COMPANEN
ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING

Onderzoek
“Ontwikkeling woningvoorraad tot 2030”

3 maart 2021





Opzet presentatie

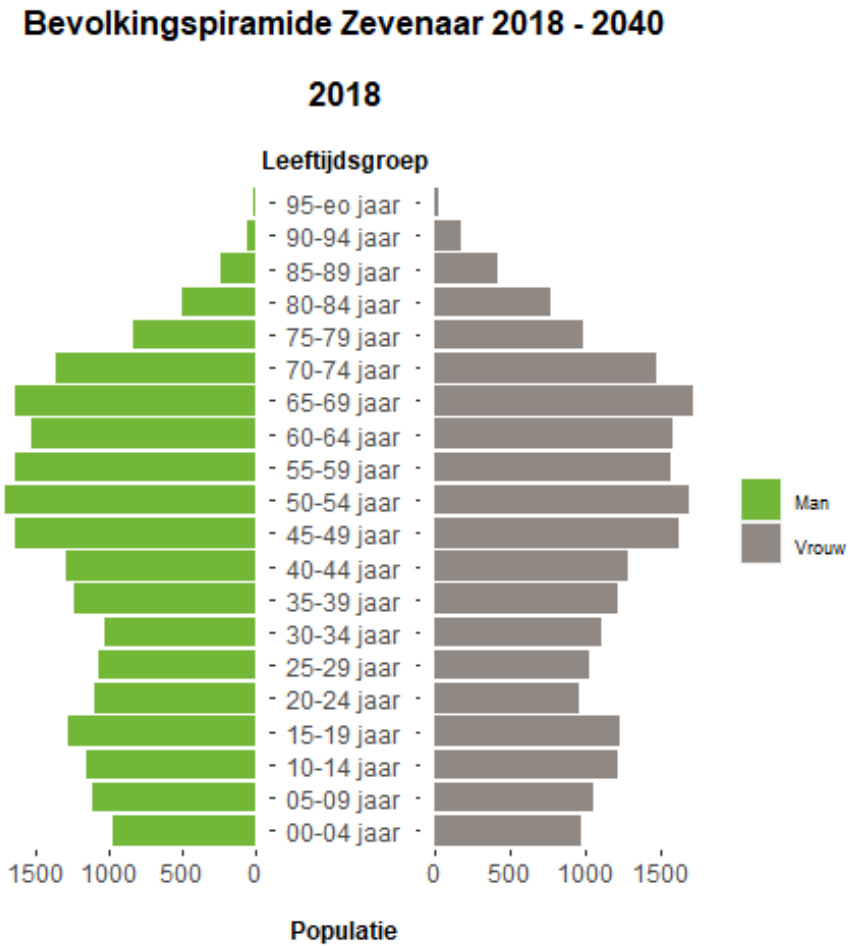
- Proces
- Conclusies en cijfers
  - Algemeen woningmarkt
  - Sociale huur
  - Resumé

Proces

- Regionaal onderzoek
- Prestatieafspraken:
  - Gelijkwaardig en wederkerig
  - Gelijk marktbeeld als vertrekpunt
  - Verdieping lokaal
- Onderzoek per kern
  - Zwaartepunt sociale huur
  - Raakvlakken andere segmenten

Continuïteit in uitkomsten (en beleid)

- Uitkomsten in lijn met vorige onderzoeken en ingezet beleid:
  - 25% sociaal
  - Sturing op woningbouw/afwegingskader
  - Woondeal
  - Aanpak wonen en zorg
  - Etc.

