

Bundel van de Informatieve raadsbijeenkomsten 2018-2022 van 5 februari 2020

Agenda bijlagen

Presentatie raad informatieve bijeenkomst 5 februari 2020 woningbouw

Programma raadsinformatiebijeenkomst 5 feb 2020 woningbouw

RIB 2019-129 Woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen 2019.

RIB 2020-007 Afwegingskader woningbouw gemeente Zevenaar 2019

Motie enquête woningbouwbehoefte raad 07-11-2019

Raadsinformatieavond 5 Februari

Woningbouw

Agenda



ZEVENAAR

- Inleiding door Wethouder Winters
- Presentatie Woningmarktonderzoek 2019 door Bram Klouwen van Companen.
- Presentatie over de Woningbouw door Liseth Aries, beleidsmedewerker wonen

Woningmarkt onderzoek Zevenaar

Toelichting resultaten
door Bram Klouwen

Waar we op ingaan?

- Aanpak regionale onderzoek
- Uitkomsten voor Zevenaar
- Vraagstuk enquête



Opzet van het onderzoek

- Basis: regionaal onderzoek
- Uitwerking op gemeenteniveau
- Op basis van...
 - WoON2018 - *regionaal*
 - Verhuisgegevens - *lokaal*
 - Prognose - *lokaal*



Regio Arnhem-Nijmegen



Vraagstelling



- Actuele inzicht in de woningbehoefte.
- In het bijzonder gericht op sociale huur, middenhuur en bestaande voorraad
- Voor periode 2019-2030, doorkijk naar 2040

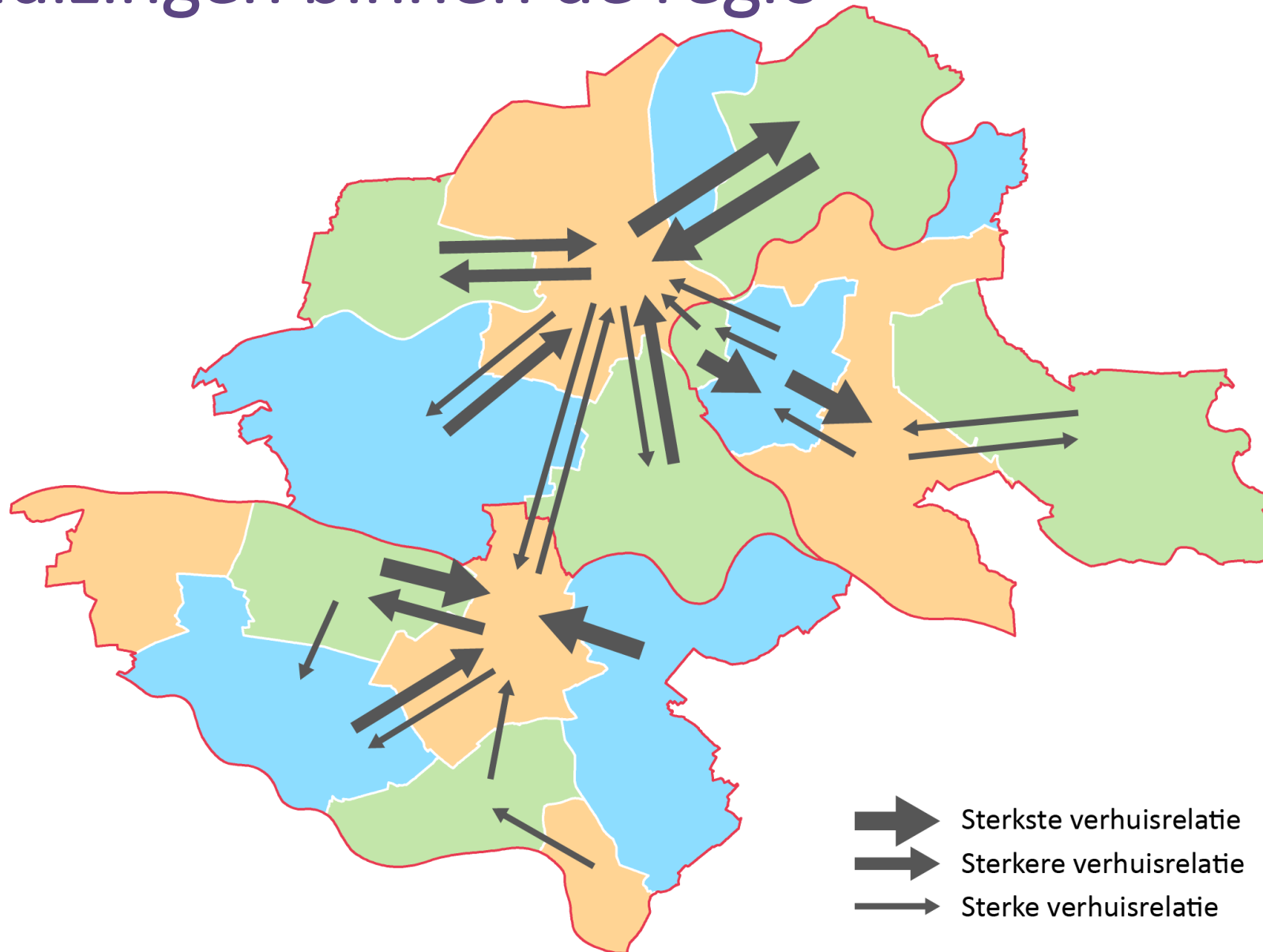
Functioneren van de regionale woningmarkt



