Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Bas Böhm
b.bohm@nijmegen.nl
T 024 – 329 34 36

Ons kenmerk
D230274343

Bijlage(n)
Bijgevoegd: Ja

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 28 maart 2023
Onderwerp Regionaal woonbehoefteonderzoek en onderzoek naar woonwensen 55-plussers

Geachte leden van de raad,

Via deze brief informeren wij u over de uitkomsten van het regionaal woonbehoefteonderzoek en lokaal onderzoek naar de woonsituatie en woonwensen van 55-plussers. Het regionaal 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, de aanbevelingen en het gebruik van de onderzoeken. De rapporten zijn 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 (GMR) met een begeleidende projectgroep waarin gemeenten, de provincie Gelderland, het Rijk, WoonKr8 (het regionaal samenwerkingsverband van woningcorporaties) en de GMR zijn vertegenwoordigd. 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.

In Nijmegen is in 2022 een onderzoek door de afdeling Onderzoek & Statistiek naar de woonsituatie en woonwensen van 55-plussers afgerond. Dit is een update van een onderzoek wat in 2015 is gedaan en vormt een mooie aanvulling op het regionale woonbehoefteonderzoek.

Momenteel wordt ook onderzoek gedaan naar de behoefte aan rolstoelgeschikte woningen in Arnhem en Nijmegen. Over de uitkomsten van dit onderzoek zullen we ook informeren. Dit rapport wordt in april afgerond.

Uitkomsten

Aantallen

De extra woningbehoefte, dus de behoefte aan toe te voegen woningen, is in de regio 54.000 woningen tot 2040, waarvan 42.000 van 2022 tot en met 2030. Op lange termijn liggen de prognoses in lijn met de afspraken uit de Woondeal uit 2020. Op korte termijn is er sprake van een grotere behoefte. Vergeleken met 3 jaar terug is vooral de druk in en rond Arnhem toegenomen.

Woningtypen en woonmilieus

De extra woningbehoefte valt tot en met 2030 in de volgende categorieën:

- 29% sociale huur
- 3% middeldure huur
- 23% goedkope koop tot € 250.000
- 19% betaalbare koop tussen € 250.000 en € 355.000
- 26% koop boven de € 355.000

Hiermee valt bijna drie kwart van deze behoefte in het betaalbare segment (sociale of middeldure huur of koop tot € 355.000).

In de steden heeft ongeveer de helft van de extra woningbehoefte betrekking op appartementen/levensloopgeschikte woningen en de helft op grondgebonden (koop)woningen. De vraag naar appartementen komt in belangrijke mate van jongere kleine huishoudens in een centrum-stedelijk woonmilieu of in de ring daaromheen. Vooral in de betaalbare segmenten. De vraag naar duurdere koopappartementen is vaker ook afkomstig van oudere huishoudens die een levensloopgeschikte woning zoeken.
De vraag naar grondgebonden koopwoningen is in belangrijke mate een vraag van doorstromende kleine huishoudens en van gezinnen, waarbij gezinnen zich vaker richten op de duurdere woningen in het ruimere groen-stedelijke woonmilieu.

In de kleinere kernen richt een belangrijk deel van de extra woningbehoefte zich op het centrum-dorpse woonmilieu en daarbinnen bestaat het voornaamste deel uit appartementen dan wel levensloopgeschikte grondgebonden woningen. Dit speelt sterker in de Liemers en het Rijk van Nijmegen. In de gemeenten rond Arnhem is de vraag naar grondgebonden woningen, met een zwaar accent op de koopsector, naar verhouding groter.

Wie heeft welke woonbehoefte?

Starters en gezinnen

De vraag van starters op de woningmarkt is groot. Deze groep is er de afgelopen periode minder goed in geslaagd de stap naar een zelfstandige woning te maken. Ook bij de groep zelfstandig wonende kleine jonge huishoudens is de wens om te verhuizen groot. De vraag van jonge huishoudens richt zich vaak op appartementen. Gezinnen vragen veelal grondgebonden woningen.

