Woningmarktonderzoek 2019

Regio Arnhem-Nijmegen

18 oktober 2019

Definitief

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	18 oktober 2019
TITEL	Woningmarktonderzoek 2019
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Regio Arnhem-Nijmegen
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Vera Gijsbers
PROJECTNUMMER	2202.112/G
STATUS	Definitief

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

1 Inleiding 5

2 Adviezen en schets dilemma's 6

3 Groei regionale woningbehoefte 9

4 Diversiteit aantrekkelijke woonmilieus 14

5 Mismatch van vraag en aanbod om op te lossen 19

6 Betaalbaarheid en sociale huur 26

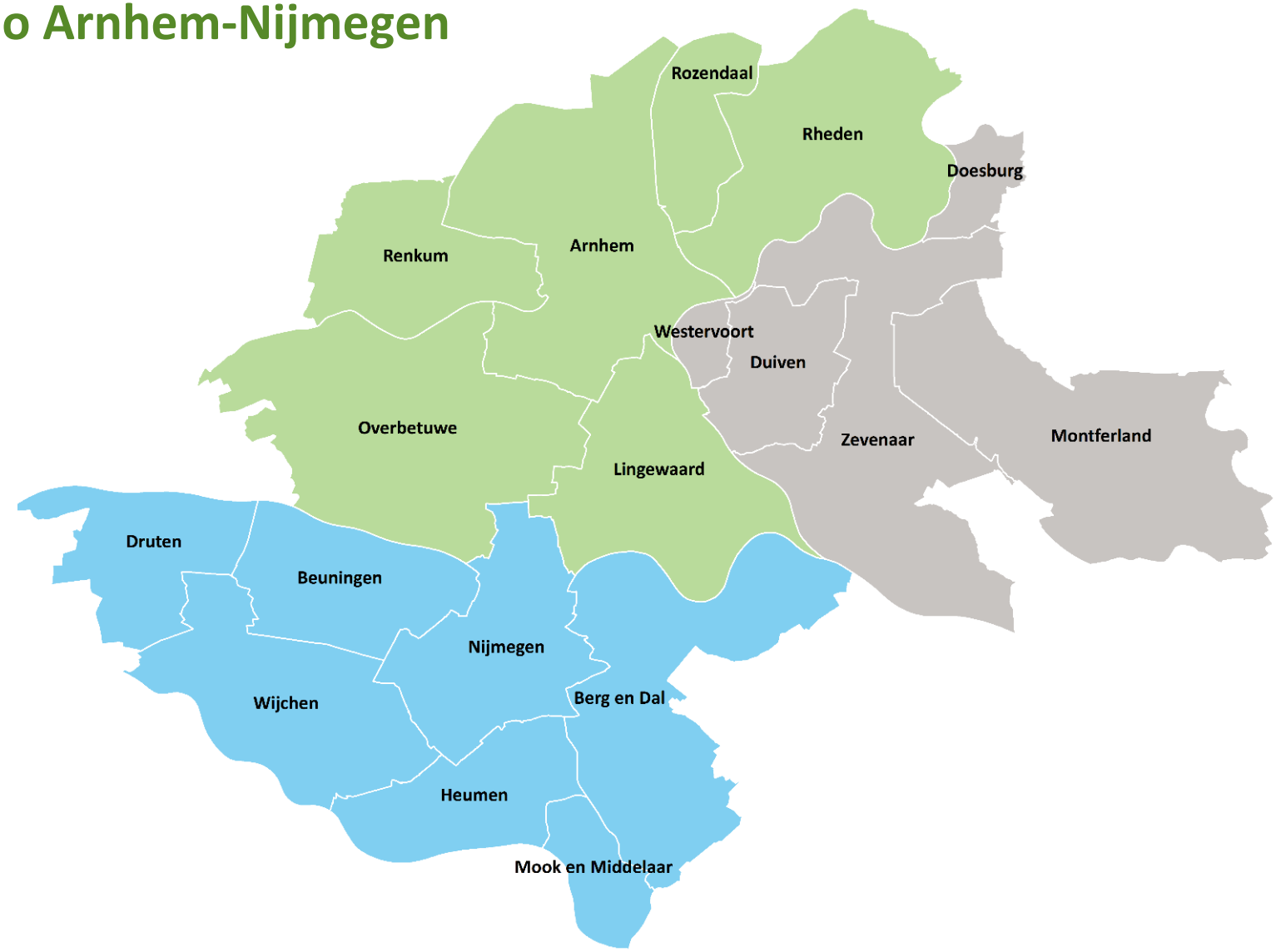
7 Mogelijkheden tussen huur en koop 30

8 Verduurzaming en kwaliteit bestaande voorraad 34

Bijlage I: accenten in de behoefteraming 38

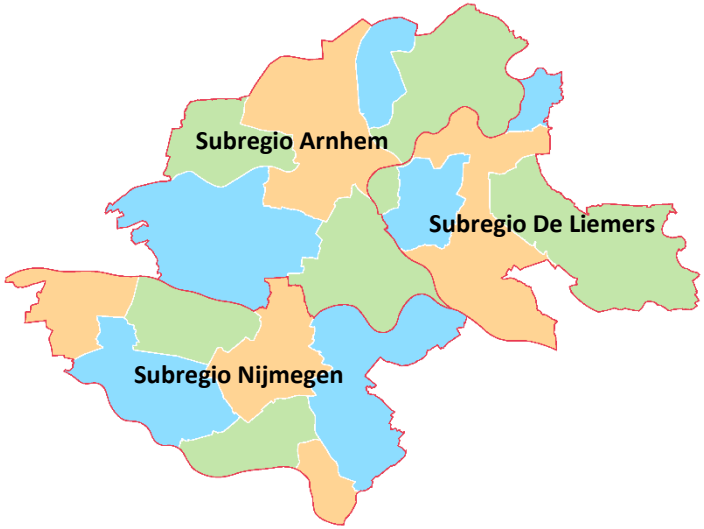
Bijlage II: nadere toelichting methodologie 39

Regio Arnhem-Nijmegen



1 Inleiding

De gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen willen een actueel beeld van het functioneren van de woningmarkt. Met dit beeld willen zij sturing kunnen geven aan de gewenste woningbouwontwikkeling in de regio. In 2017 is een regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek uitgevoerd. Nu wil de regio dit onderzoek actualiseren. In de (subregionale) woonagenda's is dit als afspraak vastgelegd; voor Arnhem e.o., Nijmegen e.o. en De Liemers.
Het nieuwe onderzoek moet een breed beeld schetsen van de regionale woningmarkt waarbij het zowel gaat om de aantallen als soort en prijsklassen van woningen. Daarnaast moet het onderzoek ook inzicht geven in de positie van verschillende inkomensgroepen in de regio; op gemeenteniveau en waar mogelijk naar wijken. De resultaten van het onderzoek moeten behulpzaam zijn bij de uitwerking van regionale woningmarktafspraken en de uitwerking van lokaal woonbeleid.



Companen heeft dit onderzoek uitgevoerd. Zij heeft dit onderzoek opgepakt in samenspraak met een werkgroep met een afvaardiging uit de drie subregio's en een afvaardiging namens de provincie. Daarnaast zijn uitkomsten getoetst en verdiept in samenspraak met alle gemeenten, corporaties, marktpartijen en provincie.

Vraagstelling

Met het onderzoek wil de regio actuele inzichten krijgen in de woningbehoefte. Met in het bijzonder een verdieping op de sociale huur, middenhuur en verduurzaming van de bestaande voorraad.
Het onderzoek moet daarmee inzicht bieden in:

- de opgaven op de woningmarkt naar huur/koop, prijsklassen en typen;
- de relatie tussen nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad;
- voor de bestaande voorraad zicht op de toekomstwaarde in termen van energetische verbetering en levensloopgeschiktheid;
- met resultaten voor de korte termijn (tot 5 jaar), middellange termijn (tot 10 jaar) en indicatief de lange termijn (20 jaar).

Leeswijzer

We belichten in deze rapportage verschillende onderwerpen die van belang zijn voor de regionale woningmarktontwikkelingen. Het gaat dan om de groei van de woningbehoefte, samenstelling van de woningbehoefte, woonmilieus in de regio, behoefte aan sociale huur, kansen voor middengroepen en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Deze onderwerpen zijn in deze rapportage successievelijk beschreven. Waar mogelijk is dit uitgewerkt per gemeente/wijk. De uitwerking per gemeente is vormgegeven in factsheets. In de bijlage van het onderzoek beschrijven we de gekozen aanpak.

2 Adviezen en schets dilemma's

Tempoversnelling met vinger aan de pols

De woningmarkt van Arnhem-Nijmegen staat onder druk. De woningbehoefte is dermate groot dat een tempoversnelling in productie nodig is: van 3.100 woningen per jaar (realisatie 2015-2018) naar 3.400 tot 3.900 woningen per jaar. Dit is inclusief het inlopen van een groot deel van het actuele woningtekort (circa 5.800 woningen tot 2030). Het tekort is verhoudingsgewijs het grootst in de regio Nijmegen, vervolgens in de regio Arnhem en daarna in De Liemers. Al zijn er ook de nodige subregiogrens overschrijdende verhuisbewegingen: mensen die vanuit Nijmegen naar de Overbetuwe of Lingewaard verhuizen, mensen die vanuit Arnhem naar Westervoort of Duiven verhuizen. Dit vraagt naast subregionale afstemming over woningbouw ook regionale afstemming.
Het zwaartepunt voor de korte termijn ligt op het zorgen voor voldoende nieuwbouw om in te spelen op de acute woningvraag. Dit vraagt om een tempoversnelling in de woningbouw. In de subregionale woonagenda's is vanuit de gemeenten en provincie een versnellingsambitie opgenomen voor de eerste jaren om het actuele woningtekort in te lopen. Tegelijkertijd is op (langere) termijn sprake van onzekerheden rond woningbouwplanning: bijvoorbeeld ten aanzien van conjunctuur, bereikbaarheid van de regio (A15) en ontwikkelingen buiten de regio (bijvoorbeeld in Utrecht). Deze onzekerheden vragen een vinger aan de pols (op basis van monitoring) en daarmee een flexibele adaptieve programmering gericht op te realiseren plannen.

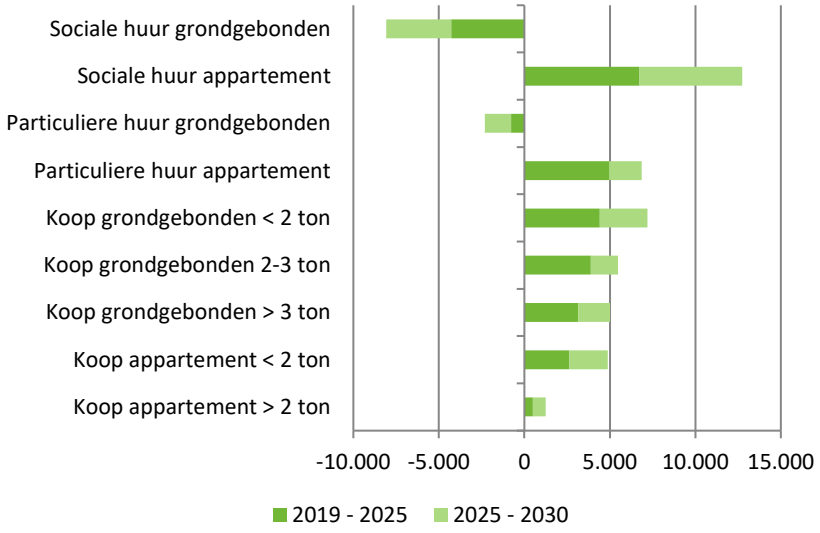
Waarderen verschillende woonmilieus in de regio

Een gevarieerde aantrekkelijke woonomgeving en een goed woonaanbod zijn kwaliteiten van de regio. Verschillende woonmilieus hebben een verschillende functie in de ontwikkeling van de regio. Zo zien we woonmilieus die in trek zijn bij vestigers van buiten de regio en betekenis hebben voor het vestigingsklimaat. Terwijl andere woonmilieus juist betekenis hebben voor lokale gemeenschappen en lokale verbondenheid. Bij het vormgeven van beleid moet het meer gaan om het waarderen van verschillen tussen woonmilieus: met het benutten van de landschappelijke, stedelijke of dorpse kwaliteiten als kracht van het wonen in de regio. Dit vraagt een visie op de gewenste woonmilieus in de regio, vanuit omgevingskwaliteiten en het vestigingsklimaat van de regio.
Binnen de woonmilieus ligt er een gevarieerde opgave naar marktsegmenten (zie vervolg).

Oplossen van mismatches

Op de regionale woningmarkt is er een mismatch tussen vraag en aanbod.

Figuur 2.1: fricties vraag en aanbod bij optimale doorstroming 2019 - 2030



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2018, bewerking Companen.

Dit is vooral het gevolg van het groeiende aantal kleine huishoudens. Dit vertaalt zich in een behoefte aan gemaksvriendelijke kleine woningen, zoals appartementen. In de sociale huursector is er in de hele regio een transformatieopgave van traditionele rijwoningen naar kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. In de koopsector spreidt de behoefte zich over verschillende categorieën en prijsklassen. Per subregio zijn er accentverschillen in de behoefte. Zo is in de subregio Arnhem de behoefte aan middenhuur en koopappartementen relatief groot. In de subregio Nijmegen is de behoefte in de sociale huur groter, waar in De Liemers de opgave in het goedkope koopsegment juist groot is.

Bij een deel van de geconstateerde mismatches zullen marktpartijen en consumenten ervoor zorgen dat deze opgelost worden. Dat is niet bij alle segmenten even makkelijk. Bij sociale huur, middenhuur en goedkope koop is inzet van aanvullend instrumentarium nodig om realisatie van woningen te borgen.

- Op grond van diverse maatschappelijke trends ligt de totale regionale behoefte aan sociale huurwoningen tot 2030 tussen +4.400 woningen (0,4% welvaartsgroei) en +7.800 woningen (0% welvaartsgroei). Dit is tussen 10% en 20% van het aantal te bouwen woningen. Hierbij is rekening gehouden met de extramuralisering van instellingszorg, maar is nog geen rekening gehouden met bijvoorbeeld de komst van meer arbeidsmigranten, veranderend rijksbeleid (eventueel ruimere doelgroep voor sociale huur) of noodzakelijke compensatie van herstructurering of verkoop van sociale huurwoningen. Het is belangrijk om hierbij in regionaal verband af te stemmen op welke wijze de gemeenten en corporaties om willen gaan met het risico van tegenvallende economische groei voor de doelgroep die afhankelijk is van sociale huur. Daarbij is het lastig te reageren op een dergelijke achterblijvende economische groei. Dit kan ervoor pleiten uit te gaan van een voorzichtige raming van economische groei; en dus een hoger aantal sociale huurwoningen. Ook is het belangrijk af te stemmen hoe de behoefte idealiter over de regio gespreid is.
  Daarbij geldt dat veel woningzoekenden in de sociale huur lokaal of hoogstens subregionaal zoeken. Afstemming in het aanbod sociale huur zal dan ook vooral subregionaal moeten gebeuren.
- Voor mensen met een middeninkomen zijn sociale huurwoningen niet bereikbaar omdat hun inkomen te hoog is, terwijl zij ook niet in aanmerking komen voor koopwoningen omdat hun hypotheekmogelijkheden ontoereikend zijn. Hierdoor is er een groeiende vraag naar woningen in het middensegment. Vanuit de woonwens gaat het hierbij vooral om goedkope koopwoningen (12.000 woningen tot 2030, tot € 200.000). Dit betreft een complexe investerings- en beleidsopgave. Woningen in deze segmenten zijn snel te duur voor de doelgroepen door

continue prijsstijgingen. Bovendien geldt zeker bij goedkope koopwoningen dat er zorg moet zijn voor voldoende toekomstkwaliteit van deze woningen (energetisch, woonkwaliteit). Daarbij is veel bestaand aanbod van minder kwaliteit inmiddels duurder geworden. Ook voor die woningen is aandacht nodig bij toevoegingen in het goedkope segment (potentieel verlies concurrentiepositie bestaande voorraad). Er zijn diverse woonvormen die aansluiten bij deze vraag naar goedkope koop, zoals microwoningen (tiny- en skinny-houses, zie vervolg), woningen op erfpacht, maatschappelijk gebonden eigendom, etc.

Ook al is de eerste wens het kopen van een woning, het bestaande aanbod is vaak naar prijs niet meer passend. Een alternatief ligt, naast alternatieve koopvarianten, in de huursector. Om te komen tot vergelijkbare (betaalbare) woonlasten als bij goedkope koop, zou het dan gaan om (sociale) huurwoningen van rond € 600 tot € 650. In afspraken met beleggers verdient ook deze huurklasse aandacht. Daarnaast biedt de ruimte die de minister biedt om 15% van de sociale huurvoorraad toe te wijzen aan deze middeninkomens, vast te leggen in prestatieafspraken, hiervoor potentieel mogelijkheden. Dit betekent dan wel extra druk (en dus noodzakelijke toevoegingen) in de sociale huur om in deze vraag te voorzien.

