	2.668	104%	98
Groene Metropoolregio	**38.070**	**4.370**	**4.445**	**102%**	**75**

Bron: Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, CBS, gemeenten.

De planning is dat er in de periode 2022 tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 38.070 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Het betreft bruto toevoegingen. In 2023 zijn er in de regio 4.445 woningen toegevoegd. De afspraak voor het jaar 2023 volgens de planning was het toevoegen van 4.370 woningen. Daarmee is de afspraak voor 2023 ruim gerealiseerd (102%). In subregio De Liemers werden aanmerkelijk minder woningen toegevoegd dan afgesproken. In De Liemers werd 69% van de afgesproken realisatie gehaald. De subregio Arnhem realiseerde 111% van het aantal afgesproken woningen en de subregio Nijmegen 104%.

Realisatie over de hele Woondealperiode op schema

Tabel 2.2: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Voortgang realisatie per subregio en totaal, 2022 tot en met 2023

	Planning 2022 tot en met 2030	Planning tot en met 2023	Realisatie tot en met 2023 (CBS)	Percentage van afgesproken realisatie	Verschil realisatie en afgesproken realisatie
Subregio Arnhem	13.720	2.440	2.717	111%	277
Subregio De Liemers	4.620	870	836	96%	-34
Subregio Nijmegen	19.730	4.180	4.469	107%	289
Groene Metropoolregio	**38.070**	**7.490**	**8.022**	**107%**	**532**

Bron: Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, CBS, gemeenten.

Over de hele Woondealperiode tot nu toe ligt de realisatie ruim boven de planning. Volgens afspraak zouden in 2022 en 2023 7.490 woningen gerealiseerd moeten zijn. In werkelijkheid zijn dit er 8.022 (107% van de planning). Op subregioniveau ligt de realisatie in Arnhem op 111% van de planning, ligt Nijmegen op 107% van de planning en ligt De Liemers op 96% van de afspraken.

Tempo woningproductie moet wat omhoog om de planning te blijven halen

Tabel 2.3: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Voortgang realisatie ten opzichte van planning bij lineaire ontwikkeling, per subregio en totaal, 2022 tot en met 2023

	Planning 2022 tot en met 2030	Rest-opgave tot en met 2030	Benodigd tot en met 2023 bij lineaire verdeling	Realisatie tot en met 2023 (CBS)	Percentage van benodigde realisatie bij lineaire verdeling	Verschil realisatie met benodigde realisatie bij lineaire verdeling
Subregio Arnhem	13.720	11.003	3.048	2.717	89%	-331
Subregio De Liemers	4.620	3.784	1.026	836	81%	-190
Subregio Nijmegen	19.730	15.261	4.384	4.469	102%	85
Groene Metropoolregio	**38.070**	**30.048**	**8.458**	**8.022**	**95%**	**-436**

Bron: Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, CBS, gemeenten.

De planning per jaar is niet gelijkmatig over de hele periode verdeeld. Er is vanuit gegaan dat de woningproductie in de loop van de periode toeneemt. Als de opgave lineair over de woondealperiode van negen jaar zou zijn verdeeld, zouden er tot en met 2023 8.458 woningen aan de voorraad toegevoegd moeten zijn. In dit licht bezien, ligt de realisatie op 95%. De realisatie ligt wat achter op de planning, en dus moet het tempo de komende jaren verder worden verhoogd om voldoende woningen te kunnen blijven toevoegen.

Bijna helft gerealiseerde woningen in betaalbaar segment

Tabel 2.4: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aandeel betaalbare woningen op de realisatie, per subregio en totaal, 2023

	Sociale huurwoningen		Middenhuur-woningen		Betaalbare koopwoningen		Betaalbaarheid totaal	
Subregio Arnhem	217	17%	245	19%	84	7%	546	43%
Subregio De Liemers	76	25%	63	20%	28	9%	167	54%
Subregio Nijmegen	802	31%	230	9%	148	6%	1.180	45%
Groene Metropoolregio	**1.095**	26%	**538**	**13%**	**260**	**6%**	**1.893**	**45%**

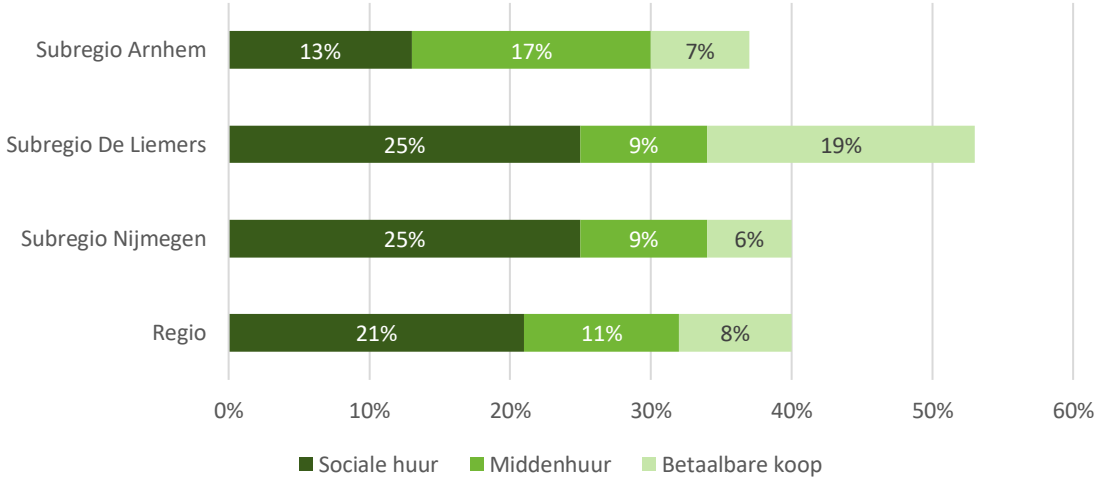
Bron: Gemeenten, CBS.