- Kracht regio: diversiteit woonmilieus
- Steden veel doorstroming, woonmilieus rond de stad meer vestiging van buiten
- Dorpen op afstand van de stad in trek bij eigen starters

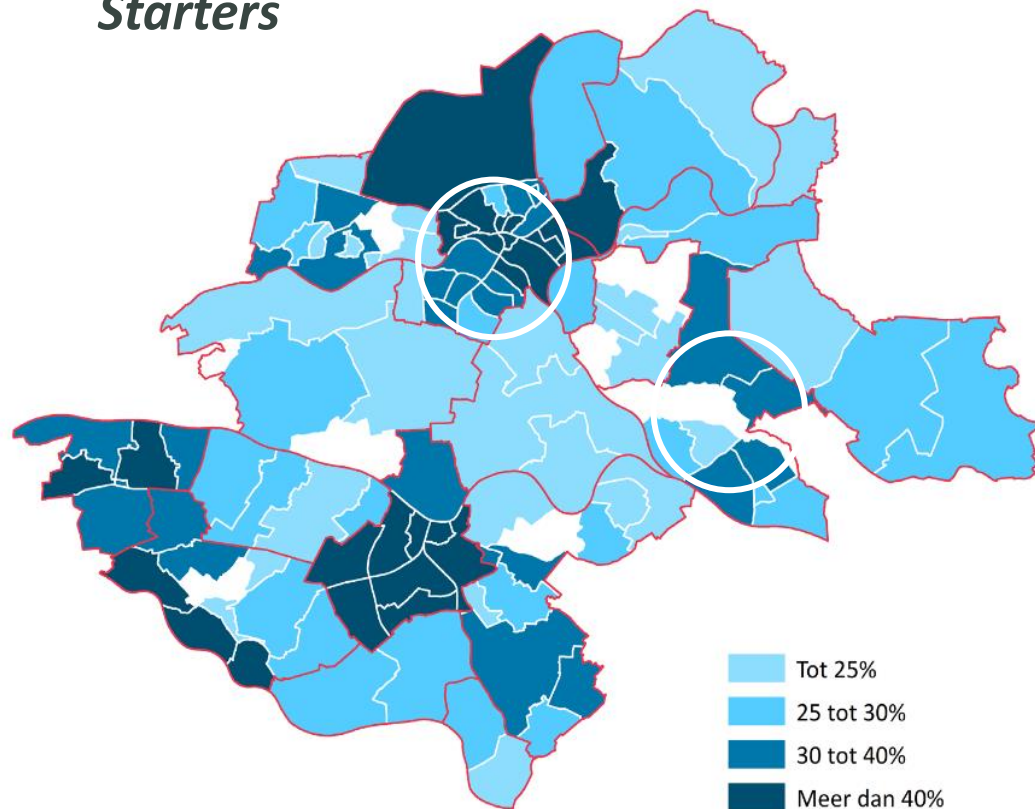


Verhuizingen binnen de regio

