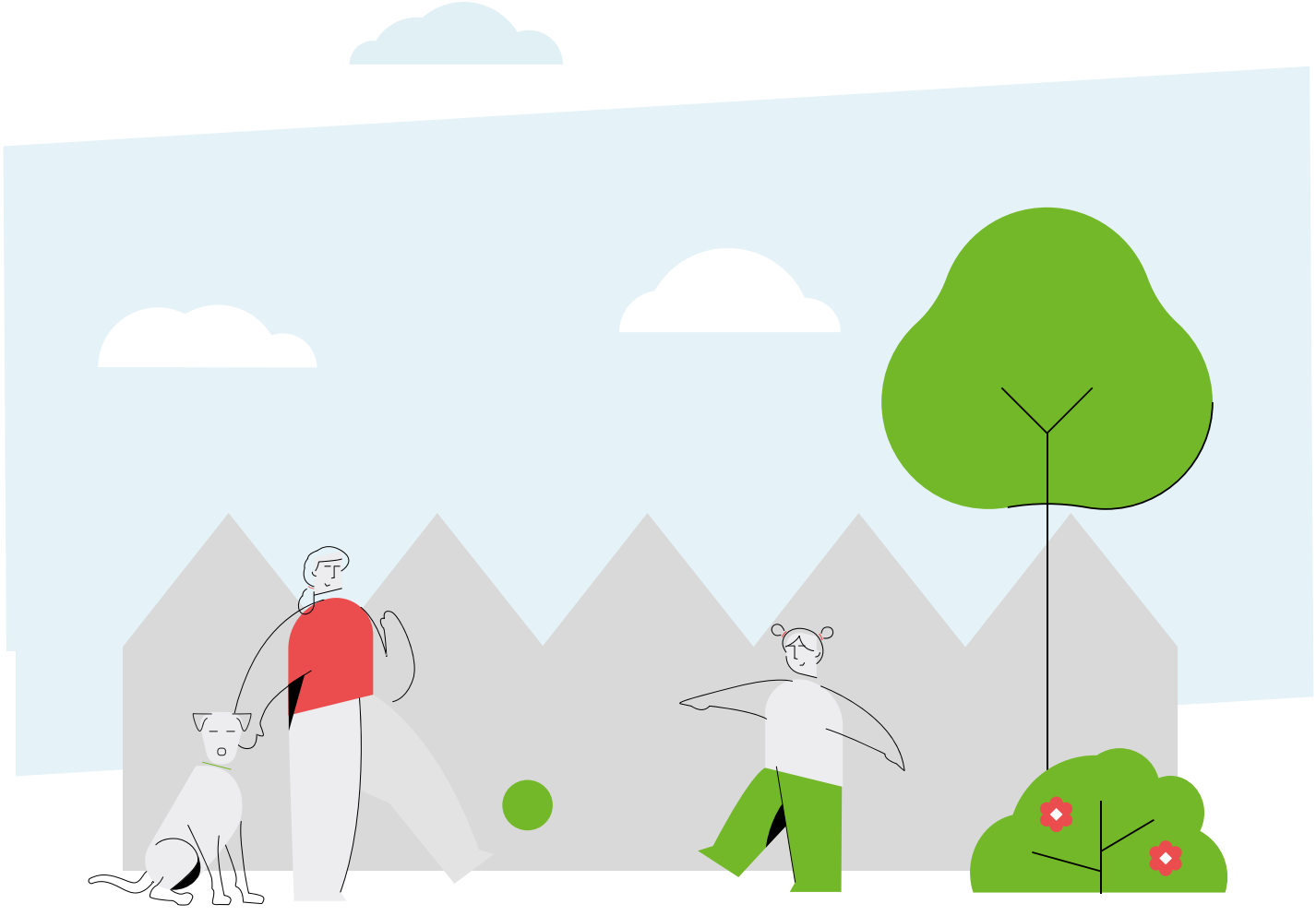
COMPANEN

Woonbehoefteonderzoek
Rozendaal



Gemeente Rozendaal
17 mei 2024
Definitieve rapportage

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN
ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING

DATUM	17 mei 2024
TITEL	Woonbehoefteonderzoek
OPDRACHTGEVER	Gemeente Rozendaal
AUTEUR(S)	Vera Elferink Mattijs Letteboer Harrie Wilhelm
PROJECTNUMMER	277.101
STATUS	Definitieve rapportage

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

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

Inhoud

1	**Inleiding**	**4**
2	**Conclusies en aanbevelingen**	**5**
2.1	Conclusies	5
2.2	Uitdagingen voor Rozendaal	6
2.3	Aanbevelingen	8
3	**Huidige woonsituatie Rozendaal**	**10**
4	**Woningbehoefte in Rozendaal**	**15**

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Rozendaal is bezig met de voorbereidingen voor het opstellen van een Omgevingsvisie. De woningmarkt is sterk veranderd de afgelopen jaren. Dit vraagt om een actueel beeld op wonen in Rozendaal. De gemeente beschikt nog niet over een actuele woonvisie en wil daarom een woonvisie combineren in het bredere traject van het opstellen van een omgevingsvisie. Alvorens een visie op te stellen, is eerst onderzoek nodig naar de stand op de Rozendaalse woningmarkt. U heeft Companen gevraagd om de lokale woningmarkt van Rozendaal nader te onderzoeken.

Vraagstelling

In 2023 is er een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd, met daarin op hoofdlijnen inzicht in de woonbehoefte voor Rozendaal. De mogelijkheden om woningen toe te voegen zijn zeer beperkt in Rozendaal. U wilt daarom verdiepend inzicht in:

- de lokale en regionale woningmarkt van gemeente Rozendaal,
- de mogelijkheden tot doorstroming binnen Rozendaal,
- en de kansen die er liggen om in de behoefte van verschillende Rozendalers te voldoen.

Onderzoeksopzet

Het woningmarktonderzoek moet een bouwsteen zijn om, in het kader van de op te stellen Omgevingsvisie, het juiste gesprek te kunnen voeren over de te maken keuzes. We kijken hiervoor eerst naar de beschikbare cijfers uit
Het regionale woonbehoefteonderzoek Arnhem-Nijmegen (Groene Metropoolregio). We verdiepen dit specifieker voor Rozendaal, door inzicht te geven in de verschillende woonbehoeften van doelgroepen in Rozendaal.

Naast nieuwbouw kijken we ook naar mogelijke wensen ten aanzien van alternatieve woonvormen en mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad (bijv. woningsplitsing). We geven zo bijvoorbeeld antwoord op de vraag: Zijn huishoudens die op zoek zijn naar een betaalbare woning geholpen met vrijkomende woningen als ouderen doorverhuizen of stopt de doorstroomketen meteen omdat vrijkomende woningen worden betrokken door mensen van buiten de gemeente.

