RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum	27 augustus 2024
Zaaknummer	Z/24/477369 /ADV/24/1222051
Onderwerp	Regionale woningmarktmonitor en resultaten woonruimteverdeling 2023

Portefeuillehouder A. van Orden

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding
Elk jaar monitoren we in de Groene Metropoolregio de ontwikkelingen in de woningvoorraad. Dit gebeurt via de regionale woningmarktmonitor, waarin we realisatie en plannen ook vergelijken met de afspraken uit de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen 2.0. Via deze brief informeren wij u over de belangrijkste uitkomsten van de woningmarktmonitor over 2023.

Kernboodschap
De uitkomsten van de woningmarktmonitor zijn verwerkt in een rapportage. In de rapportage wordt een duiding gegeven van de woningmarktcijfers voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Daarbij wordt de focus gelegd op de doelen uit de Woondeal. Hoe vorderde de uitvoering van de Woondealafspraken in 2023, het tweede jaar van de tweede Woondealperiode (Woondeal 2.0)? De belangrijkste bevindingen voor de regio, de deelgebieden binnen de regio en de afzonderlijke gemeenten worden belicht. Deze bevindingen ondersteunen de praktijk bij het bereiken van de Woondealdoelen. 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.

Context
- ☐ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☒ Collegeprogramma
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☐ Anders, namelijk

Inhoudelijke boodschap

Op regionaal niveau zien we de volgende uitkomsten

- Er werden in 2023 wat meer woningen toegevoegd dan gepland. Ten opzichte van de planning in de Woondeal ligt de realisatie in de regio op schema. In de subregio's Arnhem en Nijmegen lukt het om de afgesproken aantallen woningen toe te voegen. In De Liemers blijft de woningproductie achter bij de afgesproken aantallen.
- Er zijn veel plannen, maar de hoeveelheid plannen met een harde planstatus volstaat niet om de restopgave in de Woondealperiode te realiseren.
- 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 Woondealafspraken.
- 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.
- De energetische kwaliteit van de woningvoorraad verbetert langzaam; met name in de particuliere voorraad is de opgave nog steeds groot.

Belangrijkste uitkomsten subregio De Liemers

- Het lukt 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 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 groot. Meer aandacht voor bewustwording is hard nodig in dit deel van de regio.

Belangrijkste uitkomsten Gemeente Zevenaar

- Het lukt nog niet de afgesproken aantallen woningen (150-200) te realiseren. In 2023 werden 100 van het aantal geplande woningen (150) gerealiseerd. Het tempo moet omhoog om een inhaalslag te maken en de afgesproken aantallen woningen te realiseren.
- Zevenaar en Montferland leveren wel het grootste aandeel nieuwbouwwoningen in de Liemers. De andere gemeenten blijven achter.
- Er staan veel woningen in de planning, maar dat bedraagt veel zachte plannen (68%). Het is hard nodig om de plannen om te zetten naar harde plannen en over te gaan naar realisatie (harde planvoorraad van Zevenaar is 25%).
- Van de harde plannen is 21% voor de huur gepland en 26% in de koop, waarvan 13% in de sociale huur en 14% in de goedkope en betaalbare koop.
- 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.

Woonruimteverdeling: meer aanbod, nog meer vraag
Uit de rapportage van Entree blijkt dat na een daling in 2022 er in 2023 weer sprake is van een stijging met 4,4% van het aantal verhuurde woningen. Het aantal verhuurde eengezinswoningen is redelijk gelijk gebleven. De toename van het aantal verhuurde woningen wordt met name veroorzaakt door flatwoningen met een lift en bovenwoningen.

Het aantal actief woningzoekenden is in 2023 gestegen met 7,6%. De stijging van het aantal actief zoekende doorstromers was relatief het grootst en groter dan in voorgaande jaren.
Het aantal actief woningzoekenden vertoont al jaren een stijgende lijn. Enerzijds veroorzaakt door bevolkingsgroei en toename van het aantal eenpersoonshuishoudens anderzijds door ontwikkelingen op de koopmarkt. Dat laatste is vooral terug te vinden aan het verder toegenomen aantal actief woningzoekenden zonder recht op huurtoeslag.

Doordat het aantal actief woningzoekenden harder is gestegen dan het aanbod, is het slagingspercentage gedaald ten opzichte van 2022. Deze daling is minder sterk dan in voorgaande jaren.

In de bijlage vindt u de rapportage en is tevens de rapportage woonruimteverdeling Entree 2023 te vinden. De stukken en het digitale dashboard zijn ook te vinden op de website van de Groene Metropoolregio.

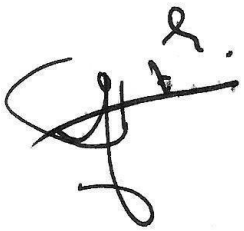
Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten
De stukken zijn openbaar en zijn te vinden op de website van de Groene Metropoolregio.

Vervolgproces
Via deze jaarlijkse regionale monitor en rapportage woonruimteverdeling houden we de (voortgang van) invulling van de regionale afspraken bij. Deze monitor geeft geen aanleiding om de regionale afspraken aan te passen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,





Danielle Jansen
secretaris

Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlagen

1. INK/24/1222046 Monitor woningmarkt Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 2023.
2. INK/24/1222045 Rapportage Woonruimteverdeling Entree 2023, Woningmarktregio A-N.

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%**

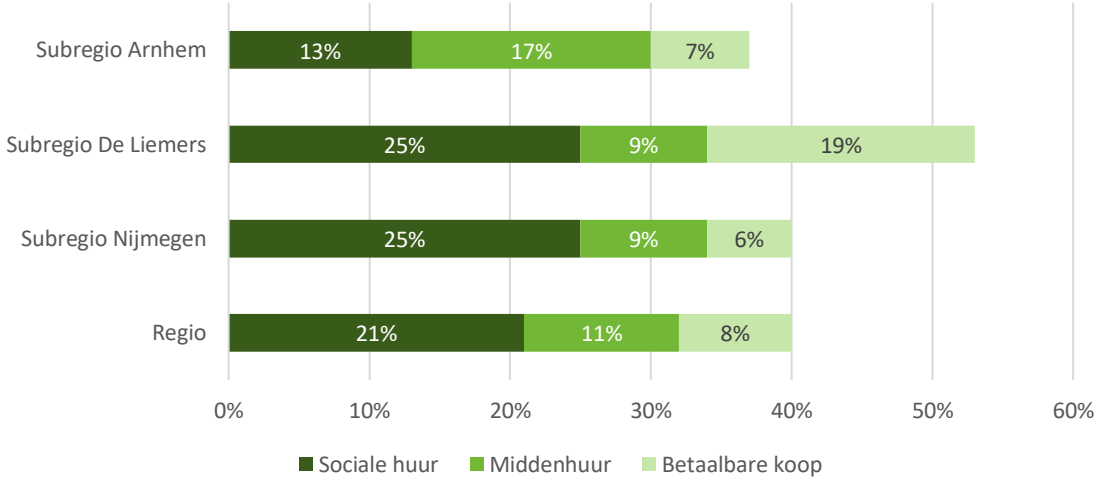
Bron: Gemeenten, CBS.

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

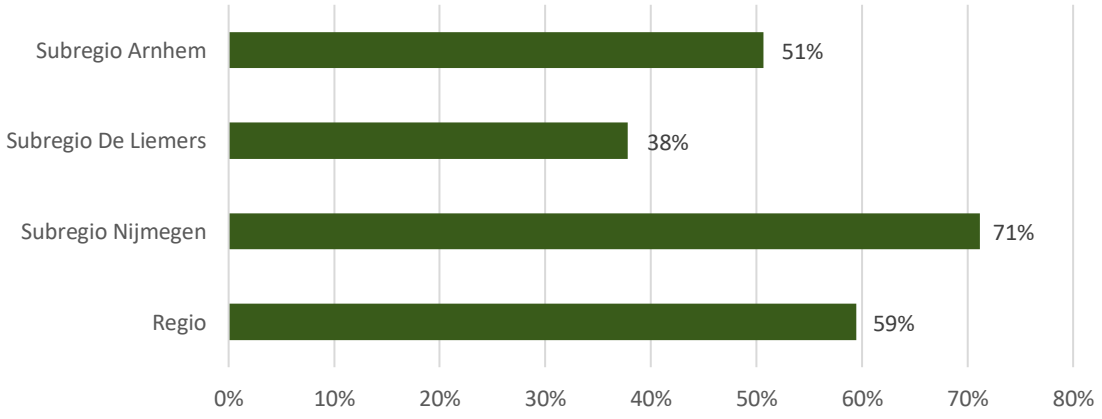
	Harde plannen tot en met 2030	Zachte plannen tot en met 2030	Totale plan-voorraad tot en met 2030	Harde plan-voorraad totaal	Zachte plan-voorraad totaal	Plan-voorraad totaal
Subregio Arnhem	5.572	12.911	18.483	5.626	18.868	24.494
Subregio De Liemers	1.430	5.668	7.098	1.434	7.070	8.504
Subregio Nijmegen	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

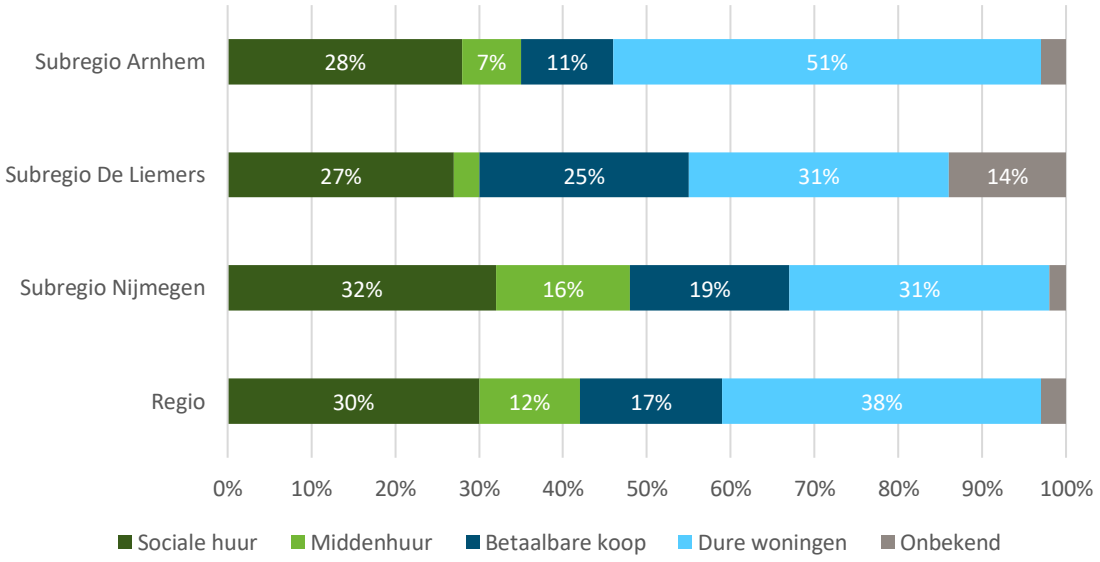


Bron: Gemeenten.