Naast goedkope koop zien we bij deze middeninkomens een behoefte aan vrije sector huurappartementen (5.000 woningen tot 2030, grotendeels tot € 1.000). In de middenhuur zien we wel particuliere beleggers woningen opkopen. Door de druk op dit deel van de markt dreigt ook hier de prijs snel hoger te worden; te hoog voor de middeninkomens.

- Niet alle woningzoekenden kiezen voor een traditionele woonvorm. Een deel zoekt specifieke woonvormen als tiny-houses, hofjeswoningen, etc. Het gaat in aantallen om een nichemarkt; mogelijk deels vanwege onbekendheid. In beleid zou er ruimte moeten zijn om in kleine aantallen woningen voor deze wensen toe te voegen.

Goedkope koop en middenhuur vraagt inzet van aanvullend instrumentarium: bijvoorbeeld in de vorm van een doelgroepenverordening, bestemmingsplannen met aandeel sociale huur, middenhuur, goedkope koop, speciale bouwvormen (klein bouwen), tijdelijke woonvormen, gezamenlijke werving van beleggers, afspraken met beleggers/ontwikkelende partijen, grondbeleid, etc.

Verduurzaming en kwaliteit bestaande voorraad

Meer dan 90% van de woningvoorraad van 2030 staat er nu al. Waar de vorige conclusies het accent legden op gewenste toevoegingen, is het belangrijk om ook de zorg voor de bestaande woningvoorraad en woonwijken te agenderen. In de analyses hebben we daarvoor enkele indicaties gegeven.

Het is waardevol nader te onderzoeken waar extra inzet wenselijk is om deze woningvoorraad te verbeteren. Op basis van een selectie van vraag- en aanbodindicatoren kunnen we een eerste richting geven voor gebieden waar een vernieuwingsopgave aan de orde is. Bij verhuizing en komst van nieuwe bewoners ligt een kans voor een versnelling in de verduurzaming en kwaliteitsverbetering. In gebieden waar veel ouderen wonen (met een risico van achterstand in onderhoud) en oudere woningen samenvallen, liggen hiervoor kansen door nieuwe bewoners te stimuleren hun woningen aan te passen. Dit kan een impuls krijgen via een gebiedsgerichte aanpak.

3 Groei regionale woningbehoefte

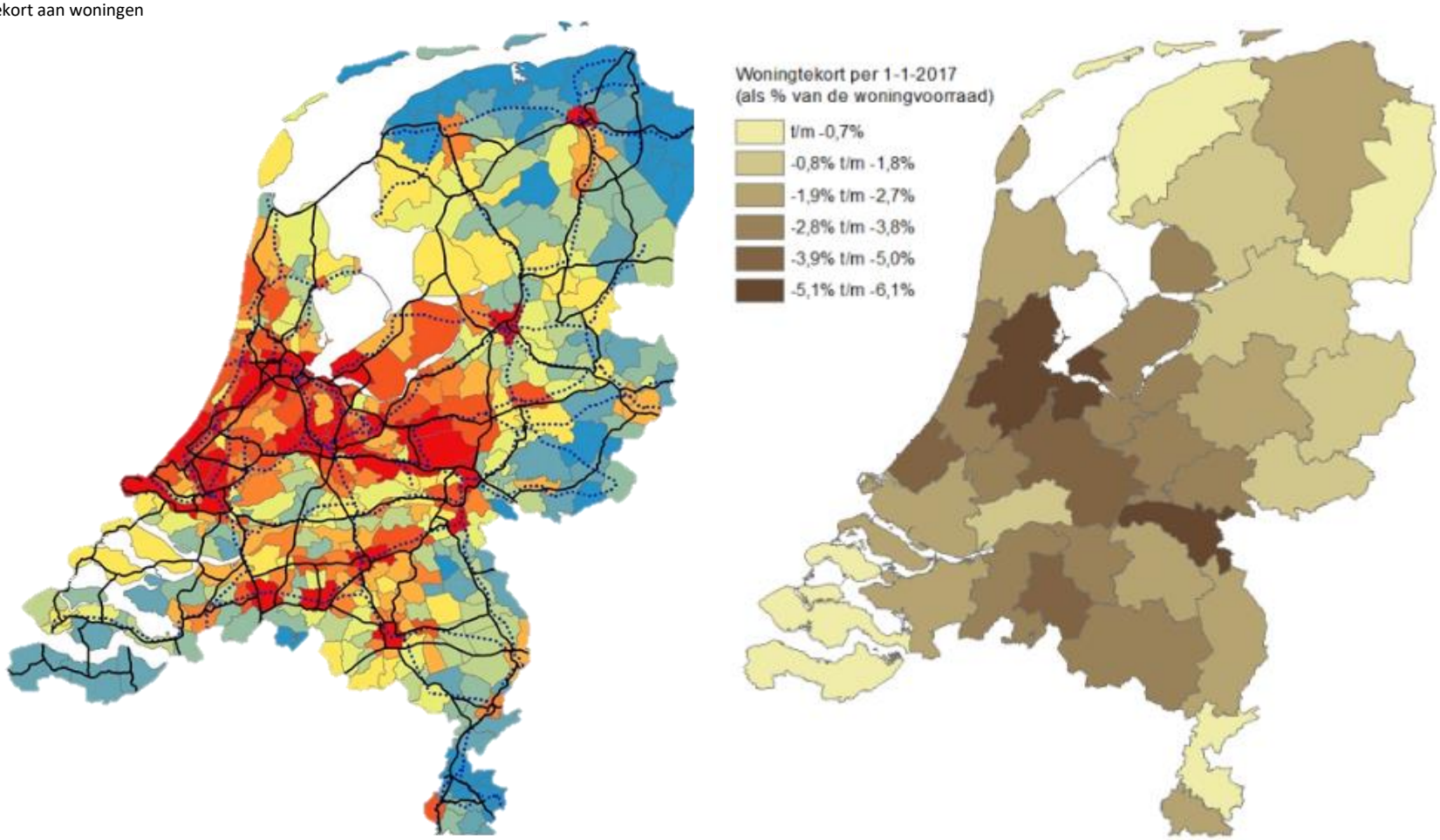
De woningmarkt van Arnhem-Nijmegen staat onder druk. De woningbehoefte is dermate groot dat een tempoversnelling in productie nodig is: van 3.100 woningen per jaar naar 3.400 tot 3.900 woningen per jaar. Dit is inclusief het inlopen van een groot deel van het actuele woningtekort (circa 5.800 woningen tot 2030), waarbij het een keuze is in welke mate en in welk tempo de regio dit tekort wil inlopen.
In de regio Nijmegen is de druk het hoogst, in De Liemers het laagst. Daarbinnen is het actuele woningtekort het grootst in de steden Arnhem en Nijmegen. Het tempo van ontwikkeling is daarbij sterk afhankelijk van de economische conjunctuur. Dit betekent dat de gemeenten er ook rekening mee moeten houden dat de groei op enig moment minder groot is. Dit vraagt een vinger aan de pols en een flexibele adaptieve programmering gericht op te realiseren plannen.

Woningmarkt onder druk

Een belangrijk vertrekpunt voor de regio Arnhem-Nijmegen is dat de regio te kenmerken is als een woningmarkt onder hoge druk. Op grond van marktindicatoren heeft BPD (Bouwfonds Property Development) een kaart samengesteld waarin de druk tussen regio's vergeleken wordt.
In recente analyses van het rijk blijkt dat de subregio Nijmegen te kenmerken is als regio met een relatief hoog woningtekort. Dit geldt in mindere mate ook voor de subregio Arnhem. Voor De Liemers geldt dit minder. Al zijn er binnen de subregio's de nodige verschillen. Zo zien we in verschillende indicatoren dat de stedelijke gebieden van Arnhem en Nijmegen een hogere woningmarktdruk kennen dan de meer suburbane en landelijke gemeenten. In De Liemers zien we dat Westervoort en Duiven een grotere woningmarktdruk hebben vanwege de samenhang met de Arnhemse woningmarktregio.

Gelet op de huidige ervaren druk op de woningmarkt heeft de rijksoverheid als één van haar speerpunten opgenomen dat de woningproductie omhoog moet. Dit krijgt in enkele stedelijke regio's vorm via een woondeal. Ook de Provincie Gelderland wil samen met de regio's werken aan deze tempoversnelling. Dit onderzoek biedt mede een bouwsteen om hier verder handen en voeten aan te geven.

Figuur 3.1: druk op de regionale woningmarkt in twee beelden, links drukindicator BPD (rood = hoge druk op de woningmarkt, blauw = beperkte druk op de woningmarkt), rechts verdeling actueel regionaal tekort aan woningen

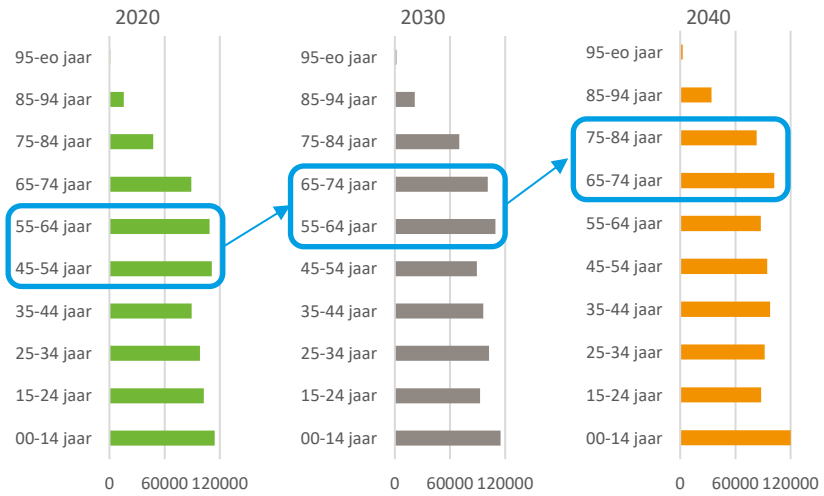


Bron: BPD (links), Ministerie BZK 2018 (rechts).

De Provincie Gelderland heeft een recente prognose uitgewerkt voor de verschillende regio's. Volgens deze prognose kent de regio Arnhem-Nijmegen tot 2040 nog een groei van 36.700 huishoudens. Het leeuwendeel van deze groei zien we in de periode tot 2025: 22.700 huishoudens. Na 2030/2035 vlakt de groei af.

De woningbehoefte wordt niet alleen bepaald door de huishoudensgroei. Nu al zijn er huishoudens die een woning wensen, maar deze niet kunnen vinden. Dit betreft in de benadering van het rijk 25-plussers die lang bij ouders thuis, op kamers of in recreatiewoningen wonen of logeren bij familie of vrienden. Dit duiden we aan als het actuele woningtekort. Dit woningtekort verschilt tussen de delen van de regio. In de subregio Nijmegen wordt deze geraamd op 7,1% van de woningvoorraad, in de subregio Arnhem op 4,1% en in De Liemers op 2,0%. Ook deze huishoudens zoeken de komende jaren een huis.

Figuur 3.2: bevolkingsontwikkeling van betekenis voor woningbehoefte op termijn

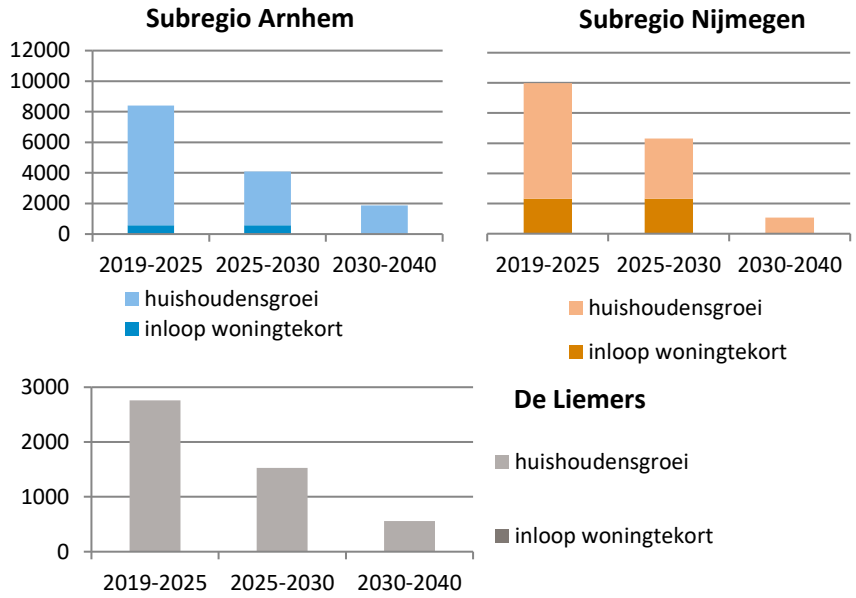


Bron: Provincie Gelderland 2019.

Volgen huishoudensgroei, verminderen woningtekort

Voor de regionale huisvestingsopgave is het wenselijk enerzijds in te spelen op de groei van het aantal huishoudens, anderzijds in te spelen op het gedeeltelijk oplossen van het woningtekort. Vanuit de rijksoverheid is een algemeen gangbaar uitgangspunt dat een woningtekort van 1,5% tot 2% staat voor een gezond functionerende woningmarkt (bron: PBL, Planbureau voor de Leefomgeving). In dat geval is er nog enige schaarste wat onder meer bijdraagt aan het waardebehoud van vastgoed. Daarom hanteren we als aanname in de analyses een inloop tot een tekort tot 2%. Deze inloop spreiden we gelijkmatig over de periode tot 2030.

Figuur 3.3: woningbehoefte subregio's 2019 - 2040, huishoudensgroei + inloop woningtekort



Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort.

De overzichten laten eerst een behoorlijke woningbehoefte zien. De mogelijke inloop van het woningtekort speelt op korte termijn en spreidt zich over de regio. De exacte verdeling per gemeente is indicatief. Daarom hebben we alleen het subregionale getal hier opgenomen (in de factsheets is een indicatieve vertaling per gemeente meegenomen). Na de sterke groei de komende jaren is op termijn de groei van de woningbehoefte minder groot. Oorzaak hiervan is dat veel babyboomers dan reeds een klein huishouden vormen waardoor de gezinsverdunning nog beperkt is. Ook verlaat deze (grote) generatie dan de woningmarkt (zie figuur 3.2). Dan worden ook de doorrekeningen onzekerder.

In de subregio Nijmegen is deze teruggang relatief groot. De gemeente Nijmegen heeft dit nader geanalyseerd. Zij stellen vast dat Nijmegen een blijvende instroom van studenten (inclusief internationale studenten) kent. De instroom die de gemeente Nijmegen na 2030 prognosticeert komt in deze cijfers niet terug. Tussen 2030 en 2040 gaat het in Nijmegen om een behoefte van 250 tot 500 woningen per jaar. Gelet op de continue instroom van studenten is dat een waarschijnlijke ontwikkeling die onvoldoende in de provinciale prognose (op basis van Primos 2019) terugkomt.

Tabel 3.1: woningbehoefte per gemeente in beeld 2019 - 2040

	Inloop woningtekort tot 2%	Huishoudensgroei 2019 - 2025	Huishoudensgroei 2025 - 2030	Huishoudensgroei 2030 - 2040
Subregio Arnhem	**1.150**	**7.830**	**3.530**	**1.880**
Arnhem		4.500	2.370	1.520
Lingewaard		1.130	430	200
Overbetuwe		1.400	410	180
Renkum		420	130	0
Rheden		340	150	10
Rozendaal		40	40	-30
Subregio Nijmegen	**4.100**	**7.660**	**3.980**	**1.070***
Berg en Dal		470	210	100
Beuningen		540	160	110
Druten		450	290	200
Heumen		180	110	-40
Mook en Middelaar		210	80	30
Nijmegen		5.240	2.770	480
Wijchen		570	360	190
Subregio De Liemers	**0**	**2.760**	**1.530**	**560**
Doesburg		50	30	-10
Duiven		330	120	120
Montferland		990	520	30
Westervoort		290	80	20
Zevenaar		1.100	780	400

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort Primos 2019.

Rekening houden met veranderlijke tijden

Uit de cijfers blijkt een urgentie om op korte termijn een flinke bouwproductie te realiseren. De mate waarin de regio daarbij het woningtekort wil inlopen is een beleidskeuze. In het huidige tijdsgewricht van druk op de woningmarkt ligt het voor de hand te koersen op een versnelling van woningbouw. Tot 2025 zouden in de regio jaarlijks ruim 3.400 woningen toegevoegd moeten worden voor de huishoudensgroei en nog eens ruim 500 woningen voor inloop woningtekort naar 2% in 2030. De realisatie de afgelopen vier jaar lag lager; gemiddeld 3.100 toegevoegde woningen per jaar. Om in te spelen op de geraamde behoefte is een tempoversnelling noodzakelijk. Tegelijkertijd zien we ook dat de behoefte fluctueert met de economie. Tijdens de economische crisis lag de productie substantieel lager; door gebrek aan koopkrachtige vraag. Dat zegt minder over de woningbehoefte dan over de economische conjunctuur. Maar ook nieuwe ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de woningbehoefte. Zo kan het doortrekken van de A15 richting De Liemers de bereikbaarheid in delen van de regio vergroten, wat invloed kan hebben op de spreiding van de woningbehoefte.