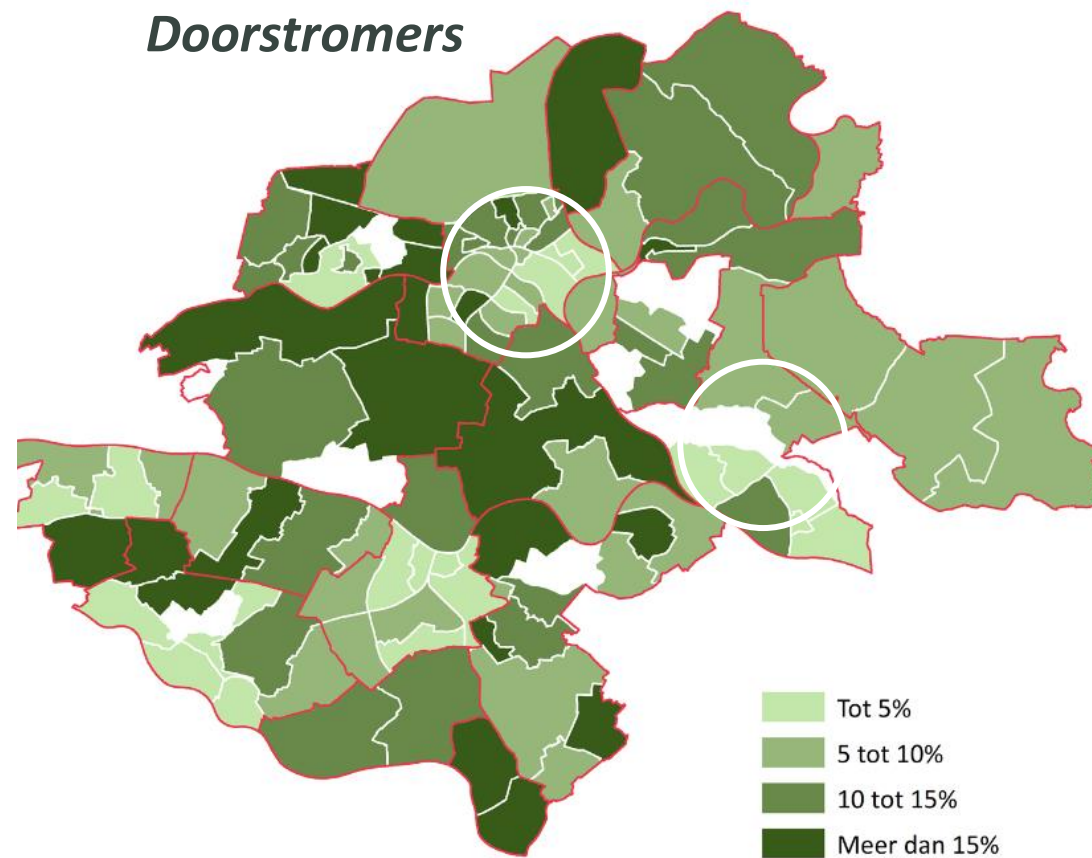


Starters in de stad, doorstromers er buiten Zevenaar tussen stad en ommeland

Starters



Doorstromers

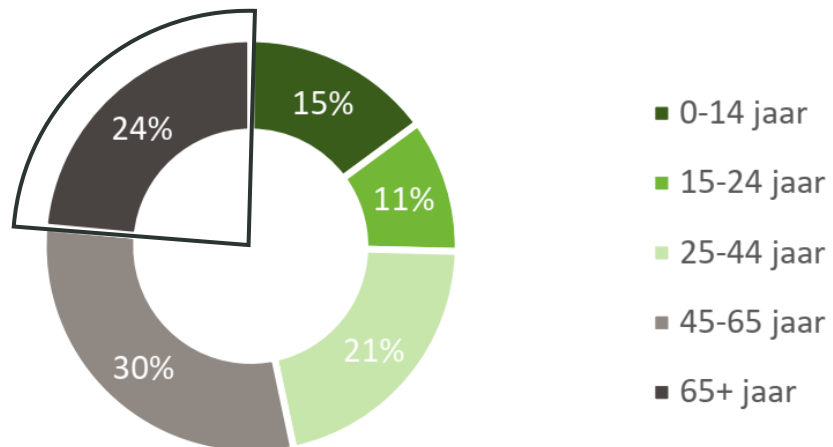


'gemiddelde' bevolking