Als we alleen naar de beschikbare cijfers voor Rozendaal kijken, dan doen we de Rozendaalse woningmarkt tekort. Wonen is ook beleving. Door kleine woningaantallen springt Rozendaal er relatief vaak extreem uit, wat een beperkt beeld geeft over wat er echt leeft bij inwoners. Er zijn daarom twee bewonersavonden georganiseerd (één fysiek en één digitaal) waar stellingen en vragen over het wonen in Rozendaal aan haar inwoners is voorgelegd.
De combinatie tussen de cijfers en de opgehaalde input uit de bewonersavonden vatten we in dit rapport samen tot een aantal conclusies en aanbevelingen voor de woningmarkt van Rozendaal.

2 Conclusies en aanbevelingen

We gaan in dit hoofdstuk in op de belangrijkste uitkomsten, uitdagingen en aanbevelingen voor de woningmarkt in gemeente Rozendaal. De conclusies zijn gebaseerd op het regionale woonbehoefteonderzoek Arnhem-Nijmegen in combinatie met de opgehaalde input uit de twee gehouden bewonersavonden in Rozendaal.

2.1 Conclusies

We vatten de woningmarkt in Rozendaal als volgt samen:

- **Rozendaal is een uniek stukje Nederland; Natuurrijk met vele historische panden.** Rozendaal is rijk aan recreatiegebied met volop ruimte voor natuur in combinatie met veel historische panden. Dit zorgt ervoor dat het voor inwoners en veel woningzoekenden een droom is om in Rozendaal te wonen.
- **Alleen inbreidingsruimte.** De woningvraag is groter dan het beschikbare woningaanbod, waardoor de realiteit is dat niet ieders dromen kunnen uitkomen in Rozendaal. Door de ligging tussen natuurgebieden en snelwegen heeft de gemeente maar beperkte mogelijkheden voor potentiële woningzoekenden.
- **Rozendaal heeft een dure koopvoorraad, met sterke prijsstijgingen door weinig vrijkomend aanbod.** Rozendaal heeft een beperkte woningvoorraad van circa 750 woningen. Deze voornamelijk dure koopwoningen (625 koopwoningen) met een gemiddelde WOZ-waarde van € 750.000 (2023) kennen sterke prijsstijgingen door weinig vrijkomend aanbod.
- **Minder lage inkomensgroepen en minder sociale huurwoningen in Rozendaal dan in omliggende gemeenten.** Als gevolg van de veelal dure koopvoorraad wonen in Rozendaal minder lage inkomensgroepen. Ook staan er slechts 46 sociale huurwoningen (7% van de voorraad), dit is relatief minder dan in omliggende gemeenten (gemiddeld 29% sociale huurwoningen in regio Arnhem).
- **Vooral vermogende gezinnen en oudere huishoudens wonen momenteel in Rozendaal.** De gemiddelde leeftijd van oudere Rozendalers neemt sterk toe. Steeds meer 80-plussers zijn woonachtig in Rozendaal. De ouderen wonen steeds vaker minder passend door toenemend onderhoud aan de woning in combinatie met een zorgvraag die gaat toenemen. Dit is niet voor iedere oudere een probleem. Een groot deel van de oudere Rozendalers kan naar verwachting zorg inkopen. Ook zijn Rozendalers betrokken inwoners, waarbij omzien naar elkaar hoog in het vaandel staat.
- **Nauwelijks woonmogelijkheden voor Rozendaalse jongeren.** De beperkte toegang tot betaalbare koop en sociale huur maakt de kansen voor lage tot middeninkomensgroepen in Rozendaal zeer beperkt. Een lokale jongere kan zonder hulp van ouders nauwelijks in Rozendaal starten, terwijl we wel een wens zien van lokale jongeren om op zichzelf te wonen in Rozendaal.
- **Rozendaal is aantrekkelijk wonen voor vermogende vestigers. Er is nauwelijks doorstroming van lokale inwoners.** Jaarlijks komen er maar weinig woningen in Rozendaal vrij (bijna allemaal dure koopwoningen), onder meer door overlijden van oudere inwoners. Deze woningen zijn aantrekkelijk voor vermogende vestigers uit de regio Arnhem, Velp en omgeving. De vrijkomende woningen worden nauwelijks betrokken door starters (niet betaalbaar) of doorstromers uit Rozendaal. De vrijkomende woningen zijn zo veelal niet betaalbaar voor lokale inwoners.
- **+ 50 woningen tot 2031 en +50 woningen in periode 2031 tot 2040 nodig om in de woningbehoefte van Rozendaal te voorzien.** Op basis van het regionale woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen uit 2023 met een doorvertaling naar gemeente Rozendaal is onderzocht hoeveel woningen

nodig zijn om in de lokale en regionale woningbehoefte te voorzien. De aanvullende behoefte is vooral een vraag van jonge starters die een betaalbaar woonproduct zoeken en oudere huishoudens die zouden willen doorstromen naar een levensloopgeschikte woning met meer comfort. Dan gaat het om kleiner wonen met minder onderhoud aan de grote tuinen.

- **Beperkt doorstromingskansen voor ouderen; wel behoefte aan appartementen/levensloopgeschikte woningen voor ouderen.** Ouderen verhuizen zeer beperkt in gemeente Rozendaal. Er liggen beperkt doorstroomkansen om ouderen de mogelijkheid te bieden voor appartementen of levensloopgeschikte woningen met een tuintje, voornamelijk in het dure koopsegment. Doordat hierin momenteel het aanbod ontbreekt, hebben ouderen geen mogelijkheid om hierin een wens te vervullen. Ouderen blijven dan geneigd om in de huidige woning te blijven wonen. De woningen die vrijkomen bij verhuizing van ouderen of door overlijden van ouderen sluiten niet aan bij de betaalmogelijkheden van jonge starters uit Rozendaal. Deze woningen zullen naar verwachting in een regionale woonbehoefte voorzien van vermogende stellen of gezinnen.
- **Gemiste woonkwaliteit voor starters; sociale huurwoningen en betaalbare koop voor starters.** Starters wensen kleine eengezinswoning of appartementen. Deze woningen zijn niet aanwezig in Rozendaal en komen ook niet vrij bij verhuizing van ouderen. Primair gaat het bij jongeren om een eerste stap op de woonladder. Uit de bewonersavonden komt naar voren dat sommige jongeren open staan voor een kleine woonunit, bijvoorbeeld op de beschikbare ruime percelen van huidige inwoners van Rozendaal.