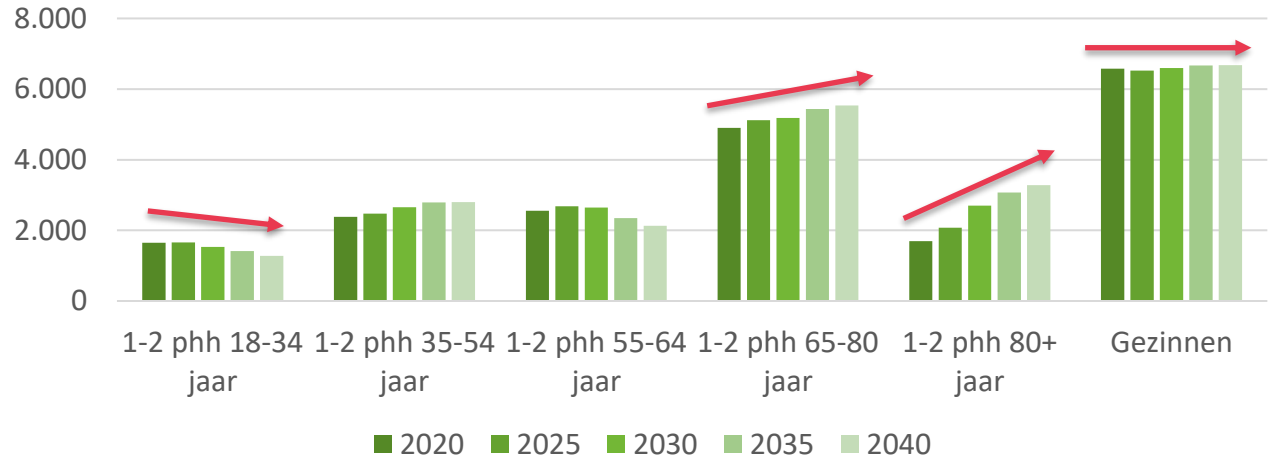


Bron: Gelderse variant Primos 2019

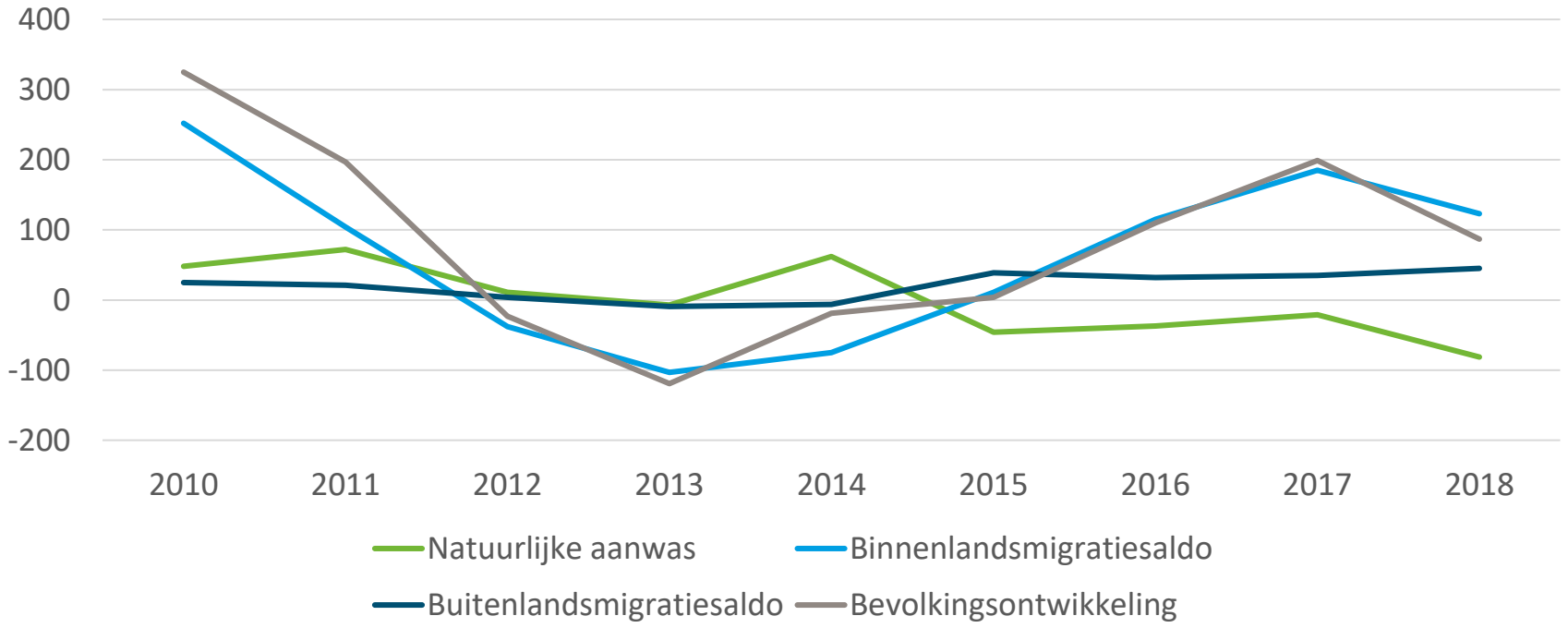
Bijna 2.000 woningen tot 2030

- Huishoudensgroei:
  - 2019-2025 — 1.100 woningen
  - 2025-2030 — 780 woningen
  - 2030-2040 — 400 woningen

Totale opgave 2019-2030: +1.880 woningen (170 w. per jaar)