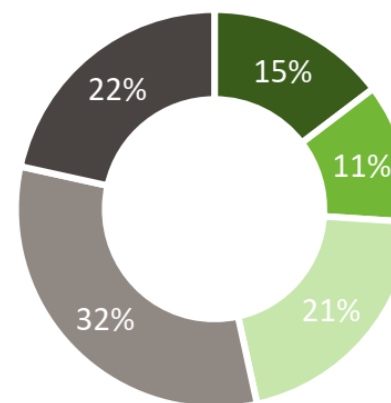


Bevolkingsopbouw

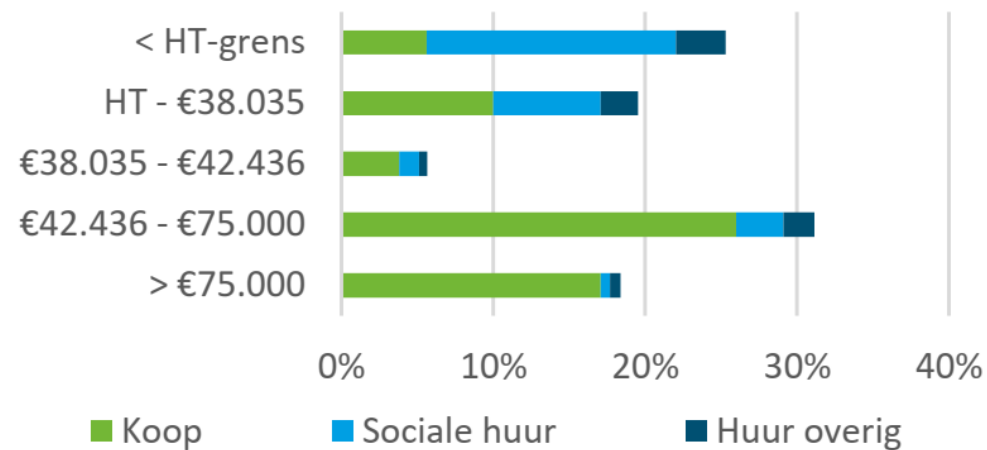
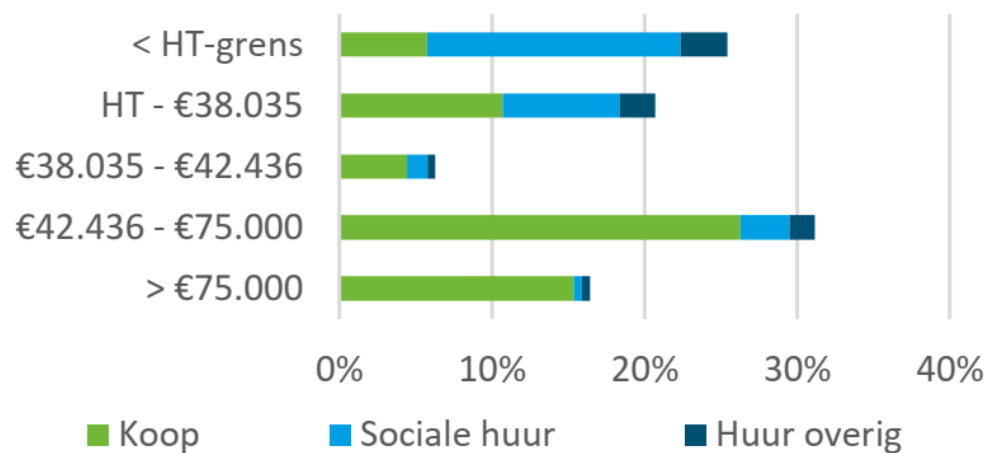
Zevenaar



Regio De Liemers

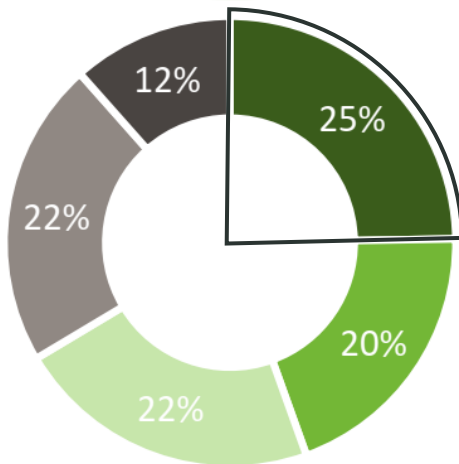
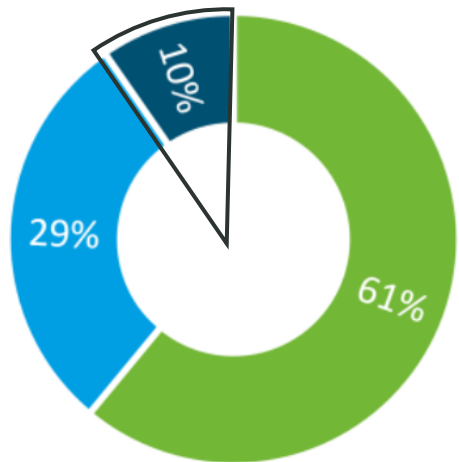


