Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201724508 Zaaknummer: Z/26/147563

Portefeuillehouder(s): L.S. Kaper

Voor vragen
Naam: Dick Boschman
Telefoon: 06 27 01 64 32
E-mail: d.boschman@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Woonbehoefteonderzoek 2025

Aanleiding voor deze kennisgeving
In onze Groene Metropoolregio doen we elke 3 jaar een woonbehoefteonderzoek. Dit gebeurt op het moment dat de uitkomsten van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) bekend zijn. Het rapport is opgesteld in opdracht van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) met een begeleidende projectgroep. Bij de opstelling van het rapport is gebruik gemaakt van diverse databronnen en zijn bijeenkomsten georganiseerd voor marktpartijen, overheden en woningcorporaties.

Relevant beleidskader
Omgevingswet, (komende) Wet versterking regie volkshuisvesting, Nationale Woon- en Bouwagenda, met onderliggende programma's en de Woondeal.
Omgevingsvisie Westervoort, Woonvisie Westervoort 2021-2030, Woonzorgvisie gemeente Westervoort 2025.

Inhoud van mededeling
Via deze kennisgeving informeren wij u over de uitkomsten van het regionaal woonbehoefteonderzoek 2025. Het rapport geeft inzicht in de woonbehoefte op regionaal, subregionaal en lokaal niveau en geeft aanbevelingen over verschillende woonopgaven die hier uit voortkomen. In deze brief informeren we u over de belangrijkste uitkomsten. Het rapport is als bijlage toegevoegd.

Periodiek doen we onderzoek
In onze regio doen we elke 3 jaar woonbehoefteonderzoek. Dit gebeurt op het moment dat de uitkomsten van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) bekend zijn. Het rapport is opgesteld door het bureau Companen, in opdracht van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) met een begeleidende projectgroep waarin gemeenten, de provincie Gelderland, WoonKr8 (het regionaal samenwerkingsverband van woningcorporaties) en de GMR zijn vertegenwoordigd. In deze begeleidende werkgroep zijn Duiven en Westervoort namens de Liemers vertegenwoordigd geweest. Bij de opstelling van het rapport is gebruik gemaakt van diverse databronnen en zijn bijeenkomsten georganiseerd voor marktpartijen, overheden en woningcorporaties. De methodologie wordt in het onderzoek toegelicht.

Uitkomsten
Het onderzoek geeft een behoefte in de GMR van 2025 tot 2050 van bijna 70.000 woningen of andere vormen van (tijdelijke) huisvesting. Het gaat om ruim 56.000 woningen en zo'n 11.000 tot 14.000 andere vormen van (tijdelijke) huisvesting.

Voor de periode 2025 tot en met 2034 komt de behoefte uit op bijna 40.000 extra woningen. Inclusief compensatie voor verwachte sloop komt deze uit op bijna 44.000 woningen. Daarmee ligt de behoefte vrijwel in lijn met de afspraken in de Woondeal (circa 45.000 woningen).

Het onderzoek geeft daarnaast een aanvullende vraag aan van 7.300 tot bijna 10.000 tijdelijke plekken voor arbeidsmigranten, van 1.800 plekken voor (dreigend) dak- en thuisloze mensen en een behoefte van zo'n 400 woonwagenstandplaatsen in de regio. In Nijmegen is ook een aanvullende vraag van 2.400 eenheden voor studenten.

Na 2035 blijft er behoefte aan extra woningen. Deze behoefte vlakt echter wel wat af. In de periode tot 2040 gaat het om bijna 8.000 extra woningen in de regio, in de tien jaar daarna aan nog eens ruim 9.000 woningen.

Het grootste deel van de behoefte komt voort uit de verwachte huishoudensgroei. Deze raming valt hoger uit dan bij de vorige prognose, vooral door een groei van het aantal buitenlandse vestigers, maar ook door een toename van het aantal vestigers uit de rest van Nederland. Daarnaast is het woningtekort toegenomen: van 5,1% van de woningvoorraad (2022) naar 5,5% in 2025. Vooral in de subregio Nijmegen is het woningtekort toegenomen.