2.2 Uitdagingen voor Rozendaal

Woningmarkt Rozendaal is geen lokale woningmarkt

De woningvoorraad van Rozendaal voorziet in een specifiek exclusief deel van de woonvraag in de regio. Dit is een apart woonmilieu in de woningmarktregio van Arnhem-Nijmegen. De oplopende druk in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen in de afgelopen jaren heeft ook invloed op Rozendaal. Vermogende vestigers uit de regio Arnhem-Nijmegen vinden steeds vaker een plek in Rozendaal. Hierdoor wordt het weinig beschikbare aanbod in Rozendaal maar beperkt ingenomen door Rozendalers zelf.

Regionale woondeal en komende wetgeving

De woningmarktdruk in de regio Arnhem-Nijmegen loopt verder op. Vrijkomende woningen zijn schaars. In de regio is uitbreidingsbehoefte van +41.850 woningen tussen 2022 tot en met 2030 (bron: woonbehoefteonderzoek regio Arnhem-Nijmegen 2023). Gemeenten voelen zich verantwoordelijk voor deze uitdaging en ondertekenden samen een Woondeal 2.0 met minimaal + 33.000 woningen tot en met 2030. Rozendaal tekende voor 10 woningen in die periode, die zij in 2022 hebben gerealiseerd. Op basis van het woningbehoefteonderzoek regio Arnhem-Nijmegen (2023) komen we op een grotere woonbehoefte voor Rozendaal. In de periode 2022-2030 +50 woningen en tussen 2031 en 2040 gaat het om nog eens +50 woningen.

De gemeente voldoet qua woningbouwaantallen aan de Woondealafspraken, maar we signaleren op basis van het woningmarktonderzoek een grotere behoefte aan betaalbare woningen voor Rozendalers en woningzoekenden in de regio Arnhem. De gemeente Rozendaal heeft in de Woondeal 2.0 het volgende aangegeven: “doordat de niet bebouwde locaties binnen de gemeente geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk maken, lijkt het

realiseren van 66% betaalbaar op voorhand niet haalbaar, ook het realiseren van 30% sociale huurwoningen is gezien de omvang van de niet bebouwde locaties binnen de gemeente gelet de hoge ontwikkelkosten bij kleinere locaties geen sinecure. Het eerder genoemde onderzoek inzake de flexpool zal hiervoor een nadere onderbouwing leveren waar wij graag over in gesprek gaan". De gemeente werkt e.e.a. uit in de Omgevingsvisie. Aandachtspunt bij het opstellen van deze visie is de komende landelijke wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Hierin wordt vastgelegd dat gemeenten bij nieuwbouw in moeten zetten op realisatie van 2/3 betaalbare woningen. Gemeenten die momenteel weinig sociale huurwoningen hebben, dienen in te zetten op 30% sociale huurwoningen en 37% middensegment huur of betaalbare koop (tot NHG-grens) bij nieuwbouw te realiseren.

Vraag van starters nauwelijks bediend

We zien knelpunten voor lokale starters, omdat er nauwelijks betaalbare woningen vrijkomen. Op basis van de onderzochte cijfers en de opbrengst uit de bewonersavonden komt een vraag van jongeren naar voren om te kunnen starten in Rozendaal. Vermogende jonge stellen hebben nog enigszins mogelijkheden in Rozendaal. Zij verhuizen veelal naar de achtergelaten koopwoningen bij overlijden van een oudere Rozendaler. Alleenstaande starters en urgent woningzoekenden hebben door de beperkte betaalmogelijkheden nagenoeg geen mogelijkheden binnen Rozendaal. Jaarlijks komen gemiddeld twee sociale huurwoningen vrij. Dit zijn te weinig beschikbare huurwoningen om volkshuisvestelijk van betekenis te zijn voor lokale startende Rozendalers. De gemeente heeft tevens een taakstelling voor urgent woningzoekenden die ook een beroep doen op de schaarse sociale huurwoningen. De koopsector in Rozendaal is tevens niet bereikbaar voor de meeste jonge niet vermogende woningzoekenden. Er staan nagenoeg geen woningen tot de NHG-grens/betaalbaarheidsgrens.

Doorstroming ouderen beperkt

De Rozendaalse gemeenschap wordt steeds ouder. Het aantal 80-plussers gaat de komende jaren flink toenemen. Over het algemeen wonen oudere Rozendalers naar alle tevredenheid in Rozendaal. De meeste oudere inwoners verlaten de huidige woning pas in geval van overlijden of een acute verpleeghuiszorgvraag. De meeste oudere Rozendalers verhuizen dus niet meer. We zien op basis van de woningbehoefte analyse en de gesprekken met inwoners wel een beperkte behoefte van oudere Rozendalers naar levensloopgeschikte woningen. Dit segment is momenteel afwezig in Rozendaal, waardoor ouderen niet kunnen doorstromen. Ouderen wensen meer comfort door minder onderhoud aan de veelal grote woningen en tuinen. Er is behoefte aan appartementen of kleine toegankelijke grondgebonden koopwoningen. Een hofjesconcept spreekt sommige ouderen aan. De vrijkomende woningen zullen naar verwachting niet van meerwaarde zijn voor lokale Rozendalers en worden betrokken door vermogende vestigers.

Beperkte kansen voor woningbouw, maar elke woning telt!

Je kunt voor Rozendaal al snel denken: "We vervullen een druppel op de gloeiende plaat in de woningmarktmogelijkheden van onze inwoners en de regio". Rozendaal heeft weinig woningen, weinig woningbouwruimte en kan daarmee dus minder in grote aantallen voor de vele woningzoekenden betekenen. Een druppel (lees een aantal woningen erbij) in Rozendaal kan echter in verhouding met de kleinere emmer (lees kleine woningvoorraad) een groter effect te weeg brengen voor Rozendalers dan dit bijvoorbeeld het geval is voor Velp of Arnhem. Indien de gemeente optimaal inzet op elke woning telt, kan dit met de juiste woonproducten bijdragen aan het woonplezier en kansen van lokale inwoners. Wij adviseren op basis van de onderzoeksuitkomsten in te zetten op toevoegen van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen naast uiteraard het stimuleren van de doorstroming. Daarmee komen immers

verhuisbewegingen tot stand die ook van invloed zijn buiten Rozendaal (verhuisketens).

