COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	28 november 2022
PROJECTNUMMER	2202.118
OPDRACHTGEVER	Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Woningbehoefteontwikkeling Groene Metropoolregio

In opdracht van de Groene Metropoolregio voert Companen momenteel het regionale woningmarktonderzoek uit, als bouwsteen voor de nieuwe regionale woondeal en nieuw lokaal beleid. Met vertraging is recent de nieuwe provinciale huishoudensprognose beschikbaar gekomen. Dit is een belangrijke bouwsteen voor de raming van de ontwikkeling van de woningbehoefte. In deze notitie brengen we de eerste uitkomsten met betrekking tot de ontwikkeling van de woningbehoefte op regioniveau in beeld. Later volgt een nadere uitwerking van de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte op gemeentelijk en subregionaal niveau. Deze uitkomsten zullen medio januari 2023 in concept gereed zijn. Het regionale woningmarktonderzoek wordt eind februari afgerond.

Kwantitatieve woningbehoefte: inloop woningtekort en meer huishoudens

Het aantal huishoudens in de regio neemt de komende jaren verder toe. Tegelijk is sprake van een fors woningtekort, veel mensen slagen er niet in op redelijke termijn een woning te vinden die past bij hun budget. We brengen in beeld hoe de woningbehoefte zich ontwikkelt door de huishoudensgroei en wat het betekent om het woningtekort deels in te lopen. Daarbij zien we dat het wonen voor veel groepen minder betaalbaar is geworden. We geven een eerste beeld van wat dit betekent voor de woningvraag in verschillende prijssegmenten.

Aanmerkelijke versnelling nodig

Met de Woondeal 1.0 had de regio een aantal ambities. Op grond van deze ambities zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van 20.000 woningen in de periode 2020 – 2025 en 35.000 woningen in de periode 2020 – 2030. Hiervan zijn in 2020 en 2021 al zo'n 6.700 woningen toegevoegd. Toch is het gevoel dat de druk op de woningmarkt is toegenomen. De nieuwe prognose onderschrijft dit. Het aantal extra benodigde woningen om te voorzien in de huishoudensontwikkeling en het inlopen van het woningtekort ligt de komende jaren hoger dan de afspraken in het kader van de Woondeal 1.0. Er moeten nog 35.550 tot 37.300 woningen worden toegevoegd in de periode tot en met 2030. Dat zijn jaarlijks in de regio 4.000 tot 4.400 woningen. Er is dus een aanmerkelijk versnelling nodig ten opzichte van de laatste jaren.

De extra woningbehoefte in de komende jaren komt voort uit het huidige woningtekort en de toename van het aantal huishoudens in de regio.

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

Inlopen woningtekort

In de Groene Metropoolregio is momenteel sprake van een fors woningtekort. Bij een tekort van zo'n 2% is sprake van een gezonde marktdruk, het tekort in de regio is groter. We gaan er in de berekening van de woningbehoefte vanuit dat het woningtekort in de regio in de periode tot en met 2030 wordt ingelopen tot een tekort van 2%. Dat brengt een extra opgave met zich mee.

Tabel 1: Groene Metropoolregio. Procentueel tekort en extra benodigde woningen om het tekort in te lopen tot 2% in 2031

Gebied	**Procentueel tekort**	**Extra benodigde woningen om tekort in te lopen tot 2% in 2031**
Subregio Arnhem	4,35%	+3.700
Subregio De Liemers	1,76%	+0*
Subregio Nijmegen	5,58%	+5.200
Totaal Groene Metropoolregio		**+8.900**

* Het gemiddelde woningtekort in de subregio De Liemers is kleiner dan 2%. Echter is de ervaring dat de woningmarktdruk in de subregio sterk verschilt tussen gemeenten. De gemeenten dicht bij Arnhem ervaren door het grotere woningtekort in de subregio Arnhem en in de stad Arnhem een hogere druk dan de andere gemeenten in de subregio.

