

## Informatienota voor de Gemeenteraad

### Onderwerp: Woningmarktonderzoek 2019 Arnhem-Nijmegen

#### Kernboodschap

1. Het vorige regionale woningmarktonderzoek is zo'n 3 jaar oud en de woningmarkt is ondertussen gewijzigd. De 18 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen hebben daarom, tezamen met de provincie Gelderland, opdracht verleend voor een nieuw onderzoek. Het onderzoek geeft inzicht in de woningbehoefte. En specifiek in: de opgaven op de woningmarkt naar huur/koop, prijsklassen en typen; de relatie tussen nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad; de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad. De resultaten richten zich op de korte termijn (tot 5 jaar), middellange termijn (tot 10 jaar) en een indicatief op de lange termijn (20jaar). We hebben deze opdracht verleend aan onderzoeksbureau Companen.
2. De resultaten van het onderzoek helpen bij het uitwerken van de (sub)regionale woningmarktafspraken. En het is richtinggevend bij lokale woningbouwontwikkelingen. Hiervoor is er per gemeente een factsheet gemaakt met cijfers over de lokale woningmarkt.
3. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de woningbehoefte in de regio Arnhem-Nijmegen hoger ligt dan uit eerdere onderzoeken bleek. Daarnaast blijkt het al aanwezige woningtekort juist in de subregio Nijmegen hoog.
4. Voor de gemeente Druten groeit de bouwopgave naar ongeveer 950 woningen tot 2030. Kwalitatief ligt de opgave op dit moment voor een behoorlijk deel in het sociale segment, zowel in de huur als in de koopsector.
5. De extra bouwopgave is complex door zowel de omvang als de kwalitatieve opgave.
6. We zien dat de woningbehoefte fluctueert met de economie. Het blijft daarom belangrijk om een vinger aan de pols te houden.

#### Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
	Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken

#### Toelichting

Het onderzoek bestaat naast een rapport uit factsheets voor elke gemeente, voor de subregio's en de gehele regio Arnhem-Nijmegen. Daarnaast is er een toelichting op de factsheets beschikbaar. Deze informatie vindt u deels in de bijlagen, de gegevens van de andere gemeenten, subregio's en regio kunt u vinden op de website van de regio Arnhem-Nijmegen, [www.regioan.nl](http://www.regioan.nl).

Leeswijzer

In deze informatienota worden de belangrijkste bevindingen uit het Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen beschreven met kort de lokale duiding. En geven we aan wat we met de uitkomsten van dit onderzoek gaan doen.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de regionale opgaves liggen bij het:

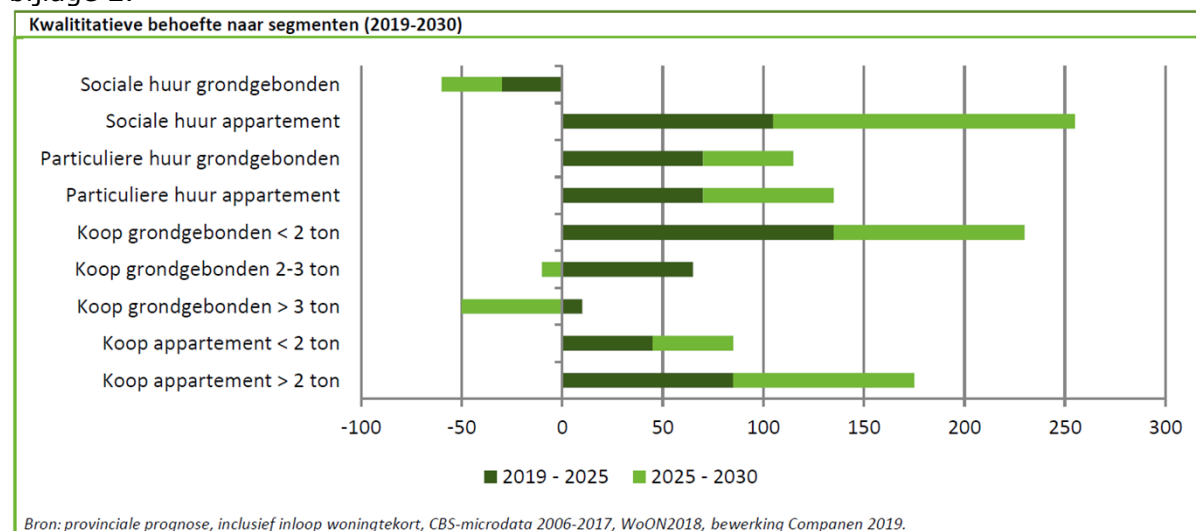
- behalen van de tempoversnelling in de woningbouwproductie;
- oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod en;
- verduurzamen van de bestaande voorraad;
- en de kwaliteit van de bestaande voorraad.