2.3 Aanbevelingen

Wij schetsen de volgende aanbevelingen voor de gemeente Rozendaal om te betrekken in het opstellen van de omgevingsvisie:

1 **De huidige woningmarktsituatie vraagt actieve sturing van de gemeente Rozendaal.** De gemeente Rozendaal heeft momenteel geen actueel woningmarktbeleid vastgelegd in een woonvisie. Dit maakt het dus ook nauwelijks mogelijk om te sturen op woonopgaven. De woningmarktsituatie is de afgelopen jaren zo veranderd, dat actieve sturing van de gemeente noodzakelijk is om de kansen van haar inwoners te vergroten. Het opstellen van de omgevingsvisie is hier een geschikt moment en middel voor. In de omgevingsvisie legt de gemeente vast wat zij wenselijke situaties vindt. Richt je bij het opstellen van de omgevingsvisie vooral op de kansen/wat je wel wil en formuleer dit helder. Neem niet te veel bepalingen van onwenselijke situaties op, want dit kan belemmeringen opwerpen voor mogelijk goede initiatieven van betrokken inwoners en ontwikkelaars. We hebben tijdens de bewonersavonden gemerkt dat er een hoge betrokkenheid is van de inwoners. Het benoemen van de kansen in de omgevingsvisie sluit ook aan bij het gedachtegoed van dit beleidsdocument, van “nee, tenzij” naar “ja, mits” in beleidsuitvoering.
Als kanttekening bij de aanbeveling tot actieve sturing geldt dat de gemeente beperkte bouwmogelijkheden heeft (geen uitbreiding), terwijl anderzijds het behoud de cultuurhistorische- en natuurwaarden in de gemeente bijzondere aandacht vraagt bij toevoegen van woningen.

2 **Focus niet alleen op nieuwbouw, benut vooral betere kansen in ruimte van huidige woningvoorraad.** De gesignaleerde beperkingen van locaties voor nieuwbouw kunnen verlammend werken in beleidsuitvoering. Op basis van de bewonersavonden en onze ervaringen bij andere gemeenten zien we kansen voor het beter benutten van woonmogelijkheden in de huidige voorraad. Zo heeft Rozendaal veel ruime eengezinswoningen op grote percelen/tuinen. Een deel van de inwoners wil hier eigenlijk best wat mee doen, maar kan steun van de gemeente gebruiken. We zien hiervoor een aantal goede initiatieven die geholpen zijn bij een uitgewerkte visie met beleid van de gemeente:

- **Geef inzicht in mogelijkheid voor (tijdelijke) woonunits.** De realisatie van nieuwe woonconcepten of fabrieksmatige bouw kan bijdragen aan het ontwikkelen van betaalbare woonproducten. We signaleren uit ons onderzoek zowel een behoefte vanuit jongeren als mensen in diverse leeftijden die in een gemeenschap willen wonen.
- **Kansen voor mantelzorgwoningen en hofjesconcepten.** Met behulp van (pré)-mantelzorgwoningen kunnen inwoners met een zorgbehoefte zelfstandig blijven wonen. In een woonzorgvisie kan de gemeente specifieke beleidsregels opstellen voor een tweede zelfstandige woonruimte voor mantelzorg op een perceel.
- **Maak een visie op transformatie, woningsplitsing en woningdelen.** Ook dit kan bijdragen aan realisatie van betaalbaar woningaanbod doordat woningen kleiner worden. In de omgevingsvisie kun je beleid inrichten om belemmeringen weg te nemen. In dat beleid kun je ook aangeven in welke omstandigheden je bijvoorbeeld woningsplitsing niet wenselijk vindt.

3 **Van visie naar korte, middellange en lange termijnuitvoering.** De uitdaging is om op korte termijn woningen te realiseren waar inwoners mogelijk al een aantal jaren op wachten. Er is momenteel veel maatschappelijke druk om tempo te maken met nieuwbouw. Aan de

andere kant gaan woningen lang mee en bepaalt de kwaliteit die je toevoegt ook de toekomst. Dit dilemma vraagt richtinggevende uitspraken in woonbeleid. Om de komende jaren sturing te geven, kan de gemeente inzetten op de volgende drie niveaus:

- **Korte termijn (<5 jaar):** Geef prioriteit aan echt realiseerbare plannen. Zorg voor uitbreiding van ruimtelijke plancapaciteit, indien de gemeente de keuze maakt om in te zetten op het realiseren van de woningbehoefte aantallen (+50 woningen).
- **Middellange termijn (5 tot 10 jaar) en lange termijn:** Er is momenteel nog geen zicht op planvoorraad voor middellange en lange termijn. Het gevaar van lange participatieprocessen in een omgevingsvisietraject kan zijn dat er momenteel onvoldoende snel wordt ingezet op het verkrijgen van planvoorraad voor de middellange en lange termijn. Plannen die nu bedacht worden komen door verschillende procedures pas over vele jaren in uitvoering. Maak plannen voor de lange termijn.

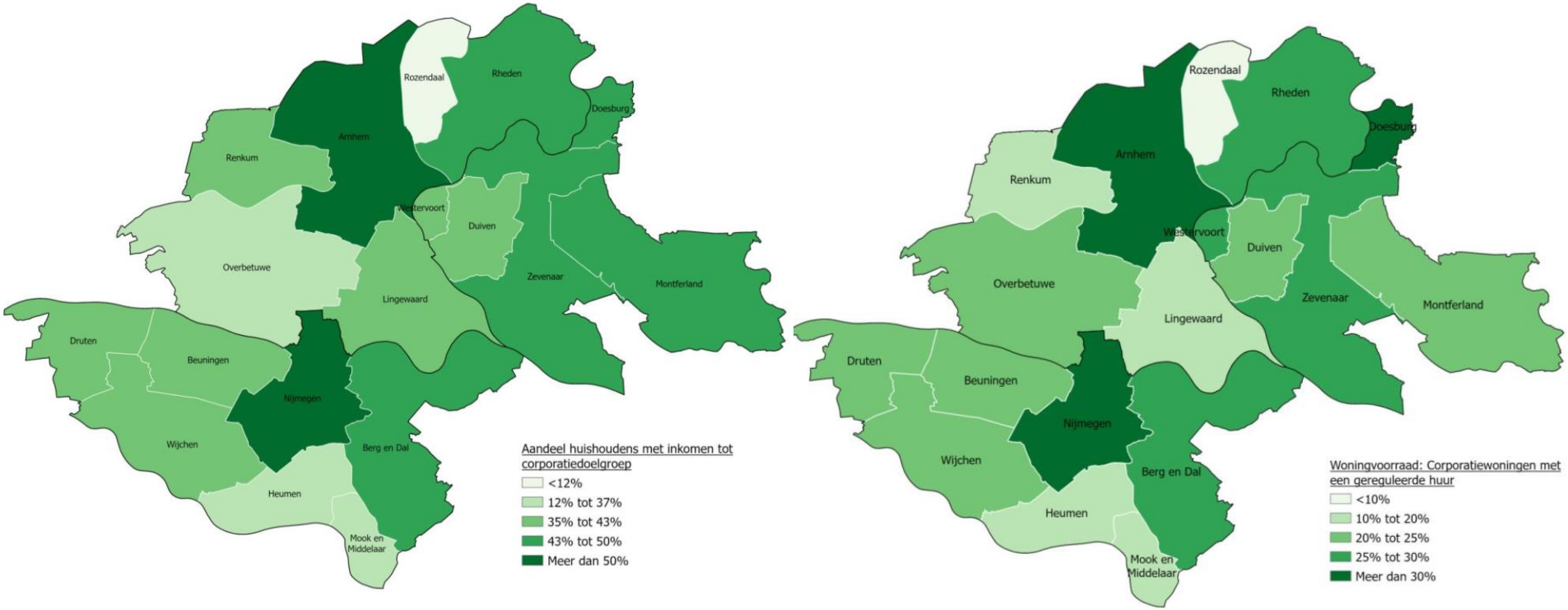
In de volgende hoofstukken staan we stil bij de onderzoeksuitkomsten en de opgehaalde input tijdens de bewonersavonden.