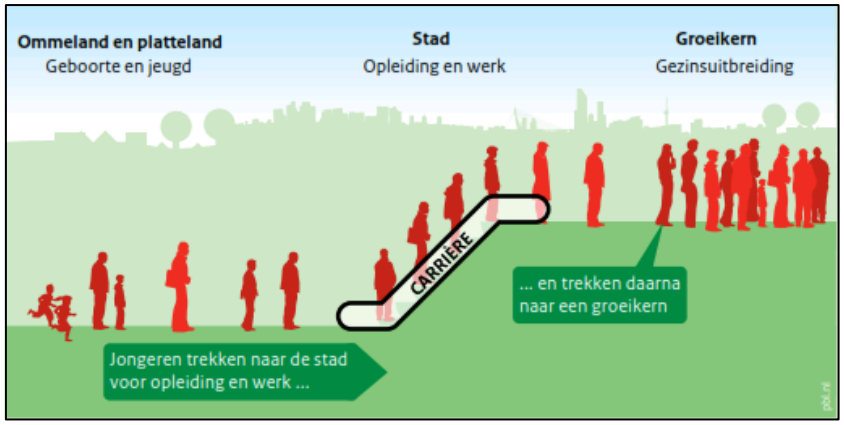
Deze onzekerheden leren ons ook dat we de ramingen met enige voorzichtigheid moeten hanteren. Op dit moment is de behoefte groot. Door economische conjunctuur kan dit per periode verschillen. Het is daarom enerzijds wenselijk om in deze tijd in te spelen op de aanwezige behoefte en anderzijds om een vinger aan de pols te houden. Monitoren van bijvoorbeeld de inloop van het woningtekort is dan ook het advies.

4 Diversiteit aantrekkelijke woonmilieus

Een gevarieerde aantrekkelijke woonomgeving en goed woonaanbod zijn kwaliteiten van de regio. Een goed functionerende woningmarkt is dan ook van belang voor woningzoekenden en heeft ook betekenis voor het regionale vestigingsklimaat, bereikbaarheid en voorzieningen. Verschillende *woonmilieus* hebben een verschillende functie in de ontwikkeling van de regio, blijkend uit de *leefstijlen* die er naar toe trekken. Zo zien we woonmilieus die in trek zijn bij vestigers van buiten de regio en zo betekenis hebben voor het vestigingsklimaat; zoals Arnhem, Nijmegen, Oosterbeek, Rozendaal, Velp, Berg en Dal, Beek en Malden. Terwijl andere woonmilieus juist betekenis hebben voor lokale gemeenschappen en lokale verbondenheid; dit zien we op veel plekken in De Liemers, De Betuwe en in stadswijken. De steden hebben een functie voor een breed palet aan starters op de woningmarkt. Het waarderen van de verschillende woonmilieus zorgt ervoor dat iedereen iets van zijn gading vindt in delen van de regio. Het pallet aan woonmilieus is daardoor een kracht van de regio: dus meer aansluiten bij de aanwezige omgevingskwaliteiten.

Roltrapregio Arnhem-Nijmegen

De regio Arnhem-Nijmegen bestaat uit verschillende woonmilieus. Daarbij zien we een regionale woningmarkt die werkt als een roltrapregio. Jongeren komen via de steden Arnhem en Nijmegen de regio in en verhuizen vervolgens als gezin naar regiogemeenten. Daarbij blijkt de regio een aantrekkelijk woongebied voor nieuwkomers. Toch zien we binnen dit meer globale plaatje een aantal meer specifieke functies op de regionale woningmarkt.

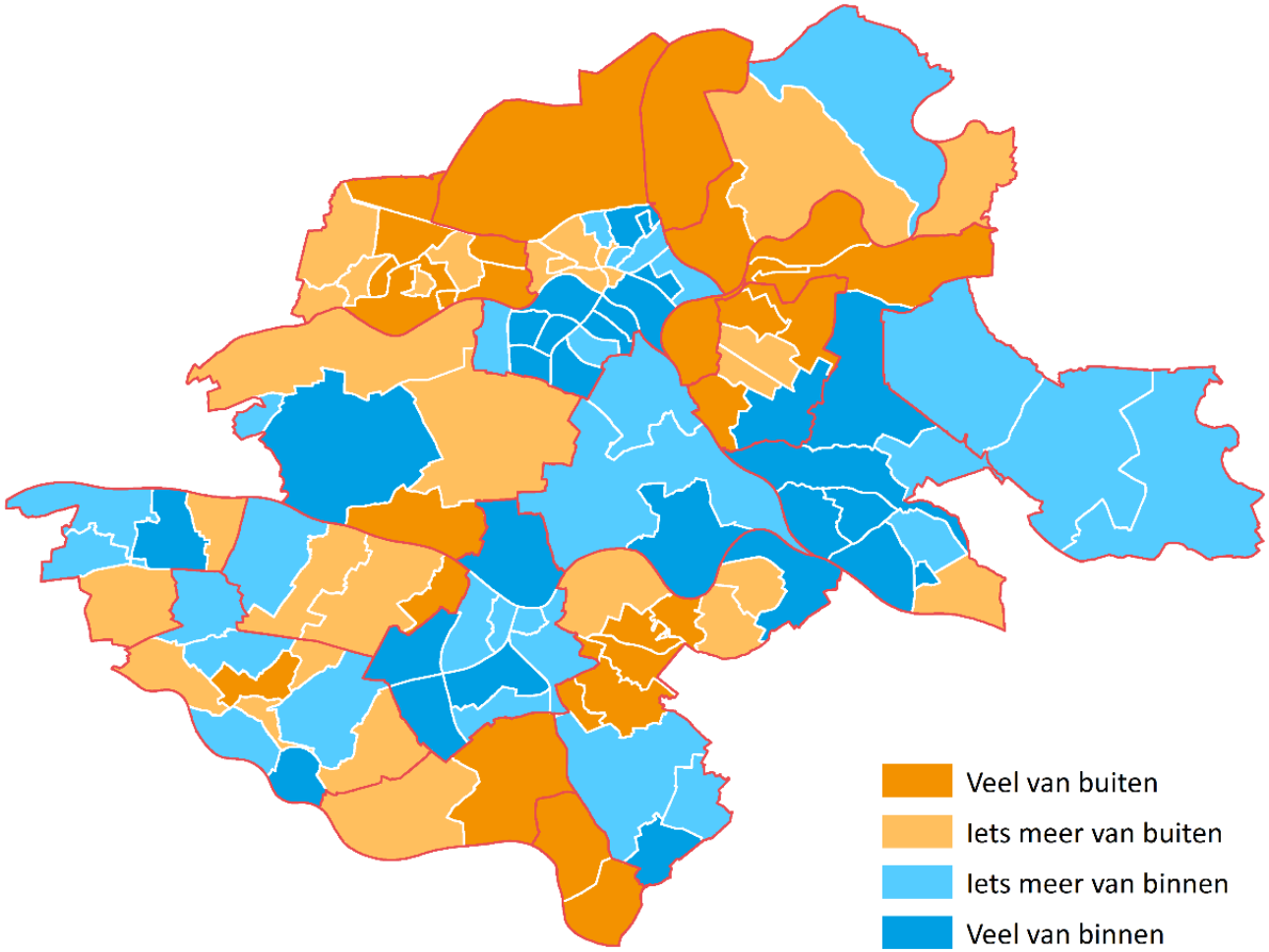


Steden veel doorstroming, woonmilieus rond de stad meer vestiging van buiten

De steden Arnhem en Nijmegen kennen een zeer dynamische woningmarkt, waar mensen binnen de gemeente in meerdere stappen verhuizen om wooncarrière te maken. De doorstroming binnen de gemeente is hier relatief groot. Het aantal vestigers is weliswaar groot, maar ten opzichte van doorstromers beperkt. De gemeenten rondom de steden laten een meer stabiele bewoning zien.

Om dit nader te duiden hebben we per wijk in beeld gebracht waar mensen bij verhuizing vandaan komen. Dit geeft een beeld van de regionale woningmarkt.

Figuur 4.1: verhouding tussen verhuizers uit de regio (binnenverhuizers) en verhuizers van buiten de regio (vestigers)



Bron: CBS-Microdata.

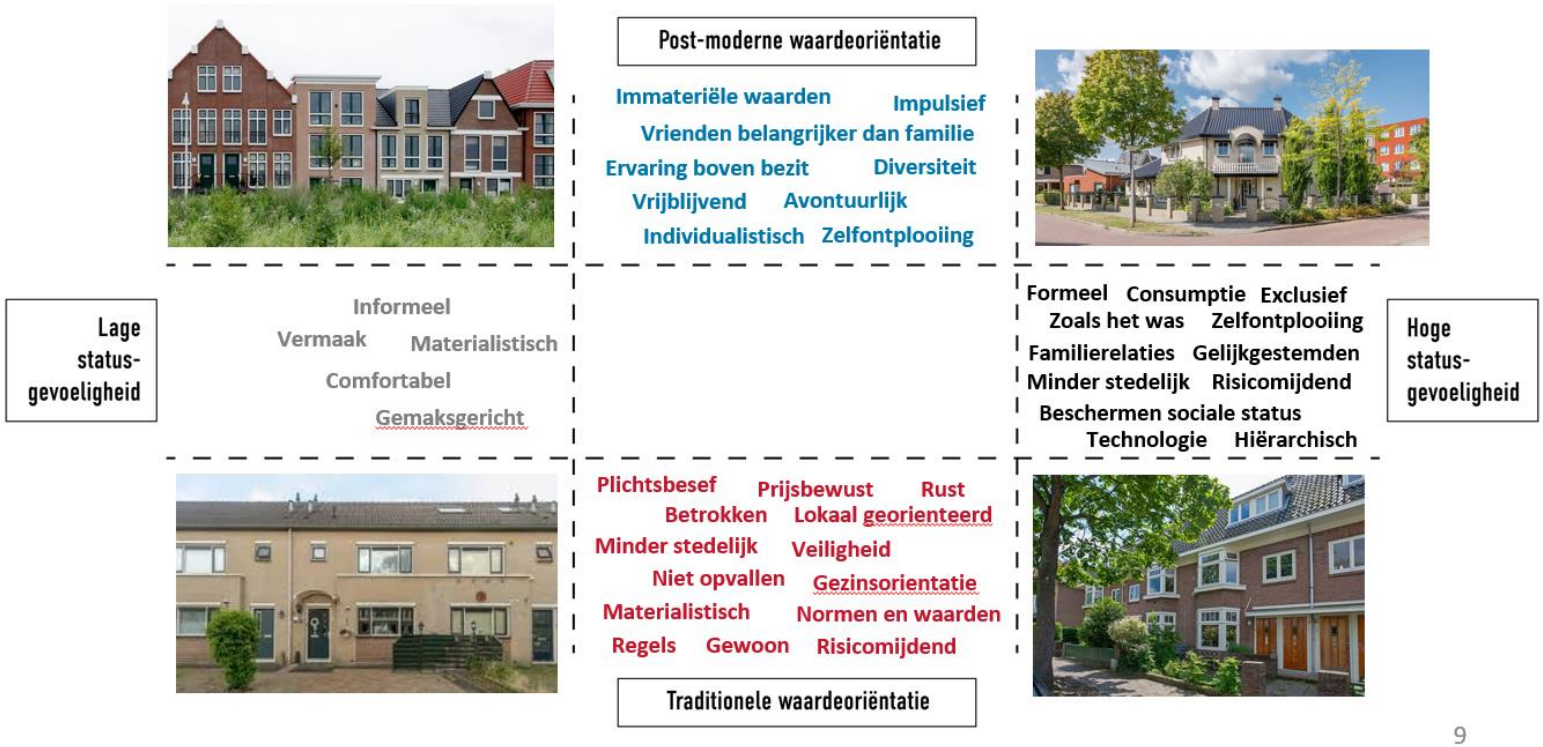
Uit deze kaart blijkt dat er binnen de gemeenten Arnhem en Nijmegen veel doorstroming is (ten opzichte van vestigers van buiten de regio). Ook in De Liemers en in delen van de Betuwe zien we verhoudingsgewijs veel verhuizingen van binnen de regio. Kernen als Oosterbeek, Doorwerth, Rozendaal, Velp, Westervoort, Beek, Berg en Dal en Malden trekken veel vestigers van buiten de regio. Dit zijn in belangrijke mate ook kernen met een aanbod van duurdere koopwoningen. Leefstijl is hierbij een verklarende factor.

Leefstijlen per locatie

Er zijn verschillende leefstijlbenaderingen die inzicht bieden in keuzes van woonconsumenten. Vertrekpunt hierbij is de waardeoriëntatie van huishoudens. In grote lijnen is daarbij onderscheid te maken tussen leefstijlen met een meer traditionele waardeoriëntatie (rust, veiligheid, wonen met bekenden) en een (post-)moderne waardeoriëntatie (beleving, diversiteit, individualistisch). Een ander onderscheid betreft de statusgevoeligheid van leefstijlen. De verschillende waarden zijn weergegeven in de volgende figuur. Voor een nadere uitleg van de leefstijlgroepen verwijzen wij u naar de bijlage.

We hebben de oriëntatie van leefstijlen per wijk in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat voor starters leefstijl niet zozeer onderscheidend is. Bij starters is de stad in grote mate in trek. Bij doorstromers is dit onderscheid er wel. Juist de gebieden die in trek zijn bij doorstromers van buiten de regio trekken leefstijlen met een post-moderne waardeoriëntatie en/of hoge statusgevoeligheid. Gebieden die meer lokaal woningzoekenden trekken, kenmerken zich meer door een traditioneel waardepatroon.

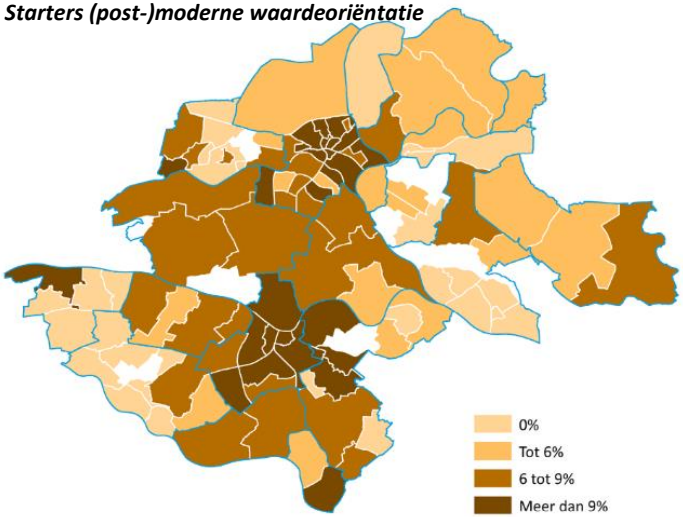
In de bijlage is per gemeente aangegeven welke leefstijlen volgens deze benadering dominant aanwezig zijn.