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

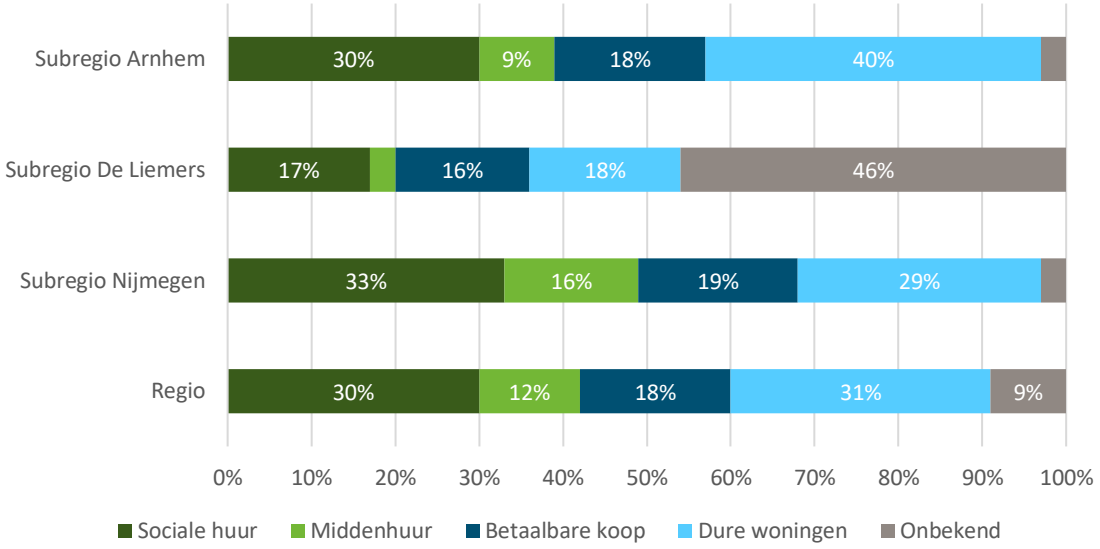
Figuur 2.3: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Harde planvoorraad tot en met 2030 naar betaalbaarheid



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

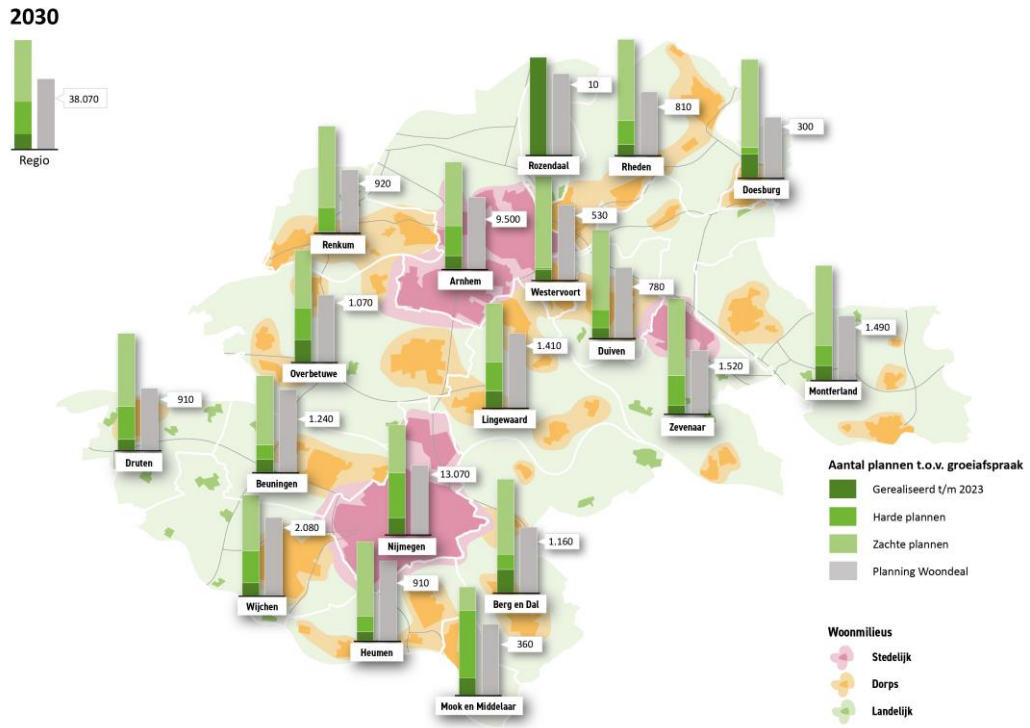
Bijna de helft (58%) van de woningen die in 2023 werden toegevoegd in de subregio Nijmegen waren appartementen. Niet in alle gemeenten was het aandeel appartementen even groot. In Beuningen was maar 15% van de toegevoegde woningen een appartement. In 2022 werden in Beuningen helemaal geen appartementen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

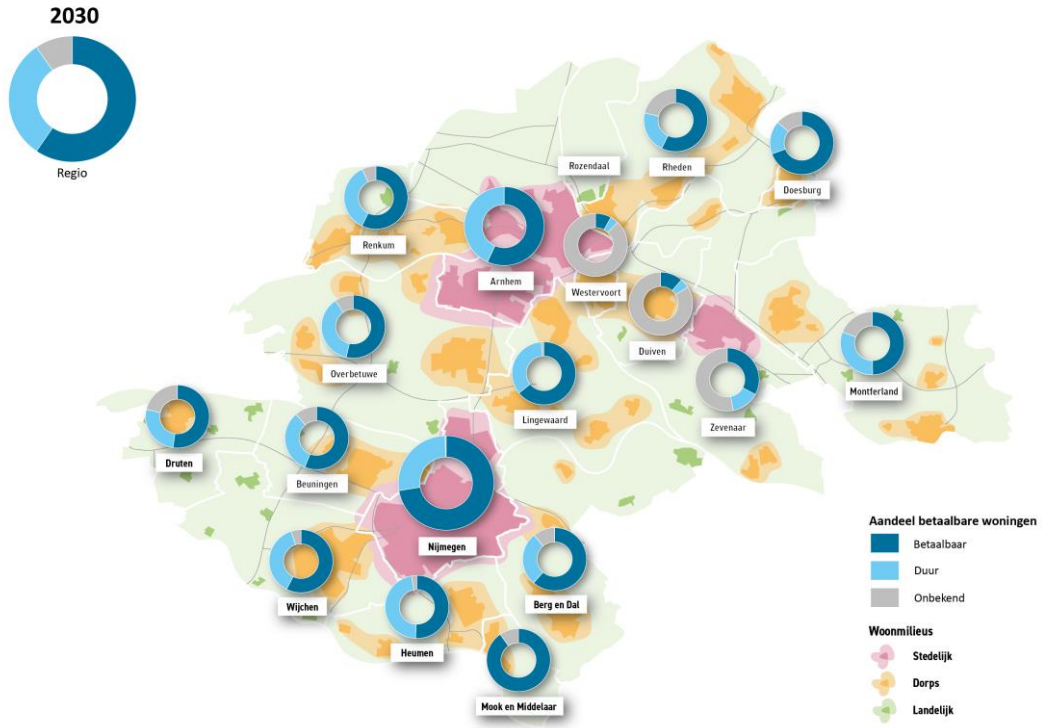
Bijlage 1: De Woondeal in kaarten

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



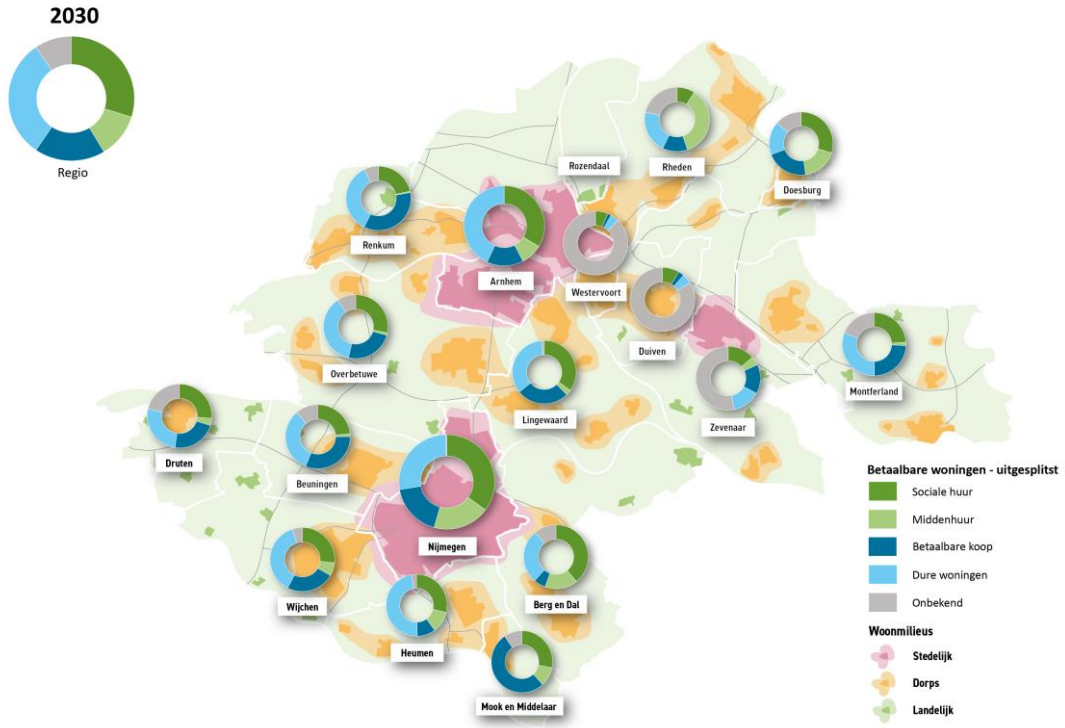
Bron: Gemeenten.

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



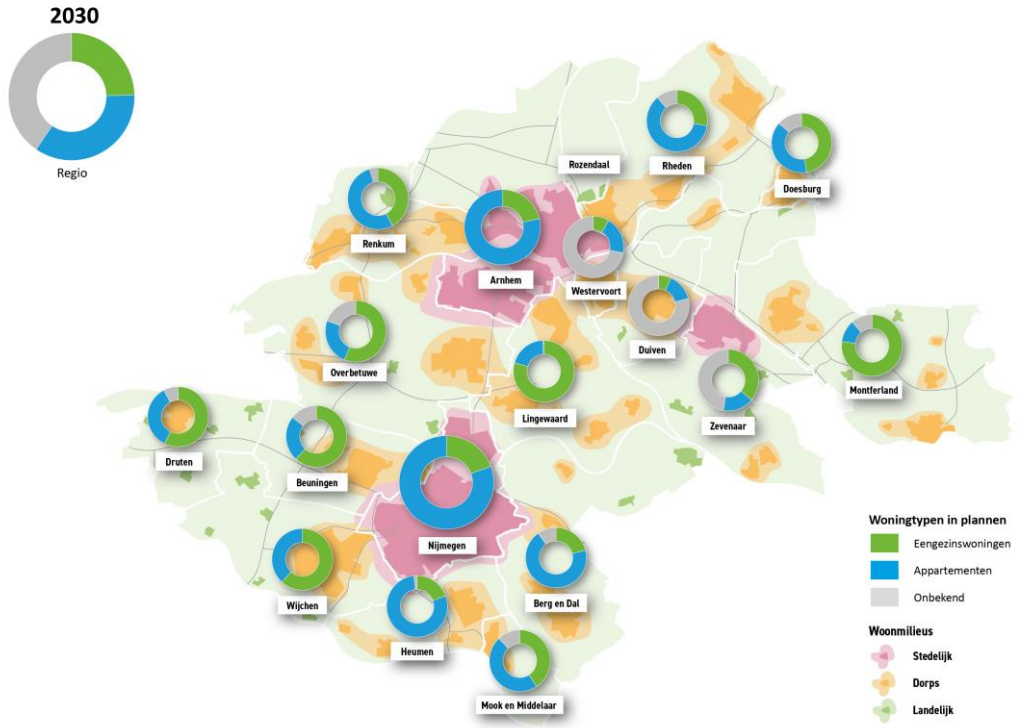
Bron: Gemeenten.

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.