Ruim een kwart van de woningen die in 2023 in de regio werden gerealiseerd, waren sociale huurwoningen. Bijna 15% betrof huurwoningen in het middenhuursegment. Ruim 5% van de toevoegingen waren betaalbare koopwoningen. Daarmee viel iets minder dan de helft van de toegevoegde woningen in het betaalbare segment. Hierbij moet worden aangetekend dat van een kleine 15% van de toegevoegde woningen niet bekend is in welk prijssegment ze vallen. Dit aandeel onbekend is aanmerkelijk kleiner dan vorig jaar, het lukt de gemeenten beter de betaalbaarheid in de realisatie in beeld te brengen. Ook moet worden aangetekend dat veel plannen die in het afgelopen jaar tot ontwikkeling werden gebracht, plannen waren die zijn gemaakt vóór de Woondealafspraak (Woondeal 2.0) over het aandeel betaalbare woningen. In totaal werden (bruto) 2.000 betaalbare woningen aan de voorraad toegevoegd.

Er zijn flinke verschillen tussen de subregio's naar prijssegment van de gerealiseerde woningen. In de subregio Arnhem werden naar verhouding minder sociale huurwoningen gerealiseerd (17%) en juist meer huurwoningen in het middenhuursegment (19%). In de subregio Nijmegen werden naar verhouding juist

veel sociale huurwoningen toegevoegd (31%) en minder middenhuurwoningen (9%). In de Liemers lag het aandeel sociale huurwoningen rond het regionale gemiddelde (25%) en werden naar verhouding veel middenhuurwoningen toegevoegd (20%). In de Liemers werden naar verhouding ook meer betaalbare koopwoningen toegevoegd (9%) dan in de subregio's Arnhem (7%) en Nijmegen (6%). Het aandeel betaalbare woningen op de totale realisatie was in De Liemers het hoogst binnen de regio. Maar: in De Liemers gaat het om naar verhouding kleine aantallen, waardoor het aandeel betaalbaar sterker kan fluctueren dan in de andere subregio's. Het aandeel dure woningen op de realisatie is in de drie subregio's vergelijkbaar en ligt in de orde van grootte van 40%.

Figuur 2.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aandeel betaalbare woningen op de realisatie, per subregio en totaal, 2022 - 2023



Bron: Gemeenten, CBS.

Bezien over de hele Woondealperiode tot nu toe (2022 en 2023) bedraagt het aandeel toegevoegde sociale huurwoningen nu 21% van de totale realisatie. Dit is ruim de helft van de totale gerealiseerde voorraad aan betaalbare woningen. In totaal zijn in de eerste twee jaar van de Woondealperiode 40% van de toevoegingen betaalbare woningen geweest. Het streven is twee derde. Met name de realisatie van betaalbare koopwoningen blijft nog achter op de planning. Volgens de planning moet 23% van de toevoegingen in het betaalbare koopsegment vallen tot € 355.000 (prijspeil 2023). Tot nu toe is dat 8%. Ook het aandeel sociale huurwoningen moet nog omhoog. De planning is dat 28% van de toe te voegen woningen een sociale huurwoning is, de realisatie is tot nu toe 21%. Toevoegingen in het middenhuur-segment liggen op dit moment in lijn met de planning.

In de subregio Liemers is het aandeel betaalbare woningen op de totale toevoegingen aanmerkelijk hoger dan in de andere twee subregio's. In De Liemers bedraagt het aandeel totaal over de eerste twee jaar van de Woondealperiode 53%. In De Liemers zijn met name meer betaalbare koopwoningen toegevoegd (19%) dan in de andere twee regio's. In de subregio Arnhem blijft het aandeel betaalbare woningen op de totale toevoegingen met 37% nog wat achter bij het regiogemiddelde.

Voldoende plannen maar snel meer harde plannen nodig

Tabel 2.5: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Planvoorraad (bruto) naar planstatus, per subregio en totaal, tot en met 2030 en totaal

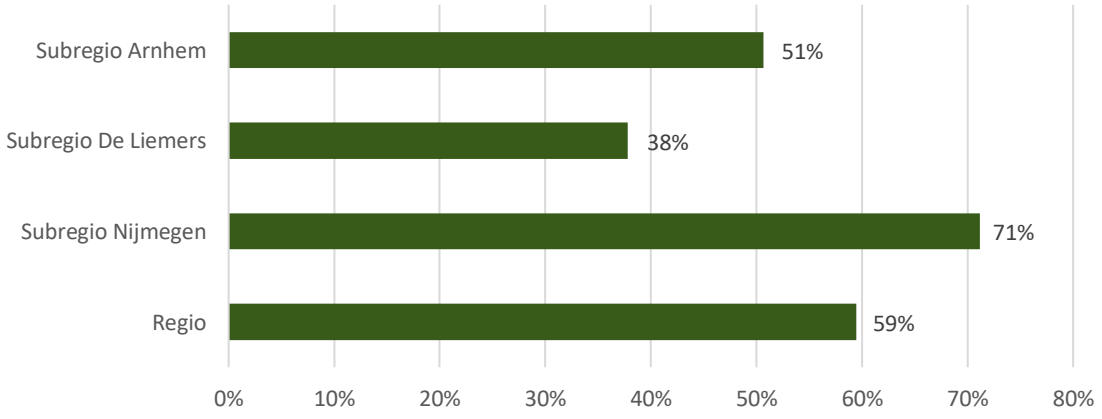
	Harde plannen tot en met 2030	Zachte plannen tot en met 2030	Totale plan-voorraad tot en met 2030	Harde plan-voorraad totaal	Zachte plan-voorraad totaal	Plan-voorraad totaal
Subregio Arnhem	5.572	12.911	18.483	5.626	18.868	24.494
Subregio De Liemers	1.430	5.668	7.098	1.434	7.070	8.504
Subregio Nijmegen	10.857	14.943	25.800	10.857	22.161	33.018
Groene Metropoolregio	**17.859**	**33.522**	**51.381**	**17.917**	**48.099**	**66.016**
	35%	65%	100%	27%	73%	100%

Bron: Gemeenten.

De totale planvoorraad in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen omvat plannen voor ongeveer 66.000 woningen. De planvoorraad is in 2023 gegroeid met zo'n 4.500 plannen. Van de bekende plannen hebben er ongeveer 51.400 betrekking op de periode tot en met 2030, de Woondealperiode. In de regio is afgesproken dat tot 130% van de benodigde nieuwbouw wordt gepland om ruimte te laten voor planuitval. De plannen voor ruim 51.400 woningen zijn vanuit dat oogpunt voldoende voor de realisatie van bruto bijna 39.500 woningen in de periode tot en met 2030. Dat is ruim meer dan de restopgave volgens de planning. Ten opzichte van de stand van zaken ten tijde van de monitor van vorig jaar, is het aandeel plannen dat betrekking heeft op de periode tot en met 2030 wat groter. Toen waren er plannen voor 50.000 woningen in de Woondealperiode, nu zijn dat er ruim 51.000. Het aandeel harde plannen is wel afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Toen had bijna 40% van de plannen voor de resterende Woondealperiode een harde planstatus, nu is dat aandeel 35%. De harde plannen voorzien in het toevoegen van ongeveer 17.900 woningen.