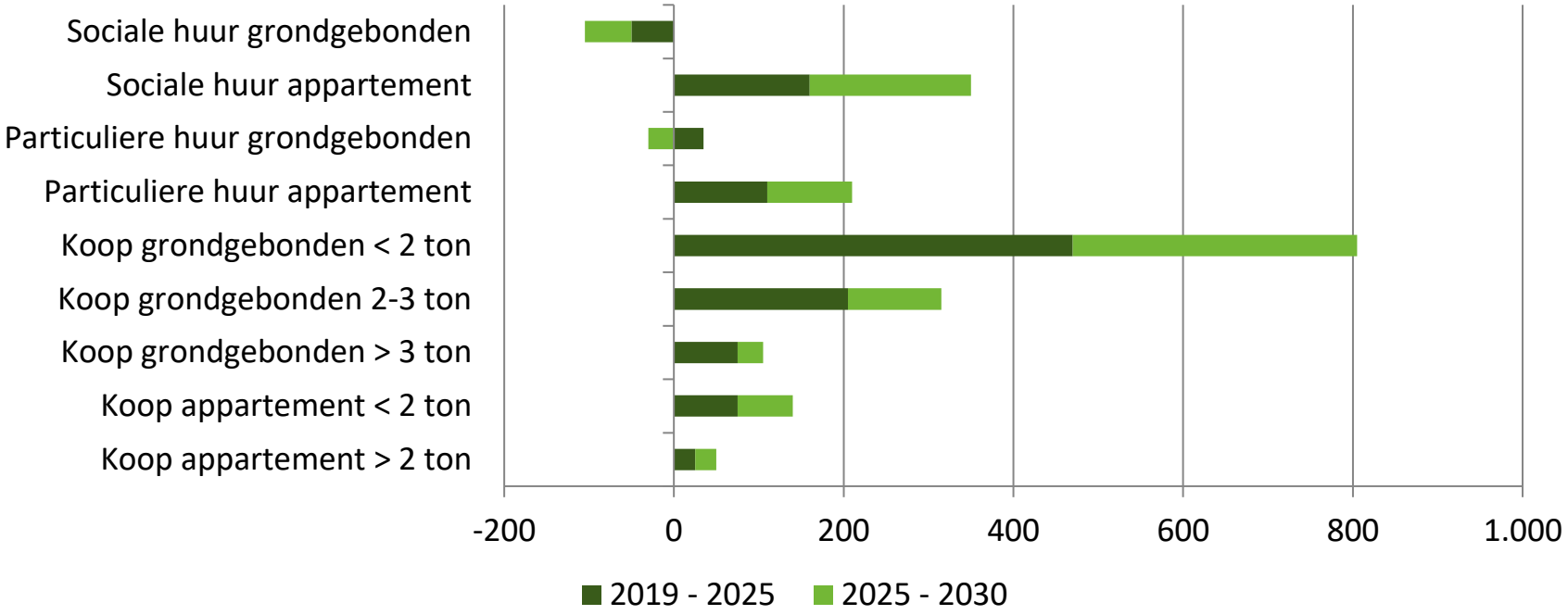
Vraag in Zevenaar: volatiel



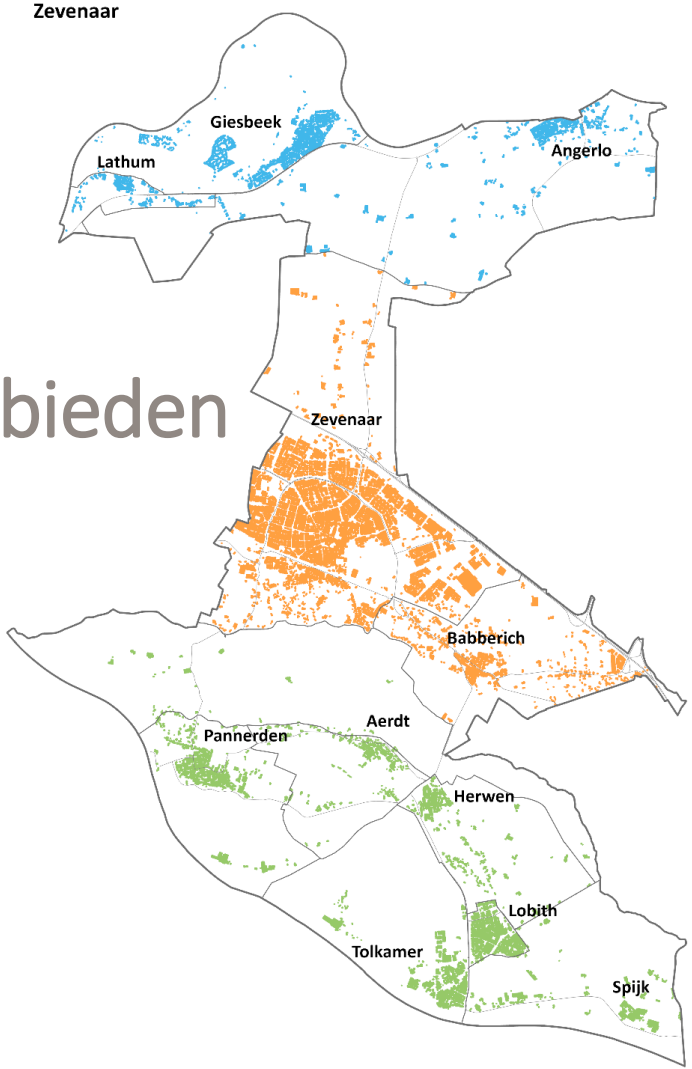
Woningbouw-ambitie

- Volatiele markt
- Adaptief plannen en pro-cyclisch ontwikkelen
  - Continue bouwstroom
  - Minder pieken en dalen
    - Gemiddeld 170
    - Nu meer!