3 Huidige woonsituatie Rozendaal

Minder lage inkomensgroepen en minder sociale huurwoningen in Rozendaal dan in omliggende gemeenten

Het aandeel huishoudens behorend met een inkomen tot de corporatiedoelgroep ligt onder de 12% in Rozendaal. Dit is het laagste aandeel en aantal in de regio. Waar in andere gemeenten in Nederland deze doelgroep ook nog veelal in een koopwoning woont, is dit in Rozendaal minder door de relatief hoge koopprijzen. Van de circa 700 woningen in Rozendaal is 7% een sociale huurwoning. Dit zijn 46 sociale huurwoningen geconcentreerd gelegen in drie straten in Rozendaal. Het aandeel sociale huurwoningen ligt in Rozendaal stukken lager dan gemiddeld in de regio Arnhem met 29% sociale huur.

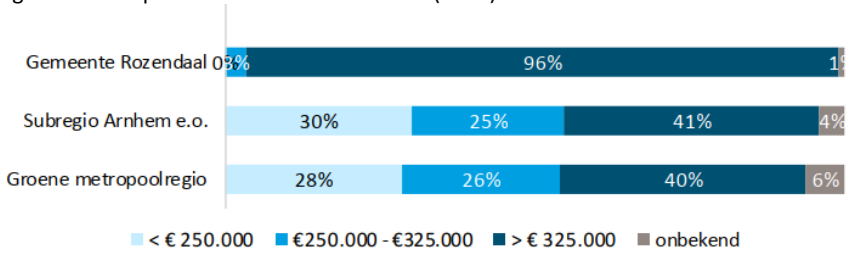
Figuur 3.1: Inkomenssituatie en aandeel corporatiewoningen Rozendaal vergeleken met regiogemeenten



Rozendaal heeft een dure koopvoorraad, met sterke prijsstijgingen door weinig vrijkomend aanbod

Het merendeel van de bestaande voorraad bestaat uit koopwoningen, dit zijn circa 625 woningen. De gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning ligt op € 750.000 (2023). Er staan geen koopwoningen met een WOZ-waarde onder de € 250.000. Dit zijn doorgaans woningen die alleenstaande woningzoekenden kunnen financieren. Daarnaast is een enkele woningen geprijsd tot € 325.000 (NHG-grens 2021). Dit zijn woningen die voor jonge stellen veelal maximaal te financieren zijn.

Figuur 3.2: Koopvoorraad naar WOZ-waarde (2021)

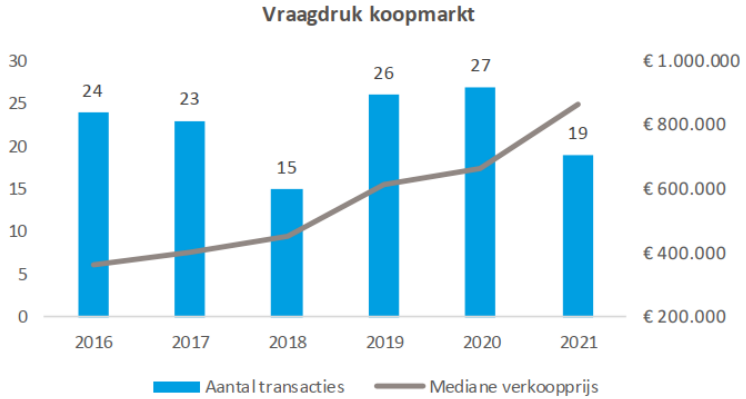


Bron: Woonbehoefteonderzoek Arnhem-Nijmegen, 2023.

Nagenoeg alleen dure woningen komen vrij

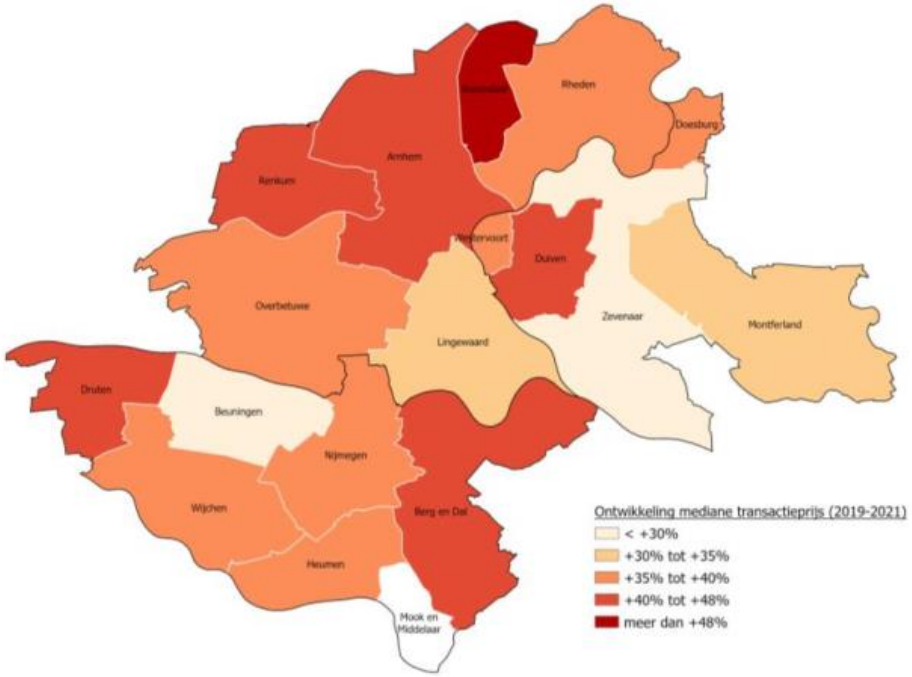
Nagenoeg alleen dure woningen komen vrij op de Rozendaalse woningmarkt. Jaarlijks komt er slechts een beperkt aantal koopwoningen vrij op de Rozendaalse woningmarkt. De mediane transactieprijs is in Rozendaal in de periode 2019-2021 relatief het sterkst gestegen. In 2021 was de gemiddelde transactieprijs € 850.000. De afgelopen jaren zijn deze woningprijzen nog verder gestegen, mede door weinig vrijkomend aanbod.