Bron: Primos Datawonen.nl, bewerking Companen

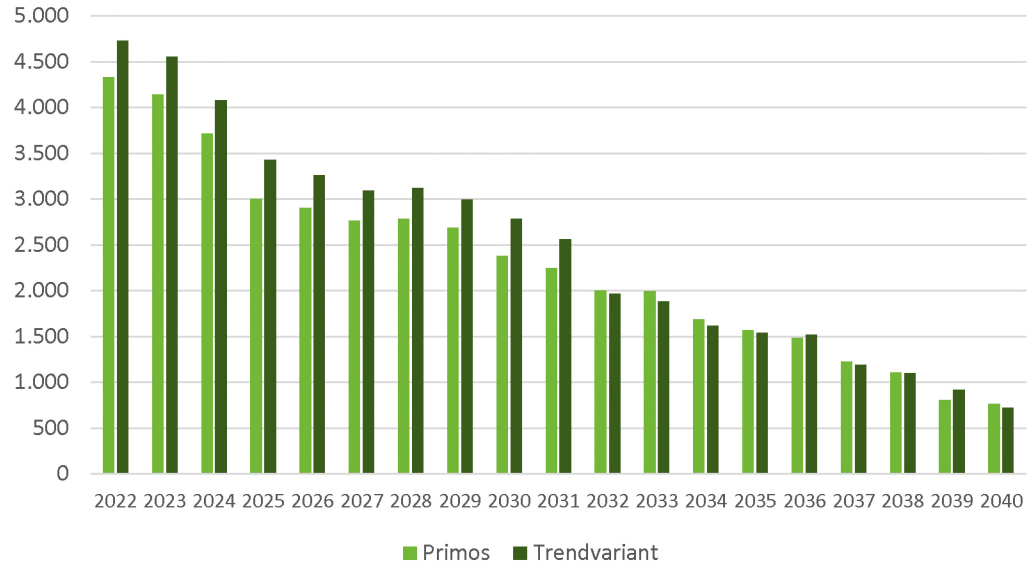
Het woningtekort is niet gelijk gespreid binnen de regio. In de subregio's Arnhem en Nijmegen is sprake van een woningtekort van meer dan 2%. In deze regio's wordt daarom gerekend met het inlopen van een deel van het tekort. In De Liemers is het woningtekort minder dan 2%. Statistisch gezien zijn in De Liemers dus geen extra woningen nodig boven op de huishoudensontwikkeling. Zoals in de voetnoot bij de bovenstaande tabel beschreven zullen in de praktijk door waterbedeffecten van de woningmarktdruk in de regio Arnhem wel degelijk extra woningen nodig zijn.

De extra woningbehoefte om het woningtekort in te lopen, is in de subregio Arnhem 3.700 woningen en in de subregio Nijmegen 5.200 woningen. Voor de hele Groene Metropoolregio moeten dus 8.900 extra woningen worden toegevoegd om het woningtekort in 2031 terug te brengen naar 2%.

Huishoudensontwikkeling

Het aantal huishoudens in de regio neemt de komende jaren toe. Dat komt door de gezinsverdunning – er komen meer kleinere huishoudens -, de trendmatige migratie naar de regio en door de natuurlijke groei. Er zijn twee varianten uitgewerkt die in samenhang een beeld geven van de bandbreedte van de ontwikkeling van het extra aantal huishoudens.

Figuur 1: Groene Metropoolregio. Jaarlijkse toename aantal huishoudens volgens twee prognosevarianten (2022 – 2040)



Bron: Primos provincie Gelderland, bewerking Companen

- *Primos.* Dit is de standaardraming van Primos. Primos is het prognosemodel dat door de Rijksoverheid en door de provincie Gelderland wordt gebruikt. Primos is een trendraming die de toekomstige huishoudensontwikkeling benadert vanuit een langjarige trend.
- *Trendvariant.* De trendvariant is ook een trendraming, maar gebaseerd op de ontwikkelingen in het recente verleden. Hierbij is gekeken naar de binnenlandse migratietrends in de periode 2017 – 2021. Deze variant geeft een beeld van de ontwikkelingen in de huidige woningmarktcontext. De Trendvariant komt hoger uit dan de referentieraming van Primos. De referentieraming en de Trendvariant geven samen een bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in de komende jaren.