Ouderen
Ouderen richten zich vaak op appartementen. Zij verhuizen veel minder vaak, maar zijn een groep die in omvang toeneemt op de woningmarkt. Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de regio in de komende jaren toe: van zo'n 105.000 65-plushuishoudens in 2022, naar ruim 149.000 65-plushuishoudens in 2040. Binnen deze groep neemt vooral het aantal 75-plussers sterk toe. In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag en daarmee de behoefte aan een specifieke woonvorm. Maar voor een groeiende groep ouderen geldt dit wél.
Er zijn meer alleenstaande ouderen dan ouderen met een partner in de regio. Als zij met beperkingen te maken krijgen zijn zij vaak minder goed in staat zijn zelfstandig te blijven wonen.

Verreweg de meeste ouderen (94%) wonen thuis. Ook van de 85- plussers woont 70% nog thuis. Zij worden daarbij vaak ondersteund vanuit de wijkverpleging.

De vraag naar reguliere woningen voor ouderen neemt in de periode tot en met 2030 toe met ongeveer 20%, de vraag naar geclusterde woningen voor ouderen nabij zorgaanbod met bijna 40%. De verwachting is dat ongeveer 40% van de ouderen die geclusterd wil wonen in de Groene Metropoolregio een sociale huurwoning wenst, 50% van de ouderen wenst een koopwoning en 10% een particuliere huurwoning.

Uitstroom zorggroepen
De doelgroepen voor Beschermd wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO) en Jeugdhulp hebben behoefte aan een tijdelijke vorm van wonen met zorg; na verloop van tijd zullen de meeste cliënten weer zelfstandig(er) gaan wonen met meer of minder intensieve begeleiding. De woningvraag van mensen die uitstromen uit BW en MO is niet noodzakelijk een behoefte aan een extra woning. Het is vooral zaak dat op het moment van uitstromen een woning beschikbaar is. Veelal gaat het om goedkope en betaalbare sociale huurwoningen. Het gaat in de regio om substantiële aantallen woningen per jaar. Voor de doelgroepen BW, MO en Jeugdhulp met verblijf samen, gaat het jaarlijks naar schatting om bijna 1.100 woningen.

Mensen met een beperking
De woonvraag van mensen met een verstandelijke beperking neemt de komende jaren licht toe. Op dit moment is er een geraamde vraag van bijna 5.100 plekken in een geclusterde woonvorm (geschikt voor een zwaardere zorgvraag). Deze vraag neemt toe naar 5.270 plekken in 2030 en neemt daarna weer licht af. De vraag naar wonen met ambulante begeleiding is kleiner, op dit moment 390 plekken. Deze vraag neemt toe tot 660 plekken in 2030 en 760 plekken in 2035. Dit gaat ten koste van de vraag naar geclusterde woonvormen.

De omvang van de vraag van mensen met een lichamelijke beperking is aanmerkelijk kleiner dan die van mensen met een verstandelijke beperking. Op dit moment gaat het om 285 plekken in geclusterde woonvormen en 55 zelfstandige woningen waar men al dan niet met begeleiding woont. De vraag neemt de komende periode licht toe, naar zo'n 300

plekken in geclusterde woonvormen. De vraag naar zelfstandige woningen blijft naar verwachting op het huidige niveau.

Bijzondere woonvormen
Een aanzienlijk deel van de woningzoekenden heeft mogelijk interesse in alternatieve woonvormen. De groep die vervolgens serieuze interesse toont en bijvoorbeeld ook actief op zoek gaat naar deze woonvormen of zelf initiatief neemt om een dergelijke woonvorm te ontwikkelen is een stuk kleiner. Uit het rapport blijkt dat het aandeel woningzoekenden dat open staat voor collectieve bouwprojecten en het wonen in gebouw met een voormalige niet-woonfunctie relatief klein is, het betreft zo'n 3% van de huishoudens met een verhuiswens.

Per groep vallen de volgende zaken op:

- Jongeren en starters zijn het meest en het breedst geïnteresseerd in alternatieve woonvormen. De vraag van starters wordt in de huidige markt ook ingegeven door de wens om überhaupt een woning te vinden.
- Onder gezinnen en kleine huishoudens van 35 tot 65 jaar richt vraag naar bijzondere woonconcepten zich op zelfbouw of CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap; het samen met anderen ontwikkelen van woningen).
- Onder ouderen is de interesse in wonen met gemeenschappelijke voorzieningen groter dan onder andere leeftijdsgroepen. Zeker onder ouderen met een zorgvraag is relatief veel behoefte aan kleinschalige woonzorgprojecten met een gemeenschappelijke leefruimte.

