RAADSINFORMATIEBRIEF

gemeente Rheden

Onderwerp

Regionale woningmarktmonitor 2024

Datum	19 augustus 2025
Thema programmabegroting	Volkshuisvesting
Portefeuillehouder	Gea Hofstede
Zaaknummer	

Kennis te nemen van

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 2024.
In de bijlage vindt u de rapportage monitor woningmarkt Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en is tevens de rapportage woonruimteverdeling Entree 2024 te vinden. De stukken en het digitale dashboard zijn ook te vinden op de website van de Groene Metropoolregio.

Kernboodschap

Twee derde betaalbare woningen gerealiseerd, druk op de woningmarkt blijft hoog

Uit de woningmarktrapportage blijken op regionaal niveau de volgende uitkomsten:

- Er werden in 2024 4.301 woningen toegevoegd: zo'n 200 meer dan afgesproken in de Woondeal 2.0. Sinds 2022 loopt de realisatie ruim 700 woningen voor op de afspraken. Arnhem en omgeving en het Rijk van Nijmegen lopen vóór op de afspraken, De Liemers achter.
- Uit data van het CBS blijkt dat bijna 900 woningen in de regio zijn toegevoegd in de bestaande bouw; door splitsing, transformatie of verbouw;
- Er zijn in 2024 weer meer woningen in het betaalbare segment gerealiseerd. Het aandeel (67%) lag in 2024 boven het niveau van de planning. Over de hele Woondealperiode blijft het aandeel betaalbare woningen nog wat achter, met als grootste aandachtspunt het realiseren van voldoende betaalbare koopwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen was in 2024, onder meer door de toevoeging van veel flexwoningen, hoog: 42%.
- De druk op de woningmarkt is en blijft hoog. In de sociale huursector is blijvende aandacht nodig voor de beschikbaarheid van woningen voor de groepen die het het moeilijkst hebben. In de koopsector nam de druk op de markt in 2024 weer toe en de prijzen stegen.
- Er zijn veel plannen in de regio, maar de hoeveelheid plannen met een harde planstatus volstaat niet om de restopgave tot en met 2030 te realiseren. Het is daarom zaak om op korte termijn te blijven werken aan meer plannen met een harde planstatus.
- In het monitorjaar 2024 is voor het eerst gevraagd om, waar van toepassing, aan te geven voor welke specifieke aandachtgroepen gerealiseerde woningen bestemd zijn. Het blijkt dat de kwaliteit van deze gegevens nog verbetering behoeft. Het is daarom nog niet goed mogelijk om de realisatiegegevens af te zetten tegen de taakstelling volgens het Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen. Zo was het aandeel toegevoegde appartementen in de regio in 2024 hoog, maar zijn er op basis van de data maar weinig

nultredenwoningen toegevoegd. Vermoedelijk zijn dan ook meer gerealiseerde woningen nultredenwoningen dan uit de registratie door gemeenten blijkt.
- Er lijken te weinig plannen om voldoende nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen te kunnen toevoegen.
- Er zijn in 2024 voldoende studentenwoningen gerealiseerd, maar er lijken te weinig plannen om hierin de komende jaren te kunnen blijven doorpakken.
- De energetische kwaliteit van de woningvoorraad verbetert, maar met name in de particuliere voorraad is de opgave nog steeds groot.