Ontwikkeling totale woningbehoefte 2022 tot en met 2030 en tot en met 2040

De huishoudensontwikkeling en de beoogde inloop van het woningtekort bepalen samen de netto extra woningbehoefte in de komende jaren.

Tabel 2: Groene Metropoolregio. Ontwikkeling woningbehoefte op basis van huishoudensontwikkeling en inloop woningtekort in de perioden 2022 t/m 2030 en 2022 t/m 2040 volgens verschillende prognosevarianten

Prognosevariant	Huishoudens-ontwikkeling 2022 t/m 2030	Extra woningbehoefte Inclusief inloop tekort	Huishoudens-ontwikkeling 2022 t/m 2040	Extra woningbehoefte Inclusief inloop tekort
Primos	+26.600	+35.500	+39.250	+48.150
Trendvariant	+29.900	+38.800	+42.350	+51.250

Bronnen: Primos provincie Gelderland, ABF, bewerking Companen

- Volgens de Primos prognose neemt het aantal huishoudens in de regio in de periode tot en met 2030 toe met 26.600. Inclusief de extra 8.900 woningen voor het inlopen van het woningtekort,

bedraagt de extra woningbehoefte op basis van deze prognosevariant dus 35.500 woningen. Voor de periode tot en met 2040 gaat het om 48.150 woningen.

- De Trendvariant, gebaseerd op de woningmarktontwikkelingen in de laatste jaren, komt uit op een hogere huishoudensontwikkeling dan de referentieraming Primos. Uitgaande van de actuele woningmarktontwikkelingen neemt het aantal huishoudens in de periode tot en met 2030 toe met 29.900. De woningbehoefte komt daarmee uit op 38.800 woningen in die periode en 51.250 woningen in de periode tot en met 2040.

Kwalitatieve woningbehoefte: in alle segmenten behoefte

Op basis van de Trendvariant van de huishoudensprognose, met inloop van het woningtekort tot 2% in 2031, is de kwalitatieve woningbehoefte berekend.

Beleid voor 2/3 deel betaalbaar en 30% sociale huur in lijn met de behoefte

De verdeling van de extra woningbehoefte naar eigendom en prijssegment sluit goed aan op de verdeling 30% sociale huur en twee derde in het betaalbare segment waar in de Nationale Woon- en Bouwagenda op wordt aangestuurd.

Daarnaast blijkt dat lage middeninkomens opteren voor een goedkope koopwoning. Dit aanbod is onvoldoende aanwezig. De grens van € 355.000 zoals vastgelegd in het rijksbeleid is voor veel woningzoekers te hoog. Een grens van € 250.000 past meer bij hun bestedingsmogelijkheden. Als dit aanbod niet aanwezig is, dan biedt de vrije-sectorhuur voor deze vraag een alternatief. Dit is echter niet de primaire behoefte.

Afbakening huishoudens met een middeninkomen en goedkope en betaalbare koopsector

Voor het bepalen van het goedkope en het betaalbare prijssegment in de koopsector gaan we uit van de leencapaciteit van huishoudens met een middeninkomen. We bakenen de groep huishoudens met een middeninkomen als volgt af:

- Eenpersoonshuishoudens met inkomen tussen € 41.000 en € 57.000
- Meerpersoonshuishoudens met inkomen tussen € 45.000 en € 76.000