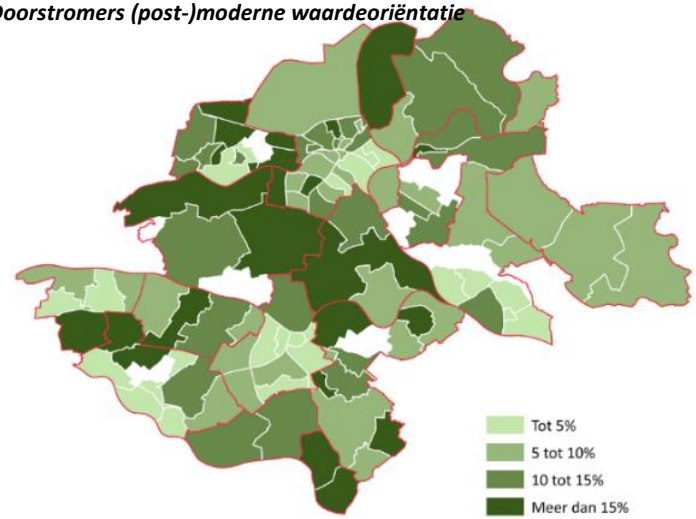
9

Figuur 4.2: waardeoriëntatie verschillende leefstijlen in de regio (2008 - 2017), percentage van totaal aantal starters en doorstromers

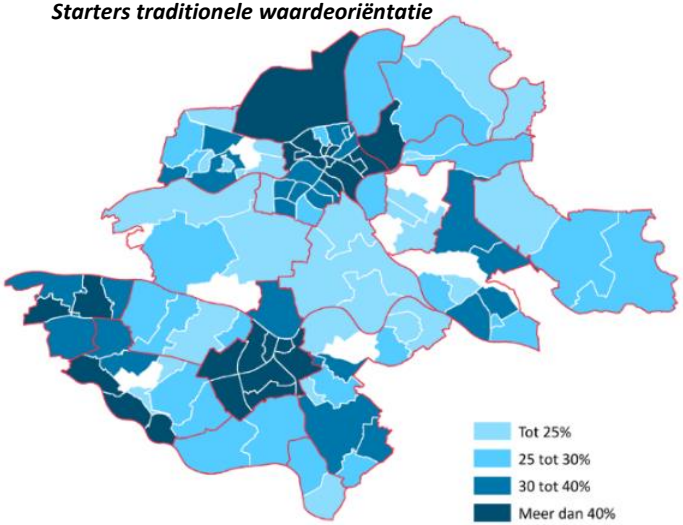
Starters (post-)moderne waardeoriëntatie



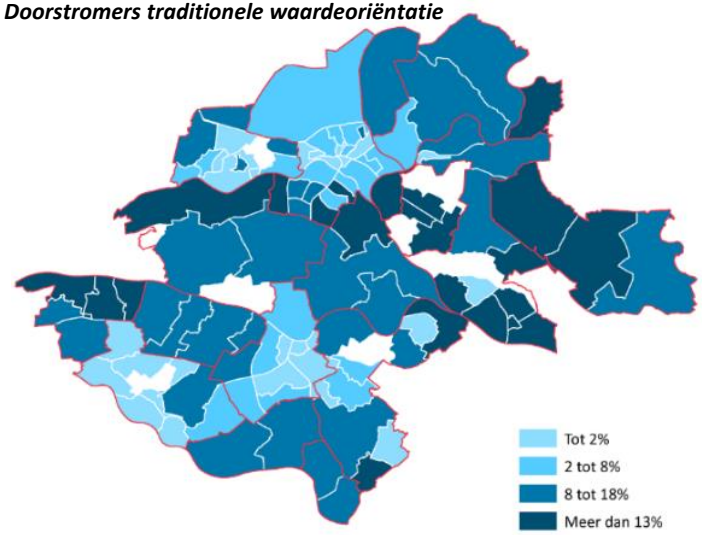
Doorstromers (post-)moderne waardeoriëntatie



Starters traditionele waardeoriëntatie



Doorstromers traditionele waardeoriëntatie



**Voor de witgekleurde gebieden zijn onvoldoende beschikbare gegevens om representatieve uitspraken te doen.*

Bron: CBS-Microdata, bewerking Companen.

Juist in enkele gebieden met veel vestigers zien we specifieke leefstijlen naar voren komen. Dit betekent voor het (sub)regionale woonbeleid dat er onderscheid te maken is naar woonmilieus die kansrijker zijn voor het aantrekken van nieuwkomers en woonmilieus die meer betekenis hebben voor lokale woningzoekenden. Hierbij speelt niet alleen de woning een rol, maar veel meer nog omgevingskwaliteiten zoals uitstraling, bereikbaarheid, voorzieningen, nabijheid natuur en recreatie, afstand tot werkgelegenheid of onderwijs. In de subregionale woonagenda's is het daarom van belang de woonopgaven niet alleen in termen van woningtypen te formuleren, maar nadrukkelijk ook in andere omgevingskwaliteiten.

Het meest kansrijk daarbij is om in de profilering van gebieden aan te sluiten bij het versterken van de huidige kwaliteiten. Dat biedt mensen keuzemogelijkheden waarmee optimaal aangesloten wordt bij de lokale en regionale woonbehoefte. In regionaal verband is afstemming van (woonmilieu)kwaliteiten daarom wenselijk.

Er ligt daarmee ook een basis voor het verbinden van economisch vestigingsbeleid en het te formuleren woonbeleid. Zo is aan te geven welke waarden, en daarmee ook welk woonproduct, potentieel kansrijk is vanuit de profilering van de regio: in grote lijnen betreft dit de minder stedelijke woonmilieus op het zand van de Veluwe en het Rijk van Nijmegen, waarbij bijvoorbeeld de landschappelijke kwaliteit en bereikbaarheid volgens deelnemers aan het marktpanel belangrijke kwaliteiten zijn.

5 Mismatch van vraag en aanbod om op te lossen

De mismatch tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt wordt steeds groter. Dit is vooral het gevolg van het groeiende aantal kleine huishoudens. Dit vertaalt zich in een behoefte aan gemaksvriendelijke kleine woningen, zoals appartementen. In de sociale huursector is er in de hele regio een transformatieopgave van traditionele rijwoningen naar kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. In de koopsector spreidt de behoefte zich over verschillende categorieën en prijsklassen. Per subregio en binnen subregio's zijn er accentverschillen in de behoefte. Zo is in de subregio Arnhem de behoefte aan middenhuur en koopappartementen relatief groot. In de subregio Nijmegen is de behoefte in de sociale huur groter, waar in De Liemers de opgave in het goedkope koopsegment juist groot is.

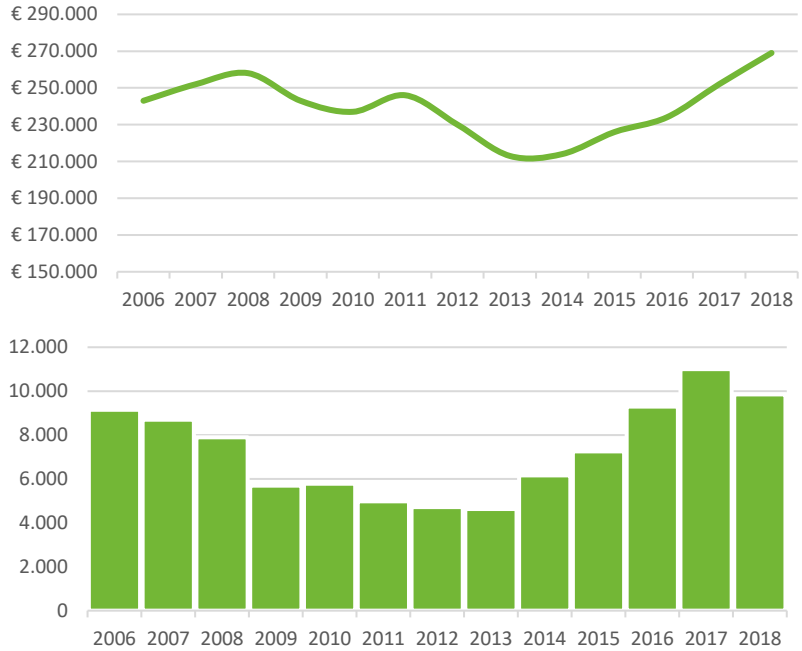
Koop- en huurmarkt onder druk

Voor de koop- en huurmarkt zijn er verschillende indicatoren voor de druk op de woningmarkt. Uit deze indicatoren blijkt een oplopende druk in de koop- en huurmarkt, maar ook een spreiding van deze druk.

Koopmarkt hogere prijzen afnemend aanbod

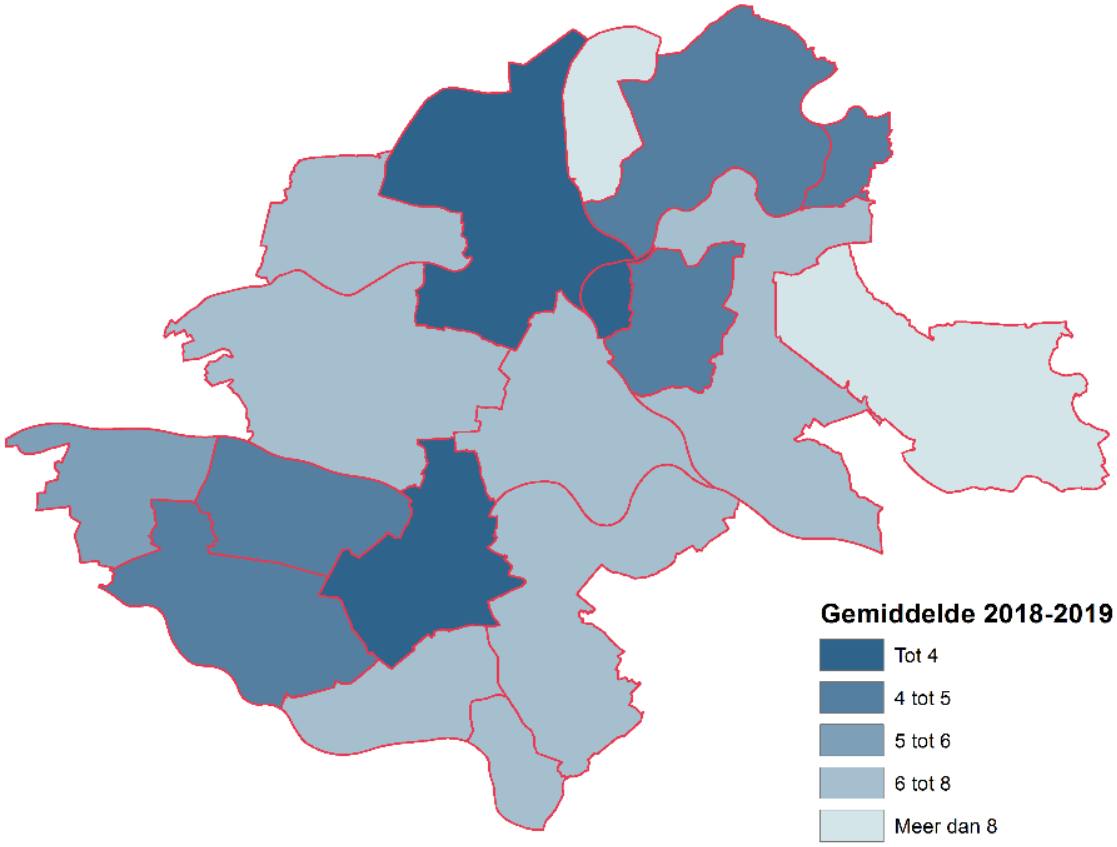
Dit blijkt voor de koopsector uit oplopende verkoopprijzen en een groeiend aantal transacties. De sterk gestegen gemiddelde verkoopprijzen komen enerzijds door prijsstijgingen bij bepaalde woningen, anderzijds doordat het aantal verkochte dure (waaronder vrijstaande) woningen is toegenomen (waardoor de gemiddelde verkoopprijs stijgt). Het aantal transacties neemt recent weer af. Dit komt door minder passend aanbod, wat blijkt uit een afnemende keuzemogelijkheid van woningzoekenden die opteren voor een koopwoning.

Figuur 5.1: gemiddelde transactieprijs (boven) en aantal transacties (onder) 2008 - 2018



Bron: Woningmarktcijfers.nl.

Figuur 5.2: keuze-index koopwoningen 2018-2019, (index rond 6-8 staat voor gezonde marktspanning, lager dan een 6 is een overspannen markt)

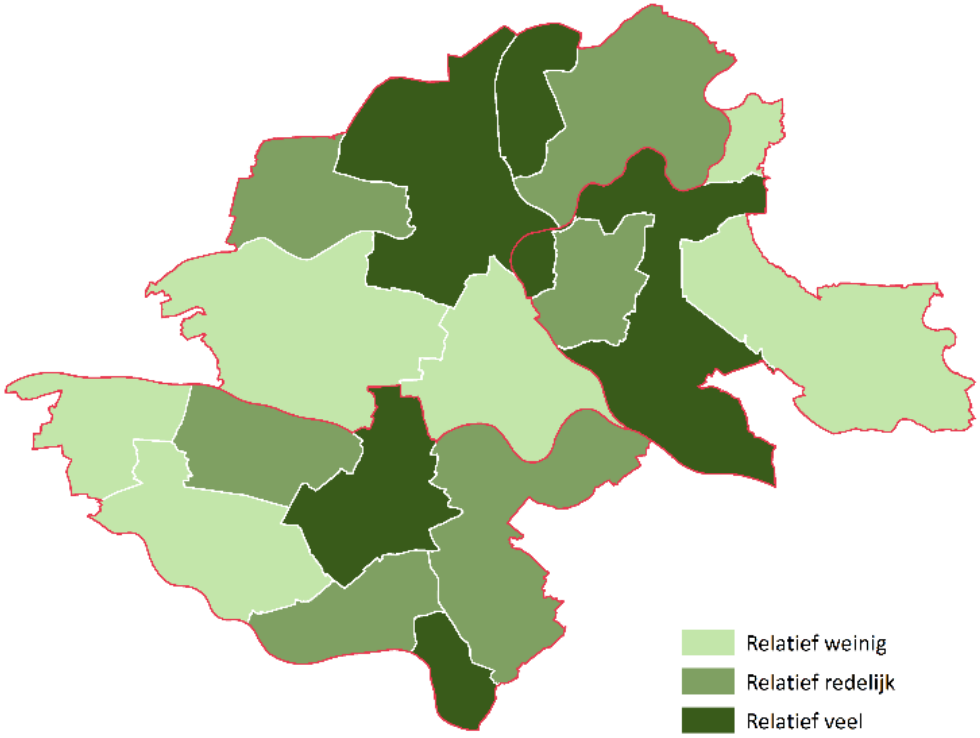


Bron: woningmarktmonitor Gelderland.

Met name in en rond Arnhem en Nijmegen is de spanning op de koopwoningmarkt relatief groot. In de gemeenten Rozendaal en Montferland is de spanning relatief beperkter. In Rozendaal komt dit door het specifieke (dure) woonmilieu waardoor deze gemeente een selectieve vragersgroep trekt, in Montferland is waarschijnlijk een behoorlijk woningaanbod hierin bepalend.

Druk sociale huur woningcorporaties in centrumgemeenten

Figuur 5.3: gemiddeld aantal reacties op vrijkomende sociale huurwoningen woningcorporaties 2018



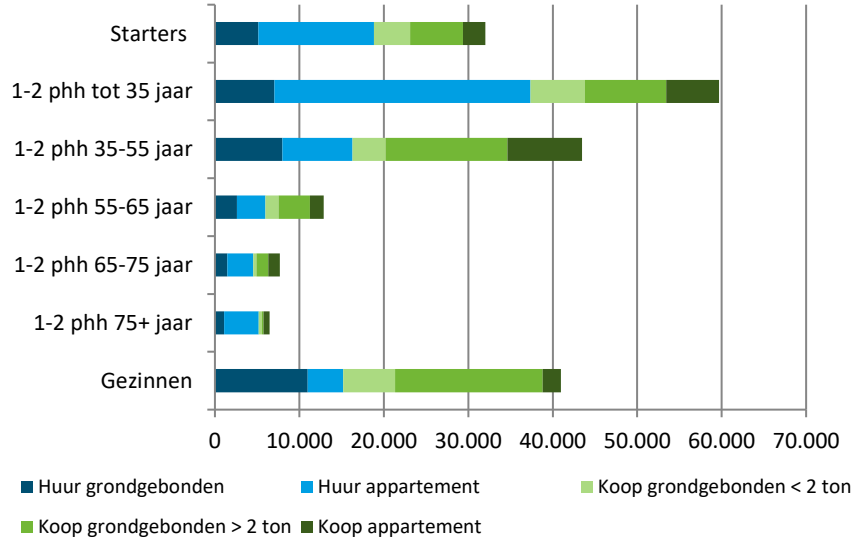
Bron: Enserve.

In de sociale huur zien we een vergelijkbaar patroon van druk in de grote steden en minder druk in de meer landelijke gemeenten. Uitzonderingen zijn de gemeenten Mook en Middelaar, Westervoort, Zevenaar en Rozendaal waar veel reacties zichtbaar zijn op vrijkomende huurwoningen; waarschijnlijk door gebrek aan aanbod en/of beperkte doorstroming waardoor weinig woningen beschikbaar komen. Ook verkoop en herstructurering van sociale huur-woningen zijn bepalend voor een hogere druk op de sociale huursector.

Toekomstige woningbehoefte in beeld

De bevolking verandert van samenstelling: meer kleine huishoudens meer ouderen. Daarnaast zien we dat mensen een (veranderende) woonwens hebben. Wij hebben een analyse gemaakt van de verwachte verhuizingen op de regionale woningmarkt. Daarbij zijn we uitgegaan van feitelijke verhuisbewegingen per doelgroep en het feitelijke aanbod dat zij in de bestaande voorraad achterlaten. Dit hebben we geïndexeerd naar de prijsniveaus anno medio 2019. Voor de woonwensen sluiten we aan bij de resultaten van het landelijke woningmarktonderzoek WoON2018. Zo krijgen we een beeld van de gewenste woonsituatie voor verschillende groepen. Op basis van demografische ontwikkelingen hebben we dit vertaald naar een veranderende woningvraag.