De woningbehoefte tot en met 2034 ligt in lijn met de Woondeal afspraken

De woningbehoefte naar prijs-, en huur- en koopklassen tot en met 2034 is als volgt verdeeld:

- Sociale huur 30%
- Middenhuur 2%
- Goedkope koop 22%
- Betaalbare koop 15%
- Vrije sectorhuur 1%
- Dure koop 30%

Daarmee is het aandeel "betaalbaar" (sociale huur, middenhuur, goedkope en betaalbare koop) 69%. Het aandeel behoefte aan appartementen of nultredenwoningen is 54% en aan eengezinswoningen 46%.

Het onderzoek gaat dieper in op verschillende ontwikkelingen zoals: groei vooral door buitenlandse vestigers, meer behoefte aan appartementen, veel vraag naar sociale huurappartementen een beperkte opgave voor middenhuur, veel vraag naar woonvormen voor ouderen en veel vraag naar huisvesting van aandachtsgroepen. Dit zijn doelgroepen die om verschillende redenen (vaak vanwege een zorg- of kwetsbare achtergrond, soms vanwege een zeer specifieke woningvraag) moeite hebben om zelfstandig aan passende woonruimte te komen.

Lokale uitkomsten
Voor Westervoort ligt de kwantitatieve behoefte in lijn met de Woondeal afspraken en de Woningbouwevaluatie 2024 en vooruitkijk 2040. De woningbehoefte bestaat deels uit woningen die nodig zijn om het huidige tekort in te lopen en deels uit woningen voor de huishoudensontwikkeling.

Voor wat betreft de kwalitatieve behoefte is er in Westervoort behoefte aan betaalbare woningen. Het aandeel betaalbare woningen op de totale behoefte ligt met twee derde op het regionale gemiddelde. De behoefte aan sociale huurwoningen bedraagt ongeveer 30% van de totale woningbehoefte. Er is in de sociale huursector veel behoefte aan appartementen, maar ook aan grondgebonden woningen.

Bijna 60% van de woningbehoefte bestaat uit appartementen/nultredenwoningen. Deze vraag is groot in de sociale huursector maar in totaliteit groter in de koopsector. Het is een vraag van ouderen die een nultredenwoning zoeken, maar ook van jongeren die een betaalbare eerste stap op de woningmarkt willen zetten. In het dure koopsegment is het veelal een vraag van (aankomende) ouderen. De vraag naar dure koopappartementen is vooral een vraag van oudere huishoudens die een nultredenwoning zoeken. Daarnaast is er vraag naar goedkope en betaalbare koopappartementen.

De vraagdruk in zowel de sociale huur als koopsector is hoog. In de koopsector is deze de laatste jaren stabiel hoog al is de gemiddelde koopprijs fors opgelopen van € 250.000,- naar ruim € 425.000,-. In de sociale huur is het aantal verhuringen ligt toegenomen van zo'n 70 woningen per jaar naar 80-90 woningen per jaar. Tegelijkertijd is het aantal reacties op grondgebonden woningen opgelopen van ruim 200 naar ruim 400 reacties per geadverteerde woning. Westervoort heeft samen met Overbetuwe gemiddeld de laagste slaagkans in de sociale huur van hele regio.

Vervolg
De uitkomsten van dit onderzoek gebruiken we als input voor actualisatie van regionale afspraken (o.a. Woondeal en afsprakenkader woonzorg) en lokaal beleid zoals actualisatie van de Omgevingsvisie en de opstelling van een volkshuisvestingsprogramma. Met de Omgevingswet en de komst van de Wet versterking regie Volkshuisvesting verandert het woonbeleid van een woonvisie in een programma onder de Omgevingsvisie, het volkshuisvestingsprogramma. In de Omgevingsvisie legt gemeenteraad de ruimtelijke keuzes vast en wordt de toekomstvisie neergezet. In het volkshuisvestingsprogramma komt de praktische uitwerking van deze visie op het gebied van wonen/volkshuisvesting (bevoegdheid college). De Omgevingsvisie en het volkshuisvestingsprogramma samen vervangen daarmee de huidige woonvisie en woonzorgvisie.

Westervoort, 24 maart 2026.

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort
M. Sluiter (MA) Drs. A.J. van Hout

Bijlagen:

Registratienummer:	*Omschrijving:*
1. 201724471	Woonbehoefteonderzoek 2025