Figuur 3.3: Vrijkomend koopmarktaanbod Rozendaal



Bron: NVM 2022.

Figuur 3.4: Ontwikkeling mediane transactieprijs (2019-2021)



Van de 46 sociale huurwoningen in gemeente Rozendaal van woningcorporatie Portaal komen jaarlijks circa twee woningen vrij. In sommige jaren worden deze beperkt vrijkomende woningen ingezet voor de woningvraag van urgenten. In de jaren dat deze vrij aan woningzoekenden worden aangeboden zien we vele reacties op de woning. Hieruit signaleren we meer vraag naar sociale huurwoningen in Rozendaal dan momenteel vrijkomt. Dit is een vraag van lokale en regionale woningzoekenden.

Figuur 3.5: Vrijkomend aanbod sociale huurwoningen

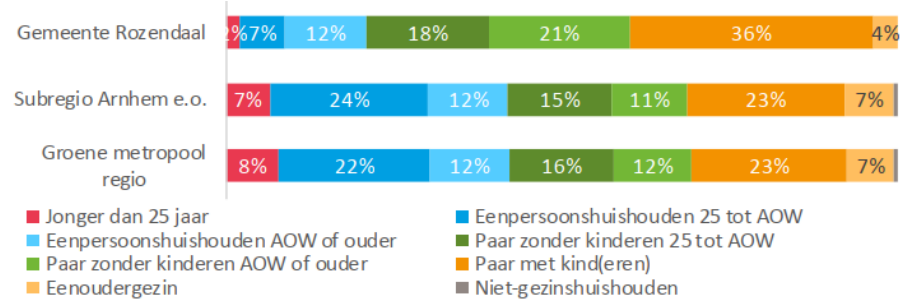
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gemiddeld aantal reacties per verhuring	0	173	377	0	251	0
Aantal verhuringen	2	2	2	0	1	2
Slaagkans*	0,8%	0,7%	1,8%	0,0%	0,4%	0,0%

Bron: Woonbehoefteonderzoek Arnhem-Nijmegen, 2023.

Relatief veel gezinnen en oudere huishoudens wonen in Rozendaal

Het aandeel (eenouder)gezinnen in Rozendaal is 40%. In de subregio Arnhem en omgeving ligt dit met 30% net wat lager. Een derde van de huishoudens in Rozendaal is in de leeftijd van AOW of ouder. In de subregio Arnhem en omgeving ligt dit aandeel met 23% ouderen stukken lager. Rozendaal is een sterk vergrijzende gemeente. Waar nu nog de meerderheid van de ouderen een stel betreft, zal het aantal en aandeel alleenstaanden ouderen verder toenemen. Zo zien we al dat het aantal 85-plussers in Rozendaal de afgelopen jaren flink is toegenomen.

Figuur 3.6: Huidige huishoudenssamenstelling



Bron: Woonbehoefteonderzoek Arnhem-Nijmegen, 2023.

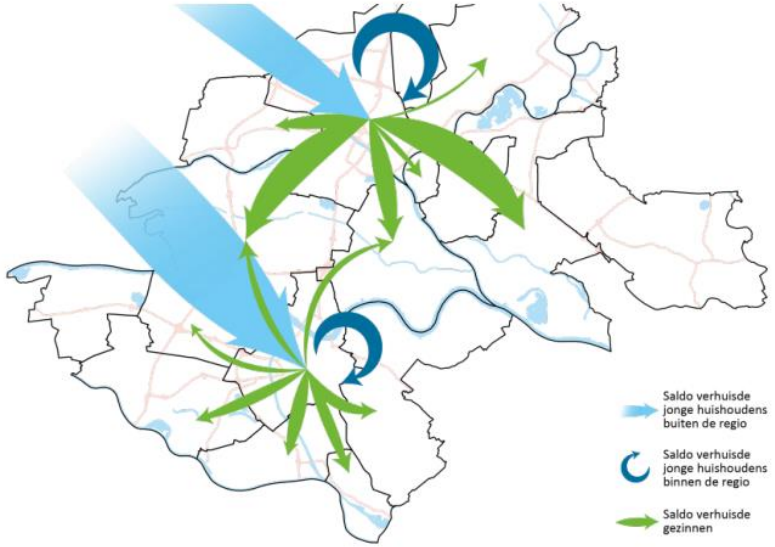
Stedelijke roltrap zorgt voor vestigers naar Rozendaal

De afgelopen jaren neemt het aantal verhuizingen van buiten de regio Arnhem-Nijmegen naar de regio Arnhem-Nijmegen toe. De aantrekkingskracht van de steden Arnhem en Nijmegen spelen hierin een belangrijke rol. Door de toename van de verhuizingen in Arnhem en Nijmegen en het beperkte vrijkomende aanbod, zoeken steeds meer woningzoekenden randgemeenten van de steden op. Zo ook het geval in gemeente Rozendaal.

In de gemeente Rozendaal verhuizen nauwelijks huishoudens binnen de eigen gemeente. Hier gaat het om slechts 10% van de verhuizingen in de periode 2011-2021. Dit betekent dat 90% van de verhuizingen in Rozendaal komt, door vestigers van buiten de gemeente Rozendaal. Voor het grootste gedeelte 63% gaat het om vestigers uit de regio en dan met name Arnhem, Velp en Rheden. Ruim een kwart van de vestigers in Rozendaal komt van buiten de regio Arnhem-Nijmegen.

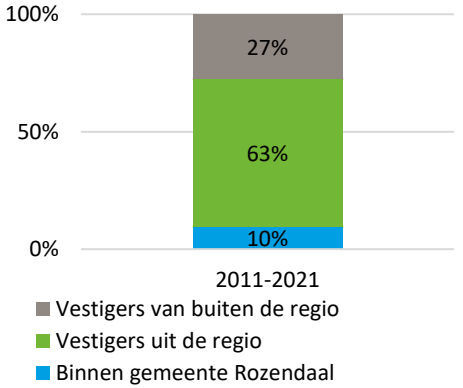
Binnen Rozendaal maken vooral gezinnen wooncarrière. Ook uit de regio vestigen vooral gezinnen in Rozendaal. Van buiten de regio is Rozendaal aantrekkelijk voor huishoudens met meer inkomen, zoals stellen tot 35 jaar en gezinnen. Lokale jongeren kunnen niet starten op de woningmarkt in Rozendaal door het hoge prijsniveau. Op basis van verhuisregistraties verhuizen ouderen in Rozendaal nagenoeg niet, veelal alleen indien een acute zorgvraag niet in de eigen woning is op te vangen. Dit wordt ook beaamd tijdens de bewonersavonden. Het is veelal heel prettig wonen in de huidige woning en natuurrijke woonomgeving, waardoor veel ouderen het liefst zo lang mogelijk in de huidige woning blijven wonen.