Figuur 5.4: woonwensen verschillende doelgroepen 2019 - 2025

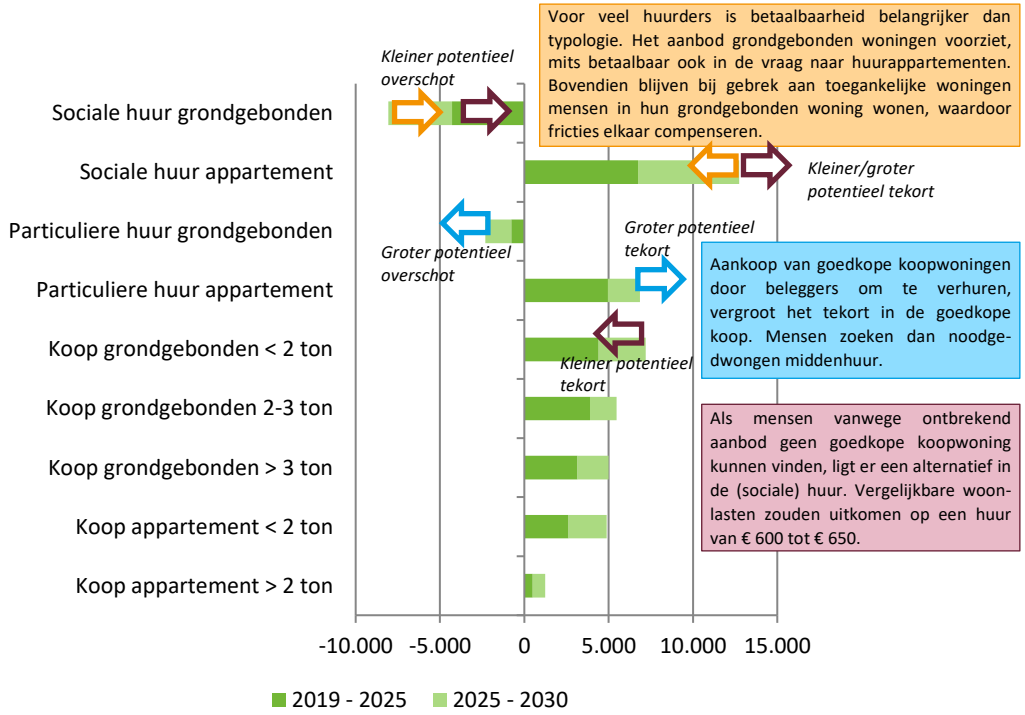


Bron: WoON2018, bewerking Companen.

De vraag van kleine huishoudens richt zich in belangrijke mate op appartementen. De vraag van ouderen is daarbij relatief klein, maar neemt door de vergrijzing wel in omvang toe.

Hiermee krijgen we per subregio in beeld waar bij optimale doorstroming de mismatches tussen vraag en aanbod zich voor gaan doen. Deze vraag vertaalt zich als volgt naar fricties op de regionale woningmarkt.

Figuur 5.5: fricties vraag en aanbod bij optimale doorstroming, inclusief inloop actueel woningtekort 2019 - 2030 (kleur van pijlen verwijzen naar kleur toelichtende tekstvakken)



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2018, bewerking Companen.

De (mis)matches op de woningmarkt zijn niet 1-op-1 te vertalen naar een woningbouwprogramma. Dit vraagt nadere keuzes: bijvoorbeeld op welke vraag je je wilt richten als subregio of gemeente. Zeker als je niet alle tekorten in de geschetste tijd kunt oplossen. Kies je voor een programma gericht op bedienen van de directe vraag van starters en mensen aan de onderkant van de markt, voor doorstroming, of bijvoorbeeld een ongedeelde regio? Deze keuzes hebben betekenis voor het te realiseren programma. De volgende noties geven richtingen aan vanuit de geconstateerde woningvraag en bieden daarmee een bouwsteen voor de geschetste keuzes.

Bij een deel van de geconstateerde mismatches zullen marktpartijen en consumenten ervoor zorgen dat deze opgelost worden. Dat is niet bij alle segmenten even makkelijk. Bij sociale huur, middenhuur en goedkope koop is inzet van aanvullend instrumentarium nodig om realisatie van woningen te borgen.

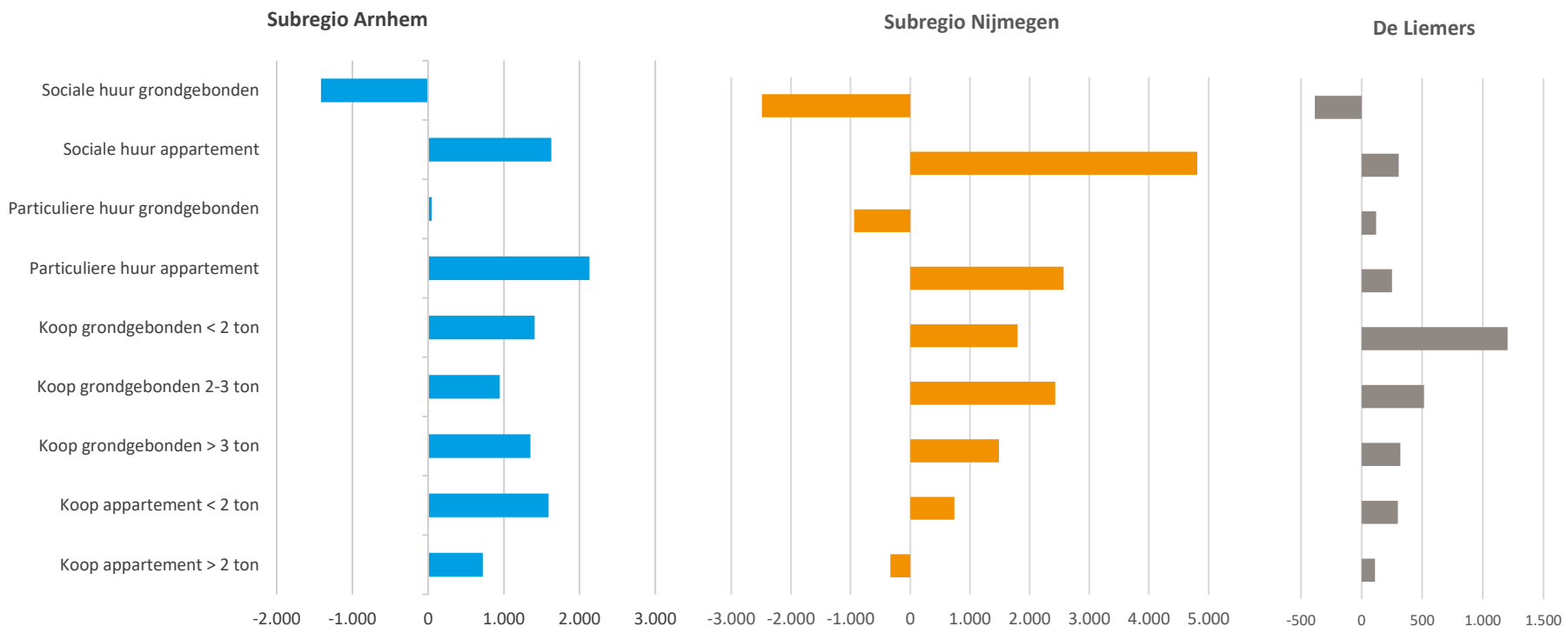
In de sociale huur zien we daarbij een belangrijke veranderopgave van 'traditionele rijwoningen' naar appartementen. Dit hangt samen met het groeiende aantal kleine huishoudens (eenverdieners) dat zich op de sociale huur richt. Het gaat hun daarbij overigens niet zozeer om een gestapelde woning. Vaak wordt een appartement als synoniem gezien voor een toegankelijke/gemaksvriendelijke kleine woning. De beweging in de sociale huur is dan ook meer te typeren als een beweging van traditionele rijwoningen naar kleinere functionele woningen.

In de middenhuur zien we een groeiende behoefte; vooral bij appartementen. Dan gaat het om woningen tot circa € 900/€ 1.000. Door prijsstijgingen zijn er steeds minder woningen in deze prijsklasse beschikbaar. De behoefte aan grondgebonden woningen in de middenhuur is relatief beperkt. In de praktijk verhuizen mensen hier wel naar toe: met name vanuit een praktische noodzaak (tussen twee woningen in, bij gebrek aan alternatief aanbod of bij echtscheiding).

In de koopsector is de behoefte verspreid over de verschillende segmenten naar typologie en prijsklasse. Bij goedkope koop (tot € 200.000) is er wel behoefte, maar door prijsstijging steeds minder aanbod. Bovendien wordt een deel van deze woningen opgekocht als belegging en verhuurd. Ook woningen die circa vijf jaar geleden nog als kwalitatief kwetsbaar werden getypeerd, kennen stijgende prijzen en hebben vaak een prijs boven € 200.000. Het is echter de vraag of deze woningen uiteindelijk voldoende toekomstwaarde hebben (constructief en energetisch). Bij het invullen van de behoefte aan goedkope rijwoningen is het belangrijk om enerzijds voldoende toekomstkwaliteit te realiseren en anderzijds een kwaliteit die passend is bij de prijs. Dit betekent doorgaans een kleinere woning. Voor het beleid is het dan ook belangrijk strategieën te ontwikkelen hoe gemeenten (duurzaam) in kunnen spelen op de behoefte aan deze goedkope koopwoningen, rekening houdend met bouwkosten, prijsniveaus en toekomstwaarde van woningen.

Een alternatief voor een deel van de mensen die goedkope woning willen kopen, ligt in de huursector. Om te komen tot vergelijkbare (betaalbare) woonlasten als bij de goedkope koop, zou het dan gaan om (sociale) huurwoningen van rond € 600 tot € 650. De ruimte die de minister biedt om 15% van de sociale huurvoorraad toe te wijzen aan deze middeninkomens, vast te leggen in prestatieafspraken, biedt hiervoor potentiele mogelijkheden.

Figuur 5.6: fricties vraag-aanbod bij optimale doorstroming per deelgebied, inclusief inloop woningtekort 2019 - 2025



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2018, bewerking Companen.

In de subregio Arnhem zien we een sterkere behoefte aan particuliere huurappartementen en koopappartementen. Ook is er in de dure koopsector een relatief groter tekort. In de subregio Nijmegen is het tekort groot bij sociale huurapprtementen, en meer dan in de andere subregio's, bij de betaalbare koopwoningen (€ 2 tot 3 ton). De Liemers springt eruit met een grote behoefte aan goedkope koopwoningen. Dit aanbod was er altijd in deze regio, maar is door de prijsstijgingen geleidelijk niet meer bereikbaar voor een grote groep huishoudens.

Vergelijking met onderzoek 2016

Ook in 2016 is een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd, op basis van WoON2015 en de modeldoorrekening via Socrates. Destijds bleek er per saldo geen behoefte aan huurwoningen; op termijn na 2025 zelfs een gewenste afname (vooral in het sociale segment). De vraag naar huurappartementen was vrij stabiel en bij grondgebonden huurwoningen was sprake van een afname. Naar prijsklasse lag het accent bij huurwoningen vanaf de aftoppingsgrenzen; dit was voor de introductie van passend toewijzen. Na de introductie van passend toewijzen zien we doorgaans een daling in de gewenste huurprijs.

De behoefte in de huursector concentreerde zich volgens het onderzoek uit 2016 in de middenhuur. In de sociale huur zouden er voldoende woningen zijn. Inmiddels zien we, en dat blijkt ook uit dit onderzoek, dat de behoefte zich meer spreidt over sociale en middenhuur. Oorzaak is dat grote groepen minder profiteren van de welvaartsgroei en er nieuwe groepen zijn die opteren voor sociale huur (migranten, zorgvragers), waardoor die behoefte is gegroeid in plaats van afgenomen.

De behoefteontwikkeling was er vooral bij grondgebonden koopwoningen (circa twee derde deel) en in mindere mate bij koopappartementen (circa een derde deel van de behoefte). Hierbij waren vooral (net als nu) koopwoningen tot € 180.000 in trek.

Een belangrijke verklaring voor de verschillen is enerzijds het gebruik van een optimistischer economisch scenario waardoor minder mensen gaan huren en meer mensen kopen. Anderzijds waren de huur- en koopmarkt minder gescheiden markten waardoor vragen meer in elkaar overliepen.

6 Betaalbaarheid en sociale huur

De komende jaren groeit met de woningbehoefte ook de behoefte aan sociale huurwoningen. Doordat dit segment vooral gebonden is aan tal van regels (inkomensgrenzen), wordt de behoefte ook sterk bepaald door welvaartsgroei en wetgeving. Bij meer welvaartsgroei daalt de behoefte aan sociale huurwoningen, bij een ruimere definitie van de doelgroep (wettelijk kader) groeit de behoefte. Wij hebben verschillende ontwikkelingen van invloed op de gewenste omvang van de sociale huur in beeld gebracht. Op grond hiervan is de behoefte aan sociale huurwoningen tot 2030 tussen +4.400 woningen (0,4% welvaartsgroei) en +7.800 woningen (0% welvaartsgroei). Dit is tussen 10% en 20% van het aantal te bouwen woningen. Hierbij is rekening gehouden met de extramuralisering van instellingszorg, maar is nog geen rekening gehouden met bijvoorbeeld de komst van meer arbeidsmigranten, veranderend rijksbeleid (eventueel ruimere doelgroep voor sociale huur) of noodzakelijke compensatie van herstructurering of verkoop van sociale huurwoningen. Het is belangrijk om hierbij in regionaal verband af te stemmen op welke wijze de gemeenten en corporaties om willen gaan met het risico van tegenvallende economische groei voor de doelgroep die afhankelijk is van sociale huur. Ook is het belangrijk om af te stemmen hoe de behoefte idealiter over de regio gespreid is.

Zorg voor laagste inkomens

Gemeenten hebben samen met de woningcorporaties een specifieke verantwoordelijkheid voor het huisvesten van groepen die hier op eigen gelegenheid niet toe in staat zijn. Zij zijn grotendeels aangewezen op sociale huurwoningen. De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald aan de hand van woonwensen die huishoudens hebben. Minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 720 bedoeld.

Behoefteontwikkeling bepaald door diverse onzekerheden

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefte-ontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties tot € 38.035 belastbaar per jaar. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- Effect van de huishoudensgroei (uitgaande van de huishoudensgroei en van de inloop woningtekort tot 2%); uitgaande van een gelijkblijvende huur-kooporiëntatie per leeftijdsgroep. Dit is inclusief de toestroom van nieuwe groepen naar de sociale huur, als gevolg van de extramuralisering van de instellingszorg.
- Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect); waardoor jonge generaties senioren (baby-boomers) meer in een koopwoning wonen dan de voorgaande (vooroorlogse) generatie. Bovendien heeft deze generatie meer pensioen opgebouwd. Hierdoor daalt de behoefte aan sociale huurwoningen.
- Effect van de welvaartsgroei. Dit effect is zeer onzeker en op regioniveau (nagenoeg) niet beïnvloedbaar. We zien door de jaren heen een gestaag dalende welvaartsgroei waarbij het Centraal Planbureau (CPB) voor de komende jaren een verwachting uitspreekt van 0,4% welvaartsgroei. Hierbij plaatsen we wel de kanttekening dat dit tijdelijk (door de conjunctuur) lager kan liggen en daarmee de behoefte aan sociale huur (tijdelijk) hoger kan liggen. Omdat we te maken hebben met vastgoed is

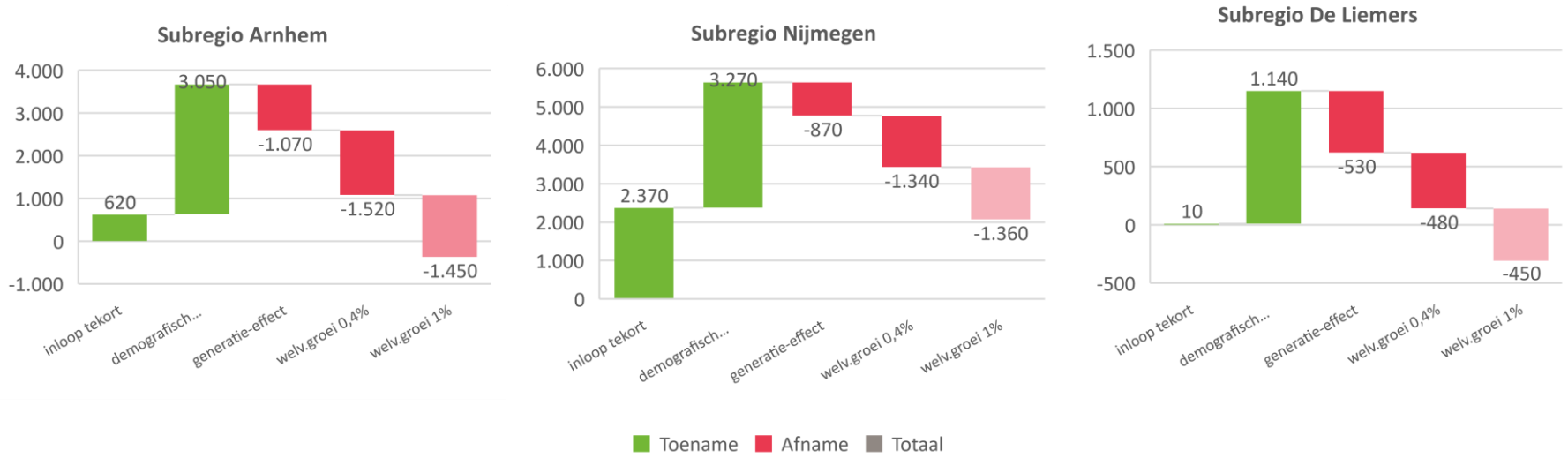
het lastig om te reageren op een dergelijke achterblijvende economische groei. Dit kan ervoor pleiten om uit te gaan van een voorzichtige raming van economische groei; en dus een hoger aantal sociale huurwoningen. Dit betreft echter een beleidskeuze.