  - Regio blijft nog achter bij Woondeal

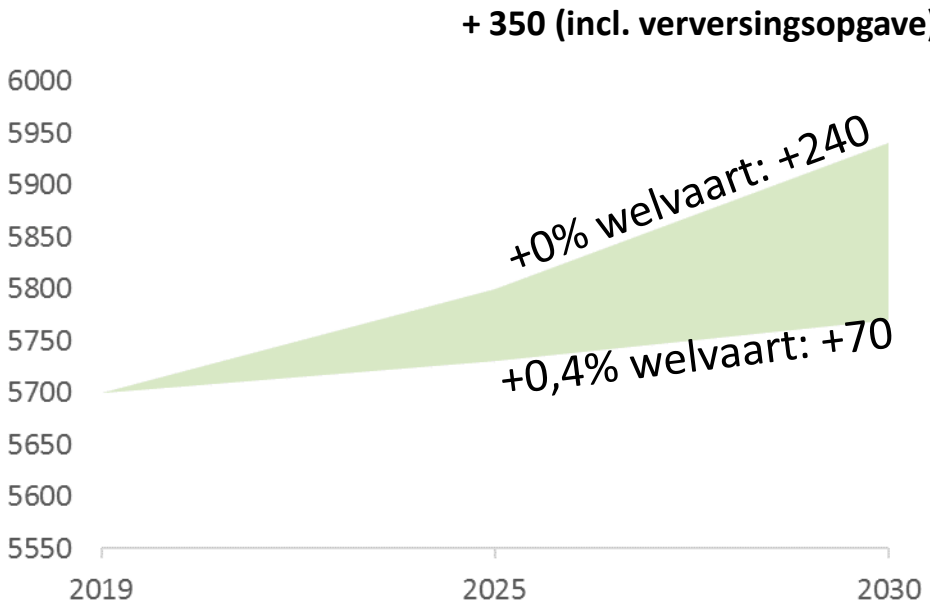
Algemene woningmarktopgave



3 corporaties 3 werkgebieden



Behoefte aan sociale huur tot 2030



Arbeidsmigranten
Statushouders
Stokken doorstroom naar koop
Toewijzen: voorkomen segregatie