Tempoversnelling

De woningmarkt staat op dit moment onder druk. De woningbehoefte is dermate groot dat een tempoversnelling in productie nodig is. De behoefte aan extra woningen komt enerzijds voort uit de huishoudensgroei en anderzijds uit een woningtekort. Uit analyses van het Rijk blijkt dat het tekort relatief hoog is in de subregio Nijmegen. Dit woningtekort was bij het vorige woningmarktonderzoek (3 jaar geleden) nog niet in beeld. Zoals in de kernboodschap is aangegeven is de totale woningbehoefte voor de gemeente Druten geraamd op ongeveer 950 woningen tot 2030. In de Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken is de ambitie vastgelegd om een versnelling te realiseren 70%, deze komt ongeveer overeen met de genoemde aantallen in het woningmarktonderzoek.

Oplossen van mismatches

Op de woningmarkt is een mismatch tussen vraag en aanbod zie onderstaand figuur, deze komt uit bijlage 3 de factsheet gemeente Druten. Een toelichting hierop vindt u in bijlage 2.



**Figuur Kwalitatieve behoefte naar segmenten in de gemeente Druten**

Dit is het gevolg van markt- en economische ontwikkelingen en van het groeiend aantal kleine huishoudens. Dit vertaalt zich in een behoefte aan gemaksvriendelijke kleine woningen, zoals appartementen. In de sociale huursector is er een transformatieopgave van traditionele rijwoningen naar kleinere woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Een deel van de geconstateerde mismatches zullen marktpartijen, corporaties en consumenten oplossen. Dat is niet bij alle segmenten even makkelijk. Woningen in deze segmenten zijn snel te duur worden voor de doelgroepen door continue prijsstijgingen. Bij sociale huur, middenhuur en goedkope koop is inzet van aanvullend instrumentarium nodig om realisatie van deze woningen te borgen. Binnen de gemeente

Druten ligt de behoefte op dit moment vooral bij koopwoningen onder de €200.000, zowel bij grondgebonden woningen (eengezinswoningen) als in kleine gemaksvriendelijke woningen zoals appartementen.

Dit wordt mede veroorzaakt door recente prijsstijgingen, waardoor goedkope koopwoningen nu meer dan €200.000 kosten. Mismatches tussen prijssegmenten kunnen met gewijzigde markt- en economische omstandigheden veranderen.

#### Verduurzaming bestaande voorraad

Verduurzaming is bij nieuwbouw een vanzelfsprekendheid. Dit is niet het geval bij de bestaande woningvoorraad, hier is meer inzet voor nodig. Verhuizing is een moment waarop de nieuwe bewoners investeren in onder andere verduurzaming. Het is belangrijk om dit moment te benutten.

#### Kwaliteit bestaande voorraad

Meer dan 90% van de woningvoorraad van 2030 staat er al. Met het toevoegen van nieuwe woonwijken kan de positie van bestaande wijken verslechteren. Het is daarom belangrijk om te onderzoeken of en waar extra inzet wenselijk is. Bij verhuizing van mensen uit deze wijken, biedt de komst van nieuwe bewoners een kans voor een versnelling in de verduurzaming en kwaliteitsverbetering.