Arbeidsmigranten
Eén op de vijf arbeidsmigranten die woonachtig is in de provincie, woont in Arnhem of Nijmegen. Daarbij ligt in Nijmegen de nadruk meer op kenniswerkers en expats en in Arnhem meer op lager geschoolde buitenlandse werknemers. Voor de regio Arnhem-Nijmegen wordt de inschatting gemaakt van een groei van 7.300 tot 10.500 arbeidsmigranten met een woonvraag in de regio. Dit is te verdelen naar:

- 2.900 tot 4.200 short stay (< 4 maanden; flexibele woonvormen)
- 2.350 tot 3.350 mid stay (tot 3 jaar; flexibele woonvormen)
- 2.050 tot 2.950 long stay (permanent; reguliere woonbehoefte)

De permanente vraag is onderdeel van de totale geraamde woningbehoefte.

Woonwagens
In het onderzoek wordt gerefereerd naar bestaande lokale behoefteonderzoeken naar woonwagenstandplaatsen en geeft een beeld hiervan in de regio. Uit enquêtes uit het recente verleden blijkt dat veel woonwagenbewoners een voorkeur hebben voor een koopstandplaats met koopwoonwagen (ongeveer 40% van de vraag). Als tweede meest genoemde optie geldt een huurstandplaats met een huurwoonwagen (35%), gevolgd door de combinatie huurstandplaats met koopwoonwagen (25%).

Statushouders
Voor het huisvesten van statushouders publiceert het Rijk halfjaarlijks de Taakstelling Huisvesting Vergunninghouders. Bij een trendmatige huisvestingsopgave zijn jaarlijks 365 woningen nodig, in grote mate corporatiewoningen. De extra woningbehoefte in 2023 en 2024 en verder, gebaseerd op de actuele taakstelling, ligt op 635 woningen per jaar. Dit zijn 280 woningen per jaar méér dan de situatie in 2022. De trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte is onderdeel van de geraamde woningbehoefte.

Spoedzoekers
In het onderzoek zijn spoedzoekers woningzoekers met een urgente verhuisgeneigdheid die vijf of meer acties hebben ondernomen om aan een woning te komen. Het gaat dan in de regio om zo'n 4.200 spoedzoekers, mensen die op zeer korte termijn een woning nodig hebben. Er is een groep dak- en thuislozen die in het WoON niet zichtbaar is. Op basis van landelijke CBS-cijfers gaat het in de Groene Metropoolregio bij benadering om 1.000 dak- en thuislozen zijn.

Aanbevelingen van de onderzoekers
Het rapport geeft aanbevelingen mee over de woonopgaven die uit het onderzoek naar voren komen. Hierbij is ook nadrukkelijk gekeken naar de recente afspraken die zijn gemaakt in de Woondeal 2.0. De onderzoekers geven de volgende aanbevelingen:

1) Zet vol in op het realiseren van de afspraken uit de Woondeal, doe waar mogelijk meer en ga na welke mogelijkheden er zijn in de bestaande woningvoorraad.
2) Fair share is de afspraak in de regio.
3) Breid de voorraad voor aandachtsgroepen uit met betaalbare woningen die snel te realiseren zijn: doet elke gemeente genoeg?
4) Kijk creatief naar de realisatie van betaalbare koopwoningen en realiseer ook dure woningen om de realisatie van betaalbare huur- en koopwoningen financieel rond te krijgen.
5) Kan de wens naar betaalbare grondgebonden woningen altijd en overal waargemaakt worden?
6) Kijk kritisch naar dure levensloopgeschikte woonvormen: voorziet dit in de ambitie om woningaanbod voor verschillende lagen van de bevolking te creëren?
7) Houd vast aan de afspraken over het toevoegen van middenhuur in de Woondeal en concentreer daarbij op de meer stedelijke en centrumdorpse woonmilieus.
8) Nieuwbouw van sociale huur voor aandachtsgroepen is van belang, maar zorg ook dat de meettijd van reguliere woningzoekenden niet verder oploopt.
9) Heb aandacht voor een passende zorginfrastructuur bij de realisatie van woningen voor aandachtsgroepen.
10) Vertaal de geïnventariseerde behoefte aan verschillende woonzorgconcepten in de lokale woonzorgvisie.