Rapportage
Woonruimteverdeling Entree 2023
Woningmarktregio Arnhem-Nijmegen

27 maart 2024 - definitief

Samenstelling:

Adviesgroep Entree in samenwerking met

Inleiding

Deze rapportage heeft betrekking op de resultaten van de woonruimteverdeling in 2023 van de onder de naam Entree samenwerkende corporaties in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen.

Het werkgebied van deze corporaties beslaat de gemeenten Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar.

De deelnemers van Entree zijn: Vivare, Portaal, Talis, Volkshuisvesting Arnhem, Woonwaarts, Waardwonen, Woonservice IJsselland, Woningstichting Heteren, Mooiland, Baston Wonen, Plavei, Omnia Wonen, Oosterpoort, Veluwonen, Woonzorg Nederland, Woonstichting Gendt, Drie Gasthuizen Groep en Huis en Hof.

In de huisvestingsverordeningen van de gemeenten in de woningmarktregio is als bijlage een overzicht opgenomen van de gegevens die gemonitord zullen worden. In bijlage 2 is deze bijlage opgenomen. Daarbij is aangegeven waar in de rapportage de resultaten zijn vermeld.

Deze rapportage bevat twee delen:

Deel I is een beschouwend deel, waarin de ontwikkelingen in de woonruimteverdeling trendmatig worden bekeken.

Deel II bevat alle basisgegevens over 2023 en op een aantal thema's vergelijkingsgegevens met voorgaande jaren. De gepresenteerde gegevens hebben alleen betrekking op de woningen van de corporaties die vallen onder werking van de huisvestingsverordening. Dit betreft de woningen met een huurprijs tot aan de huurtoeslaggrens.

De rapportage is opgesteld door de Adviesgroep Entree en Enserve.

Inhoudsopgave

Inleiding 2

Deel I: *Ontwikkelingen woonruimteverdeling op hoofdlijnen* 4

A. De vraag naar huurwoningen 5

A1. Aantal reacties door woningzoekenden 5

A2. Verdeling actief woningzoekenden naar starters, doorstromers en herstarters 5

A3. Verdeling actief woningzoekenden naar inkomen 6

B. Het aanbod 8

B1. Ontwikkeling aantal verhuringen 8

B2. Aantal verhuringen naar model 8

B3. Aantal verhuringen naar huurprijscategorie 9

C. De match tussen vraag en aanbod 10

C1. Gemiddelde zoektijd is gestegen 10

C2. Gemiddeld slagingspercentage alle verhuringen is 8,8% 10

C3. Slagingspercentage starters is lager dan voor doorstromers 10

C4. Gemiddeld accepteert kandidaat 6 of 7 de woning 11

D. Verhuisbewegingen. 12

Deel II: *Cijfers, tabellen en trends* 14

1. Overzicht van de actief woningzoekenden 15

2. Overzicht van de sociale verhuringen 19

3. Match van vraag en aanbod 22

4. Verhuisbewegingen 29

5. Kerngegevens (slaagkansen) per gemeente 31

Bijlage 1: Definities 35

Bijlage 2: Monitorgegevens 38

Deel I:

Ontwikkelingen woonruimteverdeling op hoofdlijnen

A. De vraag naar huurwoningen

In 2023 waren 69.000 woningzoekenden in de regio op zoek naar een woning.

Deze groep is in 2023 met 7,6% toegenomen ten opzichte van 2022.

A1. Aantal reacties door woningzoekenden

In 2023 hebben 68.944 huishoudens tenminste één keer op een woning gereageerd. Net als de afgelopen jaren is er weer sprake van een stijging (7,6%) van het aantal actief woningzoekenden. Een woningzoekende telt mee als actief als deze in de periode minimaal 1 keer heeft gereageerd. De meeste actief woningzoekenden reageren vaker op een woning.



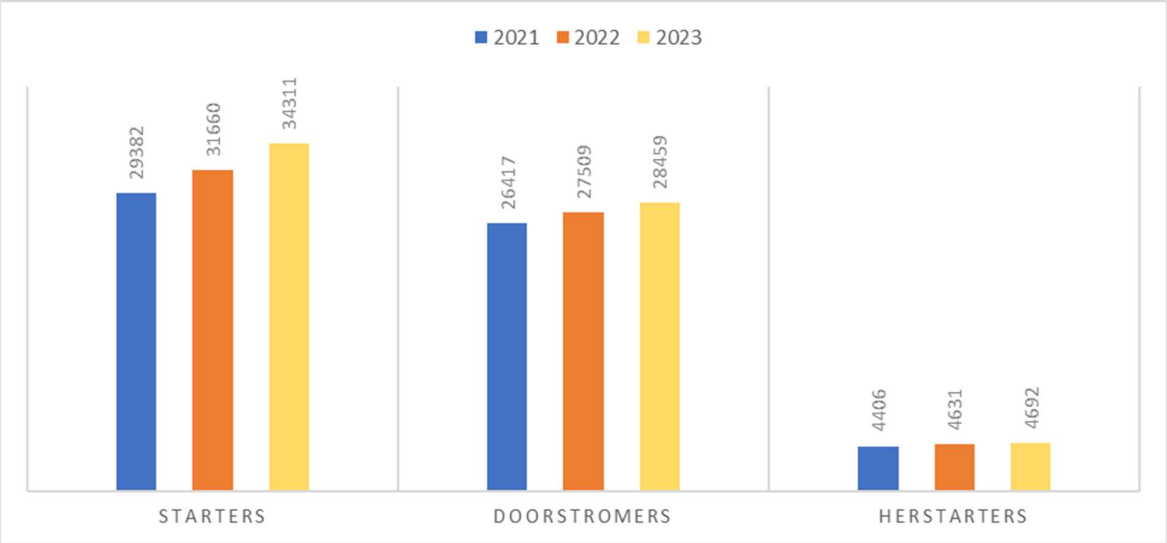
Grafiek 1: Aantal reacties door actief woningzoekenden 2021 – 2023 (incl. vrije sector)

De meeste woningzoekenden zijn zeer actief. De groep woningzoekenden die meer dan 10 keer heeft gereageerd op een advertentie, is de grootste groep. Je moet vaak reageren voor je aan de beurt bent, dit is een indicatie voor schaarste.

Het lijkt voor de hand te liggen om aan te nemen dat woningzoekenden die weinig hebben gereageerd heel specifiek op zoek zijn naar juist die ene woning (kwaliteitszoekers). Dit is lang niet altijd het geval. Veel van de woningzoekenden die tussen 1 en 5 keer hebben gereageerd hebben, zijn pas aan het einde van het verslagjaar actief geworden.

A2. Verdeling actief woningzoekenden naar starters, doorstromers en herstarters

In deze paragraaf worden woningzoekenden uitgesplitst naar starters, doorstromers of herstarters. Daarna volgt een verdeling naar inkomen. De totalen kunnen verschillen. Dit komt doordat, op het moment van reageren gedurende een jaar, iemand van inkomen kan veranderen. En daardoor in meerdere categorieën als actief woningzoekende kan voorkomen.



Grafiek 2: Aantal actief woningzoekenden naar starters, doorstromers en herstarters 2021 – 2023

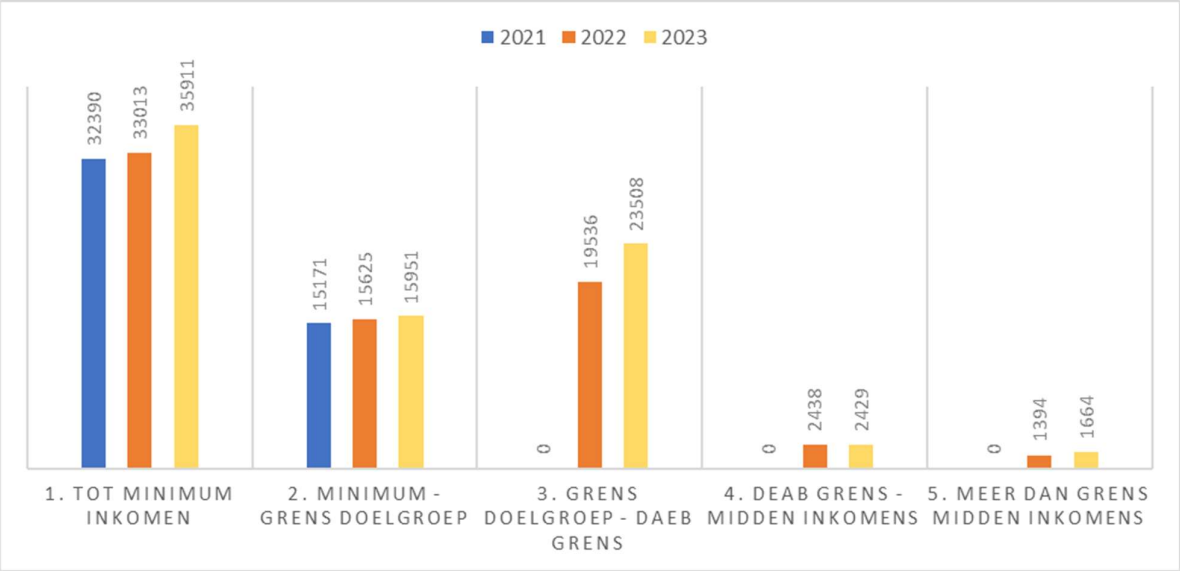
Alle groepen actief woningzoekenden zijn gestegen. De stijging van het aantal starters was het sterkst met ruim 8%. Bij doorstromers is de stijging 3,5%. Bij de herstarters blijft de stijging beperkt tot 1,3%. Dit blijft veruit de kleinste groep.

A3. Verdeling actief woningzoekenden naar inkomen

Bij een verdeling naar inkomen wordt in 2023 onderstaande inkomenstabel gehanteerd, afgestemd op de wettelijke grenzen.

Groep	Minimum	Grens primaire doelgroep	DAEB-grens	Grens midden-inkomens
1 persoon <= AOW	€ 19.375	€ 25.475	€ 44.035	€ 47.948
1 persoon > AOW	€ 20.500	€ 25.075	€ 44.035	€ 47.948
2 personen <= AOW	€ 25.225	€ 34.575	€ 48.625	€ 51.717
2 personen > AOW	€ 27.275	€ 33.800	€ 48.625	€ 51.717
meer personen <= AOW	€ 25.225	€ 34.575	€ 48.625	€ 55.486
meer personen > AOW	€ 27.275	€ 33.800	€ 48.625	€ 55.486

Omdat deze indeling niet overeenkomt met de indeling van eerdere jaren (de DAEB-grens en de grens middeninkomens zijn in 2022 geïntroduceerd) zijn deze nieuwe groepen **niet te vergelijken** met voorgaande jaren.



Grafiek 3: Aantal actief woningzoekenden naar inkomen 2021 – 2023

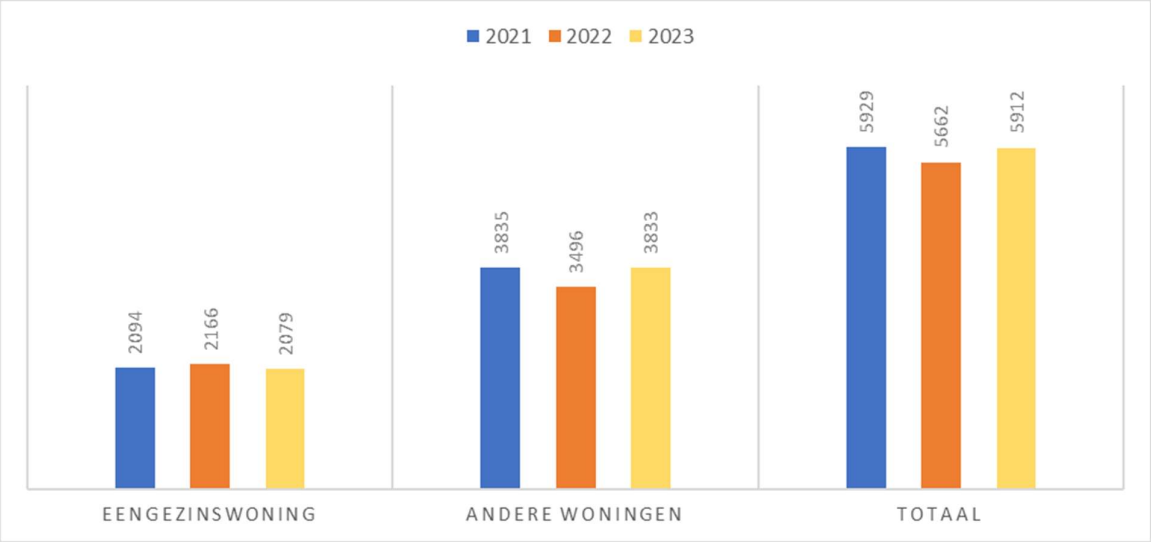
De grootste groep actief woningzoekenden bestaat uit huishoudens met een minimum inkomen. Groep 3 en 5 laten verhoudingsgewijs de grootste stijging zien ten opzichte van 2022. Dit heeft (ook) te maken met de aanhoudende stijging van prijzen op de koopmarkt.

B. Het aanbod

In 2023 zijn 5.912 sociale huurwoningen verhuurd door de Entree corporaties. Het aantal verhuurde sociale huurwoningen nam in 2023 met 4,4% toe.

B1. Ontwikkeling aantal verhuringen

Na een daling in 2022 (-4,5%) is er 2023 weer sprake van een stijging (4,4%) van het aantal (op)nieuw verhuurde woningen.



Grafiek 4: Aantal verhuringen (sociale huur) naar woningtype 2021 – 2023

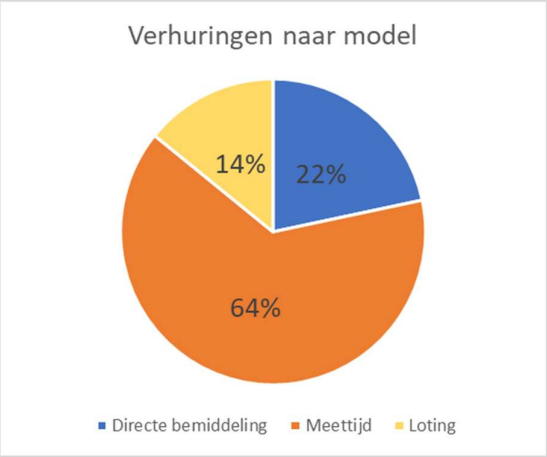
Het aantal verhuurde eengezinswoningen is redelijk gelijk gebleven. De toename van het aantal verhuurde woningen wordt dus veroorzaakt door andere woningtypes, met name flatwoningen met een lift (+119) en bovenwoningen (+102). Zie ook tabel 2.6 in deel 2. Een mogelijke verklaring is nieuwbouw, er worden vooral etagewoningen bijgebouwd.

B2. Aantal verhuringen naar model

78% van de sociale huurwoningen wordt aangeboden via advertenties op Entree. Woningen worden geadverteerd op basis van meettijd, loting of met voorrang ten behoeve van een indicatie.

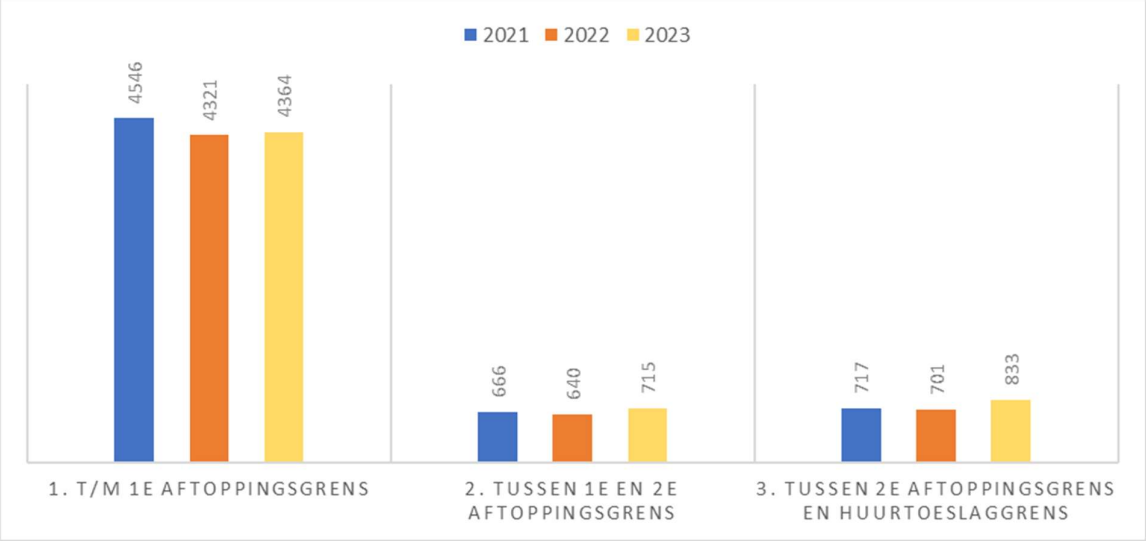
14% van de huurwoningen wordt via loting verhuurd. Dit past bij de afspraak uit de huisvestingsverordening (artikel 6 lid 5), dat ongeveer 15% volgens het lotingmodel wordt aangeboden.

22% van de woningen wordt direct bemiddeld aan diverse categorieën zoals taakstelling statushouders en uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Ook woningruil valt onder directe bemiddeling.



Grafiek 5: Verhuringen naar model

B3. Aantal verhuringen naar huurprijscategorie



Grafiek 6: Aantal verhuringen naar huurprijsklasse 2021 – 2023

De stijging van het aantal verhuurde woningen doet zich in 2023 in alle huurprijscategorieën voor. De stijging is bij de woningen tussen de 2e aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens het sterkst (19%). In absolute aantallen is dit een kleine groep. Veruit de meeste woningen worden onder de 1e aftoppingsgrens verhuurd. Corporaties houden hun woningen betaalbaar voor de doelgroep.

C. De match tussen vraag en aanbod

De gemiddelde zoektijd in 2023 is 1 jaar en 9 maanden.

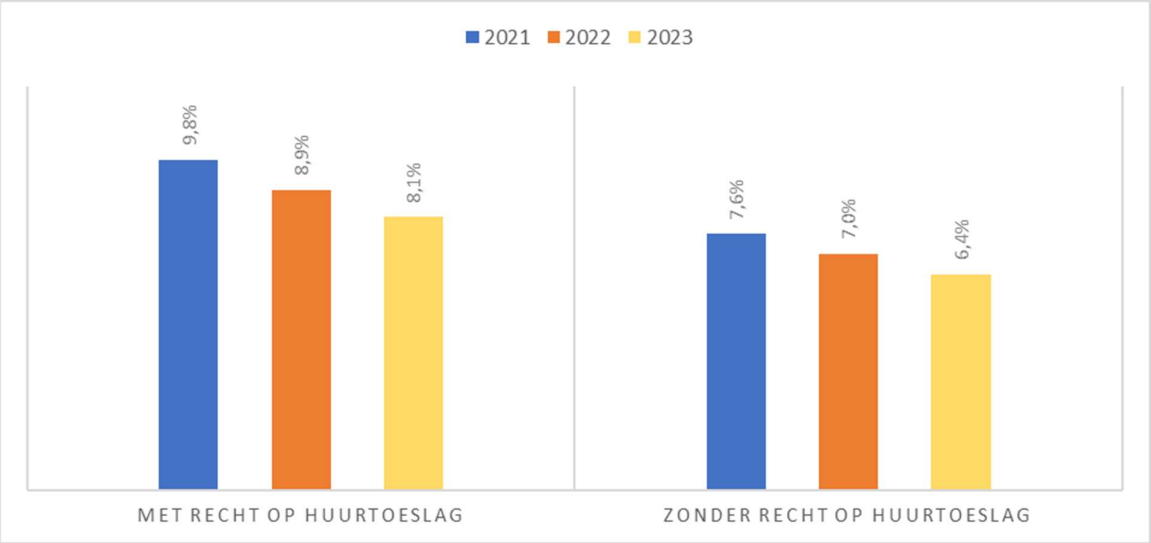
De gemiddelde zoektijd is in 2023 met 2 maanden gestegen.

C1. Gemiddelde zoektijd is gestegen

De gemiddelde zoektijd van woningzoekenden die in 2023 een huurcontract hebben afgesloten, bedraagt 1 jaar en 9 maanden (1,76 jaar). Een stijging met 2 maanden ten opzichte van 2022.

- De gemiddelde zoektijd is voor alle doelgroepen (met of zonder huurtoeslag) gestegen.
- De gemiddelde zoektijd voor een woning in de steden (Arnhem: 1,86 jaar en Nijmegen 1,93 jaar) ligt hoger dan in de andere regiogemeenten.
- In Zevenaar (1,12 jaar) kwamen woningzoekenden het snelst aan een woning.

C2. Gemiddeld slagingspercentage alle verhuringen is 8,8%



Grafiek 7: Slagingspercentage huishoudens met en zonder recht op huurtoeslag 2021 – 2023

In beide groepen is het slagingspercentage voor een sociale huurwoning gedaald. Het slagingspercentage van mensen met recht op huurtoeslag blijft hoger dan het slagingspercentage van mensen zonder recht op huurtoeslag. Huurbeleid en passend toewijzen houden de slaagkans voor deze groep op orde.

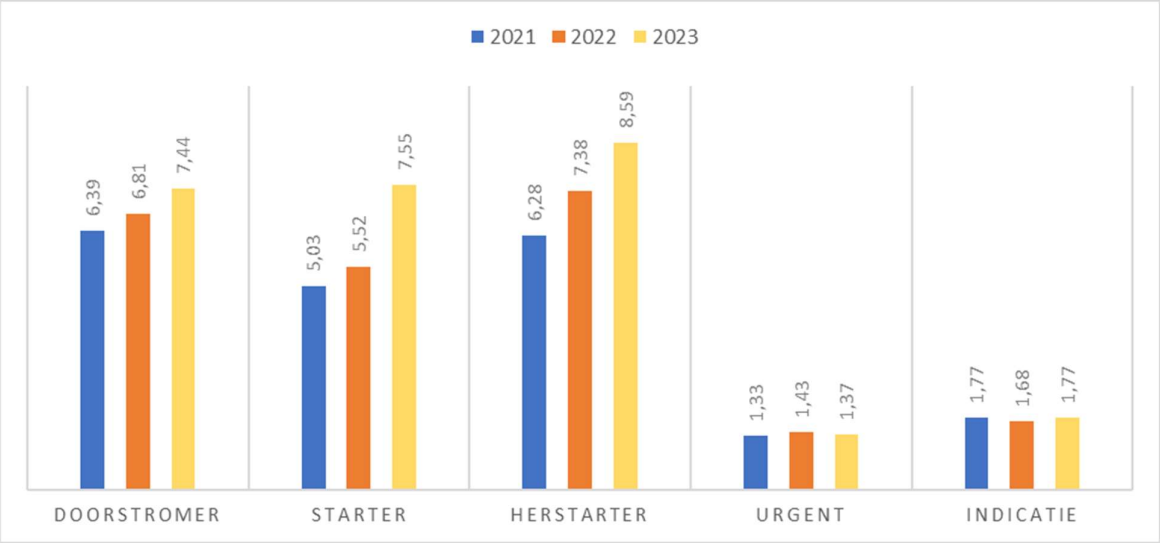
C3. Slagingspercentage starters is lager dan voor doorstromers

10% van de doorstromers en 5,5% van de starters slaagde er in 2023 in een woning te verkrijgen. Dat is niet veel anders dan in 2022. Het slagingspercentage van woningzoekenden met een minimuminkomen (8,6%) is hoger dan van de andere inkomensgroepen.