#### Rekening houden met veranderlijke tijden

Uit de cijfers blijkt een urgentie om op korte termijn een flinke bouwproductie te realiseren. We zien dat de behoefte fluctueert met de economie. Tijdens de economische crisis lag de productie substantieel lager; door een gebrek aan koopkrachtige vraag. Dat zegt minder over de woningbehoefte dan over de economische conjunctuur. Maar ook nieuwe ontwikkelingen zullen van invloed zijn op de woningbehoefte. Deze onzekerheden maken dat we de ramingen met enige voorzichtigheid moeten hanteren. Het is daarom wenselijk om in deze tijd in te spelen op de aanwezige behoefte en anderzijds om een vinger aan de pols te houden.

### **Gevolgen**

Het onderzoek is in lijn met de Woonvisie Samen werken aan beter wonen. Ook al is deze Woonvisie opgesteld in een periode dat de woningbehoefte aanzienlijk lager lag, biedt de Woonvisie de nodige flexibiliteit om in te spelen op actuele ontwikkelingen zoals een toegenomen vraag. Ook op andere gebieden sluit de woonvisie aan bij het onderzoek. Denk daarbij aan de leefbaarheid, aandacht voor toekomstbestendig wonen; levensloopgeschiktheid en energiezuinigheid.

Door de behoefte aan extra woningen ten opzichte van de vorige prognose, onderzoeken we welke locaties geschikt zijn om de extra woningbouwopgave te realiseren waarbij we oog hebben voor lokale verschillen. Per locatie kijken we ook welke accenten we leggen op de kwaliteit.

De opgave is complex omdat:

- bouwen in de nabijheid van voorzieningen belangrijk is;
- we vanwege de leefbaarheid gemêleerde wijken willen creëren terwijl de behoefte vooral in het sociale segment ligt. Bij toevoeging van goedkope koopwoningen is oog voor de toekomstkwaliteit van deze woningen (energetisch, woonkwaliteit) van belang. Naast potentieel verlies concurrentiepositie bestaande voorraad;
- de haalbaarheid van nieuwbouwplannen sterk onder druk komt te staan als een relatief groot deel van het programma uit sociale woningbouw bestaat;
- we het woningbouwprogramma flexibel willen houden om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen.

Het rapport is richtinggevend bij het bepalen van de woningbouwprogramma's voor nieuwbouwlocaties.

**Communicatie**

Het onderzoeksrapport Woningmarktonderzoek 2019 regio Arnhem-Nijmegen is geplaatst op de website van de Regio AN en het persbericht ook op de website van Enserve.

**Uitvoering of Vervolgstappen**

Tijdens de raadsagenda wonen kan nader worden ingegaan op de uitkomsten van dit onderzoek. In het voorjaar van 2020 komen we met een voorstel voor de verdere aanpak van de extra opgaven die voortkomen uit het nieuwe woningmarktonderzoek. Hierbij wordt ook de inzet van instrumentarium meegenomen om de realisatie en het behoud van sociale huur, middenhuur en goedkope koop te borgen.

Monitoring

Er wordt in 2019/2020 een regionale woningmarktmonitor opgezet, deze monitor zal naast de woningbehoefte die uit dit woningmarktonderzoek blijkt ook inzicht geven in de woningbouwplannen. Waardoor er regionaal meer inzicht ontstaat in de voortgang van kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgaven.

**Geheimhouding:**

Niet van toepassing

Bijlagen:

- 1 Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen van 18 oktober 2019
- 2 Toelichting op de factsheets
- 3 Factsheet Gemeente Druten
- 4 Factsheet Subregio Nijmegen

Voor de factsheets van de andere gemeenten, de subregio's en de regio verwijzen u naar de website van de regio Arnhem-Nijmegen: [www.regioan.nl](http://www.regioan.nl)