Er moeten in de Woondealperiode nog bijna 30.000 woningen worden gerealiseerd. Dat betekent dat er snel meer harde plannen nodig zijn.

Figuur 2.2: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Harde planvoorraad als percentage van de restopgave, 2023 tot en met 2030

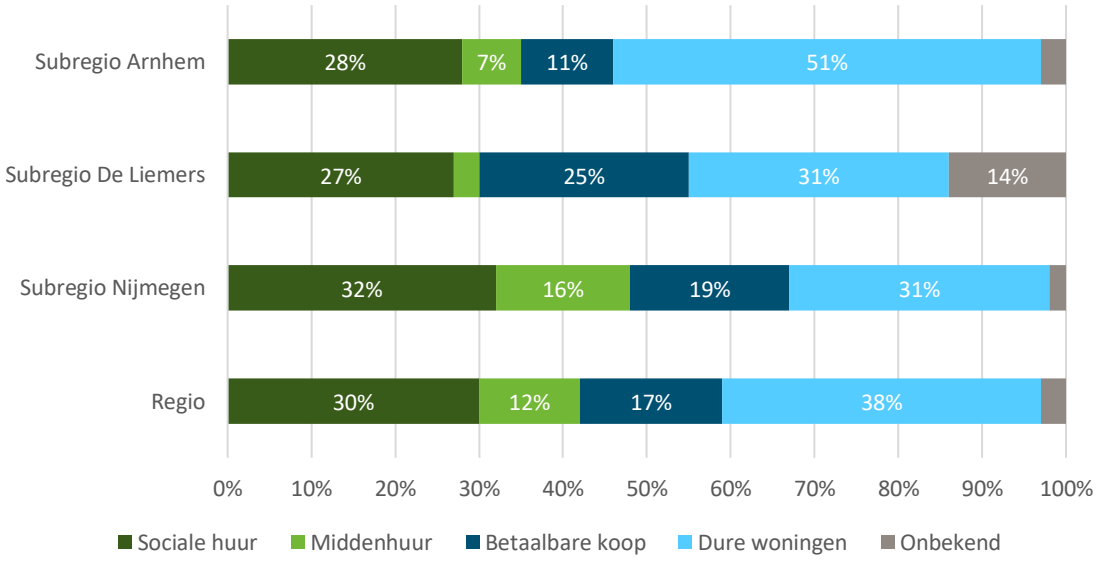


Bron: Gemeenten.

Op regioniveau wordt op dit moment 59% van de restopgave gedekt door harde plannen. Er zijn aanzienlijke verschillen tussen de subregio's. In de subregio Nijmegen is de harde planvoorraad aanzienlijk groter dan in de subregio's Arnhem en De Liemers. In de subregio Nijmegen zijn er harde plannen voor 71% van de restopgave voor de rest van de Woondealperiode. In de subregio Arnhem ligt dit aandeel op 51% en in De Liemers op 38%. Dit betekent dat in deze subregio's de noodzaak om snel plannen op te harden nog groter is dan gemiddeld in de regio. Dit beeld is overigens niet veranderd ten opzichte van de regionale woningmarktmonitor 2022, ook toen hadden de subregio's Arnhem en De Liemers naar verhouding minder harde plannen dan de subregio Nijmegen.

Op regioniveau voldoende plannen voor betaalbare woningen

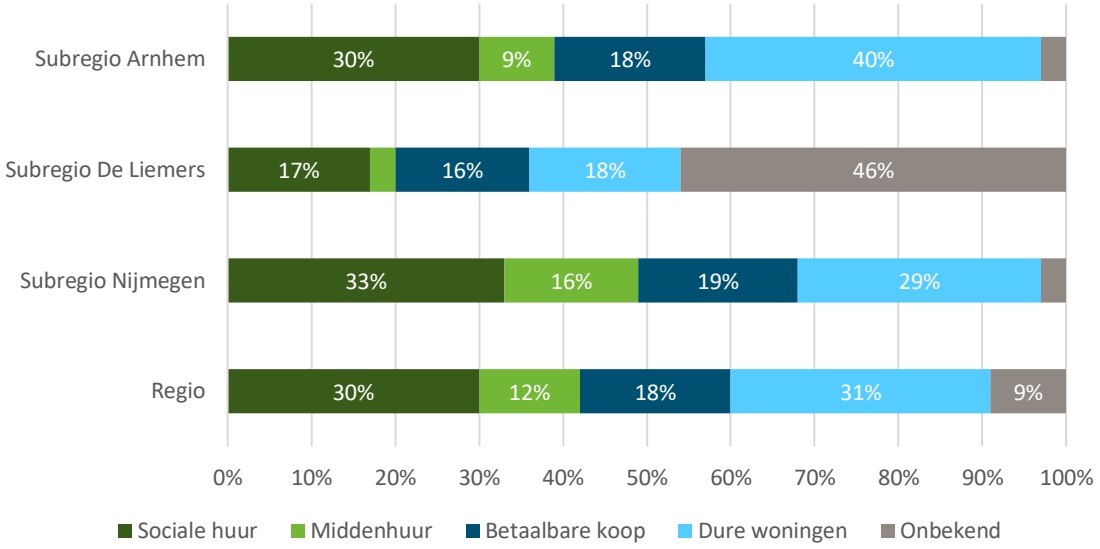
Figuur 2.3: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Harde planvoorraad tot en met 2030 naar betaalbaarheid



Bron: Gemeenten.

Op regionaal niveau bestaat bijna 60% van de harde planvoorraad voor de periode tot en met 2030 uit betaalbare woningen. Dat is in lijn met het aandeel betaalbare woningen in de planning (60%). In beginsel zitten er dus voldoende plannen voor betaalbare woningen in de harde planvoorraad. Hierbij moet wel worden bedacht dat het aandeel betaalbare woningen in de realisatie in de eerste twee jaar van de Woondealperiode is achtergebleven bij het voornemen om 60% in het betaalbare segment te realiseren.