Groei van de behoefte aan sociale huur per subregio

Naast deze meetbare effecten zijn er ook andere effecten die of onzeker zijn, maar waarvan de richting nu onvoldoende te duiden is, of betreffen beleidskeuzes. We noemen het beleid van de rijksoverheid waardoor de doelgroep voor de sociale huur potentieel groter of kleiner wordt, de komst van arbeidsmigranten die zich langdurig in Nederland vestigen en eigen beleid ten aanzien van het wel of niet accepteren van scheefheid (hogere inkomens in de sociale huur). Deze minder meetbare aspecten laten we buiten de analyse, maar zijn wel onderdeel van de lokale afwegingen.

Op dit moment is de grens voor sociale huur voor alle huishoudens een belastbaar jaarinkomen van maximaal € 38.035. Het rijk is voornemens deze grens te differentiëren: voor 2- en meerpersoonshuishoudens gaat deze grens omhoog naar € 42.000, waardoor meer gezinnen in aanmerking komen voor sociale huur. Voor 1-persoonshuishoudens gaat deze omlaag naar € 35.000, waardoor minder alleenstaanden in de sociale huur kunnen. Per saldo blijft de doelgroep met deze maatregel ongeveer even groot. Dit heeft op korte termijn geen effect op de omvang van de benodigde sociale huurvoorraad. Op lange termijn (met meer 1-persoonshuishoudens) zal dit leiden tot minder behoefte aan sociale huurwoningen.

Figuur 6.1: ontwikkeling behoefte aan sociale huur per subregio, meetbare effecten tot 2030



Bron: Waarstaatjegemeente, datawonen, bewerking Companen.

Tussen de regio's zien we duidelijke verschillen in de behoefteontwikkeling sociale huur. Zo heeft subregio Nijmegen een relatief grote groei van de behoefte door inloop woningtekort en de huishoudensgroei. Deze is de eerste periode ook relatief groot in de subregio Nijmegen. Hier is ook de afname als gevolg van het generatie-effect relatief kleiner doordat met name in de stad Nijmegen verhoudingsgewijs minder ouderen en meer jongeren in de sociale huursector wonen.

Bij een stabiele welvaartsituatie of lichte welvaartsgroei zou de behoefte aan sociale huurwoningen tot 2030 in alle subregio's groeien:

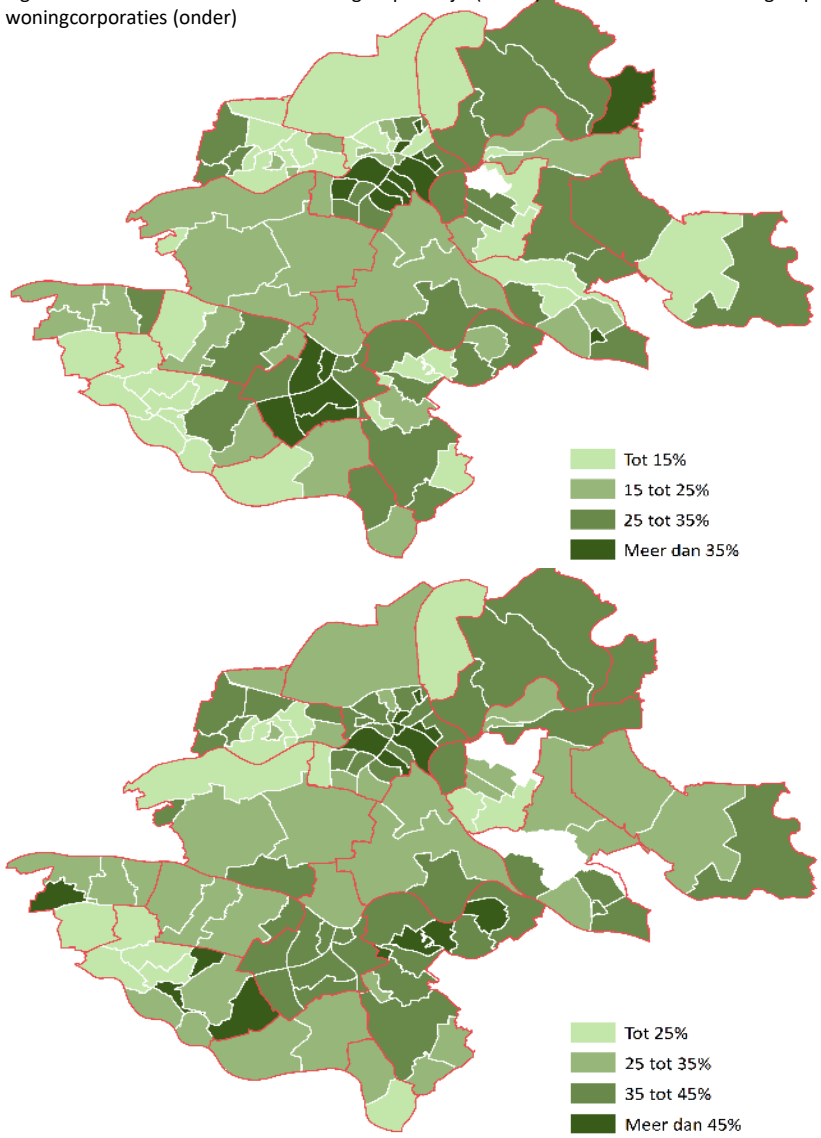
- In de subregio Arnhem
  - zonder welvaartsgroei (+2.600)
  - beperkte welvaartsgroei (+1.080)
- In de subregio Nijmegen
  - zonder welvaartsgroei (+4.770)
  - beperkte welvaartsgroei (+3.430)
- In De Liemers
  - zonder welvaartsgroei (+620)
  - beperkte welvaartsgroei (+140)

Het gaat hier om een netto groei van de behoefte. Onttrekkingen van sociale huurwoningen door herstructurering, liberalisatie of verkoop leiden tot extra druk op de resterende sociale huurwoningen en zullen dan ook gecompenseerd moeten worden om dit netto-resultaat te bereiken.

Verschillen tussen gemeenten

Per gemeente verschilt dit beeld door de specifieke opbouw van de doelgroepen in de gemeente, hun woonsituatie en het aanbod sociale huurwoningen. De volgende kaarten geven een beeld van de opgave per gemeente.

Figuur 6.2: aandeel sociale huurwoningen per wijk (boven) en huishoudens in doelgroep woningcorporaties (onder)



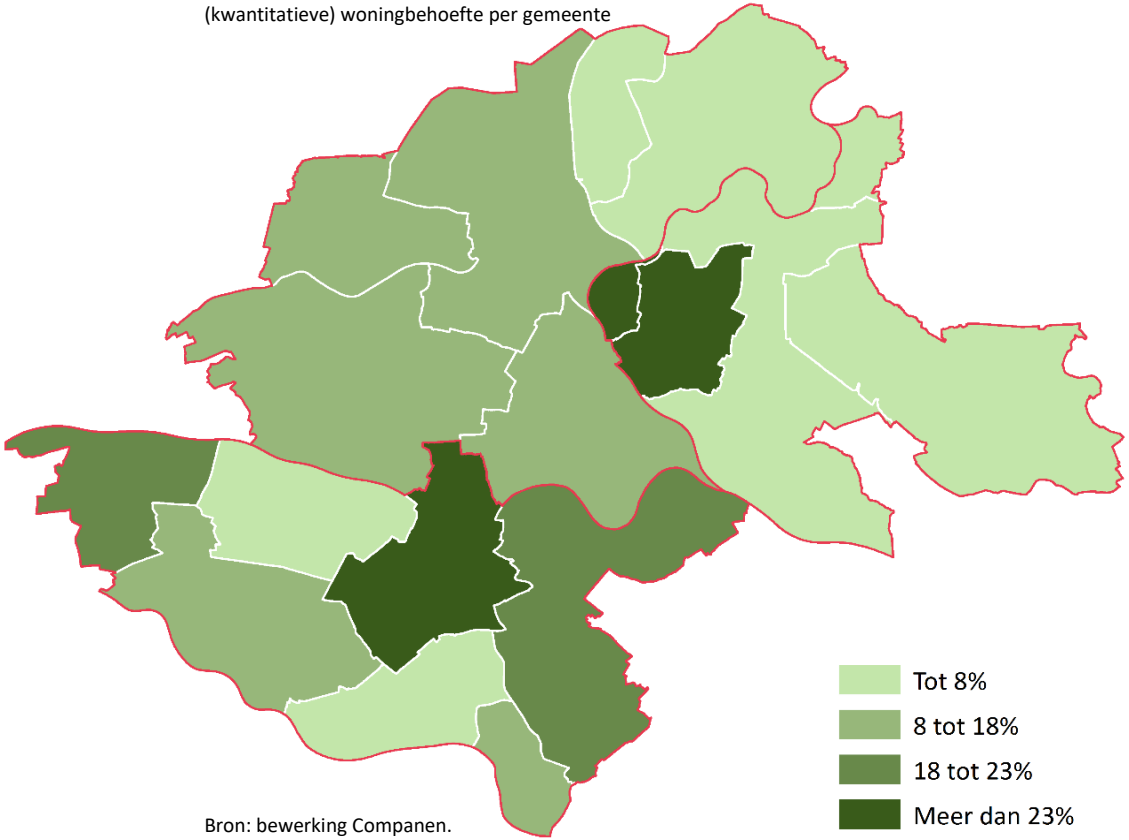
* Voor de witgekleurde vlakken zijn onvoldoende beschikbare gegevens om representatieve uitspraken te doen.

Bron: corporaties regio Arnhem-Nijmegen, waarstaatjegemeente.

We zien met name in de steden Arnhem en Nijmegen een relatief groot aandeel sociale huurwoningen. Hier wonen doorgaans ook veel huishoudens uit de doelgroep. In Doesburg zien we veel sociale huurwoningen, terwijl het aandeel huishoudens in de doelgroep wat beperkter is. In kernen als Beek en delen van Wijchen zien we het omgekeerd. Buiten de steden zijn er doorgaans minder sociale huurwoningen, maar is ook het aandeel huishoudens in de doelgroep voor sociale huur beperkter. Dit is door de jaren heen zo gegroeid. Beleidsmatig brengt dit wel de vraag met zich mee of het wenselijk is deze scheiding in de regio zo te houden, of juist voor meer spreiding van sociale huur over de regio te gaan. De behoefte aan sociale huur lijkt zich namelijk wel te spreiden.
In de tijd zien we dat de vraag zich redelijk spreidt over de verschillende perioden (tot 2025 en tussen 2025 en 2030). Per gemeenten zitten hier verschillen in, bijvoorbeeld als gevolg van de omvang van de inloop van het woningtekort en de mate van vergrijzing door de tijd.

Met name in de subregio Nijmegen is de behoefte aan sociale huur relatief groot. De oorzaak hiervoor is eerder gegeven en heeft te maken met de jongere groepen die in dit deel van de regio in de sociale huur wonen. In De Liemers en de Veluwezoom is de behoefte relatief beperkter; in sommige gemeenten door minder huishoudens in de doelgroep (Zevenaar, Montferland), in andere gemeenten door een behoorlijk aanbod (Rheden en Doesburg). Opvallend is dat in Westervoort en Duiven een behoorlijke behoefte aan sociale huur zichtbaar is. Beide gemeenten zijn ten aanzien van sociale huur onderdeel van de regionale woningmarkt van Arnhem. In de berekende behoefte komt deze druk vanuit de stad tot uitdrukking.

Figuur 6.3: aanvullende behoefte aan sociale huur per gemeente tot 2030, afgezet tegen de totale (kwantitatieve) woningbehoefte per gemeente



Bron: bewerking Companen.

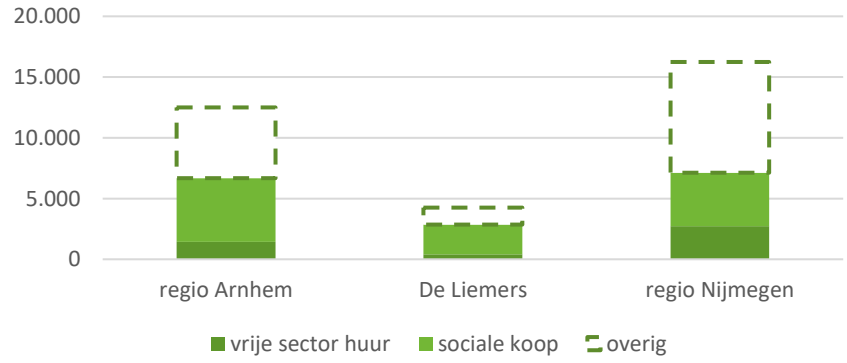
7 Mogelijkheden tussen huur en koop

Voor mensen met een middeninkomen die willen starten op de woningmarkt zijn sociale huurwoningen niet bereikbaar omdat hun inkomen te hoog is, terwijl zij ook niet in aanmerking komen voor veel koopwoningen omdat hun hypotheekmogelijkheden ontoereikend zijn. Hierdoor is er een groeiende vraag naar woningen in het middensegment. Vanuit de woonwens gaat het hierbij vooral om goedkope koopwoningen (tot € 200.000, grens Besluit Ruimtelijke Ordening) of vrije sector huurappartementen. Het gaat om ruim 12.000 goedkope koopwoningen en bijna 5.000 middenhuurwoningen tot 2030. Dit betreft een complexe investerings- en beleidsopgave. Woningen in deze segmenten zijn snel te duur voor de doelgroepen door continue prijsstijgingen. Dit vraagt dan ook aanvullend instrumentarium: in de vorm van doelgroepenverordening, bestemmingsplannen, speciale bouwvormen (klein bouwen), tijdelijke woonvormen, etc.
In de subregio De Liemers ligt het accent bij goedkope koopwoningen, in de subregio Nijmegen meer in de vrije sector huur. De subregio Arnhem zit hier tussenin; zowel goedkope koop als middenhuur.

Behoefte aan woningen tussen sociale huur en 'reguliere' koop

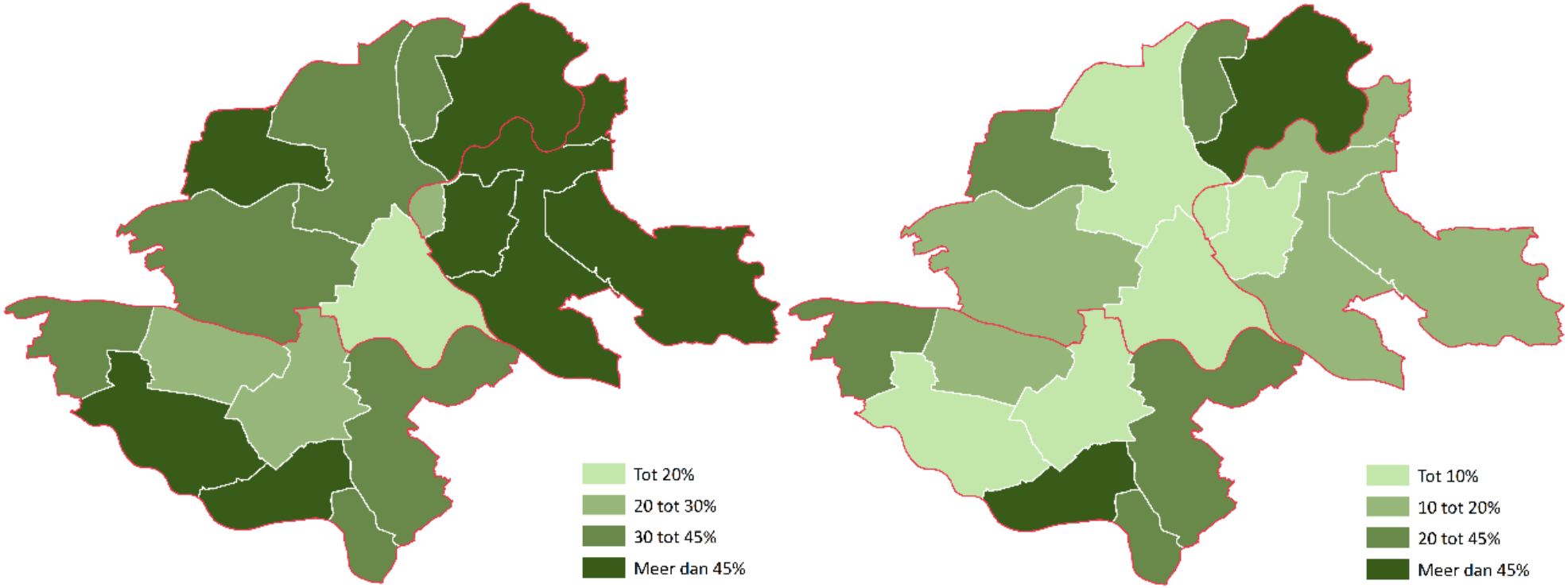
Het gat tussen de huur- en koopsector groeit. Koopwoningen zijn de afgelopen jaren gestaag duurder geworden. Hypotheekeisen zijn strenger geworden waarbij met name de Loan to Value-eis belemmerend werkt voor mensen die nog geen eigen woning hebben en de woning volledig moeten financieren. Hierdoor zien we een behoefte ontstaan aan goedkope koopwoningen. Als mensen deze woning niet kunnen bemachtigen richten zij zich op een (middeldure) huurwoning. In de vraag-aanbodverhoudingen komt dit terug door een tekort aan goedkope koopwoningen tot € 200.000 (grondgebonden en appartementen) en een tekort aan vrije sector huurappartementen; volgens analyses en marktpartijen vanaf circa € 600 tot € 1.000 (totaal 75% en 25% boven € 1.000). Deze vrije sectorhuurapparte-menten zijn door veel doelgroepen gewenst (starters, jonge 1- en 2- persoonshuishoudens en senioren).
Bij grondgebonden vrije sector huurwoningen is het omgekeerde het geval. Waar een vrije sector huurappartement voor een deel van de woningzoekenden een wens is, zijn grondgebonden vrije sector huurwoningen vooral een alternatief als de oorspronkelijke wens niet verwezenlijkt kan worden. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om ZZP-ers die hun hypotheek niet rondkrijgen. De woonduur in deze woningen is doorgaans relatief kort waardoor woningen ook vaak muteren. Hierdoor zijn deze woningen ook relatief veel beschikbaar. Hier ligt dan ook niet de belangrijkste woningmarktopgave.