Lokale uitkomsten
Voor Nijmegen komt er een extra behoefte van 16.500 woningen tot 2040 en 12.250 woningen tot 2030 uit het onderzoek. Deze behoefte valt in de volgende categorieën:

- 30% sociale huur
- 5% middeldure huur
- 19% goedkope koopwoningen < € 250.000
- 18% betaalbare koopwoningen tussen de € 250.000 en € 355.000
- 28% dure koopwoningen > € 355.000

Iets meer dan de helft van deze behoefte is er naar appartementen.

Vergeleken met het onderzoek uit 2019 is de vraag naar betaalbare koopwoningen en grondgebonden woningen gestegen. De onderzoekers merken daarbij op dat door recente ontwikkelingen (minder hypotheekmogelijkheden en voorgenomen veranderingen in rijksbeleid middeldure huur) de vraag naar middeldure huur wellicht hoger uitvalt en in de praktijk middeldure huur ook een substituut voor betaalbare koop kan zijn.

Het onderzoek geeft daarnaast aan dat er voor studenten een aanvullende behoefte is van ruim 2.500 plekken tot en met 2030, waarbij het hier om een combinatie van zelfstandige en onzelfstandige eenheden (kamers) gaat.

Richting 2040 liggen deze aantallen in lijn met uitgangspunten in de Verstedelijkingsstrategie. Vergeleken met de afspraken uit de Woondeal 2.0, waarin voor Nijmegen 13.000 woningen tot en met 2030 het uitgangspunt is, ligt de optelsom van reguliere én studentenwoningen wat hoger.

Schaarstegrenzen
Voor de onderbouwing van volkshuisvestelijk beleid zoals kamerverhuur en de opkoopbescherming is het nodig om de goedkope en betaalbare delen van de koopvoorraad af te bakenen en in beeld te brengen of sprake is van schaarste in deze segmenten. Voor Nijmegen blijkt uit het onderzoek dat de schaarstegrens voor goedkope koopwoningen op € 278.000 WOZ-waarde ligt en voor de middeldure koopwoningen op € 396.000 WOZ-waarde.
We onderzoeken nu wat deze schaarstegrenzen betekenen voor vigerend volkshuisvestelijk instrumentarium en voor de prijsgrenzen die we hanteren bij woningbouwprojecten.

Lokaal onderzoek woonsituatie en woonwensen 55-plussers
Zoals aangegeven heeft de afdeling Onderzoek & Statistiek in 2022 een onderzoek naar de woonsituatie en woonwensen van 55-plussers afgerond. Deze update van het onderzoek uit 2015 is gemaakt om tijdig te weten hoe 55-plussers denken over wonen, of ze willen verhuizen en waar naartoe. Of wellicht willen ze liever hun huidige woning aanpassen.

Het onderzoek bestaat uit twee delen. Het eerste deel maakt gebruik van data uit het landelijke WoON-onderzoek, toegespitst op Nijmegen. In het tweede deel zijn via een enquête vragen gesteld aan het Nijmeegse stadspanel; ruim 1.300 55-plussers hebben gereageerd. Daarmee hebben we ook een meer kwalitatieve invulling. Hierbij merken we op dat driekwart van de respondenten van het stadspanel een koopwoning bezit. De mening van huurders komt dus wat minder naar voren in dit onderzoek.

Het rapport, inclusief een samenvatting, is in de bijlage te vinden. Hieruit blijkt onder meer dat steeds meer 70-plussers in Nijmegen zijn de afgelopen tien jaar thuis blijven wonen, veel 55-plussers nog niet bezig met woonwensen en –behoeften voor de toekomst i.v.m. gezondheids- of ouderdomsklachten en er gevarieerde woonwensen en –behoeften voor de toekomst zijn.

Vervolgstappen
Conform de eerste aanbeveling zetten we vol in op realisatie van de afspraken uit de Woondeal 2.0. Het onderzoek geeft daarbij waardevolle nadere onderbouwingen en kwalitatieve data. Het onderzoek gebruiken we als bouwsteen voor de actualisatie voor woonbeleid en de omgevingsvisie, voor de regionale en lokale woonzorgvisies en bij projectadvisering. Over de stappen die we zetten voor actualisatie van woonbeleid en de omgevingsvisie hebben we u in de brieven van 7 en 28 februari 2023 geïnformeerd. De uitkomsten van het onderzoek zullen we daarnaast gebruiken voor de actualisatie van prijsgrenzen.

We gaan ervan uit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester