**Openbaar** Zaaknummer: 112321

# Informatienota voor de Gemeenteraad

# Onderwerp: Woonbehoefteonderzoek 2022 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

**Kernboodschap**
Via deze informatienota informeren wij u over de uitkomsten van het regionaal woonbehoefteonderzoek in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Het rapport geeft inzicht in de woonbehoefte op regionaal, subregionaal en lokaal niveau en geeft aanbevelingen over verschillende woonopgaven die hier uit voortkomen.
In deze informatienota gaan we in op de belangrijkste regionale en lokale uitkomsten, aanbevelingen en het gebruik van het onderzoek. Het volledige rapport en de factsheet Wijchen zijn als bijlagen toegevoegd.

Het woonbehoefteonderzoek 2022 bevestigt de urgentie en de noodzaak om de woningbouwopgave versneld te realiseren. Ook de noodzaak en behoefte aan betaalbare woningen worden door het onderzoek bevestigd. Het vorige woonbehoefteonderzoek dateert uit 2019. In dat onderzoek bleek de woningbehoefte, na een rustige periode, flink te zijn toegenomen. Die lijn wordt nu doorgezet.

De eerste onderzoeksresultaten zijn eind 2022 al meegenomen in het traject van de nieuwe Woondeal 2.0. Voor Wijchen is de woningbehoefte voor de periode tot en met 2030 aardig in lijn met de afspraken in de recente Woondeal 2.0. We zijn dus op de goede weg en werken stevig door aan het hard maken en realiseren van de woningbouwplannen. We focussen hierbij op het realiseren van woningen waar de meeste behoefte aan is (kwantitatief en kwalitatief).

**Eerdere besluiten**

| **Datum** | **Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)** |
|---|---|
| 30-01-2020 | Informatienota Woningmarktonderzoek 2019 Arnhem-Nijmegen (Z/19/038414) |
| 02-03-2023 | Beslisnota Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen (Z/22/098659) |

**Toelichting**
**Elke 3 jaar onderzoek**
In onze Groene Metropoolregio (GMR) 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 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.

**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 (oude) 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 (tot €808,06)
- 3% middeldure huur (€808,06 - €1.026)
- 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 gemeenten rondom de steden, waaronder Wijchen, 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 in de regio meer alleenstaande ouderen dan ouderen met een partner. Als alleenstaanden met beperkingen te maken krijgen, zijn zij vaak minder goed in staat 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[1] voor ouderen nabij zorgaanbod met bijna 40%. De verwachting is dat ongeveer 40% van de ouderen die geclusterd wil wonen in de GMR 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 in principe 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 extra woningbehoefte. 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 een 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 de 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

[1] Voorbeeld van een geclusterde woonvormen is een aantal woningen/appartementen, waarin mensen zelfstandig wonen en waarbij er een gezamenlijke ruimte is waar deze mensen elkaar kunnen ontmoeten

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. Overigens valt de (tijdelijke) huisvestingsvraag van vluchtelingen zoals Oekraïeners buiten de reikwijdte van dit onderzoek.

*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.

*Studenten in Nijmegen*
De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van Kences geeft inzicht in de woonsituatie en de woonwensen van studenten in de Nederlandse studentensteden. Op basis van deze monitor, gecombineerd met verwachtingen van de Radboud Universiteit, wordt een inschatting gedaan van een tekort van ruim 2.500 plekken tot en met 2030.

**Aanbevelingen van de onderzoekers**
De adviseurs van Companen geven in het rapport 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.

1. *Zet vol in op het realiseren van de afspraken uit de Woondeal 2.0, doe waar mogelijk meer en ga na welke mogelijkheden er zijn in de bestaande woningvoorraad.*

De behoefte op lange termijn is in lijn met eerdere prognoses. Op korte termijn is de behoefte groter. De aanbeveling die hierbij wordt gedaan is om vol in te zetten op het realiseren van de afspraken uit de Woondeal 2.0 en waar mogelijk meer te doen. Daarbij wordt opgemerkt dat nieuwbouw niet de enige manier is om te voorzien in de extra woningbehoefte. De aanbeveling wordt daarom gedaan om na te gaan welke mogelijkheden er zijn in de bestaande woningvoorraad, door het transformeren van niet-woongebouwen naar woningen en door het splitsen van grotere woningen in meerdere kleine woningen.

2. *Fair share is de afspraak in de regio.*

Over de behoefte aan sociale huur en het fair share principe wordt aangegeven dat de cijfers aangeven wat de lokale vraag naar sociale huur is, maar dat fair share de afspraak is in de regio: de afspraak is dat iedere gemeente een evenredige bijdrage levert in het bieden van voldoende sociale huurwoningen in de regio.

