COMPANEN
ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING

Nadere duiding behoefte sociale huurwoningen

Gemeente Beuningen

Raadsbijeenkomst 29-4-2021





Constateringen

- Discrepantie tussen
  - Uitkomsten regionaal woningbehoefteonderzoek (factsheet Beuningen)
  - Ervaren druk op de sociale huurmarkt in Beuningen
- Gevoel dat actualiteiten leiden tot andere conclusies

Programma en vraagstelling

1. Wat is de feitelijke behoefte aan sociale huur in Beuningen?
2. Welke (lokale en regionale) factoren zijn van invloed op deze behoefte?
3. Hoe is die behoefte aan sociale huur als Beuningen kiest voor een grotere verstedelijkingsopgave?
4. Wat betekent dit voor te maken afspraken tussen gemeente en Woonwaarts?

Uitwerking voor Beuningen

REGIONAAL WONINGBEHOEFTEONDERZOEK

Uitkomsten regionaal behoefteonderzoek (Beuningen)

Woningbehoefte 2019-2030:

+700 huishoudensgroei

+320 inlopen woningtekort

} Woningbehoefte = 1.020

Behoefte sociale huur 2019-2030

0,4% welvaartsgroeiscenario + 45 woningen

0,0% welvaartsgroeiscenario + 110 woningen

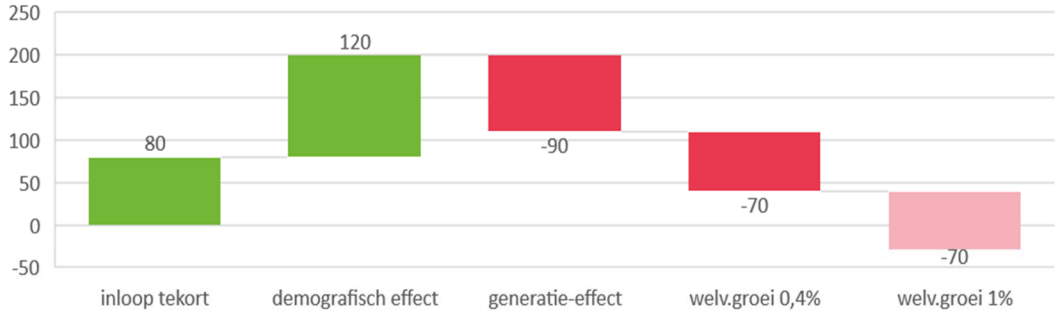
Achtergrond analyses: woonsituatie doelgroep in Beuningen

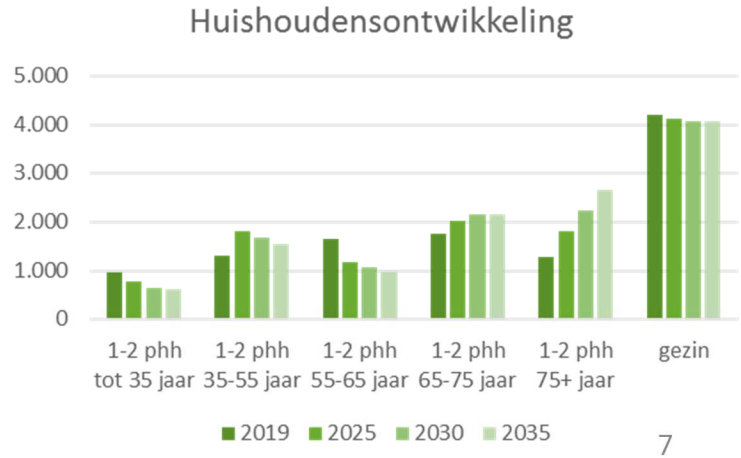
- Analyse op basis van lokale doelgroep
- Doelgroep woont in Beuningen relatief minder vaak in een sociale huurwoning t.o.v. de subregio en hele regio
- Met name 65-plussers met een inkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021) wonen in Beuningen opvallend vaak in een koopwoning

Aandeel doelgroep tot € 40.024 woonachtig in corporatiewoning	Beuningen	Subregio Nijmegen e.o.	Arnhem-Nijmegen
< 25 jaar	56%	58%	50%
25 - 65 jaar	56%	65%	61%
65 +	42%	57%	54%
Totaal	50%	62%	58%

Achtergrond analyses:
Ontwikkeling doelgroepen in de sociale huur

- Generatie-effect: toekomstige ouderen hebben steeds vaker een koopwoning
- In Beuningen op basis van de huishoudensprognose alleen nog toename van 65/75-plussers
- Stapeling effecten: weinig doelgroep woonachtig sociale huur + steeds meer ouderen in koopwoning + alleen huishoudensgroei bij ouderen = beperkte toename van de behoefte aan sociale huur