Bevorderen eigen woningbezit
Bestrijden scheefheid
Voorkomen segregatie

Onzekerheden

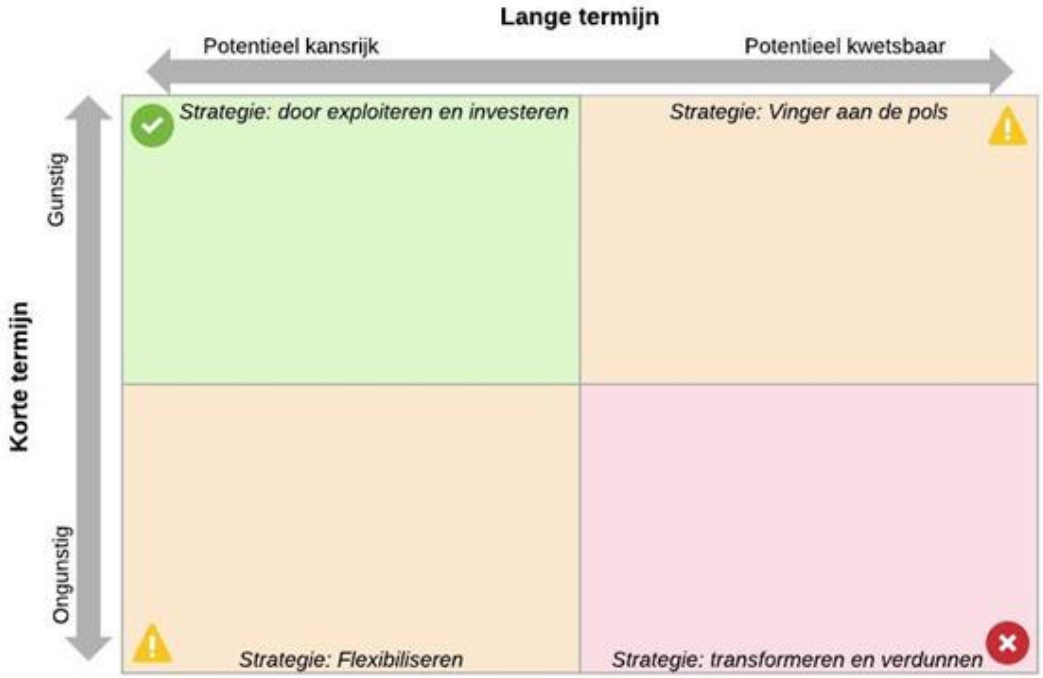
Corona	• Onzekere economie, toenemende vraag sociale huurwoningen • 0% economische scenario: stagnatie korte termijn en herstel (middel)lange termijn
Statushouders	• Verdubbeling taakstelling 2021: van 18 per half jaar naar 37 per half jaar
Arbeidsmigranten	• Onzeker, afhankelijk van economische omstandigheden • Short- en midstay, en permanente vestigers: schatting 200 à 400 betaalbare woningen
Uitstroom BW/MO	• Trendmatige uitstroom in woningbehoefte • Tijdig beschikbare huurwoningen, vaak onder de kwaliteitskortingsgrens
Stagnatie doorstroming	• Beperkte doorstroming: toenemende druk op sociale (en midden) huurwoningen • Jonge huishoudens en gezinnen met een laaginkomen in de knel
Instroom uit Randstad	• Overloop vraag vanuit randstad (recente ontwikkeling), klein aandeel totale vraag • Onzeker, kan oplopen of teruglopen

In sociale huur

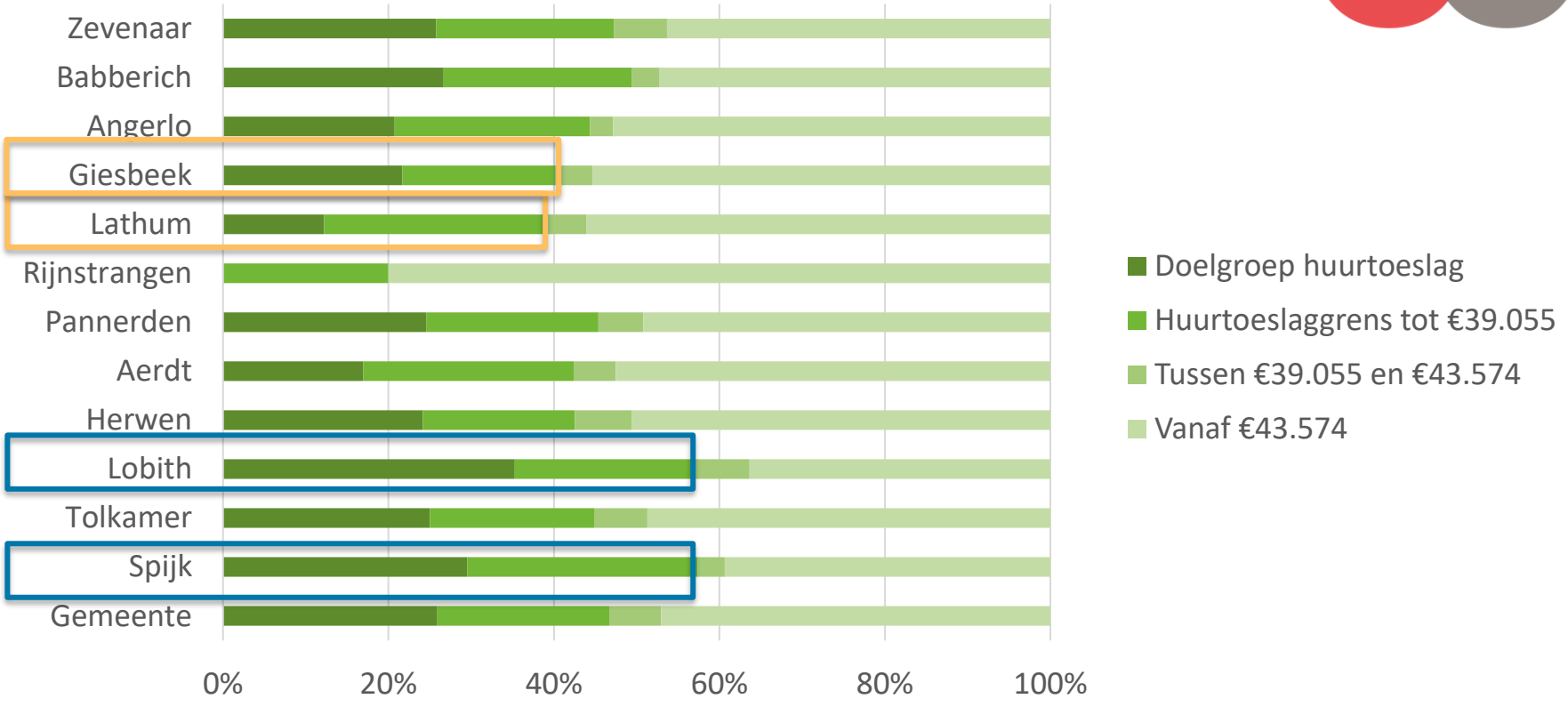
- Van (groot) grondgebonden
- Naar toegankelijk betaalbaar en kleiner
- Nieuwe doelgroepen snelle beschikbaarheid: spoedzoekers
- Energietransitie: Afstemming op transitievisie warmte