Figuur 2.4: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Totale planvoorraad tot en met 2030 naar betaalbaarheid



Bron: Gemeenten.

Op de totale planvoorraad (harde en zachte plannen) is het aandeel plannen waarvan het prijssegment onbekend is vooral in de subregio De Liemers nog groot. In deze subregio gaat het om bijna de helft van de plannen. Op de totale planvoorraad is het aandeel betaalbare woningen 60%, vergelijkbaar met de harde planvoorraad.

Veel appartementen toegevoegd

Meer dan de helft (55%) van de woningen die in 2023 in de regio werden gerealiseerd, waren appartementen. Dit aandeel lag aanmerkelijk hoger dan in 2022. Toen was een derde van de gerealiseerde woningen een appartement. In de subregio's De Liemers (65%) was het aandeel appartementen wat hoger dan gemiddeld in de regio.

Energetische kwaliteit woningvoorraad weer licht verbeterd, opgave blijft groot

Vorig jaar had 67% van de woningvoorraad in de regio een groen energielabel (label C of beter). Het laatste jaar is dit aandeel met 2 procentpunt toegenomen tot 67%. Ook het aandeel woningen met een label A of beter is verder toegenomen, tot 27%. In de corporatievoorraad zijn er nog maar weinig woningen met een slecht energielabel (E, F of G). Van de corporatiewoningen in de regio heeft 85% een energielabel C of beter. Bij de woningen van eigenaar-bewoners is dit 63% en bij de woningen van particuliere verhuurders 61%. De opgave in de particuliere voorraad is dus nog steeds groot. Toch neemt jaarlijks het aandeel woningen met een slecht energielabel in de particuliere voorraad af, zowel in de koopsector als in de particuliere huursector. De slechte energielabels (E, F en G) bevinden zich voornamelijk in de voorraad met een bouwjaar voor 1965. De voorraad met bouwjaar 1965 tot 1980 kent naar verhouding veel woningen met energielabel D.

De subregio Arnhem heeft een hoger aandeel woningen met een slecht energielabel dan de andere twee subregio's. Dit komt omdat Arnhem een grotere woningvoorraad heeft met een bouwperiode voor 1965.

3 Belangrijkste opgaven subregio Arnhem

Samenvattende aandachtspunten

- De realisatie van woningen in de subregio Arnhem lag in lijn met de planning voor dit jaar. De komende jaren moet het tempo echter omhoog om de afspraken te kunnen blijven halen.
- De restopgave voor de subregio Arnhem wordt maar beperkt gedekt door harde plannen. Samen met de zachte planvoorraad zijn er ruim voldoende plannen om in de realisatie van de restvoorraad te voorzien, ook als rekening wordt gehouden met planuitval. Het is echter zaak snel voldoende plannen te concretiseren om op schema te kunnen blijven bij het realiseren van de Woondealafspraken.
- Het aandeel betaalbare woningen dat wordt gerealiseerd blijft achter bij de planning en de Woondealafspraken. In de harde planvoorraad zitten te weinig betaalbare woningen om het afgesproken aandeel te halen. In de zachte planvoorraad zijn wel voldoende betaalbare woningen voorzien. Bij het opharden van zachte plannen is het nodig te focussen op plannen voor betaalbare woningen.
- In een deel van de regiogemeenten is meer aandacht nodig voor het toevoegen van voor ouderen geschikte woningen in de vorm van appartementen.
- In de subregio Arnhem is nog meer aandacht nodig voor het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad dan in de andere subregio's. Dit hangt samen met de naar verhouding oude woningvoorraad en het daardoor hoge aandeel slechte energielabels.

Nog steeds overspannen woningmarkt, in de koopsector enige ontspanning

De druk op de woningmarkt in de subregio Arnhem is nog steeds hoog, in zowel de huur- als koopsector. De druk in de koopsector is in de subregio Arnhem wel iets afgenomen en wat lager dan in Nijmegen en De Liemers. De marktratio bedraagt in de subregio Arnhem 71%, lager dan het regionale gemiddelde van 75%. In de stad Arnhem ligt deze indicator overigens wel op het regionale gemiddelde. In de gemeenten Overbetuwe en Rheden was de druk op de koopmarkt zelfs wat hoger dan gemiddeld in de regio. In de koopsector nam het aantal transacties toe ten opzichte van vorig jaar en stabiliseerden de koopprijzen. Ook nam de tijd dat woningen te koop staan wat toe. In de huursector is het gemiddelde aantal reacties op aangeboden woningen gestegen ten opzichte van vorig jaar. De gemiddelde actieve zoektijd voor het vinden van een corporatiewoning is in de subregio Arnhem vergelijkbaar met het regionale gemiddelde.

Realisatie ligt op schema, maar snel meer harde plannen nodig

In de subregio Arnhem werden in 2023 bruto 1.410 woningen gerealiseerd. Dit is meer dan de planning voor 2023 (111% van de geplande realisatie). Over de eerste twee jaren van de Woondealperiode ligt de subregio op schema met het toevoegen van de geplande woningen (111% van de geplande realisatie). De komende jaren moet het tempo waarin woningen aan de voorraad worden toegevoegd echter omhoog om de afspraken na te kunnen blijven komen. In 2022 en 2023 werden in de subregio Arnhem 2.717 woningen toegevoegd, gemiddeld 1.360 per jaar. Om de planning te blijven halen zijn 1.600 woningen per jaar nodig. Binnen de regio lag ook in 2023 het accent in de realisatie van woningen weer sterk op de gemeente Arnhem. Van de woningen die in 2023 in de subregio zijn toegevoegd, ligt 68% in de gemeente Arnhem. Ter referentie: 50% van de woningvoorraad in de subregio staat in de gemeente Arnhem. Ook in de planvoorraad ligt er een zwaar accent op de gemeente Arnhem. Van de harde plannen voor de periode tot en met 2030 ligt 70% in de gemeente Arnhem.

De restopgave voor de Woondealperiode bedraagt nog 11.000 woningen. Dat zijn er bijna 1.600 per jaar. Om deze woningen te kunnen realiseren zijn voldoende bouwplannen nodig. De restopgave voor de subregio Arnhem wordt maar voor 51% gedekt door harde plannen. Samen met de zachte planvoorraad

zijn er ruim voldoende plannen om in de realisatie van de restvoorraad te voorzien, ook als rekening wordt gehouden met planuitval. Het is echter zaak snel voldoende plannen te concretiseren om op schema te kunnen blijven bij het realiseren van de Woondealafspraken.