Het slagingspercentage neemt toe naarmate de leeftijd hoger is. Het slagingspercentage is het laagst voor jongeren onder de 28 jaar (4,2%) en het hoogst voor senioren boven de 75 (24,6%). Dit is logisch te verklaren doordat het merendeel van de woningen wordt verhuurd op basis van meettijd. Diegene die de langste meettijd heeft, heeft het eerste recht op de woning. Daarnaast worden er nog steeds woningen gelabeld voor mensen vanaf een bepaalde leeftijd (vaak 55 of 65 jaar).

C4. Gemiddeld accepteert kandidaat 6 of 7 de woning

Diegene die bovenaan de kandidatenlijst staat, is in niet altijd diegene die de woning kiest. In 2022 was de gemiddelde positie bij acceptatie kandidaat 5,5 op de lijst. In 2023 is dit cijfer weer gestegen naar 6,6.



Grafiek 8: Gemiddelde positie nieuwe huurder op de kandidatenlijst 2021 – 2023

De gemiddelde positie van de nieuwe huurder van de woningen die naar starters zijn gegaan, is het meest gestegen (37%). Deze is nu vrijwel gelijk aan de gemiddelde positie van doorstromers. Dit beeld lijkt wat vertekend door een groot nieuwbouw project in Nijmegen. Bij woningen die naar mensen met een voorrangspositie (urgentie en indicatie) zijn gegaan is de gemiddelde positie van de geslaagde woningzoekende duidelijk lager.

Bij woningbezichtigingen komt een deel van de woningzoekenden niet opdagen (no show). Bij 7,6% van de weigeringen is er “geen reactie” vanuit de woningzoekende. Dat is een daling ten opzichte van 2022 (10%).

D. Verhuisbewegingen.

In 2023 vooral verhuizingen binnen de gemeentegrenzen.

Instroom van buiten stadsregio is stabiel in 2023.

Verhuringen 2023	gemeente waar de woning staat																	
herkomst huurder	Arnh	B&D	Beu	Doe	Dru	Dui	Heu	Lin	Mon	Nijm	Ove	Ren	Rhe	Roz	Wes	Wij	Zev	Tot.
Arnhem	985	18	16	19	4	32	8	44	34	113	33	35	100		33	11	32	1517
Berg en Dal	2	121	1	1	3		9	3		52		2	2			4	2	202
Beuningen	3	4	55		9	1	1	3		49			2		1	6		134
Doesburg	18			80					9	5		1	7		1		5	126
Druten	1	3	4		50		1		1	18	1	1				5		85
Duiven	25	1		6	1	51		2	8	3	2	2	8		8	1	9	127
Heumen	2	8	2	1	4		30	1	1	35		1				1		86
Lingewaard	24	2		1		1		94	3	21	4	4	5		2		2	163
Montferland	11			4		3		1	128	9		1	2		1		13	173
Nijmegen	47	60	35	8	13	5	23	13	16	1206	12	8	11		1	40	7	1505
Overbetuwe	21	5		2				6	1	18	55	9	5		1	1	2	126
Renkum	27	1	1	2	2	2		1	4	4	2	74	4			1	2	127
Rheden	54	2	1	13		7	1	3	4	11	1	3	133		1	2	7	243
Rozendaal	1												1	0				2
Westervoort	32		1	1		18		2	4	2		2	9		28		13	112
Wijchen	7	4	7		2	1	5			66	2					107	1	202
Zevenaar	19	1		5	1	6	1	3	15	9	2	2	9		3	1	112	189
Buiten de Stadsregio	190	39	20	14	15	25	12	17	48	222	17	22	44		16	30	41	772
Onbekend	6	3								6	2		1		1	2		21
Eindtotaal	1475	272	143	157	104	152	91	193	276	1849	133	167	343		97	212	248	5912

Tabel D.1: Verhuizingen naar een sociale huurwoning binnen en tussen de gemeenten van de woningmarktregio Arnhem Nijmegen

In bovenstaande tabel zijn de verhuisbewegingen tussen gemeenten in de woningmarktregio weergegeven. Over het algemeen geldt dat de belangrijkste verhuisbewegingen plaatsvinden tussen Arnhem en Nijmegen met hun buurgemeenten en tussen de beide grote steden onderling. Daarbij geldt dat netto verschillen tussen in- en uitstroom vrijwel in evenwicht zijn. Er vertrekken ongeveer net zoveel huishoudens uit de steden naar de regiogemeenten als dat er huishoudens vanuit de regiogemeenten naar de twee steden verhuizen. De instroom vanuit Arnhem naar Nijmegen was in 2023 verhoudingsgewijs groter dan vanuit Nijmegen naar Arnhem.

E. Management samenvatting

Toenemende druk op de markt voor sociale huurwoningen

Hoewel er verschillen zijn tussen de diverse regio's waar Enserve de corporaties ondersteunt op het gebied van de woonruimteverdeling. Is een trend overal aanwezig: het percentage woningzoekenden dat er in slaagt een woning te huren bij een corporatie neemt af. Alleen de regio SVNK laat een stijging zien van de slaagkans in 2023, dit is het gevolg van minder actieven in combinatie met relatief veel nieuwbouw. Wel zien we in de andere regio's daling van de slaagkans minder hard afneemt.

	2019	2020	2021	2022	2023
Entree (Arnhem-Nijmegen)	12,4%	10,2%	9,9%	9,0%	8,8%
Noord Veluwe	15,4%	14,9%	13,7%	11,8%	11,0%
Stedendriehoek (Apeldoorn e.a.)	24,3%	19,4%	16,7%	14,7%	14,8%
SVNK (Alkmaar e.o.)	11,0%	10,0%	9,5%	8,7%	10,1%

Tabel E.1 Slagingspercentage in 4 regio's de afgelopen 5 jaar

Meer aanbod

Na een daling in 2022 is er 2023 weer sprake van een stijging met 4,4% van het aantal verhuurde woningen. Het aantal verhuurde eengezinswoningen is redelijk gelijk gebleven. De toename van het aantal verhuurde woningen wordt met name veroorzaakt door flatwoningen met een lift en bovenwoningen. Een mogelijke verklaring is nieuwbouw, er worden vooral etagewoningen bijgebouwd.

Meer vraag

Het aantal actief woningzoekenden is in 2023 gestegen met 7,6%. De stijging van het aantal actief zoekende doorstromers was relatief het grootst en groter dan in voorgaande jaren.

Het aantal actief woningzoekenden vertoont al jaren een stijgende lijn. Enerzijds veroorzaakt door bevolkingsgroei en toename van het aantal eenpersoonshuishoudens anderzijds door ontwikkelingen op de koopmarkt. Dat laatste is vooral terug te vinden aan het verder toegenomen aantal actief woningzoekenden zonder recht op huurtoeslag.

Slagingspercentage gedaald

Ondanks de toename van het aanbod, is door de toename van het aantal actief woningzoekenden het slagingspercentage gedaald ten opzichte van 2022. Deze daling is minder sterk dan in voorgaande jaren.

Deel II:

Cijfers, tabellen en trends

Alle gegevens in deel II van deze rapportage zijn op het niveau van de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen en bevatten de resultaten van de Entree-corporaties.

Bron: DOMIS – Enserve

1. Overzicht van de actief woningzoekenden

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 05: reacties en actieven naar **klantsoort** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
	reacties	actieven
Gehele Entree gebied		
1. Doorstromer	616.717	29.125
2. Starter	922.436	34.834
3. Herstarter	105.942	4.788
4. Mantelzorgurgentie	71	30
4. Soc/med urgentie	2.283	545
4. SV-urgentie	155	68
5. Levensloopgeschikt	1.118	453
5. Rolstoelgeschikt	23	19
6. Overig	1352	46

Tabel 1.1: Actief woningzoekenden naar klantsoort

De meeste woningzoekenden zijn “reguliere” starters en doorstromers. Daarnaast is er nog een redelijk grote groep herstarters, woningzoekenden die al wel zelfstandig wonen maar waar bij verhuizing deze woning niet beschikbaar komt (bijvoorbeeld in het geval van een scheiding waarbij een van de partners in de woning blijft wonen). De starters zijn actiever in het reageren op een woning dan de doorstromers, ze reageren vaker op een woning (gemiddeld 26 keer tegen doorstromers 21 keer).

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 02: reacties en actieven naar **leeftijd** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
	reacties	actieven
Gehele Entree gebied		
1. t/m 22 jaar	187.593	9.190
2. 23 t/m 27 jaar	428.892	16.587
3. 28 t/m 54 jaar	904.426	35.274
4. 55 t/m 74 jaar	118.613	8.847
5. 75 jaar en ouder	10.573	1.799

Tabel 1.2: Actief woningzoekenden naar leeftijd

De woningzoekenden tussen 23 en 55 jaar reageren per woningzoekende het vaakst op een woning, gemiddeld 26 keer per jaar. De groep 75+ reageert het minst (gemiddeld 6 keer per jaar).

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 04: reacties en actieven naar **inkomen** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
	reacties	actieven
Gehele Entree gebied		
1. tot minimum inkomen	826.203	36.080
2. minimum - grens doelgroep	310.591	16.058
3. grens doelgroep – DAEB-grens	481.026	23.753
4. DAEB-grens – grens middeninkomens	20.387	2.713
5. meer dan grens middeninkomens	11.890	2.848

Tabel 1.3: Actief woningzoekenden naar inkomen

Woningzoekenden met een inkomen tot het minimum vormen bijna de helft van alle actief woningzoekenden. Zij reageren zowel absoluut als relatief (gemiddeld 23 keer per jaar) het vaakst op advertenties. Voor de bijbehorende bedragen zie de tabel met inkomensgrenzen in deel 1.

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 03: reacties en actieven naar **huishoudgrootte** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
	reacties	actieven
Gehele Entree gebied		
1 persoon	1.115.113	46.512
2 personen	289.756	14.644
3 personen	139.647	6.604
4 personen	67.939	3.186
5 en meer personen	37.642	1.730

Tabel 1.4: Actief woningzoekenden naar huishoudgrootte

Huishoudens die bestaan uit 1 persoon vormen 64% van alle actief woningzoekenden. Hierin wijkt de samenstelling van de groep actief woningzoekenden naar huishoudgrootte opvallend af, van de samenstelling van huishoudens in Nederland naar huishoudgrootte. Van alle Nederlandse huishoudens bestaat 40% uit een 1 persoons huishouden.

Aangezien een 1 persoons huishouden per definitie ook een 1 inkomen huishouden betekent, is er ook een relatie tussen huishoudgrootte en huishoudinkomen.