- Kans naar aanpalende segmenten:
  - Middenhuur
  - Betaalbare koop

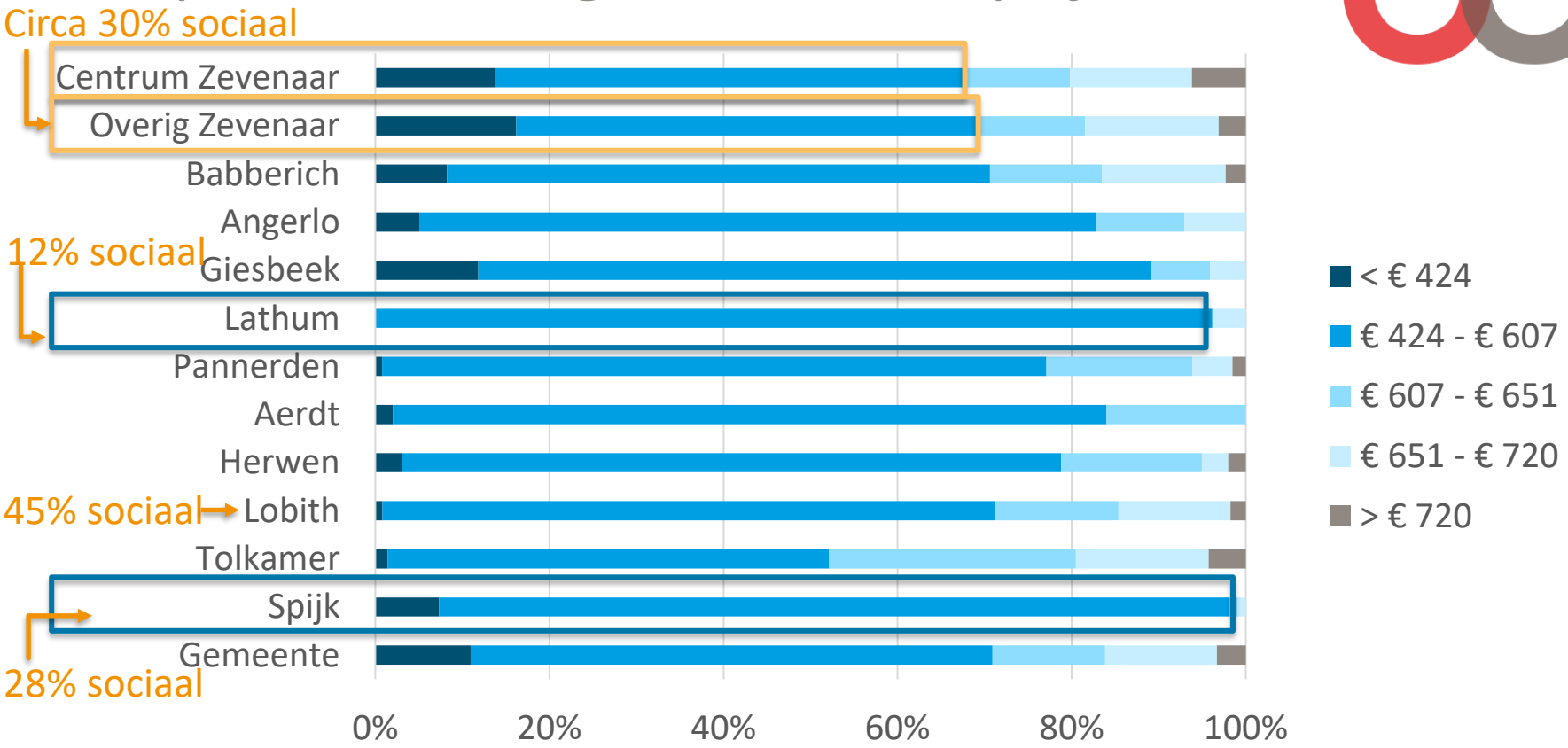
Marktstrategie



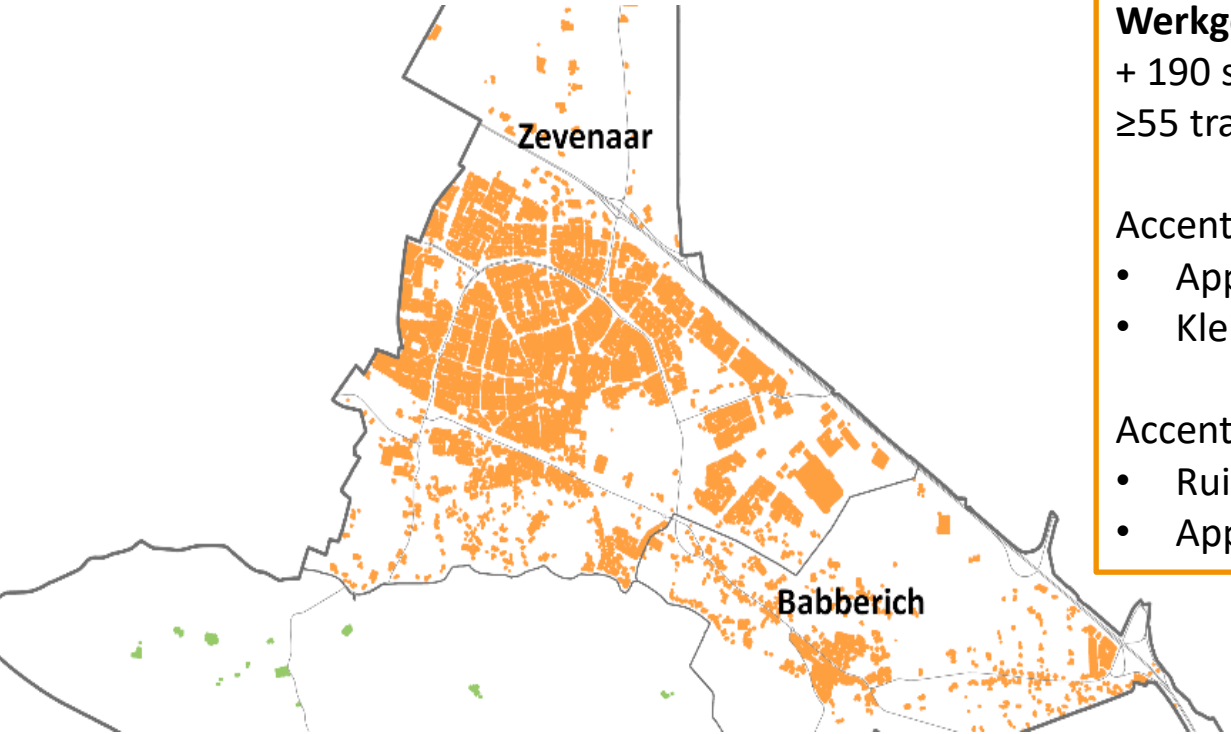
Huishoudens naar inkomen per kern



Corporatiewoningen naar huurprijs



Accenten woningvraag

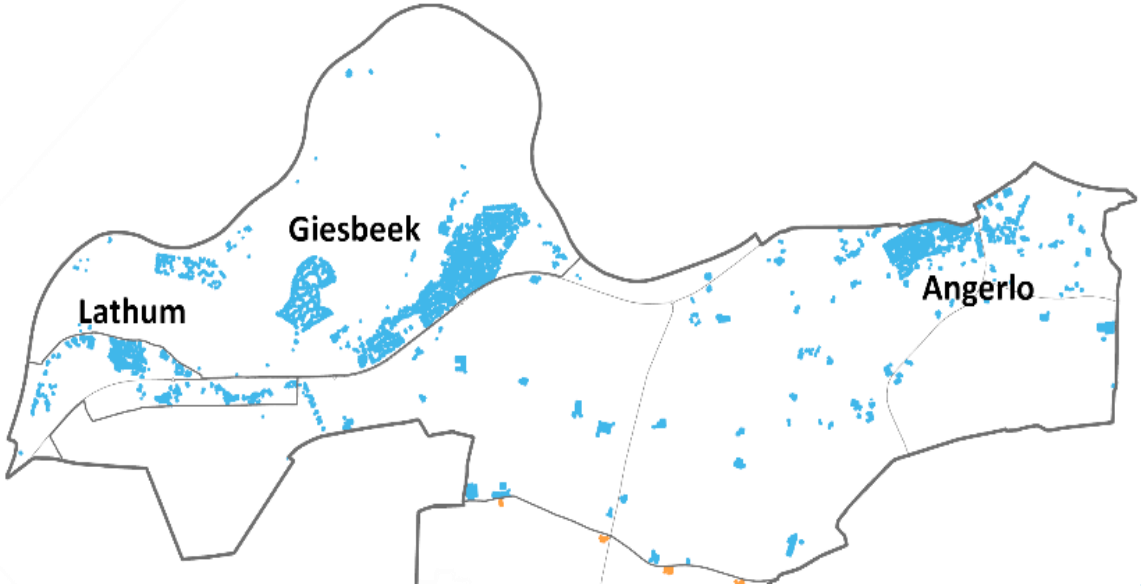


Werkgebied Baston
+ 190 sociale huurwoningen tot 2030
≥55 transformatie

Accent woningbouw:
- App met lift < € 663
- Klein ggb < € 619

Accent transformatie:
- Ruime ggb > € 619
- App zonder lift < € 619