Belangrijkste uitkomsten woningmarktmonitor gemeente Rheden

- In 2024 zijn er 49 woningen bijgekomen in onze gemeente. Dat zijn voornamelijk de nieuwbouwwoningen in Velp Zuid (deelgebied 5) en in De Steeg. In totaal zijn er in de periode 2022 t/m 2024 62 woningen bijgekomen. We lopen achter op schema. Om onze ambitie van 1675 woningen (minimaal 810) t/m 2030 te realiseren, is versnelling van de woningbouw essentieel. Het gemeentelijk team versnelling woningbouw pakt dit aan door prioritering van woningbouwprojecten, het stroomlijnen van interne processen en meer ambtelijke capaciteit door gebruik te maken van de regionale projectleiderspool. Er is een regionale lobby richting provincie en Rijk om de belemmeringen zoals netcongestie en stikstof aan te pakken. En ondanks deze gemeente overstijgende belemmeringen gaan we door met de planontwikkeling, zodat er plannen klaar liggen als de belemmeringen zijn opgelost.
- In onze gemeente zijn er weinig harde plannen (9% tov 37% gemiddeld in regio). Een plan valt binnen de definitie “harde plannen” als het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad. Dit percentage moet omhoog om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Het proces van woningbouwinitiatief tot definitieve besluitvorming moet efficiënter/korter worden. Het versnellingsteam woningbouw jaagt dit aan.
- Wat betreft het aantal betaalbare woningen in de plannen, zitten we goed als gemeente. In de plannen, waar de prijzen bekend zijn, komen we op 70% betaalbaar. Gemiddeld in de regio ligt dit rond de 64%.
- We zetten vol in op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen voor ouderen in alle prijsklassen, daar is veel aandacht voor. Bij de realisatie van nieuwbouw en in de monitor zal dit steeds zichtbaarder worden.
- Wat betreft verduurzamen lopen we achter op het gemiddelde in de regio, we hebben slechtere energielabels en minder zonnepanelen op woningen. Dit is deels te verklaren doordat we gemiddeld een oudere woningvoorraad hebben. Aandacht voor verduurzaming van de woningvoorraad blijft van belang.
- De verhuisbewegingen in onze gemeente houden elkaar mooi in evenwicht:
  Zo’n 550 huishoudens verhuisden binnen de gemeente. Circa 700 huishoudens vestigden zich vanuit de regio of vertrokken naar een gemeente in de regio (GMR). Er vertrokken iets meer huishoudens naar buiten de regio (630) dan dat mensen zich van buiten de regio in Rheden vestigden (590).

Woonruimteverdeling: meer aanbod, meer vraag

Uit de rapportage van Entree blijkt dat er in 2024 opnieuw een stijging is van het aantal verhuurde woningen met 15,5%. De toename van het aantal verhuurde woningen wordt met name veroorzaakt door flatwoningen met lift en eengezinswoningen.
Het aantal actief woningzoekenden is in 2024 gestegen met bijna 11%. De stijging van het aantal actief zoekende starters was relatief het grootst.
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.
Dankzij de toename van het aanbod, is ondanks de toename van het aantal actief woningzoekenden het slagingspercentage iets gestegen ten opzichte van 2023. De

acceptatiegraad is verder gedaald van positie 6,6 op de kandidatenlijst in 2023 naar 7,2 in 2024.

Belangrijkste uitkomsten woonruimteverdeling gemeente Rheden
In de gemeente Rheden werden in 2024 376 sociale huurwoningen verhuurd. Dat is een lichte toename ten opzichte van 2023. Van deze verhuurde woningen ging 66% naar regulier woningenzoekenden, 24% naar urgente aandachtsgroepen, 7% naar statushouders en 4% naar de categorie overig. Dat komt vrijwel overeen met het gemiddelde in de regio.

De zoektijd voor een sociale huurwoning in onze gemeente is opnieuw gestegen naar 1,93 jaar. Gemiddeld in de regio is de zoektijd ook weer toegenomen. De druk op de sociale huursector is dus opnieuw toegenomen.

Zoektijd in jaar	2021	2022	2023	2024
Gemeente Rheden	1,26	1,59	1,83	1,93
Regio gemiddeld	1,51	1,61	1,76	1,85

Vervolg

De cijfers uit de regionale woningmarktmonitor worden gebruikt om de voortgang van de regionale afspraken (Woondeal 2.0 en Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen) inzichtelijk te maken, zodat bijgestuurd kan worden als dat nodig is.

Bijlagen

1. Bijlage 1 Rapportage monitor woningmarkt Groene Metropoolregio 2024
2. Bijlage 2 Jaarrapportage Entree 2024

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester

Bart Drewes,
gemeentesecretaris