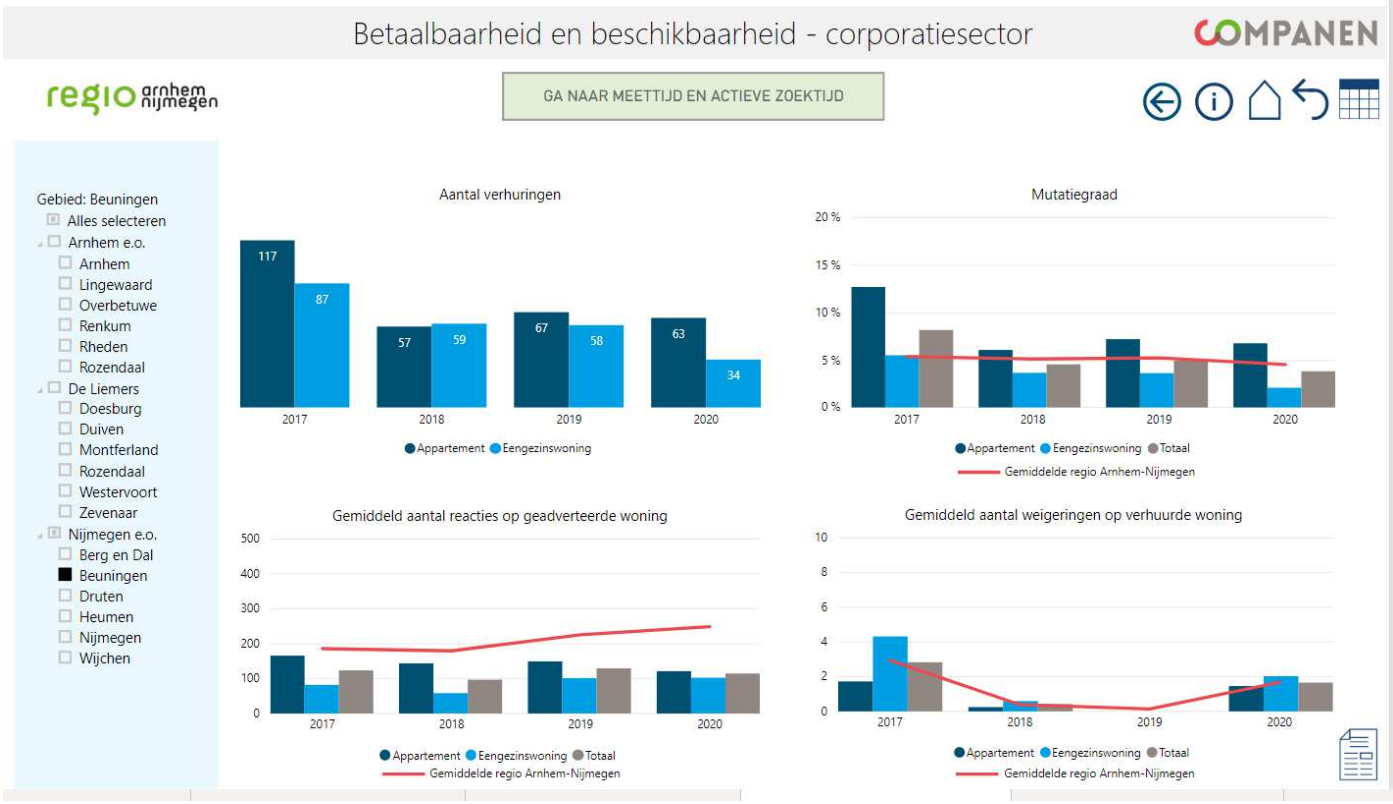


Gewenste kwalitatieve verschuiving

- Meer vraag kleine huishoudens in sociale huur (appartementen, toegankelijke woningen)
- Kwalitatief goed aanbod bij doorstroming (traditionele gezinswoningen; het wachten waard?)
- Tekorten in middensegment (middenhuur en goedkope koop)