Meer plannen voor betaalbare koopwoningen nodig

De Woondealafspraken gaan uit van het toevoegen van twee derde betaalbare woningen. In 2023 is de subregio Arnhem geslaagd het aandeel betaalbare woningen in de realisatie te verhogen ten opzichte van 2022 (43% in 2023, 33% in 2022). Over de hele Woondealperiode tot nu toe was 37% van de gerealiseerde woningen een woning in het betaalbare segment. Dit aandeel moet dus omhoog. De harde planvoorraad voorziet in 46% betaalbare woningen. Dat aandeel is niet hoog genoeg om de afgesproken aantallen te kunnen halen. In de zachte plannen zitten meer betaalbare woningen, van de harde en zachte plannen samen is 57% gericht op het betaalbare segment.
Van de harde plannen tot en met 2030 betreft 28% plannen voor sociale huurwoningen. Dit ligt in lijn met de planning (28%) en redelijk in lijn met de Woondealafspraken (30%). Verder heeft 7% van de plannen betrekking op het middenhuursegment en 11% op het betaalbare koopsegment. De planning gaat uit van het toevoegen van 10% middenhuur en 23% betaalbare koop. Met name voor het betaalbare koopsegment zijn er dus nog steeds veel te weinig harde plannen in de subregio.

Veel appartementen gerealiseerd

Van alle in 2023 gerealiseerde woningen in de subregio Arnhem was 46% een appartement. Dat is een flinke toename ten opzichte van 2022 (toen: 32%). Getalsmatig werden vooral in de gemeente Arnhem veel appartementen toegevoegd. Relatief gezien voegde ook de gemeente Renkum veel appartementen aan de voorraad toe. In de andere gemeenten is meer focus nodig op het toevoegen van voldoende voor ouderen geschikte woningen.

Energielabels lager dan elders in de regio

De subregio Arnhem kent relatief lage energielabels in de bestaande woningvoorraad. Dit hangt samen met de relatief grote oudere voorraad in dit deel van de regio; in het bijzonder woningen van voor 1965.
Daarnaast zijn er in dit deel van de regio relatief iets minder woningen met zonnepanelen op het dak. Zowel wat betreft het aandeel woningen met een slecht energielabel als het aandeel woningen met zonnepanelen, steken de stad Arnhem en de gemeenten Rheden, Renkum en Rozendaal negatief af bij het regiogemiddelde. Dit zijn de gemeenten met de oudste woningvoorraad. Juist voor deze gemeenten zou (mede gelet op de groene omgeving en mindere bouwmogelijkheden) de aandacht moeten verschuiven naar de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

4 Belangrijkste opgaven subregio De Liemers

Samenvattende aandachtspunten

- Het lukt in De Liemers nog niet de afgesproken aantallen woningen te realiseren. In 2023 werd 69% van het aantal geplande woningen gerealiseerd. Het tempo moet omhoog om een inhaalslag te maken en de afgesproken aantallen woningen te realiseren.
- Dit wordt extra benadrukt door de hoge druk op de woningmarkt, met name de koopmarkt aan de kant van Arnhem. Deze druk is het hoogst in de regio.
- De periode voor de realisatie van de Woondealafspraken is relatief kort. Een groot deel van de planvoorraad is nog onvoldoende concreet om snel door te kunnen pakken. Dit speelt in De Liemers nog sterker dan in beide andere subregio's.
- De spreiding van de planvoorraad in de regio is een aandachtspunt. Veel woningen zijn gepland in twee van de regiogemeenten. Dit maakt doorpakken potentieel kwetsbaar. Deze situatie is het afgelopen jaar niet echt veranderd.
- Ondanks de jonge woningvoorraad is de energetische opgave in de meeste gemeenten groot. Meer aandacht voor bewustwording is hard nodig in dit deel van de regio.

Hoge marktdruk, zowel in de koopsector als in de sociale huursector

In De Liemers is de druk op de koopsector naar verhouding hoog. De marktratio lag in 2023 op 88%, dat is ruim boven het regionale gemiddelde van 75%. De druk was niet gelijk verdeeld binnen de regio. Met name in de gemeenten Duiven (126%) en Westervoort (95%) was de druk op de koopmarkt hoger dan gemiddeld in de regio. Dat beeld was ook al in 2022 zo. De hoge druk hangt samen met een grote vraag naar koopwoningen en een afname van het aantal transacties in de koopsector. De prijzen waren overigens stabiel ten opzichte van 2022. De gemiddelde tijd dat een woning te koop stond nam wat toe, met name in het luxe segment van vrijstaande woningen. In de sociale huursector was de druk vergelijkbaar met die in 2022. Nog steeds is sprake van een krappe markt in de sociale huursector. In de gemeente Doesburg nam het gemiddelde aantal reacties op aangeboden woningen sterker toe dan gemiddeld in de regio. In deze gemeente nam ook de gemiddelde actieve zoektijd sterker toe dan in de regio.

Realisatie blijft achter bij de planning, meer harde plannen nodig

In 2023 lukte het in De Liemers niet om de afgesproken aantallen woningen toe te voegen. De realisatie kwam uit op 69% van de geplande aantallen voor 2023. In totaal werden 367 van de afgesproken 530 woningen gerealiseerd. De realisatie over de totale Woondealperiode ligt nu op 96% van de afspraken. Dat de realisatie is achtergebleven bij de voorgenomen aantallen is een belangrijk punt van aandacht omdat het tempo de komende jaren moet worden verhoogd. De komende jaren moeten gemiddeld zo'n 540 woningen worden toegevoegd om de restcapaciteit van bijna 3.800 woningen volgens de Woondealafspraken te realiseren. Een ander aandachtspunt daarbij is dat De Liemers naar verhouding weinig harde plannen heeft. Maar 38% van de restopgave is momenteel gedekt door harde plannen. Dat maakt de realisatie van de planning en de Woondealdoelen nog steeds kwetsbaar. De totale planvoorraad is groot genoeg om de planning en de Woondealafspraken te realiseren, maar het is voor de gemeenten in de subregio zaak snel plannen op te harden. Een groot deel van de planvoorraad in de subregio is daarbij gesitueerd in de gemeenten Montferland en Zevenaar. Dat maakt de realisatie ook kwetsbaar, omdat er veel afhankelijkheid is van enkele gemeenten. In kleinere gemeenten is ook het aandeel zachte plannen hoger. Deze constatering is ook in voorgaande jaren gedaan. Daar komt bij dat Montferland overgaat naar een andere regio.