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 06: reacties en actieven naar herkomst Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023				
	Inwoners 2023	Reacties	Actieven	Actieven per 1.000 inwoners
ARNHEM	165.770	402.573	15.385	93
BERG EN DAL	35.420	38.491	1.789	51
BEUNINGEN	26.573	28.510	1.202	45
DOESBURG	11.081	13.707	725	65
DRUTEN	19.505	16.332	772	40
DUIVEN	24.937	22.720	1.109	44
HEUMEN	16.824	14.582	679	40
LINGEWAARD	47.220	35.926	1.822	39
MONTFERLAND	36.882	21.887	1.288	35
NIJMEGEN	182.480	475.455	16.624	91
OVERBETUWE	48.707	34.022	1.572	32
RENKUM	31.461	23.968	1.240	39
RHEDEN	43.570	51.465	2.441	56
ROZENDAAL	1.754	440	16	9
WESTERVOORT	15.114	18.607	925	61
WIJCHEN	41.537	41.694	1.919	46
ZEVENAAR	45.042	39.840	2.019	45
BUITEN DE STADSREGIO		369.878	17.417	

Tabel 1.5: Actief woningzoekenden naar herkomst

De twee grootste gemeentes leveren ook de meeste actief woningzoekenden. Als wordt gekeken naar het aantal actieven per 1.000 inwoners dan scoren Arnhem en Nijmegen ook duidelijk het hoogst, gevolgd door Doesburg en Westervoort. De gemeenten met het hoogste aantal actieven per 1.000 inwoners zijn ook de gemeenten met het hoogste percentage sociale huurwoningen en een huishoudgrootte onder het (landelijk) gemiddelde. (Een actieve vertegenwoordigt een huishouden.) De gemeente Rozendaal heeft zowel absoluut als relatief de minste actief woningzoekenden. Het is ook de gemeente met het laagste percentage sociale huurwoningen en een bovengemiddelde huishoudgrootte.

Ruim 17.000 woningzoekenden (± 25%) is afkomstig van buiten de woningmarktregio Arnhem - Nijmegen. Ze reageren iets minder vaak op een advertentie dan de woningzoekenden uit de regio.

Trends in de groep actief woningzoekenden

	2021	2022	2023
1. Doorstromer	26.420	28.004	29.125
2. Starter	29.378	31.942	34.834
3. Herstarter	4.407	4.714	4.788
4. Mantelzorgurgentie	62	36	30
4. Sociaal/medische urgentie	631	613	545
4. SV-urgentie	88	109	68
5. Levensloopgeschikt	552	498	453
5. Rolstoelgeschikt	19	14	19
6. Overig	37	41	46

Tabel 1.6: Actief woningzoekenden naar klantsoort 2021-2023

Zowel doorstromers, starters als herstarters nemen in aantal toe.

	2021	2022	2023
1. t/m 22 jaar	7.991	8.386	9.190
2. 23 t/m 27 jaar	14.793	15.444	16.587
3. 28 t/m 54 jaar	30.704	33.401	35.274
4. 55 t/m 74 jaar	7.947	8.550	8.847
5. 75 jaar en ouder	1.467	1.391	1.799

Tabel 1.7: Actief woningzoekenden naar leeftijd 2021-2023

In vrijwel alle leeftijdsgroepen is er sprake van een toename van het aantal actief woningzoekenden. Alleen bij de groep 55 t/m 74 jaar is er geen sprake van een stijging, maar stabilisatie.

	2021	2022	2023
1 persoon	40.855	43.478	46.512
2 personen	12.975	14.027	14.644
3 personen	5.632	6.159	6.604
4 personen	2.673	2.928	3.186
5 en meer personen	1.464	1.611	1.730

Tabel 1.8: Actief woningzoekenden naar huishoudgrootte 2021-2023

Alle groepen naar huishoudgrootte laten een stijging zien.

	2021	2022	2023
1. tot minimum inkomen	32.391	33.133	36.080
2. minimum - grens doelgroep	15.174	15.696	16.058
3. grens doelgroep – Europagrens	16.723		
3. grens doelgroep – DAEB-grens		19.669	23.753
4. DAEB-grens - grens middeninkomens		2.544	2.713
4. Europagrens en meer	3.865		
5. grens middeninkomens en meer		2.123	2.848

Tabel 1.9 Actief woningzoekenden naar inkomen 2021-2023

Ook alle inkomensgroepen laten een stijging zien.

2. Overzicht van de sociale verhuringen

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 01: advertenties en verhuringen **totaal** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
	advertenties	verhuringen
Totaal Gehele Entree gebied	4.550	5.912

Tabel 2.1: Aantal verhuurde woningen

Woningen die directe bemiddeld worden, worden niet geadverteerd.

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 01: verhuringen **totaal naar gemeente** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023	
gemeente	verhuringen Totaal
Arnhem	1.475
Berg en Dal	272
Beuningen	143
Doesburg	157
Druten	104
Duiven	152
Heumen	91
Lingewaard	193
Montferland	276
Nijmegen	1.849
Overbetuwe	133
Renkum	167
Rheden	343
Rozendaal	0
Westervoort	97
Wijchen	212
Zevenaar	248
Totaal	**5.912**

Tabel 2.2: Verhuurde woningen per gemeente

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 02: advertenties en verhuringen naar **model** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023			
Gehele Entree gebied	advertenties	verhuringen	% verhuringen
Meettijd	3.767	3.789	64%
Directe bemiddeling	0	1.280	22%
Loting	777	836	14%
Direct te huur	6	7	0,1%
Totaal Gehele Entree gebied	**4.550**	**5.912**	**100%**

Tabel 2.3: Verhuurde woningen naar model

Bij directe bemiddeling wordt een woning verhuurd aan een woningzoekende zonder dat daarvoor een advertentie is gepubliceerd (22%). 14% van alle verhuurde woningen is via loting verhuurd.

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 03: advertenties en verhuringen naar **woningtype** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
Gehele Entree gebied	advertenties	verhuringen
Benedenwoning	232	284
Bovenwoning	148	233
Eengezinswoning	1.555	2.080
Eenkamerwoning	20	118
Flatwoning met lift	1.663	1.965
Flatwoning zonder lift	749	995
HAT-eenheid	37	61
Maisonnette	131	146
Onzelfstandige kamer/woning	15	29
Overig	0	1
Totaal Gehele Entree gebied	**4.550**	**5.912**

Tabel 2.4: Verhuurde woningen naar type

Eengezinswoningen worden van alle woningtypes het meest verhuurd, gevolgd door flatwoningen met lift. Samen goed voor 68% van alle verhuringen.

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 06: advertenties en verhuringen naar **huurprijs** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
Gehele Entree gebied	advertenties	verhuringen
1. t/m 1e aftoppingsgrens	3.182	4.364
2. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	581	715
3. tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	787	833
Totaal Gehele Entree gebied	**4.550**	**5.912**

Tabel 2.5: verhuurde woningen naar prijsklasse

Verreweg de meeste woningen (74%) hebben een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.

Trends in de verhuringen sociale huur

verhuringen	Jaar		
woningtype	2021	2022	2023
Benedenwoning	265	260	284
Bovenwoning	197	131	233
Eengezinswoning	2.094	2.166	2.080
Eenkamerwoning	51	70	118
Flatwoning met lift	2.037	1.846	1.965
Flatwoning zonder lift	1.044	985	995
HAT-eenheid	68	46	61
Maisonnette	99	87	146
Onzelfstandige kamer/woning	63	51	29
Overig	6	20	1
Eindtotaal	**5.929**	**5.662**	**5.912**

Tabel 2.6 Verhuurde woningen naar woningtype 2021-2023

De stijging van het aantal verhuurde woningen betrof vooral bovenwoningen en flatwoningen met lift. Het aantal eengezinswoningen daalde juist. Een mogelijke verklaring is nieuwbouw, er worden vooral etagewoningen bijgebouwd.

verhuringen	jaar		
prijs	2021	2022	2023
1. t/m 1e aftoppingsgrens	4.546	4.321	4.364
2. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	666	640	715
3. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	717	701	833
Eindtotaal	**5.529**	**5.662**	**5.912**

Tabel 2.7 Verhuurde woningen naar prijsklassen 2021-2023

De stijging van het aantal verhuurde woningen doet zich voor in alle huurprijscategorieën.

3. Match van vraag en aanbod

3a. Slagingspercentages alle woningen

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 11: slagingspercentage naar **klantsoort** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023			
	actieven	verhuringen	slagingspercentage
Gehele Entree gebied			
1. Doorstromer	29.125	2.921	10,03%
2. Starter	34.834	1.924	5,52%
3. Herstarter	4.788	462	9,65%
4. Mantelzorgurgentie	30	26	86,67%
4. Soc./med. urgentie	545	503	92,29%
4. SV-urgentie	68	37	54,41%
5. Levensloopgeschikt	453	189	41,72%
5. Rolstoelgeschikt	19	9	47,37%
6. Overig	46	7	15,22%

Tabel 3.1: Slagingspercentage voor diverse groepen woningzoekenden.

De slaagkansen van starters zijn de laagste van alle onderscheiden groepen. De diverse groepen urgenten kunnen met hun voorrangspositie over het algemeen goed een woning vinden. Woningzoekenden met de doorstroomvoorrang zijn vrijwel allemaal doorstromers.

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 10: slagingspercentage naar **inkomen** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023			
	actieven	verhuringen	slagingspercentage
Gehele Entree gebied			
1. tot minimum inkomen	36.081	3.111	8,62%
2. minimum - grens doelgroep	16.058	1.109	6,91%
3. grens doelgroep - DAEB-grens	23.754	1.591	6,70%
4. DAEB-grens - grens middeninkomens	2.715	131	4,83%
5. grens middeninkomens en meer	2.850	136	4,77%

Tabel 3.2: Slagingspercentage naar inkomen.

De slaagkansen van de diverse inkomensgroepen verschillen relatief weinig ten opzichte van elkaar. De mensen met een inkomen boven de DAEB-grens hebben de laagste slaagkans, de mensen met een inkomen tot het minimum hebben de hoogste slaagkans.

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 8: slagingspercentage naar **leeftijd** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023			
	actieven	verhuringen	slagingspercentage
Gehele Entree gebied			
1. t/m 22 jaar	9.190	379	4,12%
2. 23 t/m 27 jaar	16.588	711	4,29%
3. 28 t/m 54 jaar	35.274	3.074	8,71%
4. 55 t/m 74 jaar	8.847	1.472	16,64%
5. 75 jaar en ouder	1.799	442	24,57%

Tabel 3.3: Slagingspercentage naar leeftijdscategorie

De slaagkansen van woningzoekenden nemen significant toe naar mate de woningzoekenden ouder zijn. Er is een vrijwel lineair verband tussen de leeftijd en slaagkans. Wie ouder is, staat vaak langer ingeschreven als woningzoekende en heeft daardoor meer kans op een woning.

3b. Bemiddeling

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 10: Verhuringen via bemiddelingsmodel naar **reden bemiddeling** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
	verhuringen	percentage
Gehele Entree gebied		
Mantelzorg	1	0,10%
Tweede/laatste kansbeleid	3	0,20%
Tijdelijke huurovereenkomst	14	1,10%
Urgent uit tijdelijke noodopvang	1	0,10%
Van groot naar beter	1	0,10%
Alternatief aanbod na fout corporatie	5	0,40%
Sociaal/medische urgentie	5	0,40%
Stadsvernieuwingurgentie	1	0,10%
Herhuisvesting	60	4,60%
Omklappen woning	4	0,30%
Rolstoelgeschikt	1	0,10%
Via een advertentie meerdere woningen	86	6,60%
Verzorgd-wonen woning	29	2,20%
Woningruil	184	14,00%
Hulpverleningsinstantie	31	2,40%
Doorstroomtafel: Toewijzing doorstroom cliënten instellingen	40	3,00%
Levensloopgeschikt	1	0,10%
Calamiteit	15	1,10%
Statushouder	447	34,10%
Bijzonder project	199	15,20%
Focuswoning	7	0,50%
Vrije sector	27	2,10%
Werkgroep Bijzondere Bemiddeling	150	11,40%
Totaal Gehele Entree gebied	**1.312**	**100%**

Tabel 3.4: Bemiddeling naar reden

In deze tabel staan dus niet alleen maar woningen die vallen onder de categorie Maatwerk. Met regelmaat worden naast statushouders ook andere urgenten bemiddeld. Ook bijvoorbeeld WMO woningen vallen onder bemiddelde woningen.