Inkomensopbouw



Minder koop

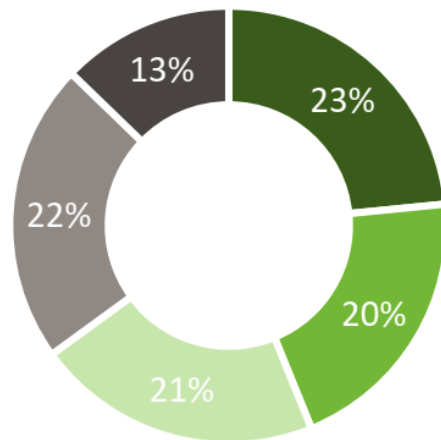
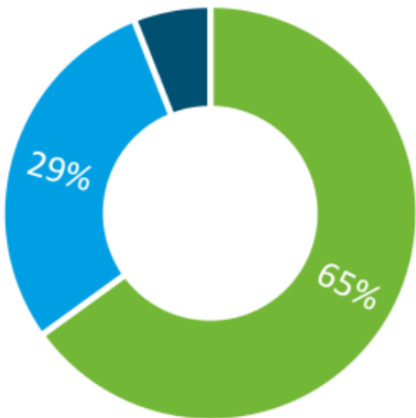
Zevenaar



- Koop
- Sociale huur
- Particuliere huur

- < €170
- €170 - €200
- €200 - €250
- €250 - €350
- > €350

De Liemers



- Koop
- Sociale huur
- Particuliere huur

- < €170
- €170 - €200
- €200 - €250
- €250 - €350
- > €350

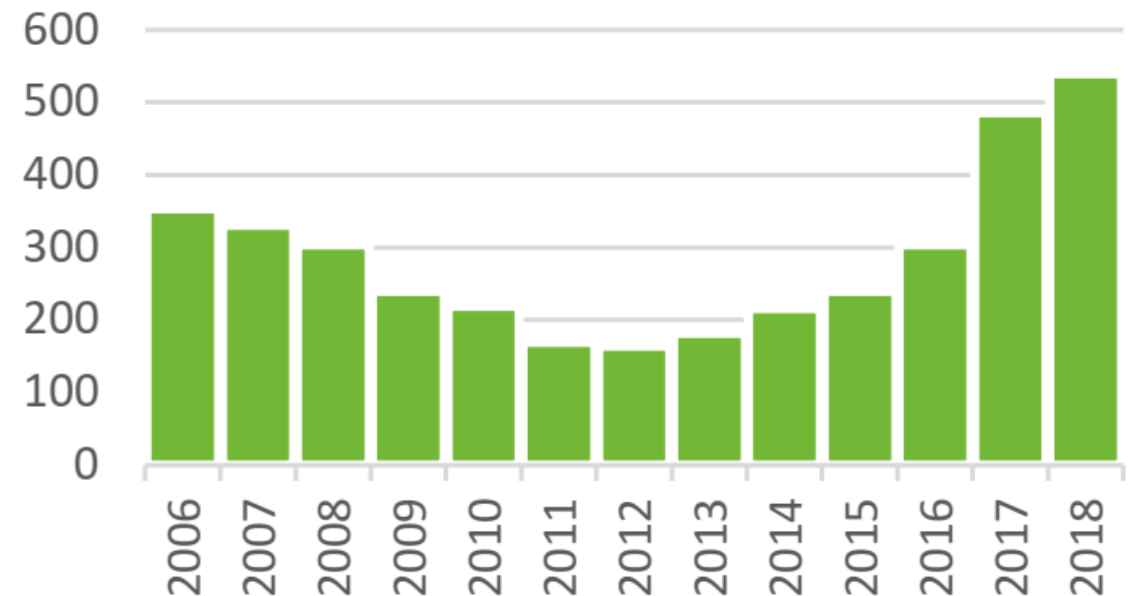
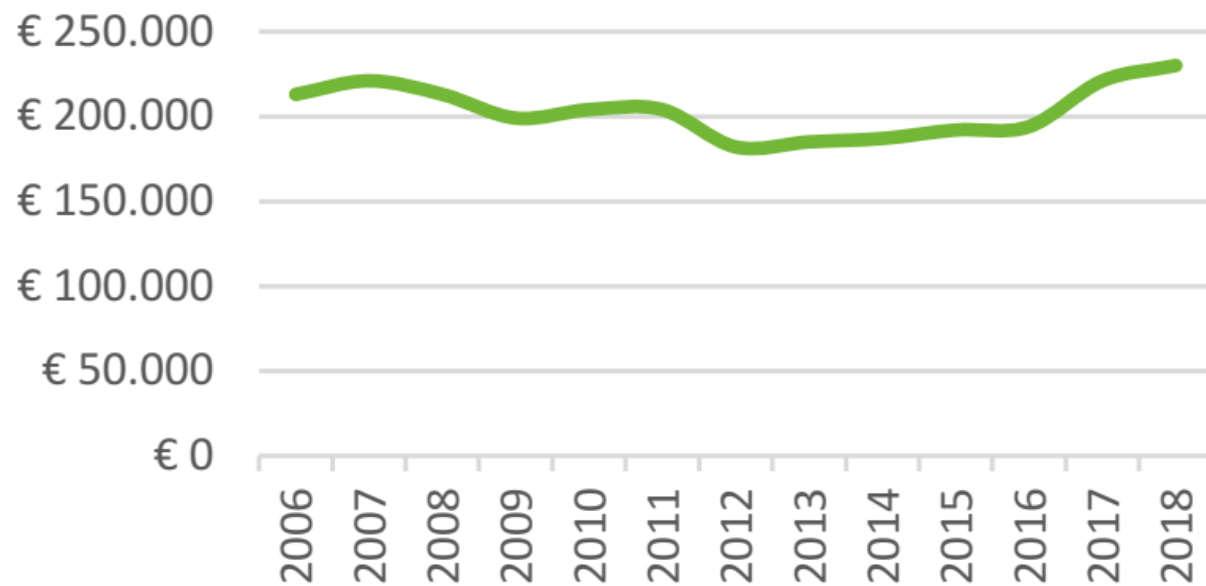