Veel betaalbare woningen toegevoegd

De subregio De Liemers slaagt er beter dan de andere subregio's in betaalbare woningen te realiseren. Gemiddeld in de regio was 45% van de in 2023 gerealiseerde woningen een woning in het betaalbare segment, in De Liemers was dit 54%. Daarbij lukte het in De Liemers om naar verhouding veel woningen toe te voegen in het middenhuursegment en het betaalbare koopsegment, segmenten die in de andere subregio's moeilijker van de grond komen. Hierbij moet worden benadrukt dat in De Liemers ook in de sociale huursector de druk hoog is en deze druk hoog blijft als er te weinig woningen worden toegevoegd. Het aandeel betaalbare woningen moet verder omhoog om aan de doelstelling van twee derde betaalbaar te voldoen. In de gemeenten Montferland en Westervoort werden naar verhouding de meeste betaalbare woningen toegevoegd in 2023. In Duiven is het beeld niet scherp omdat van een aanzienlijk deel van de gerealiseerde woningen de prijsklasse niet bekend is.

In de gegevens over de planvoorraad van De Liemers ontbreekt voor veel plannen het prijssegment. Dit geldt voor meer dan bijna de helft van de geplande woningen. Daarom is het niet goed mogelijk in beeld te brengen of er voldoende aandacht is voor betaalbare woningen in de planvoorraad. In de harde planvoorraad is het aandeel betaalbare woningen wat lager dan de doelstellingen. De harde planvoorraad is daarbij zoals aangegeven te klein in De Liemers. In de zachte plannen moet er voldoende aandacht zijn voor het betaalbare segment.

Veel appartementen gerealiseerd

Van de in 2023 gerealiseerde woningen in De Liemers, was twee derde een appartement. Daarmee is het aandeel appartementen over de hele Woondealperiode tot nu toe ruim 40% van de toegevoegde woningen. Dit is belangrijk omdat De Liemers gemiddeld een wat oudere bevolking heeft dan de andere twee subregio's. Montferland maakte een inhaalslag in het toevoegen van appartementen. In 2023 was 87% van de toegevoegde woningen in deze gemeente een appartement.

Verduurzaming eigen woningen loopt (nog) achter

De Liemers heeft een wat jongere woningvoorraad dan gemiddeld in de regio. Dat is zichtbaar in de verdeling van de energielabels. Toch loopt De Liemers wat achter in de verdergaande verduurzaming. Er zijn veel woningen met een B- of C-label. Het aantal woningen met een A-label is in vergelijking met het regionale gemiddelde wat beperkt. Dit geldt zeker voor koopwoningen. Dat laatste sluit niet aan bij de leeftijd van het woningbezit. Er ligt nog steeds een opgave om eigenaar-bewoners meer bewust te maken van het belang van verduurzaming van hun huizen. Ook in de particuliere huursector moet nog veel gebeuren op het vlak van verduurzaming, hoewel dit een relatief klein segment is.

5 Belangrijkste opgaven subregio Nijmegen

Samenvattende aandachtspunten

- De aanhoudende druk op de sociale huursector in Nijmegen blijft een punt van aandacht.
- De subregio Nijmegen ligt op schema bij het realiseren van de Woondealafspraken en de geplande woningen. Om dat vol te kunnen houden blijft het zaak voldoende plannen voor (betaalbare) woningen hard te maken.
- De afhankelijkheid van de gemeente Nijmegen voor het halen van de afspraken is eveneens een aandachtspunt.

Druk op de koopmarkt wat afgenomen, druk op sociale huursector onverminderd hoog

De druk op de koopsector is sinds vorig jaar verder genormaliseerd in de subregio Nijmegen, hoewel nog steeds sprake is van een gespannen markt. De marktratio bedroeg over 2023 77%. In twee gemeenten was de druk op de koopsector aanmerkelijk hoger dan gemiddeld in de regio. In Beuningen lag de marktratio op 104%. Ook in Mook en Middelaar hadden woningkopers naar verhouding weinig keuzemogelijkheden. Hier bedroeg de marktratio 95%. In de sociale huursector was de druk in de subregio onverminderd hoog. In de stad Nijmegen, maar ook in de gemeenten Berg en Dal, Beuningen en Heumen, is de druk ten opzichte van vorig jaar nog iets toegenomen. Hier nam de actieve zoektijd van woningzoekenden voor een sociale huurwoning toe.

Realisatie ligt op schema

De subregio Nijmegen is er ook in 2023 in geslaagd volgens de planning woningen toe te voegen. Er werden 2.668 woningen toegevoegd, meer dan het geplande aantal van 2.570 (104%). Ook over de hele Woondealperiode tot nu toe, ligt de subregio iets voor op schema (107% van de afgesproken realisatie). Ook als we kijken naar de restopgave tot het einde van de Woondealperiode en de gemiddelde jaarlijkse realisatie die dan nodig is, ligt de subregio Nijmegen op schema. De afhankelijkheid van de gemeente Nijmegen is daarbij nog steeds heel groot. Van de in 2023 gerealiseerde woningen, was meer dan 70% een woning in de gemeente Nijmegen. Ter referentie: 56% van de woningvoorraad in de subregio staat in de gemeente Nijmegen.

In de subregio Nijmegen wordt 71% van de restopgave op basis van de planning gedekt door harde plannen. Dat is een gunstig uitgangspunt, maar ook voor de subregio Nijmegen geldt dat snel meer plannen met een harde planstatus nodig zijn. De subregio heeft ruim voldoende plannen om in de gehele restopgave te voorzien. Ook hierbij is de afhankelijkheid van de gemeente Nijmegen groot, van alle harde plannen voor de periode tot 2030 ligt bijna 80% in de gemeente Nijmegen. De overige gemeenten hebben meer harde plannen nodig om ook voldoende woningen te kunnen toevoegen. Behalve in Nijmegen ligt in alle gemeenten in de subregio het aandeel harde plannen binnen de planvoorraad voor de Woondealperiode onder het regionale gemiddelde. Met name de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Heumen en Druten hebben veel te weinig harde plannen.