3c. Weigeringsredenen

Rapporten over het aanbiedingsproces en de marktpositie van de woningen Rapport 07: **weigeringsredenen** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
Gehele Entree gebied	aantal	percentage van alle weigeringen
Weigering door de woningzoekende		
Persoonlijke redenen	6.131	25,70%
Wil wachten	2.066	8,70%
Geen reactie	1.818	7,60%
Woning is te klein	1.812	7,60%
Heeft reeds andere woning	1.626	6,80%
Achteraf bedankt	1.492	6,20%
Bezichtiging was niet mogelijk	1.167	4,90%
Ligging bevalt niet	897	3,80%
Buurt bevalt niet	779	3,30%
Wil ander woningtype	704	2,90%
Overige weigering klant	572	2,40%
Te veel opknapwerk	560	2,30%
Indeling bevalt niet	412	1,70%
Huur is te hoog	373	1,60%
Tuin te groot/klein/ontbreekt	209	0,90%
Staat woning bevalt niet	207	0,90%
Te weinig voorzieningen	127	0,50%
Financiële problemen	108	0,50%
Prijs/kwaliteit	107	0,40%
Energielasten te hoog	82	0,30%
Sociale problemen	54	0,20%
Woning is te groot	51	0,20%
Voorzien buiten Stadsregio	33	0,10%
Voorzien in Stadsregio	31	0,10%

Weigering door de corporatie		
Overige weigering corporatie	967	4,00%
Voorgaande kandidaat heeft geaccepteerd	708	3,00%
Controle gegevens niet mogelijk	240	1,00%
Controle inschrijving / gegevens niet mogelijk / niet alle documenten ingeleverd	139	0,60%
Voldoet niet aan de voorwaarde voor doorstroming	131	0,50%
Inkomen te hoog	80	0,30%
Registratiedatum niet correct	74	0,30%
Huurachterstand	35	0,10%
Inkomen te laag	32	0,10%
Overlast	14	0,10%
Leeftijd niet correct	13	0,10%
Huishoudgrootte niet correct	12	0,10%
Foutieve inschrijving (systeem)	8	0,00%
Afgemeld via link in mail (systeem)	5	0,00%
Niet weigeren	2	0,00%
Geen inkomen uit arbeid	1	0,00%
Politiescreening negatief	1	0,00%

Tabel 3.5: weigeringsredenen

'Energielasten te hoog' is toegevoegd als weigeringsreden, deze wordt beperkt (0,3%) aangevinkt.

3d. Zoektijd

gemeente	2021	2022	2023
Arnhem	1,65	1,74	1,86
Berg en Dal	1,34	1,68	1,75
Beuningen	1,55	1,41	1,72
Doesburg	1,45	1,23	1,71
Druten	1,26	1,69	1,32
Duiven	1,29	1,37	1,50
Heumen	1,47	1,63	1,80
Lingewaard	1,14	1,41	1,58
Montferland	1,26	1,47	1,41
Nijmegen	1,66	1,78	1,93
Overbetuwe	1,43	1,47	1,71
Renkum	1,4	1,52	1,50
Rheden	1,26	1,59	1,83
Rozendaal			
Westervoort	1,56	1,74	1,58
Wijchen	1,48	1,43	1,44
Zevenaar	1,14	1,07	1,12
Eindtotaal	1,51	1,61	1,76

Tabel 3.6: Zoektijd in jaren per gemeente

De zoektijd van een *geslaagde* woningzoekende is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende. Hierbij worden alleen jaren waarin minimaal 1 keer is gereageerd meegenomen. Als iemand dus bijvoorbeeld in 2020 heeft gereageerd, en daarna pas in 2023 dan wordt de eerste reactie uit 2023 genomen als basis voor de zoektijd. De duur van de zoektijd kan een indicatie vormen voor de druk op de woningmarkt. Zo lijkt het er op dat de zoektijd aan de oostkant van de woningmarktregio lager is dan het gemiddelde. Over de hele linie is deze gestegen.

3e. Urgentie

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 08: advertenties naar voorrang urgenten Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
	advertenties	percentage
Gehele Entree gebied		
Voorrang urgenten	2.282	61%
Geen voorrang urgenten	1.485	39%
Totaal Gehele Entree gebied	**3.767**	100%

Tabel 3.7: Percentage woningen met voorrang urgenten via aanbodmodel

In de huisvestingsverordening is afgesproken dat de corporatie per jaar maximaal 30% van de vrijkomende zelfstandige woonruimten (die volgens het aanbodmodel worden aangeboden) mogen uitsluiten voor urgent woningzoekenden.

3f. Marktpositie naar woningtype

Rapporten over het aanbiedingsproces en de marktpositie van de woningen Rapport 03: positie ranglijst, gemiddeld aantal reacties, gemiddelde meettijd naar woningtype Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023			
	positie ranglijst acceptatie	reacties / advertentie	aantal advertenties
Gehele Entree gebied			
Benedenwoning	7,0	276	254
Bovenwoning	7,0	309	163
Eengezinswoning	5,6	374	1.806
Eenkamerwoning	34,0	610	22
Flatwoning met lift	6,6	205	1.893
Flatwoning zonder lift	6,1	489	797
HAT-eenheid	5,5	178	36
Maisonnette	6,3	424	131
Onzelfstandige kamer/woning	9,6	64	16

Tabel 3.8: positie ranglijst acceptatie, gem. aantal reacties en aantal advertenties naar woningtype

Op de meeste woningtypes wordt vaak gereageerd. Het meest werd per advertentie gereageerd op eenkamerwoningen en flatwoningen zonder lift. Een flatwoning met lift trekt gemiddeld veel minder reacties. Een verklaring kan zijn dat een deel van de flatwoningen met een lift in een hogere prijscategorie valt dan flatwoningen zonder lift. Ook worden flatwoningen met lift vaker gelabeld voor mensen vanaf een bepaalde leeftijd. Hierdoor kunnen minder mensen op deze woningen reageren. Op eenkamerwoningen wordt veel gereageerd, maar gemiddeld accepteert pas de 34e kandidaat.

De gemiddelde positie op de ranglijst van de acceptant is 6,6. Bij eenkamerwoningen en onzelfstandige woningen ligt dit hoger, bij eengezinswoningen en HAT-eenheden wat lager. Opvallend dit jaar is de gemiddelde positie op ranglijst bij 1-kamerwoninge, deze ligt met 34 heel hoog en veel hoger dan in voorgaande jaren. Dit lijkt volledig veroorzaakt te worden door een heel aantal nieuwbouw woningen van dit type, waarbij mogelijk de wijze van aanbieden ook effect heeft op dit getal. Uiteindelijk kan op basis van deze gegevens geconcludeerd worden dat de verhuurbaarheid van alle woningtypes goed is.

3g. Trends

zoektijd	jaar		
	2021	2022	2023
zoektijd Totaal	1,51	1,61	1,76

Tabel 3.9: Gemiddelde zoektijd in jaren 2021-2023

4. Verhuisbewegingen

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste verhuisbewegingen naar sociale huurwoningen tussen gemeenten in de woningmarktregio weergegeven. Over het algemeen geldt dat de belangrijkste verhuisbewegingen plaatsvinden tussen Arnhem en Nijmegen met hun buurgemeenten en tussen de beide grote steden onderling. Daarbij geldt dat netto verschillen tussen in- en uitstroom vrijwel in evenwicht zijn. Er vertrekken ongeveer net zoveel huishoudens uit de steden naar de regiogemeenten als dat er huishoudens vanuit de regiogemeenten naar de twee steden verhuizen.

Verhuringen 2023	gemeente waar de woning staat																	
herkomst huurder	Arnh	B&D	Beu	Doe	Dru	Dui	Heu	Lin	Mon	Nijm	Ove	Ren	Rhe	Roz	Wes	Wij	Zev	Tot.
Arnhem	985	18	16	19	4	32	8	44	34	113	33	35	100		33	11	32	1517
Berg en Dal	2	121	1	1	3		9	3		52		2	2			4	2	202
Beuningen	3	4	55		9	1	1	3		49			2		1	6		134
Doesburg	18			80					9	5		1	7		1		5	126
Druten	1	3	4		50		1		1	18	1	1				5		85
Duiven	25	1		6	1	51		2	8	3	2	2	8		8	1	9	127
Heumen	2	8	2	1	4		30	1	1	35		1				1		86
Lingewaard	24	2		1		1		94	3	21	4	4	5		2		2	163
Montferland	11			4		3		1	128	9		1	2		1		13	173
Nijmegen	47	60	35	8	13	5	23	13	16	1206	12	8	11		1	40	7	1505
Overbetuwe	21	5		2				6	1	18	55	9	5		1	1	2	126
Renkum	27	1	1	2	2	2		1	4	4	2	74	4			1	2	127
Rheden	54	2	1	13		7	1	3	4	11	1	3	133		1	2	7	243
Rozendaal	1												1					2
Westervoort	32		1	1		18		2	4	2		2	9		28		13	112
Wijchen	7	4	7		2	1	5			66	2					107	1	202
Zevenaar	19	1		5	1	6	1	3	15	9	2	2	9		3	1	112	189
Buiten de Stadsregio	190	39	20	14	15	25	12	17	48	222	17	22	44		16	30	41	772
Onbekend	6	3								6	2		1		1	2		21
Eindtotaal	1475	272	143	157	104	152	91	193	276	1849	133	167	343		97	212	248	5912

Tabel 4.1: Verhuizingen naar een sociale huurwoning binnen en tussen de gemeenten van de woningmarktregio Arnhem Nijmegen

	eigen gemeente	regio	buiten de regio
ARNHEM	67%	20%	13%
BERG EN DAL	44%	41%	14%
BEUNINGEN	38%	48%	14%
DOESBURG	51%	40%	9%
DRUTEN	48%	38%	14%
DUIVEN	34%	50%	16%
HEUMEN	33%	54%	13%
LINGEWAARD	49%	42%	9%
MONTFERLAND	46%	36%	17%
NIJMEGEN	65%	23%	12%
OVERBETUWE	41%	46%	13%
RENKUM	44%	43%	13%
ROZENDAAL	0%	100%	0%
RHEDEN	39%	48%	13%
WESTERVOORT	29%	55%	16%
WIJCHEN	50%	35%	14%
ZEVENAAR	45%	38%	17%

Tabel 4.2 Herkomst van nieuwe huurders in percentages per gemeente 2023

Het aandeel woningzoekenden dat afkomstig is uit de eigen gemeente varieert van 67% in Arnhem tot 29% in Westervoort.