3. *Breid de voorraad voor aandachtsgroepen[2] uit met betaalbare woningen die snel te realiseren zijn: doet elke gemeente genoeg?*

Bij de behoefte aan sociale huur wordt de vraag van specifieke aandachtsgroepen benoemd. De aanbeveling is om de voorraad uit te breiden met betaalbare woningen die snel te realiseren zijn en deze groepen nadrukkelijk te betrekken bij het fair share principe. Hierbij stellen de onderzoekers de vraag of iedere gemeente hierin genoeg doet.

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.*

De vraag wordt gesteld hoe betaalbare koop haalbare koop wordt. Geconstateerd wordt dat het lastig is om betaalbare koopwoningen te realiseren, vooral in het segment tot € 250.000,-. De aanbeveling is om creatief te kijken naar realisatie, bijvoorbeeld door kleinere woningen te bouwen, andere woonvormen of inzet van conceptuele bouwmethoden. De bouw van dure koopwoningen is daarbij ook belangrijk. Vanwege de behoefte, maar ook om binnen een project de realisatie van de betaalbare huur- en koopwoningen financieel rond te krijgen.

5. *Kan de wens naar betaalbare grondgebonden woningen altijd en overal waargemaakt worden?*

In de behoefte naar betaalbare woningen speelt ook de gewenste woonkwaliteit een rol. Om betaalbare woningen te kunnen bouwen zal er een reële prijskwaliteitverhouding geboden moeten worden. Door de gestegen bouwkosten zal een betaalbare woning vaak kleiner zijn dan in het verleden. Maar uit het onderzoek komt ook naar voren dat er naast betaalbaarheid nog diverse andere woonwensen zijn. Een deel van de vraag naar betaalbare woningen richt zich op grondgebonden woonvormen. Vooral in de meer dorpse/landelijke woonmilieus is deze woonwens nog erg dominant. De vraag is of deze wens voor grondgebonden woningen altijd en overal waargemaakt kan worden als de woning ook betaalbaar moet zijn (en blijven).

6. *Kijk kritisch naar dure levensloopgeschikte woonvormen: voorziet dit in de ambitie om woningaanbod voor verschillende lagen van de bevolking te creëren?*

Over levensloopgeschikte woonvormen wordt aangegeven dat het mogelijk is om deze woonconcepten vooral in het duurdere segment te realiseren, maar vaak ligt hierin ook een maatschappelijke ambitie om woningaanbod voor verschillende lagen van de

[2] Aandachtsgroepen zijn bijvoorbeeld uitstromers uit zorg, statushouders, ouderen, arbeidsmigranten, studenten.

bevolking te creëren. De aanbeveling wordt gedaan om hier scherp en kritisch op te zijn bij de ontwikkeling van deze woonconcepten.

7. *Houd vast aan de afspraken over het toevoegen van middenhuur in de Woondeal 2.0 en concentreer daarbij op de meer stedelijke en centrumdorpse woonmilieus.*

De vraag naar middeldure huur is een stuk lager dan bij het vorige onderzoek in 2019. Ook in de Woondeal 2.0 afspraken ligt de ambitie (14% van de woningbouwopgave) een stuk hoger dan uit de behoefte naar voren komt.
De onderzoekers geven aan dat de behoefte aan koopwoningen vaak de eerste wens is, maar in de praktijk is deze wens niet altijd haalbaar. Daarnaast zien zij trends die maken dat de vraag naar middeldure huur in de praktijk (en zeker de eerstkomende jaren) wellicht groter zal zijn dan uit de behoefte naar voren komt. De aanbeveling wordt daarom gedaan om vast te houden aan de afspraken over het toevoegen van middenhuur die gemaakt zijn in de Woondeal 2.0 en daarbij te concentreren op de meer stedelijke en centrum-dorpse woonmilieus.

8. *Nieuwbouw van sociale huur voor aandachtsgroepen is van belang, maar zorg ook dat de meettijd van reguliere woningzoekenden niet verder oploopt.*

In het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' is de ambitie opgenomen dat jaarlijks 30% van de vrijkomende sociale huurvoorraad moet worden toegewezen aan aandachtsgroepen. Dit betekent dat de druk op de sociale huursector verder zal toenemen. Nieuwbouw van sociale huur is niet alleen van belang om deze doelgroepen te kunnen blijven huisvesten, maar ook om te zorgen dat de meettijd van reguliere woningzoekenden niet verder oploopt.