Meer woningen in het betaalbare segment

Bijna de helft (45%) van de woningen die in 2023 werden gerealiseerd in de subregio Nijmegen viel in het betaalbare segment. Dat is een behoorlijke inhaalslag ten opzichte van 2022. Toen viel een derde van de gerealiseerde woningen in het betaalbare segment. Het aandeel in de subregio Nijmegen is in lijn met het aandeel in de hele regio. In de gemeente Nijmegen was het aandeel woningen dat werd toegevoegd in

het betaalbare segment iets lager dan gemiddeld in de subregio (39%). Berg en Dal, Druten, Heumen en Wijchen realiseerden juist meer dan gemiddeld in het betaalbare segment.
Het aandeel betaalbare woningen in de harde planvoorraad bedraagt in de subregio Nijmegen meer dan de 60% die is gepland en ligt op het niveau van de Woondealafspraak van twee derde betaalbaar. Ook in de totale planvoorraad, inclusief de zachte plannen, ligt het aandeel betaalbare woningen op dit niveau.

Aanmerkelijk meer appartementen dan in 2022

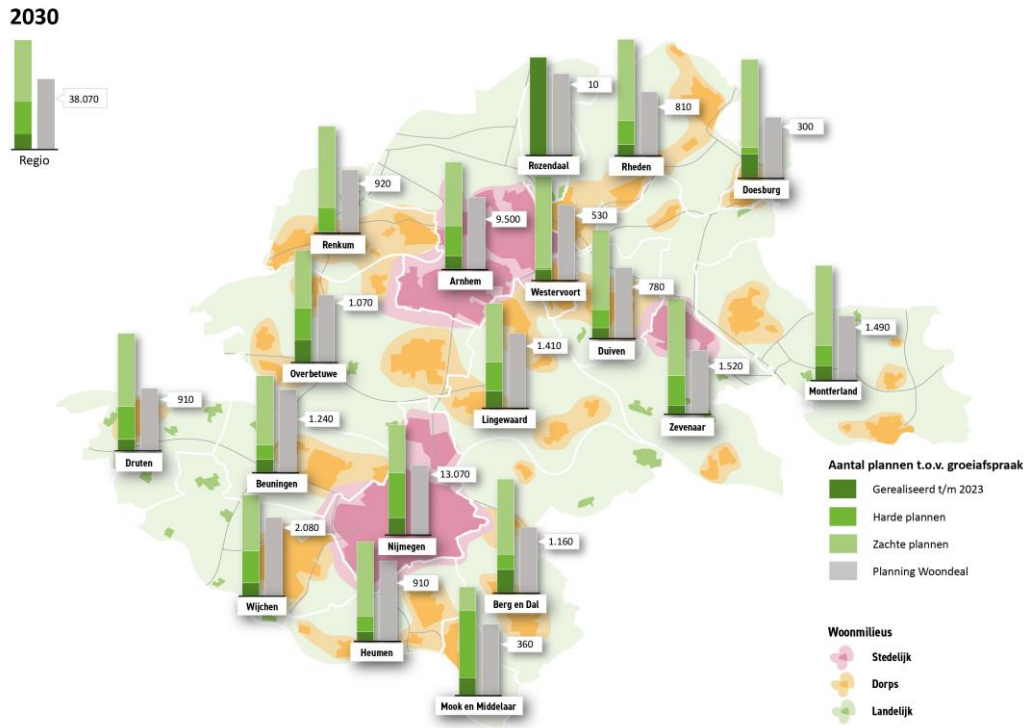
Bijna de helft (58%) van de woningen die in 2023 werden toegevoegd in de subregio Nijmegen waren appartementen. Niet in alle gemeenten was het aandeel appartementen even groot. In Beuningen was maar 15% van de toegevoegde woningen een appartement. In 2022 werden in Beuningen helemaal geen appartementen gerealiseerd.

Relatief gunstiger energielabels van huur- en koopwoningen in Nijmegen en Wijchen

De woningvoorraad in de regio Nijmegen is gemiddeld wat jonger dan de voorraad in de regio Arnhem (Arnhem telt vooral meer vooroorlogse woningen). De woningen zijn gemiddeld wel veel ouder dan in De Liemers. Toch heeft de regio Nijmegen gemiddeld gunstige energielabels in de woningvoorraad. Dat geldt zeker voor de sociale huursector in de regio, maar ook voor koopwoningen. De reden hiervoor kan een actievere aanpak van de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad door corporaties, gemeenten en inwoners zijn. Dat geldt zeker voor de gemeenten Nijmegen en Wijchen, waar relatief veel woningen een gunstig A-label hebben (meer dan 30% van de woningvoorraad).