5. Kerngegevens (slaagkansen) per gemeente

Bij de interpretatie van slaagkansen per gemeente is het van belang nauwkeurig te bepalen over welke slaagkansen het gaat. Daarbij zijn er drie mogelijkheden, deze zie je hieronder terug:

1. Slaagkans van inwoners van gemeente X op een woning in de regio
2. Slaagkans van woningzoekenden uit de gemeente X op een woning in de gemeente X
3. Slaagkans van alle woningzoekenden op een woning in de gemeente X

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 06: actieven en verhuringen naar herkomst en slagingspercentage in regio. Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023			
	actieven naar herkomst gemeente	verhuringen in de gehele regio	slagingspercentage inwoners in de regio
Arnhem	15.389	1.544	10,03%
Berg en Dal	1.786	207	11,59%
Beuningen	1.204	134	11,13%
Doesburg	725	132	18,21%
Druten	772	86	11,14%
Duiven	1.111	137	12,33%
Heumen	681	88	12,92%
Lingewaard	1.820	165	9,07%
Montferland	1.289	175	13,58%
Nijmegen	16.622	1.560	9,39%
Overbetuwe	1.572	130	8,27%
Renkum	1.240	128	10,32%
Rheden	2.442	249	10,20%
Rozendaal	16	2	12,50%
Westervoort	925	113	12,22%
Wijchen	1.918	207	10,79%
Zevenaar	2.020	201	9,95%
Buiten de Stadsregio	17.412	820	4,71%

Tabel 5.1: Slagingspercentage per gemeente voor actief woningzoekenden in de gehele regio

Rapport: reacties, actieven en verhuringen naar herkomst Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023			
	actieven in de eigen gemeente	verhuringen aan inwoners eigen gemeente	slagingspercentage inwoners in de eigen woongemeente
Arnhem	13.592	997	7,34%
Berg en Dal	1.244	123	9,89%
Beuningen	725	55	7,59%
Doesburg	519	86	16,57%
Druten	545	50	9,17%
Duiven	678	59	8,70%
Heumen	347	30	8,65%
Lingewaard	1.269	94	7,41%
Montferland	962	129	13,41%
Nijmegen	15.826	1.251	7,90%
Overbetuwe	979	55	5,62%
Renkum	865	74	8,55%
Rheden	1.721	133	7,73%
Rozendaal	0	0	n.v.t.
Westervoort	530	28	5,28%
Wijchen	1.413	111	7,86%
Zevenaar	1.428	119	8,33%

Tabel 5.2: Slagingspercentage actief woningzoekenden in de eigen woongemeente

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 01: totaal aantal actieven, verhuringen en slagingspercentage per gemeente Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023			
	actieven	verhuringen	slagingspercentage
Arnhem	34.968	1.504	4,30%
Berg en Dal	13.993	279	1,99%
Beuningen	9.439	143	1,51%
Doesburg	11.952	166	1,39%
Druten	5.877	104	1,77%
Duiven	10.093	167	1,65%
Heumen	7.959	91	1,14%
Lingewaard	14.099	194	1,38%
Montferland	10.986	280	2,55%
Nijmegen	42.183	1.921	4,55%
Overbetuwe	13.931	134	0,96%
Renkum	9.135	168	1,84%
Rheden	16.999	346	2,04%
Rozendaal	0	1	n.v.t.
Westervoort	10.194	101	0,99%
Wijchen	13.611	223	1,64%
Zevenaar	10.917	257	2,35%

Tabel 5.3: Slagingspercentage van alle actieven en verhuringen per gemeente

Je ziet in de kleinere gemeenten verhoudingsgewijs meer actieven, met een lager slagingspercentage tot gevolg.

Trends in zoektijd

zoektijd	Jaar		
gemeente	2021	2022	2023
Arnhem	1,7	1,74	1,86
Berg en Dal	1,4	1,68	1,75
Beuningen	1,6	1,41	1,72
Doesburg	1,5	1,28	1,71
Druten	1,3	1,69	1,32
Duiven	1,3	1,38	1,50
Heumen	1,5	1,63	1,80
Lingewaard	1,2	1,42	1,58
Montferland	1,3	1,45	1,41
Nijmegen	1,7	1,78	1,93
Overbetuwe	1,4	1,48	1,71
Renkum	1,4	1,52	1,50
Rheden	1,3	1,59	1,83
Westervoort	1,5	1,76	1,58
Wijchen	1,5	1,37	1,44
Zevenaar	1,2	1,05	1,12
Gemiddeld	**1,5**	**1,61**	**1,76**

Tabel 5.4: Gemiddelde zoektijd in jaren per gemeente 2021-2023

Bijlage 1: Definities

Binnen de woonruimteverdeling bij Entree hanteren we de volgende definities:

Aanbiedingen
Het aantal aanbiedingen is het aantal keren dat een woning die in de gevraagde periode is verhuurd aan een kandidaat is aangeboden. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de stap 'huurcontract getekend' in het systeem is doorgevoerd. Interessepeilingen worden hierbij niet meer als aanbieding gezien.

Actief woningzoekenden
Het aantal actief woningzoekenden is het aantal unieke woningzoekenden dat binnen een opgevraagde categorie en binnen de opgegeven termijn minimaal 1 keer op een woning heeft gereageerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum waarop de reactie in het systeem is ingevoerd.

Advertenties
Het aantal advertenties is het aantal advertenties dat in de gevraagde periode is gepubliceerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de woning in het systeem is ingevoerd en de advertentie zichtbaar werd op de website van Entree.

Doorstromer
Een woningzoekende die een zelfstandige woonruimte in Nederland leeg achterlaat. Het maakt niet uit of dit een huur- of een koopwoning is.

Gemiddelde meettijd
De gemiddelde meettijd is het rekenkundige gemiddelde van de meettijden van de woningzoekenden die in de periode een woning hebben gekregen. Woningen die naar urgenten zijn gegaan of zijn bemiddeld worden hierom niet meegenomen. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum waarop de stap 'huurcontract getekend' in het systeem is doorgevoerd.

Herstarter
Een woningzoekende waarvan de relatie is verbroken en die alleen wil verhuizen. Voorwaarde is dat de woningzoekende én samenwoont met de ex-partner in een zelfstandige woonruimte en de ex-partner blijft in die woning wonen.

Klantsoort
De klantsoort wordt weergegeven als een combinatie van 'soort klant' en eventuele voorrangsposities. Als een inschrijving bestaat uit 2 klantsoorten (bijvoorbeeld een starter die samen met een doorstromer staat ingeschreven) dan wordt de klantsoort gebruikt van de persoon met de oudste registratiedatum.

Leegmeldingen
Het aantal leegmeldingen is het aantal woningen dat in de gevraagde periode in het automatiseringssysteem is ingevoerd. Een woning kan meerdere malen worden ingevoerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum waarop de woning in het systeem is ingevoerd.

Reacties
Het aantal reacties is het aantal passende en niet-passende reacties dat in de gevraagde periode in de gevraagde categorie is ingevoerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum waarop de reactie in het systeem is ingevoerd.

Reacties per advertentie
Het aantal reacties per advertentie wordt gevormd door het aantal geadverteerde woningen in de gevraagde periode en het aantal reacties op deze woningen.

Slagingspercentage
Het slagingspercentage wordt gevormd door het aantal verhuringen te delen door het aantal actieven. De slaagkans is een maat voor het aandeel actief woningzoekenden dat in de gevraagde periode een woning heeft gevonden. Aangezien het aantal actief woningzoekenden sterk afhankelijk is van de gevraagde periode en categorie levert vergelijking van de slaagkans met andere (langere of minder lange) periodes of andere categorieën geen juist beeld op.

Starter
Een woningzoekende die voor het eerst verhuist naar zelfstandige woonruimte. Ook door verhuizing naar het buitenland wordt iemand starter.

Verhuringen
Een verhuring is een woning waarvan in het automatiseringssysteem is vastgelegd dat het huurcontract getekend is. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de stap ‘huurcontract getekend’ in het systeem is doorgevoerd. Deze datum betreft een systeemdatum en kan dus niet door de gebruiker aangepast worden. Hierdoor is het mogelijk om meteen na het einde van een periode een juist aantal verhuringen in de periode te produceren.

Zoektijd
De zoektijd van een geslaagde woningzoekende is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende waarbij alleen jaren waarin minimaal 1 keer is gereageerd worden meegenomen. Indien iemand dus bijvoorbeeld in 2011 heeft gereageerd, en daarna pas in 2015 dan wordt de eerste reactie uit 2015 genomen als basis voor de zoektijd.

Inkomens- en huurprijsgrenzen

Inkomensgrenzen
Jaarlijks worden door het ministerie de inkomensgrenzen vastgesteld die o.a. gebruikt worden bij de bepaling van het recht op huurtoeslag. Voor 2023 waren deze als volgt:

Groep	Minimum	Grens primaire doelgroep	DAEB-grens	Grens middeninkomens
1 persoon <= AOW	€ 19.375	€ 25.475	€ 44.035	€ 47.948
1 persoon > AOW	€ 20.500	€ 25.075	€ 44.035	€ 47.948
2 personen <= AOW	€ 25.225	€ 34.575	€ 48.625	€ 51.717
2 personen > AOW	€ 27.275	€ 33.800	€ 48.625	€ 51.717
meer personen <= AOW	€ 25.225	€ 34.575	€ 48.625	€ 55.486
meer personen > AOW	€ 27.275	€ 33.800	€ 48.625	€ 55.486

Tot de primaire doelgroep worden huishoudens gerekend die mogelijk recht op huurtoeslag hebben. Dit is afhankelijk van de grootte van het huishouden en voor een heel klein deel of het inkomen verkregen wordt (mede) met behulp van AOW. De EU-grens is het inkomen waarvan door Europese regelgeving bepaald wordt of er bij verhuring sprake is van een Dienst Algemeen Economisch Belang (DAEB).

Huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan het minimum-inkomensijkpunt betalen een minimum-eigen bijdrage en ontvangen het maximale bedrag aan huurtoeslag. Vanaf dit inkomen loopt de eigen bijdrage op en de huurtoeslagbijdrage af.

Huurprijsgrenzen

In het kader van passend toewijzen worden een aantal categorieën van huurprijzen benoemd. Deze worden jaarlijks door het ministerie vastgesteld. Voor 2022 en 2023 golden de volgend grenzen:

	2022	2023
1e aftoppingsgrens	€ 633,25	€ 647,19
2e aftoppingsgrens	€ 678,66	€ 693,60
Huurtoeslaggrens	€ 763,47	€ 808,06

Bijlage 2: Monitorgegevens

(artikel 20 van de Huisvestingsverordeningen in de gemeente van de woningmarktregio Arnhem - Nijmegen 2016)
De inhoud van de monitorrapportage bevat in ieder geval de volgende onderdelen (in blauw staat aangegeven waar de gegevens te vinden zijn in deze rapportage):

Een overzicht van de actief woningzoekenden.
Totalen per jaar **(→ deel I: A1)**
En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
Starters **(→ deel I: A2; deel II: tabel 1.1)**
Doorstromers **(→ deel I: A2; deel II: tabel 1.1)**
Inkomensgroepen **(→ deel I: A3; deel II: tabel 1.3)**
Leeftijdsgroepen **(→ deel I: A4; deel II: tabel 1.2)**
Herkomst **(→ deel I: D; deel II: tabel 1.5)**
Urgent woningzoekenden **(→ Deel II: tabel 1.1)**

Een overzicht van de verhuurde woningen
Totalen per jaar**(→ deel I: B1; deel II: tabel 2.1)**
En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
Starters **(→ deel II: tabel 3.1)**
Doorstromers **(→ deel II: tabel 3.1)**
Inkomensgroepen **(→ deel II: tabel 3.2)**
Leeftijdsgroepen **(→ deel II: tabel 3.3)**
Herkomst **(→ deel II: tabel 2.2)**

Slagingspercentage
Totalen **(→ deel I: C2)**
En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
Starters **(→ deel I: C3; deel II: tabel 3.1)**
Doorstromers **(→ deel I: C3; deel II: tabel 3.1)**
Inkomensgroepen **(→ deel I: C2; deel II: tabel 3.2)**
Leeftijdsgroepen **(→deel II: tabel 3.3)**

Monitoring aanpassingen 2013
Toewijzing naar verdeler (bemiddeling, meettijd, loting, direct te huur) **(→ deel II: onder tabel 2.3)**

Verhuisbewegingen
Weergave verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten in de woningmarktregio **(→ deel II: tabel 4.1 en 4.2)**

Weergave kerngegevens voor de woningmarktregio en per gemeente.
Een en ander bij voorkeur volgens het in 2014 door Entree gehanteerde model
(→ deel II: 5.1, 5.2 en 5.3)