Figuur 7.1: behoefte vrije sectorhuur en goedkope koop per subregio 2019 - 2030



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2018, bewerking Companen.

Figuur 7.2: behoefte goedkope koop tot € 200.000 (links) en vrije sectorhuur (rechts) per gemeente ten opzichte van totale toevoeging 2019 - 2030



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2018, bewerking Companen.

De behoefte aan goedkope koop is groot in De Liemers (kooporiëntatie in combinatie met minder koopkrachtige vraag), gemeente Renkum en Malden (hoge koopprijzen) en gemeenten als Wijchen en Rheden. In De Liemers is het aanbod net boven € 200.000 wel beschikbaar. Deze woningen waren tot voor kort voor een brede groep bereikbaar. Mocht meer ontspanning komen op de woningmarkt, dan zijn deze woningen weer bereikbaar. De kwaliteit van veel van deze woningen is energetisch en constructief gedateerd. Toevoegingen van goedkope koopwoningen in De Liemers moet dan ook met enige voorzichtigheid gebeuren. Een naar woonlasten vergelijkbaar alternatief in de huur betreft woningen van rond € 600 tot € 650.

Binnen de behoefte aan vrije-sectorhuurwoningen zien we verschillen naar typologie. Zo is er in de steden Arnhem en Nijmegen en in de (meer vergrijzende) gemeenten die hier tegenaan liggen als Heumen, Rheden en Berg en Dal een behoefte aan appartementen. In mindere mate geldt dit voor grote kernen op afstand van de stad, bijvoorbeeld in Overbetuwe, Druten en Zevenaar.

Middensegment (huur & koop) vraagt slimme oplossingen

Voor de subregionale woonagenda is het belangrijk keuzes te maken ten aanzien van realisatie in de middenhuur of goedkope koop. Sociale of goedkope koop sluit meer aan bij de woonwens *van mensen.* Keerzijde is dat deze woningen na realisatie door druk op de markt snel duurder worden en zodoende niet blijvend beschikbaar zijn voor de doelgroep. Bovendien is er een groep die door Loan-to-Value-eisen van banken of door arbeidscontracten (ZZP-ers) hiervoor niet in aanmerking komen.

Het alternatief in de middenhuur is dan weliswaar niet de wens van mensen, maar biedt wel een segment dat behouden blijft voor de doelgroep. Het gaat dan om woningen die passend zijn voor doelgroepen die net buiten de sociale huur vallen, maar ook niet in de koopsector terecht kunnen. Hierbij hoort een huurprijs van tussen € 600 en € 900 à € 1.000. Woningen in dit segment zijn op dit moment goed verhuurbaar, maar niet overal in de regio staan investeerders hiervoor klaar. Wel zijn er (kleinere) beleggers die koopwoningen kopen voor verhuurrendementen. Daardoor neemt dit aanbod toe en daalt het aanbod goedkope/betaalbare koopwoningen. Daarbij hebben de afgelopen jaren geleerd dat rond 2010 deze woningen matig verhuurbaar waren. Ook dit vraagt een voorzichtige strategie ten aanzien van toevoegingen.

Toevoegingen in het middensegment van middenhuur of goedkope koop vragen enige creativiteit in te realiseren producten, bijvoorbeeld:

- Door via de inzet van een doelgroepverordening de woningen beschikbaar te houden voor doelgroepen en vervolgens deze realisatie te regelen in bestemmingsplannen (zowel sociale huur, goedkope koop als middenhuur).
- Door realisatie van kleinere woningen met een passende prijs-kwaliteit-verhouding bijvoorbeeld in de vorm van kleine eengezinswoningen, tiny- of skinny-houses.
- Door verkoop van sociale huurwoningen in deze segmenten.
- Door meer ruimte in sociale huur (prestatieafspraken met corporaties of afspraken met bouwers) te bieden aan mensen die in de goedkope koop onvoldoende aan een passende woning kunnen komen.
- Door meer ruimte te bieden aan tijdelijke woonvormen waardoor in dit tussensegment gebouwd kan worden.

In het beleid is het dan ook belangrijk stil te staan bij de vraag hoe deze producten duurzaam beschikbaar blijven voor de doelgroepen en hoe deze woningen voldoende kwaliteit hebben? Een strategie gericht op één van beide segmenten doet onrecht aan de nuanceringen rond dit vraagstuk. Beide segmenten moeten aandacht hebben in de subregionale programmering.

Belangstelling voor alternatieve woonvormen

In de gemeente Berg en Dal, Heumen en Nijmegen is een onderzoek uitgevoerd naar de belangstelling voor alternatieve woonvormen. Ook in WoON2018 is gevraagd naar belangstelling voor deze woonvormen. Uit WoON2018 blijkt dat deze behoefte bij een kleine groep leeft; slechts 1% van de ondervraagden in de regio Arnhem-Nijmegen. In de onderzoeken in de regio bleek dat mensen wel kiezen voor deze woonvormen; vaak vanwege het ontbreken van een passend alternatief of vanwege realisme (een zeer smalle woning is het maximaal haalbare).

8 Verduurzaming en kwaliteit bestaande voorraad

Meer dan 90% van de woningvoorraad van 2030 staat er nu al. Waar de vorige hoofdstukken het accent legden op gewenste toevoegingen, is het belangrijk om ook de zorg voor de bestaande woningvoorraad en woonwijken te agenderen. In dit hoofdstuk doen we daarvoor een eerste voorzet.
Ook bestaande woningen sluiten niet altijd aan bij de toekomstige woningbehoefte en kwaliteitsvraag. Het is waardevol om te onderzoeken waar extra inzet wenselijk is om deze woningvoorraad te verbeteren. Op basis van vraag- en aanbodindicatoren geven we een eerste richting voor gebieden waar een vernieuwingsopgave aan de orde is. Belangrijk daarbij is dat veel zittende (oudere) bewoners weinig animo hebben om hun woning aan te pakken. Bij verhuizing en komst van nieuwe bewoners ligt hier een kans. Zo zijn er gebieden in de regio waar veel ouderen (75-plussers, waar risico van achterstand in onderhoud groot is) en oudere woningen samenvallen. Daar ligt een kans om nieuwe bewoners te stimuleren hun woningen aan te passen.

Bestaande woningvoorraad: verduurzaming en toegankelijkheid

De woningbehoefte voor de periode 2019 - 2030 is met ruim 33.000 toe te voegen woningen op een woningvoorraad van bijna 340.000 woningen nog geen 10%. Het grootste deel van de woningmarktopgaven zullen in de bestaande voorraad opgevangen worden. Enerzijds zit hierin een transitieopgave van traditionele gezinswoningen naar woningen voor kleine huishoudens. Anderzijds is er een opgave van meer kwaliteit in de bestaande woningvoorraad: energetisch beter, toegankelijk en toekomstbestendig.

Aanbod- en vraagindicatoren voor zicht op potentiële risico's

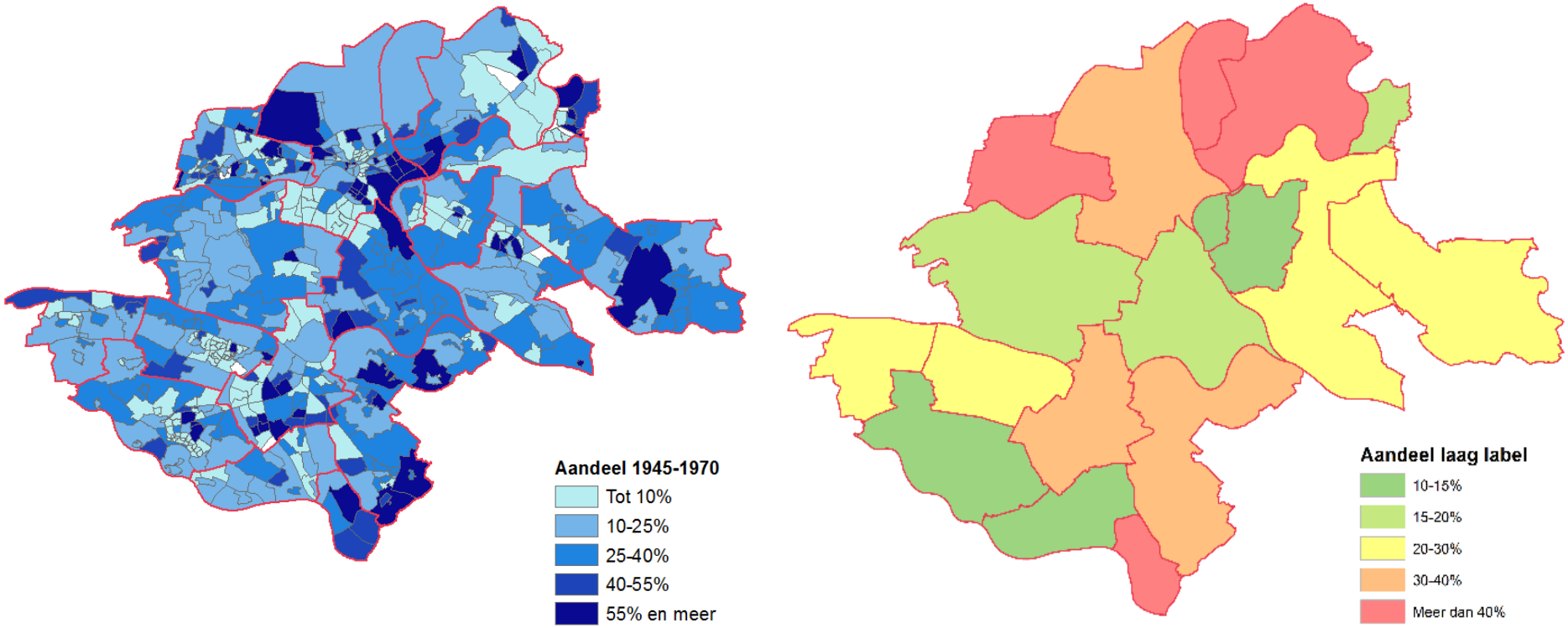
Om de opgave in kaart te brengen leggen we verschillende indicatoren naast elkaar die samen een beeld geven van de plekken waar de opgave in de bestaande woningvoorraad potentieel het meeste aandacht vraagt. Deze gebieden selecteren we op basis van kritische risicofactoren aan de aanbodzijde en aan de vraagzijde. We hebben de volgende risicofactoren onderscheiden:

- Aan de aanbodzijde:
  - *Bouwjaar van woningen:* woningen gebouwd tijdens de wederopbouwperiode van 1945 tot 1970 hebben vaak (zeker niet altijd) een mindere bouwtechnische kwaliteit en minder functionele plattegronden. Deze woningen zijn vaak moeilijk aanpasbaar aan de veranderende vraag, waaronder toegankelijkheid.
  - *Energielabel van woningen:* dit geeft een beeld of mensen de afgelopen jaren hebben geïnvesteerd in hun woning om deze energetisch te verbeteren.
  - *Leefbaarometer:* dit geeft inzicht in gebieden waar de leefbaarheid op basis van fysieke factoren (overlast, meldingen, bevolkings- en woningkenmerken) onder druk staan.
- Aan de vraagzijde:
  - *Aanwezigheid koopkrachtige vraag:* in buurten met veel inwoners met een laag inkomen zijn er potentieel minder investeringsmogelijkheden vanuit bewoners zelf.
  - *Aanwezigheid 75-plussers:* onder ouderen is vaak minder animo te investeren in hun woning. Zij zien op tegen de rompslomp/het ongemak en profiteren ook slechts kort van deze investering. Zo is volgens WoON2018 60% van de 65-plussers bereid te investeren in energiebesparende maatregelen. Bij 75-plussers is dit nog maar 35%. Bij jongere huishoudens ligt dit percentage rond 70% tot 80%.

Risico's bestaande voorraad Arnhem-Nijmegen

In de volgende kaarten zijn deze indicatoren naast elkaar geplaatst.

Figuur 8.1: aanbodindicatoren potentieel risico toekomstkwaliteit bestaande voorraad

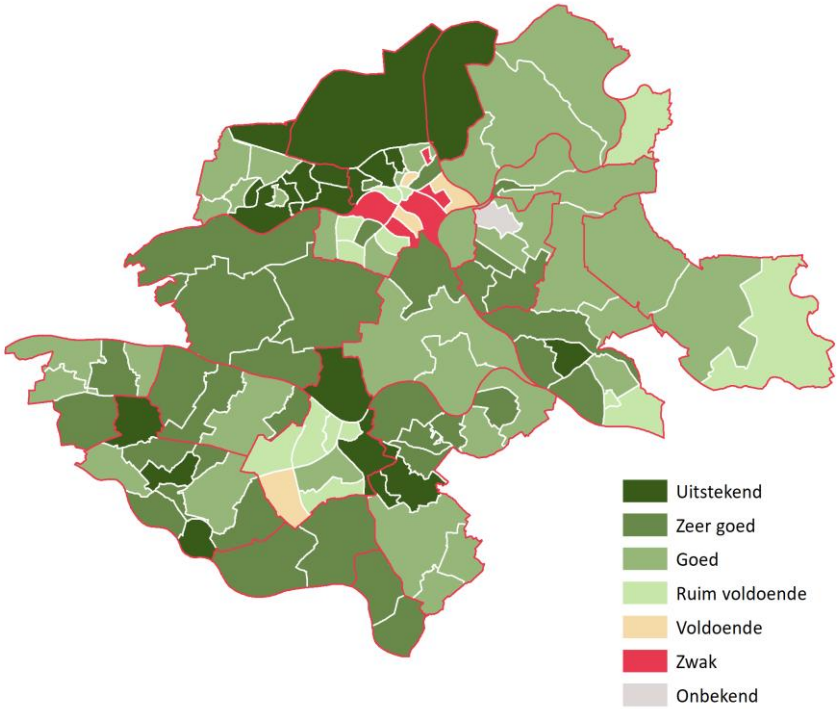


**Voor de witgekleurde vlakken zijn onvoldoende beschikbare gegevens om representatieve uitspraken te doen.*

Bron: BAG-gemeenten, energielabelatlas.

In de regio zijn op basis van aanbodkenmerken enkele hot-spots aan te wijzen van potentieel risico ten aanzien van de toekomstkwaliteit in de bestaande voorraad. Enkele gebieden springen er positief of negatief uit, zoals wijken in Arnhem als Presikhaaf, Malburgen, Geitenkamp en Alteveer, wijken in Nijmegen als Neerbosch, Heseveld, Hatert en Dukenburg, delen van de kernen Oosterbeek, Doorwerth, Velp en Dieren, Zeddam, Beek (gemeente Berg en Dal) en Leuth. In de steden (vooral Arnhem en in mindere mate Nijmegen) gaat dit samen met lagere scores op de leefbaarometer. Buiten Arnhem en Nijmegen gaat dit vaak wel samen met een positieve score op de leefbaarometer. Deze opsomming geeft hierbij een eerste indruk en is niet limitatief.