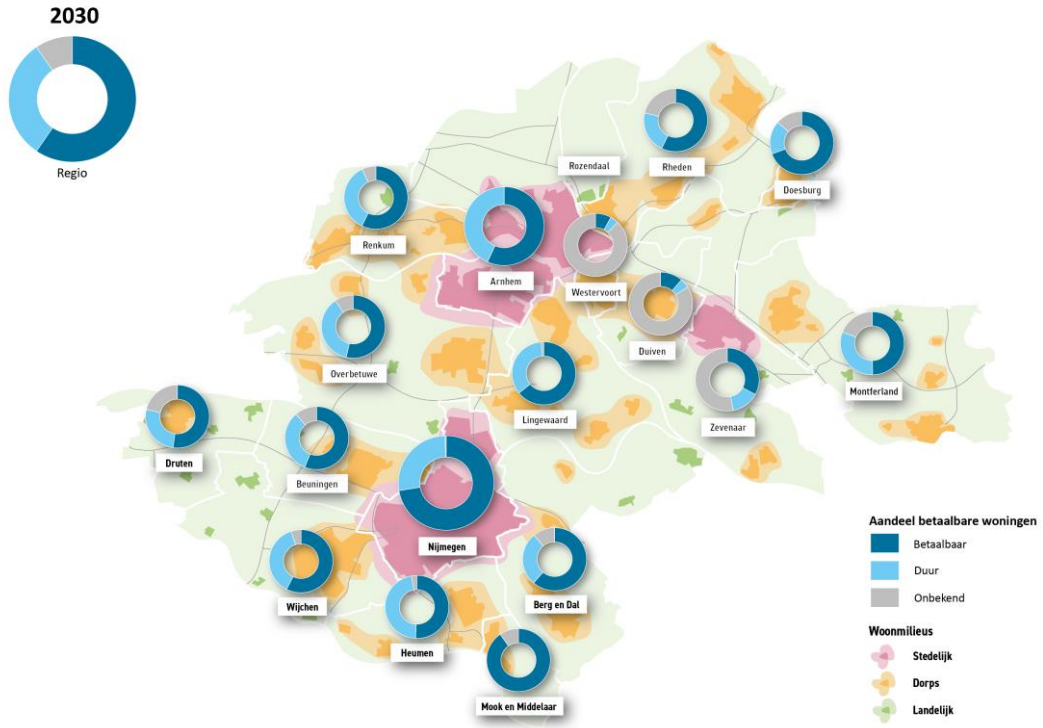
Bijlage 1: De Woondeal in kaarten

Figuur 1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Voortgang en plancapaciteit Woondealperiode



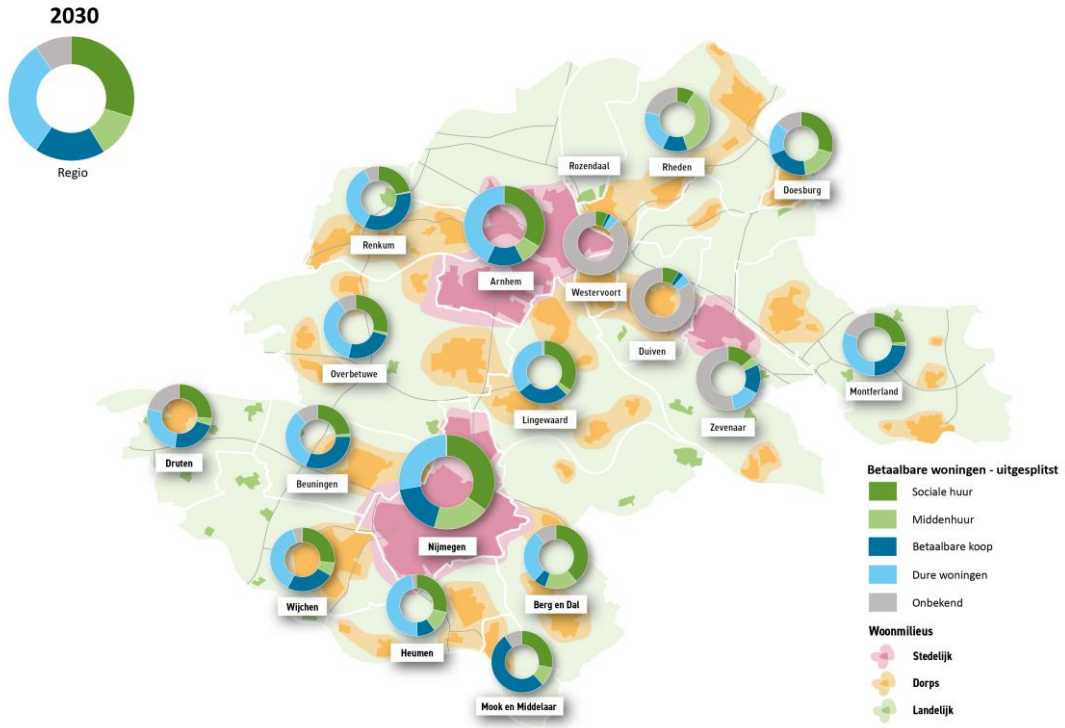
Bron: Gemeenten.

Figuur 2: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Plancapaciteit Woondealperiode naar betaalbaarheid, 2024 t/m 2030



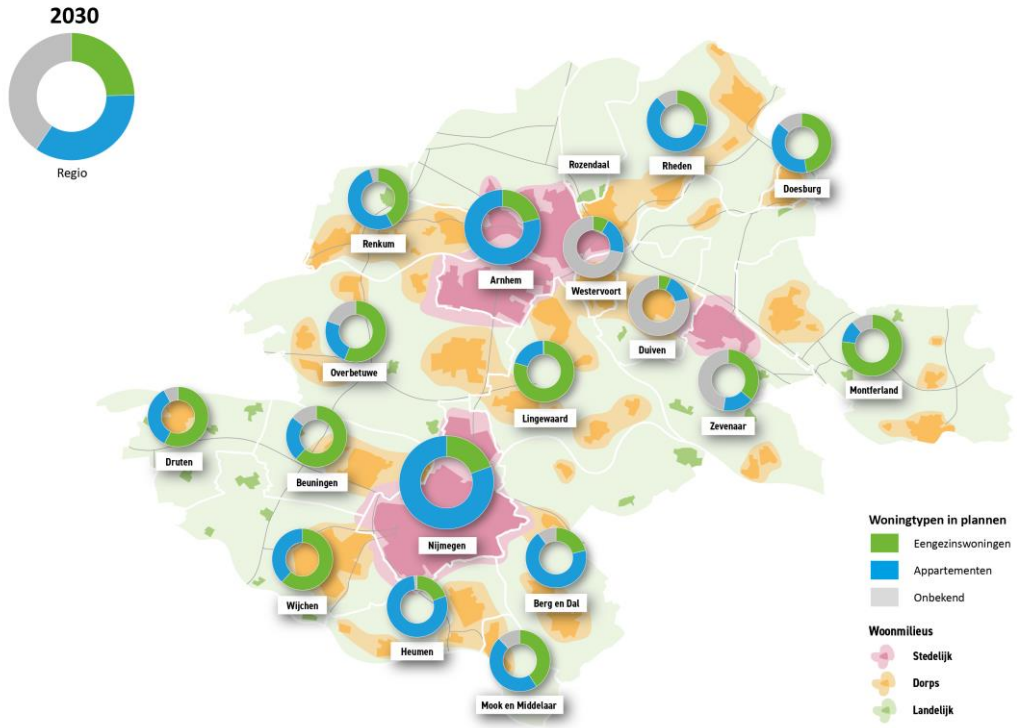
Bron: Gemeenten.

Figuur 3: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Plancapaciteit Woondealperiode naar prijssegment, 2024 t/m 2030



Bron: Gemeenten.

Figuur 4: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Plancapaciteit Woondealperiode naar woonvorm, 2024 t/m 2030



Bron: Gemeenten.