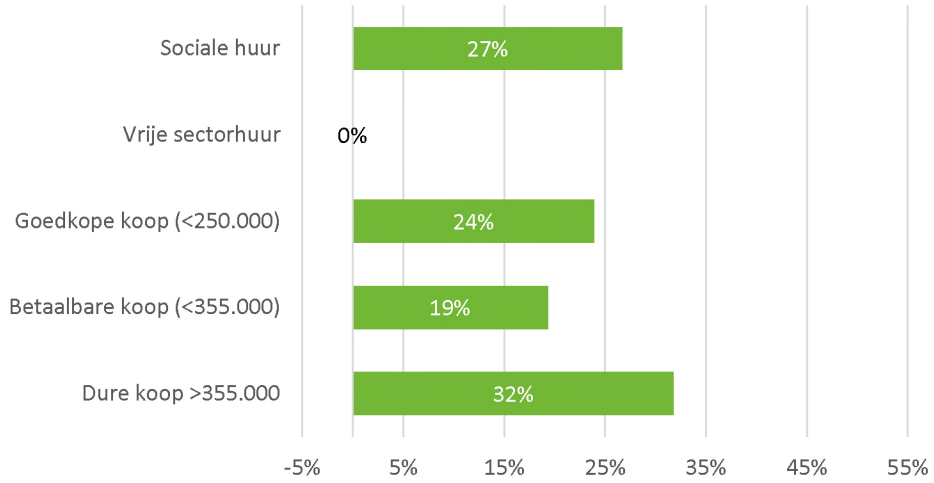
De ondergrenzen sluiten aan op de afbakening van de corporatiedoelgroep. De bovengrenzen van € 57.000 en € 76.000 worden vaak gebruikt en sluiten aan op de afbakening van de groep huishoudens met een middeninkomen in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

De leencapaciteit voor het kopen van een woning van een huishoudens met een inkomen van € 57.000 bedraagt op dit moment ongeveer € 250.000. Voor een huishoudens met een inkomen van € 76.000 is dit ongeveer € 365.000. Dat bedrag ligt net iets boven de huidige NHG-grens van € 355.000. Deze grens zal ook in 2023 door de Rijksoverheid worden gehanteerd als de betaalbaarheidsgrens. Het ligt daarom voor de hand om de grens van € 355.000 te gebruiken als de grens voor het betaalbare koopsegment.

We gaan op basis hiervan vooralsnog uit van de volgende prijsgrenzen in het koopsegment:

- Goedkoop: tot € 250.000
- Betaalbaar: € 250.000 tot € 355.000
- Duur: vanaf € 355.000

Figuur 2: Groene Metropoolregio. Kwalitatieve woningbehoefte op basis van Trendvariant (netto woningbehoefte), 2022 tot en met 2030



Bron: Primos provincie Gelderland, bewerking Companen

- De extra behoefte aan sociale huurwoningen in de periode tot en met 2030 bedraagt 27% van de totale extra woningbehoefte in deze periode. Het gaat om de netto extra behoefte; als rekening wordt gehouden met herstructurering en verkoop zijn er méér sociale huurwoningen nodig om in de ontwikkeling van de behoefte aan woningen in dit segment te voorzien en zal het aandeel sociale huurwoningen op de totale extra woningbehoefte hoger zijn.
- De extra behoefte in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en koopwoningen in de prijsklasse tot € 355.000, de NHG-grens) bedraagt 68% van de totale extra woningbehoefte in de periode tot en met 2030. Maar niet voor iedereen is een woning in het betaalbare koopsegment tot de NHG-grens betaalbaar. Met name (koop)starters die niet profiteren van de gestegen huizenprijzen omdat zij nog geen koopwoning hebben vallen op de huidige woningmarkt tussen wal en schip. Er zijn daarom ook extra veel woningen nodig in de prijsklasse tot € 250.000.
- Het is lastig om woningen toe te voegen in het prijssegment tot € 250.000. In de praktijk zal een deel van de mensen die een woning in dit prijssegment willen kopen een huurwoning in de vrije sector betrekken. Het is niet de eerste wens van veel mensen (daarom is er op basis van de woonwensen per saldo op regioniveau geen extra behoefte); de middenhuur is een substitutiemarkt voor de goedkope koopsector.
- De behoefte aan dure koopwoningen bedraagt 32% van de extra woningbehoefte in de periode tot en met 2030.