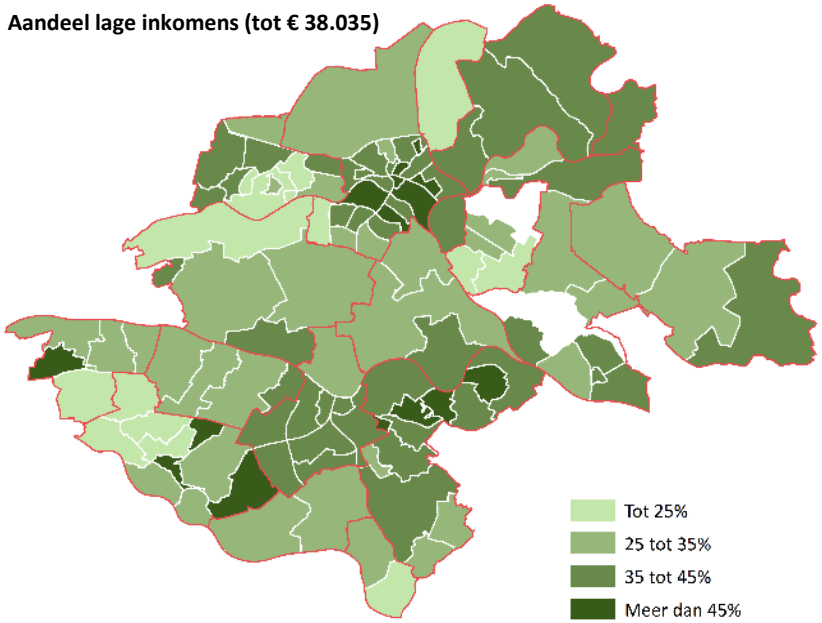
Figuur 8.2: Leefbaarheidsscore per wijk, 2018

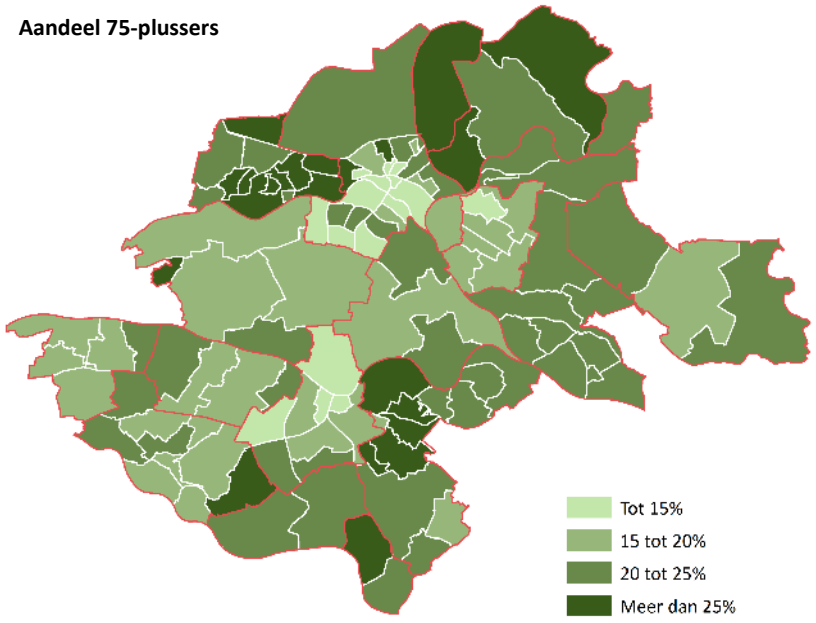


Bron: Leefbaarometer, 2018.

Een zelfde vergelijking maken we op basis van vraagindicatoren.

Figuur 8.3: vraagindicatoren potentieel risico toekomstkwaliteit bestaande voorraad





** Voor de witgekleurde vlakken zijn onvoldoende beschikbare gegevens om representatieve uitspraken te doen.*

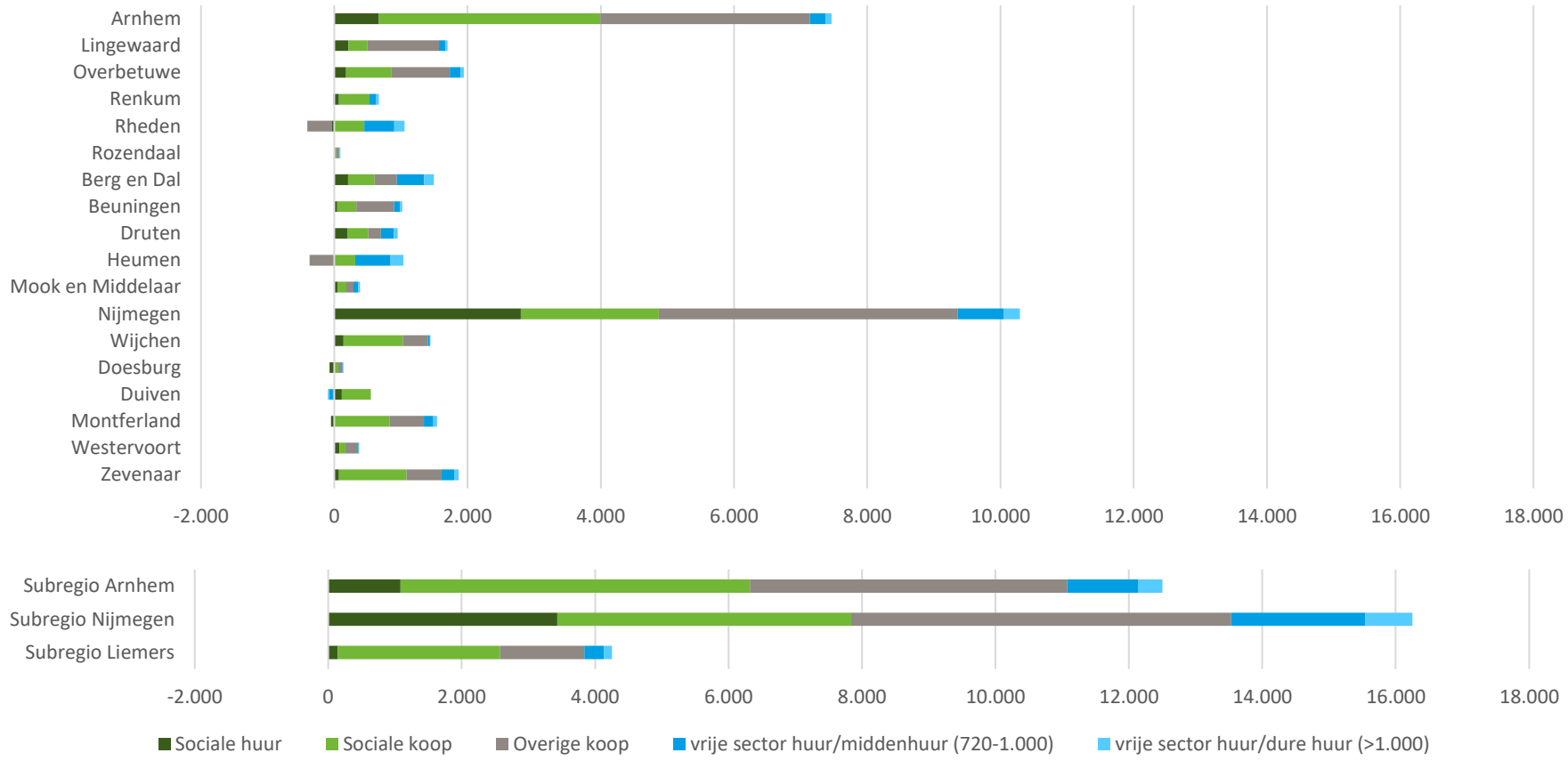
Bron: CBS, waarstaatjegemeente.

Ook hier zijn enkele buurten met zowel veel lage inkomens als veel ouderen. Dan gaat het om bijvoorbeeld Laag Soeren, Dieren, Beek, Leuth, Berg en Dal en delen van Wijchen. Hier is ondersteuning bij woningverbetering of verduurzaming gewenst.

Soms zijn er ook duidelijke kansen. Zo zien we bijvoorbeeld in Rozendaal, Oosterbeek, Doorwerth en Mook weliswaar veel ouderen, maar ook een behoorlijk koopkrachtige vraag. Hier zal de beleidsinzet meer gericht zijn op bewustwording en minder op ondersteuning.

Bijlage I: accenten in de behoefteraming

Figuur: behoefte aan sociale huur, goedkope koop, vrije sector huur en overige segmenten als aandeel op totale gewenste toevoegingen 2019 - 2030



Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2018, bewerking Companen.

Bijlage II: nadere toelichting methodologie

Kwalitatieve woningbehoefte

Vraag en aanbod van de volgende doelgroepen is opgenomen:	
Starters	onzelfstandig wonende (veelal inwonende kinderen) die een zelfstandige woning binnen de gemeente/regio betrekken en bij verhuizing geen woning achterlaten. Gaat ook om studenten die zelfstandig gaan wonen.
Doorstromers	zelfstandig wonende huishoudens die de komende vijf jaar een zelfstandige woning binnen de gemeente/regio betrekken.
Verlaters	huishoudens die door overlijden of vertrek een zelfstandige woning achterlaten.

Bij deze doorrekening baseren we ons op de volgende uitgangspunten:

- We nemen 1 januari 2019 als nulpunt voor de doorrekeningen.
- Voor de omvang van de woningbehoefte gaan we uit van de huishoudensgroei volgens de Provinciale prognose 2019 van de Provincie Gelderland en de inloop van het woningtekort naar 2% tot 2030.
- De verhuisgeneigdheid per huishoudensgroep baseren we op het werkelijk aantal verhuizingen van verschillende huishoudens. Ook de achter te laten woningen baseren we op het feitelijk vrijkomend aanbod, geïndexeerd naar het huidige prijspeil van woningen.
- De woonvoorkeuren baseren we primair op WoON2018.

Doordat de markt in de regio Arnhem-Nijmegen onder druk staat is bijna elk woningaanbod in trek bij woningzoekers. De huidige woningmarkt is in belangrijke mate een aanbiedersmarkt, wat werd bevestigd tijdens de stakeholdersbijeenkomst. Mensen verhuizen vaak niet naar de woning die exact aansluit bij hun wensen, maar vooral naar woningen die binnen hun mogelijkheden beschikbaar zijn. Verhuiswensen zijn in deze markt vaak ondergeschikt aan verhuismogelijkheden. Toch is juist in deze markt het beleidsmatig minder interessant om te zien wat mensen daadwerkelijk doen, maar vooral naar wat mensen willen: het accentueren van de vraag in een aanbiedersmarkt.

De regio Arnhem-Nijmegen heeft meegedaan aan het nationale woononderzoek WoON2018. Via dit grootschalige enquêteonderzoek zijn woonwensen in beeld gebracht. In grote lijnen biedt dit een beeld van de vraag. Toch zijn hierbij enkele nuanceringen te maken:

- Voor de sociale huur zien we dat het wettelijk systeem van toewijzingsnormen naar inkomen bepalen wie hiervoor in aanmerking komt. Dit is een ‘systeemgedreven’ segment. De wens is meer secundair.
- Een deel van de verhuizingen komt niet voort vanuit een woonwens, maar vanuit een noodzaak. Te denken is aan een verhuizing als gevolg van echtscheiding, zorgsituatie of naar een tijdelijke (tussen)woning. In woonwensenonderzoek komt deze vraag niet of hoogstens zeer beperkt in beeld. Omdat die vraag in de praktijk wel aanwezig is, is het noodzakelijk dit wel in beeld te brengen. Dat kan door dit deel van de vraag te baseren op daadwerkelijke verhuizingen. In deze situatie gaat het vaak om verhuizingen naar vrije sector huurwoningen en/of naar woonzorgvormen. Daarom baseren we de vraag naar vrije sector huur voor een deel op feitelijke verhuizingen.
- Het enquêteonderzoek is uitgevoerd in 2017. Sindsdien zijn de prijzen van woningen behoorlijk gestegen, meer dan de inflatie. Om een reële inschatting van vraag en aanbod te kunnen maken hebben we daarom de prijsopbouw van het potentiële woningaanbod in de enquête geïndexeerd op de prijsontwikkeling op de woningmarkt. Aan de vraagkant is de

koopkracht in dezelfde periode niet of nauwelijks gegroeid. We nemen daarom aan dat dit dan ook geen effect heeft op de woningvraag.

Benodigde sociale huurvoorraad

De gemeenten en corporaties hebben een bijzondere verantwoordelijkheid om in huisvesting te voorzien van mensen die op basis van hun inkomen dit niet volledig zelfstandig kunnen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 720 bedoeld. Een deel van deze doelgroep heeft potentieel recht op huurtoeslag. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot circa € 22.700 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.800. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 607 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 651 voor 3- en meerpersoonshuishoudens.

Om goed invulling te kunnen geven aan de huisvestingsopgave van deze doelgroepen, passend binnen de wettelijke kaders, hebben we de behoefte aan sociale huurwoningen in beeld gebracht. De toekomstige ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen is afhankelijk van verschillende ontwikkelingen die niet altijd beïnvloedbaar zijn.

1. Gevolgen demografische trends voor sociale huur

De factor met de grootste invloed op de behoefte aan sociale huur is de verwachte huishoudensgroei. De groei van het aantal huishoudens spreidt zich demografisch over verschillende marktsegmenten.

2. Inlopen van het woningtekort

Voor de toekomstige woningbehoefte houden we naast de huishoudensgroei rekening met het inlopen van een bestaand woningtekort (afhankelijk van welke regio naar 2% van de woningvoorraad). Het woningtekort heeft vooral betrekking op doelgroepen die een zelfstandige woning wensen maar daar nu niet of nauwelijks mogelijkheden toe hebben (vanwege gebrek aan woningaanbod of beperkte financiële mogelijkheden) en daardoor onzelfstandig wonen. Het gaat met name om starters op de woningmarkt en alleenstaanden. Deze doelgroepen aan het begin van hun wooncarrière zijn, blijkend uit hun woonwens volgens WoON2018, meer dan gemiddeld georiënteerd op een sociale huurwoning. Dit betekent dat een groot deel van het in te lopen woningtekort op basis van woonwensen terecht komt in de sociale huur.

3. Generatie-effect: ouderen verhuizen minder van koopwoning naar sociale huur

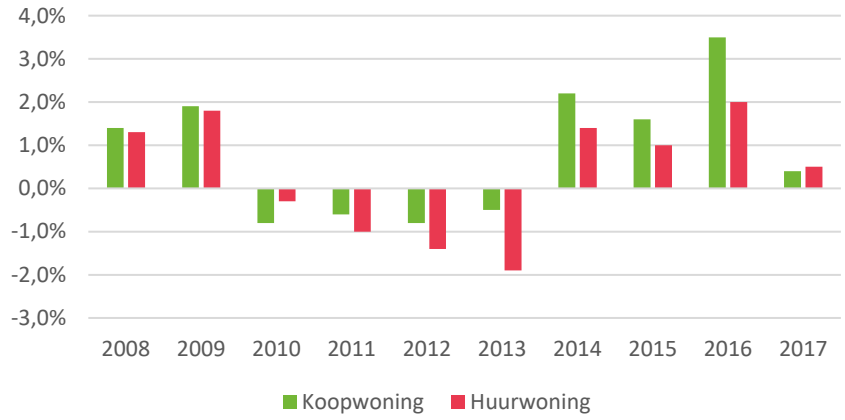
Een andere ontwikkeling die van invloed is op de behoefte aan sociale huur is het zogenaamde generatie-effect. Door beleid van de Rijksoverheid is jarenlang het kopen van woningen gestimuleerd. Hierdoor hebben generaties die na 1945 geboren zijn vaker een koopwoning dan de generaties van voor 1945. Juist die laatste groep woont verhoudingsgewijs veel in een sociale huurwoning. De generatie geboren voor de Tweede Wereldoorlog zal de komende jaren geleidelijk uit hun woning gaan. De naoorlogse generatie (babyboom) vult dit slechts beperkt op door hun grotere oriëntatie op de koopsector. Hierdoor daalt de behoefte aan sociale huur tussen de generaties.

3. Verwachte koopkrachtontwikkeling

De huishoudensgroei is de belangrijkste graadmeter voor de totale woningvraag. De koopkrachtontwikkeling geeft inzicht in welke inkomensgroepen binnen de totale huishoudensgroepen zullen toe- of afnemen. Een sterke positieve koopkrachtontwikkeling leidt tot een relatief kleine groei (of zelfs stagnatie) van de lage inkomensgroep. Bij een kleine koopkrachtontwikkeling (of zelfs stagnatie) neemt de groep huishoudens met

een laag inkomen juist toe (en de midden- en hogere inkomens juist veel minder).
Voor een raming van de toekomstige koopkrachtontwikkeling sluiten we aan bij ramingen van het CPB. De koopkrachtontwikkeling is in Nederland in belangrijke mate conjunctureel, maar laat wel een gestaag dalende lijn zien. Het CPB voorspelt dat de koopkrachtgroei van huishoudens de komende jaren gemiddeld rond 0,4% bedraagt, waarbij huurders doorgaans een lagere koopkrachtgroei hebben. Door de conjunctuur varieert dit van jaar tot jaar.

Figuur: koopkrachtontwikkeling van huurders en mensen in een koopwoning



Bron: Macro-economische verkenning CPB 2019.

Uitgaande van een koopkrachtontwikkeling van gemiddeld +0,4% per jaar, zal de doelgroep voor de sociale huur (inkomensgroep tot € 38.035) minder snel toenemen dan bij een stagnerende koopkrachtontwikkeling.