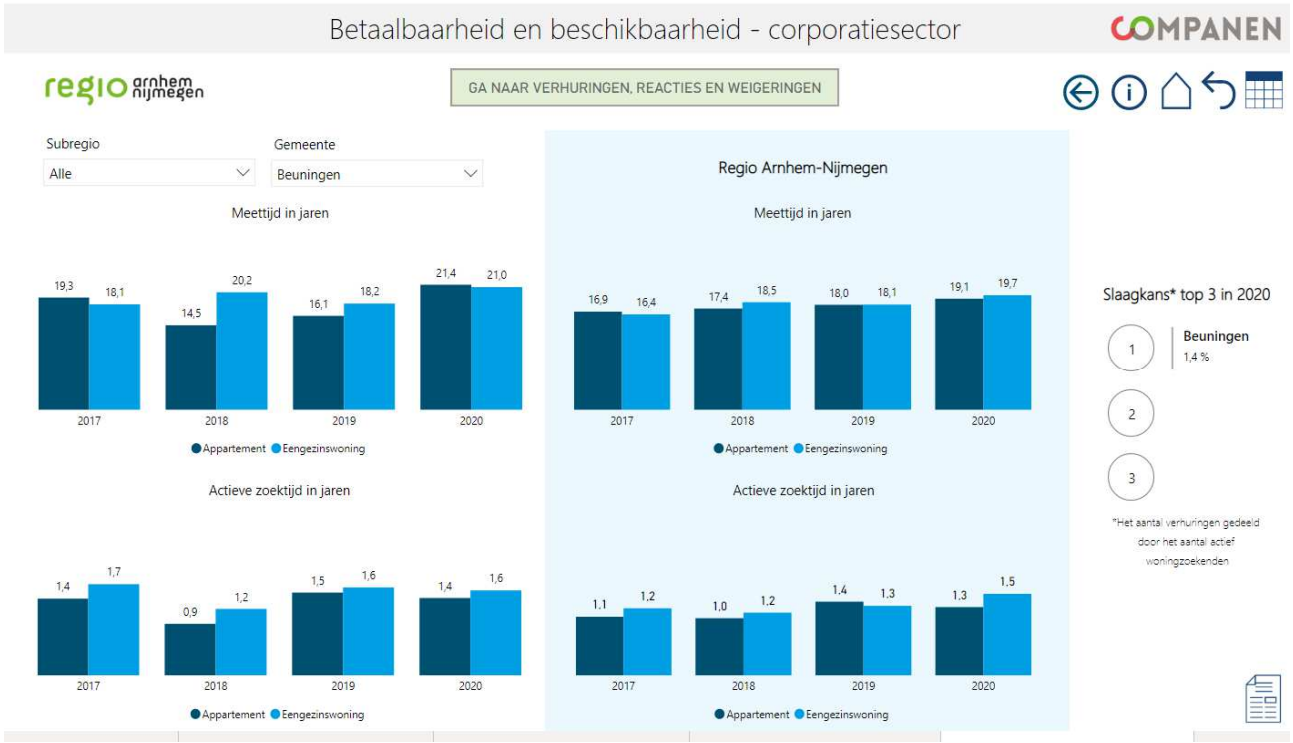
BREDERE ANALYSE OBV MARKTDRUK, LOKALE EN REGIONALE OPGAVEN

Minder verhuringen gelijk aantal reacties in Beuningen *(preview woningmarktmonitor Arnhem-Nijmegen)*



- Verhuringen nemen af
- Mutatiegraad neemt af (volgt trend regio)
- Aantal reacties blijft constant (regio toename)
- Aantal weigeringen neemt toe (volgt trend regio)

Actieve zoektijd blijft gelijk, slaagkans relatief laag: veel zoekers van buiten Beuningen



Meettijd:
- Beuningen 21 jaar
- Subregio Nijmegen 21 jaar
- Arnhem-Nijmegen 20 jaar

Actieve zoektijd:
- Beuningen 1,5 jaar
- Subregio Nijmegen 1,4 jaar
- Arnhem-Nijmegen 1,4 jaar

Slaagkans
- Beuningen 1,4 % laag

Slaagkans top 3 subregio Nijmegen
- Nijmegen 4,4 %
- Druten 2,4 %
- Berg en dal 2,3 %

Lokale en regionale woningzoekenden

	Reacties	Toewijzingen	Slaagkans
Uit Beuningen	6.305 (34%)	52 (42%)	++
Uit Nijmegen	6.592 (36%)	35 (28%)	-
Elders uit de subregio	2.260 (12%)	16 (13%)	
Elders uit de regio	620 (3%)	6 (5%)	++
Elders uit NL	2.759 (15%)	14 (11%)	--
Totaal	**18.536**	**123**	

- Slaagkans lokaal woningzoekenden in Beuningen vergelijkbaar met regio
- Veel druk vanuit elders (m.n. Nijmegen): 66% woningzoekenden van elders, 58% van de toewijzing
- Uit Nijmegen komen relatief veel jongeren tot 28 jaar.