Accenten woningvraag

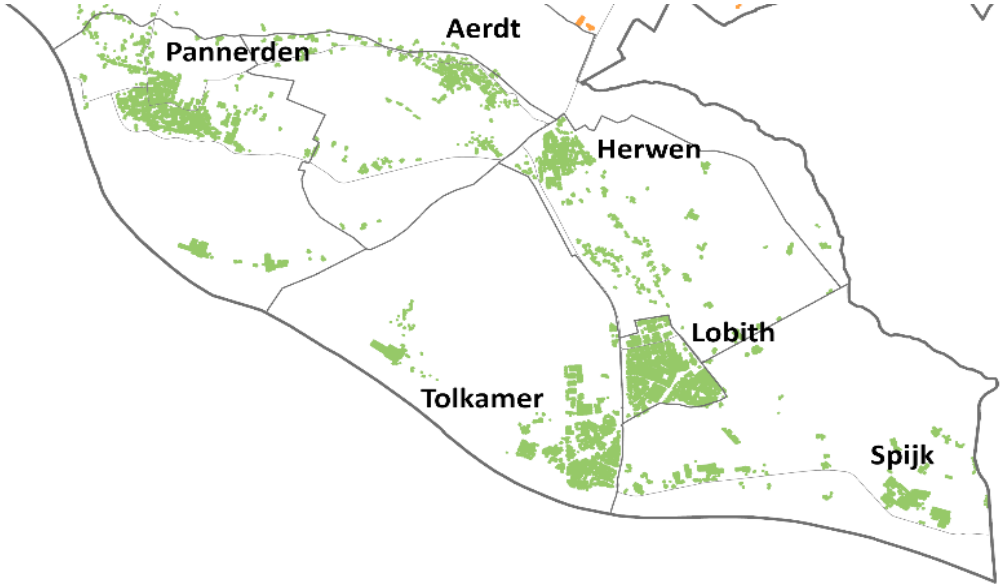


Werkgebied Plavei
+ 30 sociale huurwoningen tot 2030
≥15 transformatie

Accent woningbouw:
- Klein ggb < € 619

Accent transformatie:
- Ruime gg > € 619
- App zonder lift < € 619

Accenten woningvraag



Werkgebied Vryleve
+ 20 sociale huurwoningen tot 2030
≥40 transformatie

Accent woningbouw:
- Klein ggb < € 619

Accent transformatie:
- Ruime ggb > € 619
- App zonder lift

Doorgaan op ingeslagen weg

- Volatiele woningbehoefte: vlak schema houden – inzet afwegingskader
- Sociale huur
  - Onzekerheden: maar afschalen makkelijker dan opschalen – 25% handhaven
  - Marges opbouwen tbv transformatie
  - Transformatieopgave van groot naar klein / betaalbaar
  - Kans richting aanpalende segmenten
  - Posities verwerven *(binnen werkgebieden)*
- Programma sociaal: volle inzet van instrumenten
  - Netwerk:
    - Afspraken ontwikkelaars
    - Acquisities corporaties
  - Formeel:
    - Prestatieafspraken
    - Doelgroepenverordening
    - Bestemmingsplan
    - Fondsvorming