Figuur 3.7: Stedelijke roltrap verhuisbewegingen regio Arnhem-Nijmegen



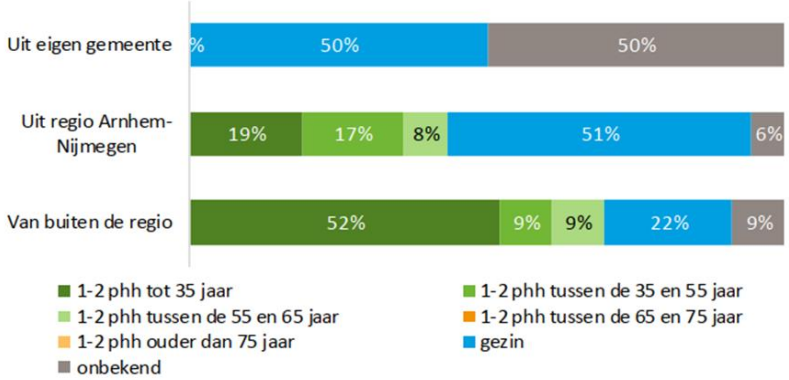
Bron: Woonbehoefteonderzoek Arnhem-Nijmegen, 2023.

Figuur 3.8: Waar komen vestigers naar Rozendaal vandaan?



Bron: Woonbehoefteonderzoek Arnhem-Nijmegen, 2023.

Figuur 3.9: Wie vestigen in Rozendaal?

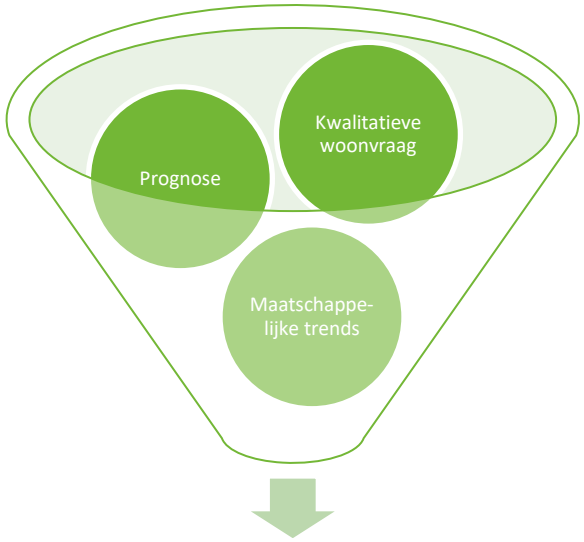


Bron: Woonbehoefteonderzoek Arnhem-Nijmegen, 2023.

4 Woningbehoefte in Rozendaal

In het vorige hoofdstuk hebben we de huidige situatie op de Rozendaalse woningmarkt beschreven. In dit hoofdstuk staan we stil bij de toekomstige woningbehoefte. We behandelen de woningbehoefte aantallen en wat dit betekent voor de gevraagde kwaliteiten aan woningen. Hierbij gebruiken we de uitkomsten uit het regionale woningbehoefteonderzoek Arnhem-Nijmegen en de opbrengst uit de gesprekken tijdens de twee georganiseerde bewonersavonden.

Figuur 4.1: Onderdelen woningbehoeftebepaling



Hoe bepalen we de toekomstige woningbehoefte?

De woningbehoefte bestaat uit een kwantitatief (aantal woningen) en een kwalitatief deel (welke woningen). De kwantitatieve woningbehoefte is gebaseerd op de Gelderse variant Primos 2022. De kwalitatieve woningbehoefte baseren we enerzijds op feitelijk verhuisgedrag (CBS-Microdata) en anderzijds op woonwensen (WoON2021) en de gesprekken tijdens de bewonersavonden. Zo maken we inzichtelijk welke woningzoekenden feitelijk een woning betrekken, aangevuld met mogelijk onvervulde woonwensen. We houden rekening met verschillende woonbehoeften van lokale woningzoekenden en vestigers. Als we dit vertalen naar de toekomstige bevolking met een veranderende huishoudenssamenstelling, krijgen we een beeld van de verhoudingen op de Rozendaalse woningmarkt.

Daarnaast houden we rekening met veranderende maatschappelijke trends. De woningmarkt is namelijk sterk afhankelijk van economische, sociaal-culturele en politieke trends en ontwikkelingen. Een ding weten we zeker: we kunnen de toekomst niet tot in detail voorspellen. Er zijn trends die vrij zeker zijn, zoals vergrijzing en ontgroening. Maar er zijn ook trends die moeilijker te voorspellen zijn Denk aan veranderingen in verhuisgedrag, kooporiëntatie, komende wetgeving en economische ontwikkelingen.

Opgave t/m 2030 + 50 woningen in Rozendaal, tussen 2031 t/m 2039 nog eens +50 woningen

Op basis van het woningbehoefteonderzoek Arnhem-Nijmegen is er behoefte aan +50 woningen tot en met 2030. In de tien jaar daarna is er nog eens vraag naar +50 woningen. Hierbij gaat het zowel om een lokale behoefte van inwoners van Rozendaal en een vraag van vestigers naar Rozendaal.

Tabel 4.1: Aanvullende woningbehoefte o.b.v. woonbehoefteonderzoek Rozendaal en de regio

Gemeente	Aanvullende woningbehoefte 2022 t/m 2030	Aanvullende woningbehoefte 2030 t/m 2039	Aanvullende woningbehoefte 2022 t/m 2039
Arnhem	11.150	3.450	14.600
Lingewaard	2.700	1.100	3.800
Overbetuwe	2.500	600	3.100
Renkum	950	0	950
Rheden	1.650	1.400	3.050
Rozendaal	50	50	100
Subregio Arnhem e.o.	**19.000**	**6.600**	**25.600**

Bron: Woonbehoefteonderzoek Arnhem-Nijmegen, 2023.

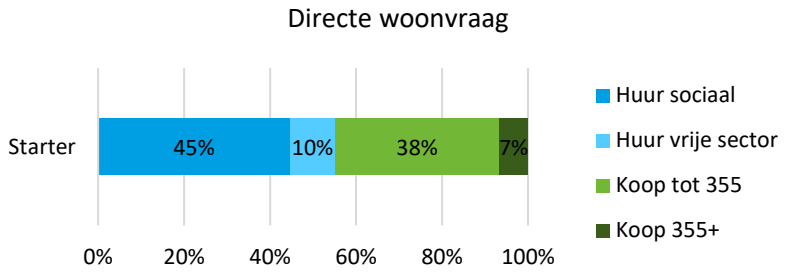
Beperkt doorstromingskansen voor ouderen

Ouderen verhuizen zeer beperkt in gemeente Rozendaal. De meeste willen ook niet verhuizen omdat zij heel prettig wonen, maar een aantal ouderen wenst dit wel. Deze wens ontstaat doordat de grote woningen veel onderhoud vergen in combinatie met een groeiende zorgvraag. Er liggen beperkt doorstroomkansen om ouderen de mogelijkheid te bieden voor appartementen of levensloopgeschikte woningen met een tuintje, voornamelijk in het dure koopsegment. Doordat hierin momenteel het aanbod ontbreekt, hebben ouderen geen mogelijkheid om hierin een wens te vervullen. Ouderen blijven dan geneigd om in de huidige woning te blijven wonen. De woningen die vrijkomen bij verhuizing van ouderen of door overlijden van ouderen sluiten niet aan bij de betaalmogelijkheden van jonge starters uit Rozendaal. De vrijkomende woningen door doorstroming van ouderen zullen naar verwachting door verhuisketens in een regionale woonbehoefte voorzien van vermogende stellen of gezinnen.

Gemiste woonkwaliteit voor starters; sociale huurwoningen en betaalbare koop voor starters

Starters wensen kleine eengezinswoning of appartementen. Deze woningen zijn niet aanwezig in Rozendaal en komen ook niet vrij bij verhuizing van ouderen. Primair gaat het bij jongeren om een eerste stap op de woonladder. Uit de bewonersavonden komt naar voren dat sommige jongeren open staan voor een kleine woonunit, bijvoorbeeld op de beschikbare ruime percelen van huidige inwoners van Rozendaal.

Figuur 4.2: Woonvraag starters in Rozendaal



Bron: Woonbehoefteonderzoek Arnhem-Nijmegen, 2023.

Regionale woondeal en komende wetgeving

De woningmarktdruk in de regio Arnhem-Nijmegen loopt verder op. Vrijkomende woningen zijn schaars. In de regio is uitbreidingsbehoefte van +41.850 woningen tussen 2022 tot en met 2030 (woonbehoefteonderzoek regio Arnhem-Nijmegen 2023). Gemeenten voelen zich verantwoordelijk voor deze uitdaging en ondertekenden samen een Woondeal 2.0 met minimaal + 33.000 woningen tot en met 2030. Rozendaal tekende voor 10 woningen in die periode, die zij in 2022 hebben gerealiseerd. Op basis van het woningbehoefteonderzoek in de regio met een doorvertaling naar Rozendaal komen we op een grotere woonbehoefte.

De gemeente Rozendaal heeft in de woondeal aangegeven tegen beperkte bouwmogelijkheden aan te lopen en de betaalbaarheidsintentie uit te werken in de Omgevingsvisie/woonvisie. Aandachtspunt bij het opstellen van deze visie is de komende landelijke wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Hierin wordt vastgelegd dat gemeenten bij nieuwbouw in moeten zetten op realisatie van 2/3 betaalbare woningen. Gemeenten die momenteel weinig sociale huurwoningen hebben dienen in te zetten op 30% sociale huurwoningen en 37% middensegment huur of betaalbare koop (tot NHG-grens) bij nieuwbouw te realiseren. Dit zijn ook de segmenten waar lokale starters in Rozendaal mee geholpen zijn. Het halen van genoemde percentages is uiteraard alleen maar mogelijk als daar voldoende reële bouwmogelijkheden voor bestaan.

Input uit bewonersavonden

- **Geef bij woonbeleid prioriteit aan doorstroming, kwalitatieve mismatch van woningen en duurzaamheid.** Aan de Rozendalers op de bewonersavond is voorgelegd wat prioriteit zou moeten hebben als het gaat om het woonbeleid in Rozendaal. Doorstroming, kwalitatieve mismatch (te grote woningen) en duurzaamheid verdienen volgens inwoners in het bijzonder de aandacht. Bij het thema duurzaamheid vinden aanwezigen behoud natuurlijke uitstraling en karakter van Rozendaal van belang. Dit betekent volgens bewoners niet dat er geen woningen bij mogen komen, maar dat er bij planvorming rekening wordt gehouden met natuurlijke elementen.
- **Geef prioriteit aan woningzoekende jonge starters en ouderen.** Op de stelling: ‘Onze starters hebben mogelijkheden genoeg om een eerste woning te vinden op de lokale woningmarkt’ antwoorden aanwezigen unaniem oneens. Starters verdienen volgens aanwezigen extra aandacht in het woonbeleid van de gemeente. Bij jonge starters wordt aangegeven om rekening te houden met de lage- en middeninkomensgroep. Bij ouderen wordt aangegeven dat er aandacht nodig is voor behoud van vitaliteit en inzet op mogelijke doorstroomproducten naar tussenvormen (wonen met oproepbare zorgmogelijkheden).
- **Geef prioriteit aan appartementen en levensloopgeschikte woningen en sociale huurwoningen.** Zowel jongeren als ouderen geven aan dat appartementen in Rozendaal worden gemist. Voor ouderen geldt vaker een behoefte aan een levensloopgeschikte grondgebonden woning. Hofjeswoningen met gemengde doelgroepen zijn aansprekend. Jongeren geven prioriteit aan toevoeging van sociale huurwoningen. De realisering van dit aandachtspunt is een grote uitdaging voor de gemeente. Zij bezit immers zelf geen bouwgrond en is afhankelijk van de medewerking en de mogelijkheden van Portaal.
- **Rozendalers staan open voor verschillende woonconcepten.** Aanwezigen hebben het al snel tijdens de avonden niet alleen over nieuwbouwmogelijkheden, maar ook over mogelijkheden op de bestaande percelen. Zo worden mogelijkheden als woningsplitsing, tiny houses (op eigen erf), mantelzorgwoningen, woongroepen in grote woningen en flexwoningen van starters diverse keren als kansrijk voor Rozendaal genoemd. Deze woonconcepten bieden de mogelijkheid om te voorzien in een behoefte aan betaalbaar wonen. Jongeren staan ervoor open om klein te wonen als eerste stap op de woningmarkt.

De jongeren in Rozendaal willen graag nog verder doorpraten met de gemeente over de woonwensen. Bijvoorbeeld tijdens het verdere traject van de Omgevingsvisie aan de hand van een jongerenpanel. Zij geven aan dan meer ruimte te ervaren om over hun woonmogelijkheden door te praten.