Doorrekening lokale/regionale vraag

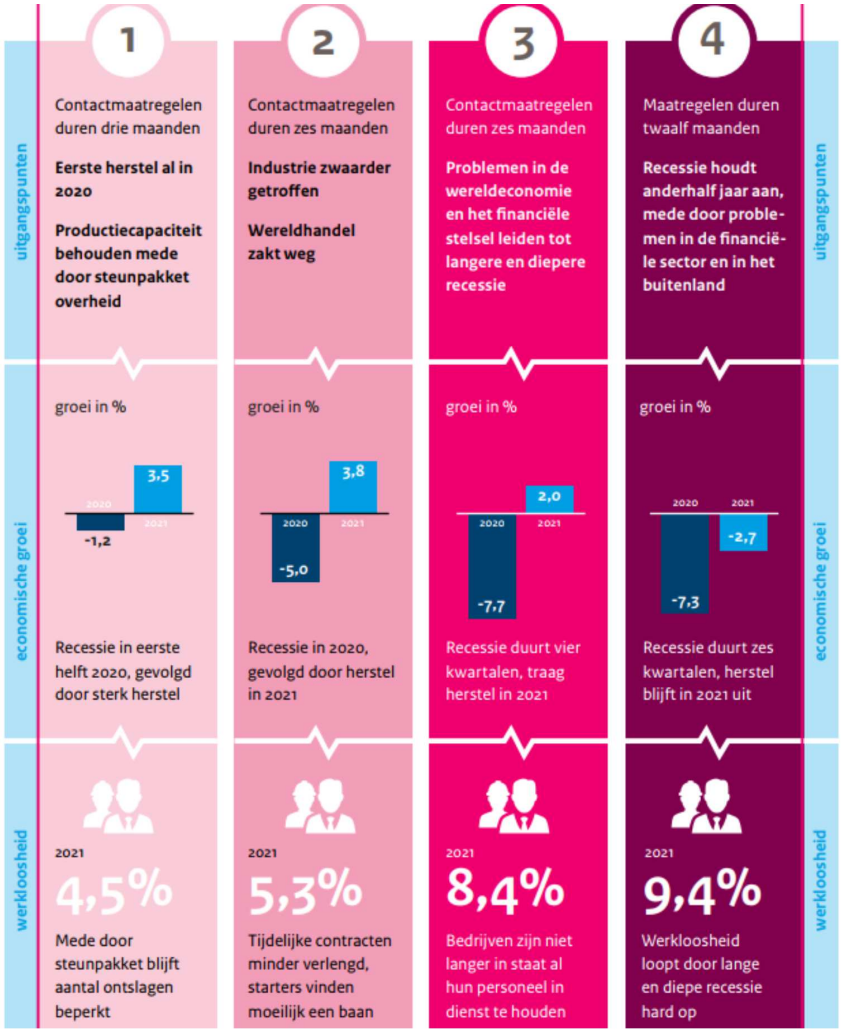
- Nu groei +45 tot +110 (= lokaal)
- Als dat 40% toewijzing is
- Regio-effect is andere 60% = +65 tot +165
  (als dat niet elders gerealiseerd wordt)
- **Tot 2030 totaal (lokaal en regionaal) bij woningbehoefte 1.020:**
  +110 (0,4% welvaart) tot +275 (0% welvaart)

Regio-effect bij meer nieuwbouw

- Meer nieuwbouw:
- Van het meerdere steeds aansluiten bij regionale behoefte: 21% tot 29%
- Bij 1.000 extra woningen dus 210 tot 290 sociale huur extra
- Afstemming met de regio noodzakelijk

ONZEKERHEDEN EN OVERIGE EFFECTEN

Effect Corona-crisis



Onzekerheden

Corona	• Onzekere economie, toenemende vraag sociale huurwoningen • 0% economische scenario: stagnatie korte termijn en herstel (middel)lange termijn
Statushouders	• Onzeker, afhankelijk van economische omstandigheden • Verdubbeling taakstelling 2021
Arbeidsmigranten	• Onzeker, afhankelijk van economische omstandigheden • Short- en midstay, en permanente vestigers
Uitstroom BW/MO	• Trendmatige uitstroom in woningbehoefte • Tijdig beschikbare huurwoningen, vaak onder de kwaliteitskortingsgrens
Stagnatie doorstroming	• Beperkte doorstroming: toenemende druk op sociale (en midden) huurwoningen • Jonge huishoudens en gezinnen met een laaginkomen in de knel
Instroom uit Randstad	• Overloop vraag vanuit randstad (recente ontwikkeling), klein aandeel totale vraag • Onzeker, kan oplopen of teruglopen

Conclusies / bevindingen

- Waar gaan we van uit?
  - Lokale (45 tot 110 woningen) of totale vraag (110 tot 275 woningen)?
  - Lage /gematigde economische groei
  - Onzekerheden (statushouders, covid, arbeidsmigranten, ..)
  - Voorraadstrategie: bv verkoop tbv vraag goedkope koop, liberalisatie tbv vraag middenhuur
  - Inzet op doorstroming of directe vraag

- Wat verandert als Beuningen bouwt voor de regio (21% tot 29% sociaal)

VRAGEN, REACTIES OF AANVULLINGEN?