9. *Heb aandacht voor een passende zorginfrastructuur bij de realisatie van woningen voor aandachtsgroepen.*

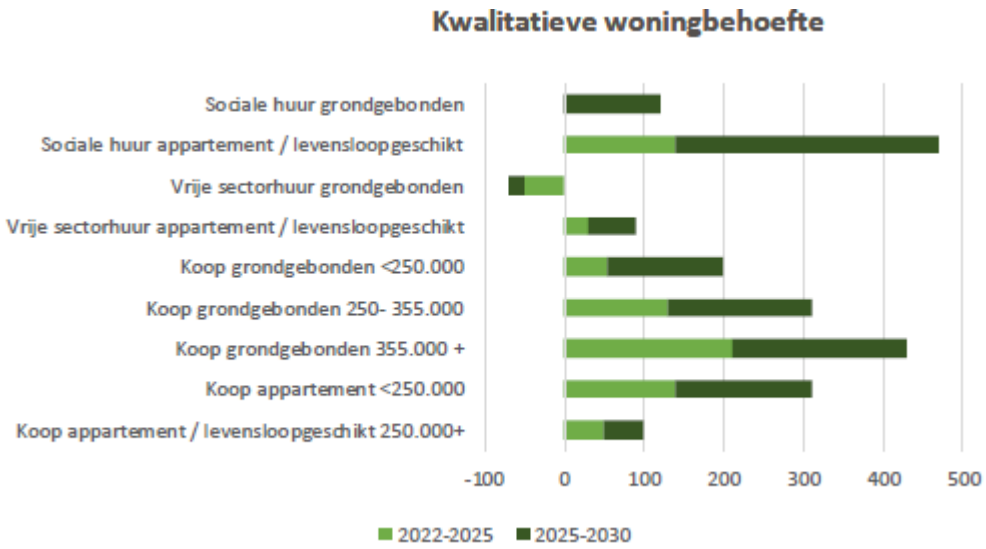
Bij de realisatie van woningen voor aandachtsgroepen wordt aandacht gevraagd voor een passende zorginfrastructuur die nodig is voor een zachte landing van deze aandachtsgroepen op hun nieuwe woonplek.

10. *Vertaal de geïnventariseerde behoefte aan verschillende woonzorgconcepten in de lokale woonzorgvisie.*

Gemeenten zijn verplicht om per 1 januari 2024 over een eigen woonzorgvisie te beschikken. Het is nu zaak om de geïnventariseerde behoefte aan verschillende woonzorgconcepten te vertalen in de lokale woonzorgvisie, zodat de huisvestingsopgave voor ouderen, maar ook andere zorg- en aandachtsgroepen helder is.

**Uitkomsten voor de gemeente Wijchen**

De woningbehoefte in de gemeente Wijchen is 1.925 woningen voor de periode tot en met 2030. De woningbehoefte is daarmee aardig in lijn met de recent ondertekende Woondeal 2.0, waarin voor Wijchen een woningbouwopgave is opgenomen van 2.080 woningen.
De huishoudensprognose laat vooral de komende 10 jaar een forse groei zien. Voor de periode na 2030 is de verwachting op dit moment dat de huishoudensgroei in Wijchen gering is.
Het gemeenteniveau is het laagste schaalniveau waarop goede prognoses gemaakt kunnen worden. Het onderzoek doet dus geen uitspraken over de woningbehoefte op kernniveau.




In Wijchen zien we een forse behoefte aan betaalbare woningen; 78% van de behoefte tot en met 2030 betreft een sociale of middeldure huurwoning of betaalbare koopwoning (tot €355.000). Ook in het vorige woonbehoefteonderzoek, in 2019, was er in Wijchen een grote behoefte aan betaalbare woningen.
In de huursegmenten is er vooral behoefte aan appartementen of levensloopgeschikte woningtypen. De behoefte aan koopwoningen betreft vooral grondgebonden woningen, maar in het segment tot €250.000 zien we juist ook behoefte aan appartementen, zowel voor jongeren/starters als voor ouderen die nu in een grondgebonden koopwoning wonen.

**Communicatie**
De GMR zorgt als opdrachtgever voor publicatie van het onderzoek. In Wijchen delen wij de onderzoeksresultaten met onze lokale woonpartners, denk aan makelaars, ontwikkelaars, woningcorporaties, woonzorgpartners etc.

**Uitvoering of Vervolgstappen**
Conform de eerste aanbeveling zetten de regiogemeenten 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 lokaal volkshuisvestelijk en ruimtelijk beleid, voor de regionale (en lokale) woonzorgvisies en bij advisering in woningbouwprojecten. We nemen de resultaten van het woonbehoefteonderzoek onder andere mee in het traject voor de nieuwe Woonvisie Wijchen, dat in februari 2023 is gestart. In dit traject zal dan ook nadere duiding van de uitkomsten en resultaten plaatsvinden.
De uitkomsten van het onderzoek zullen we daarnaast gebruiken voor de actualisatie van prijsgrenzen in het lokale volkshuisvestelijke beleid.

**Geheimhouding**:
Niet van toepassing.

**Bijlagen**:
1. Woonbehoefteonderzoek 2022 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
2. Factsheet gemeente Wijchen