Toegenomen druk op de woningmarkt



Gemiddelde koopsom: € 230.000 (€ 239.000 De Liemers)

Stijgend aantal transacties



Bijna 2.000 woningen tot 2030



- Huishoudensgroei:

- 2019-2025
woningen
- 2025-2030
- 2030-2040

1.100

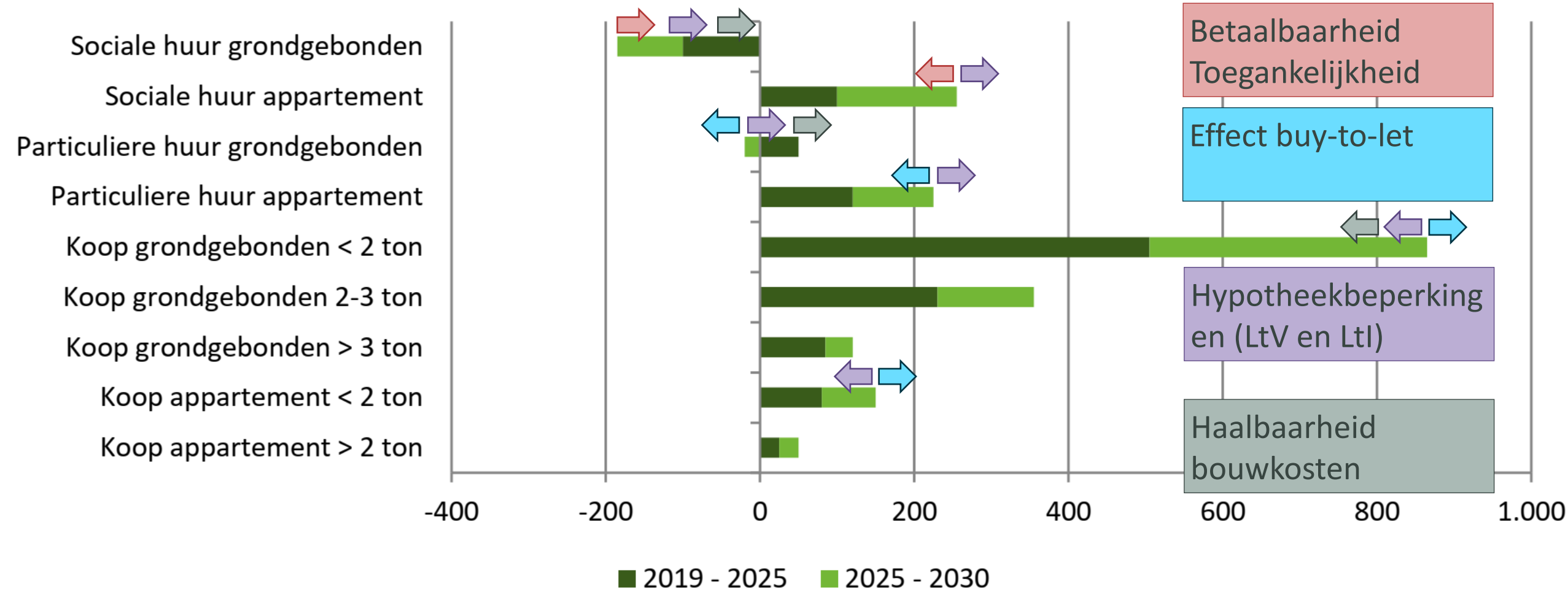
780 woningen
400 woningen

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

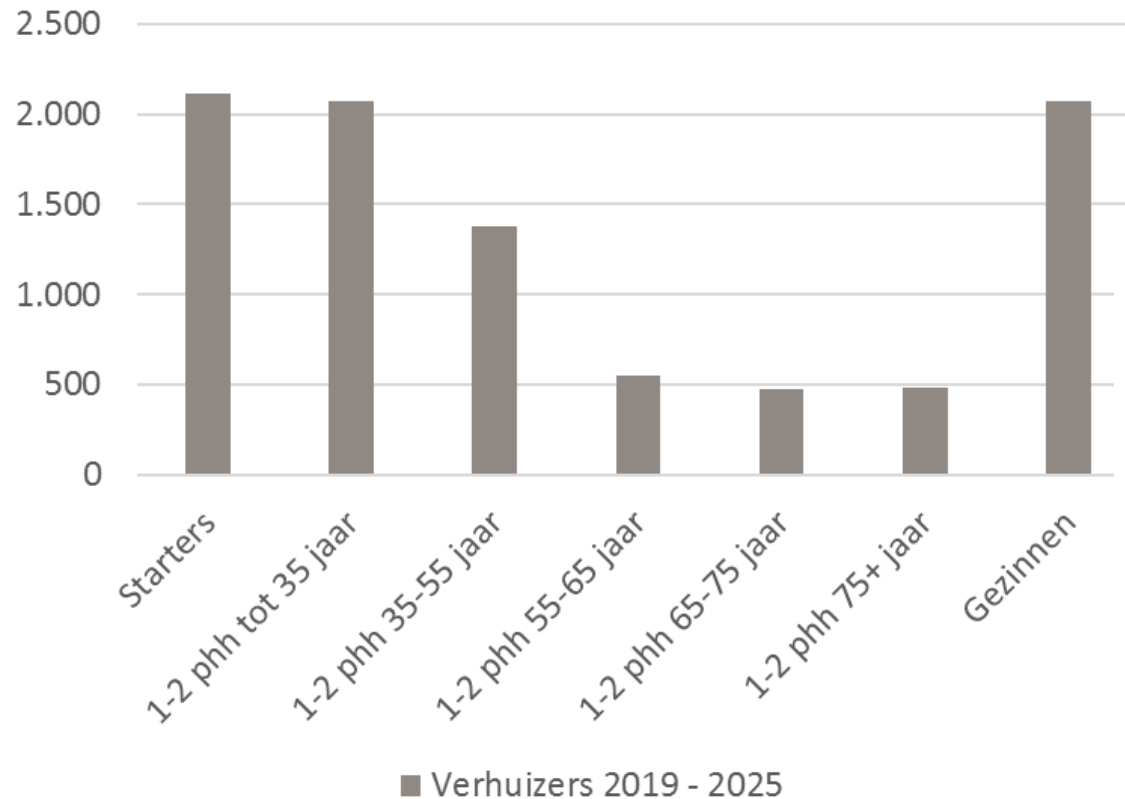
Mismatch vraag-aanbod Zevenaar



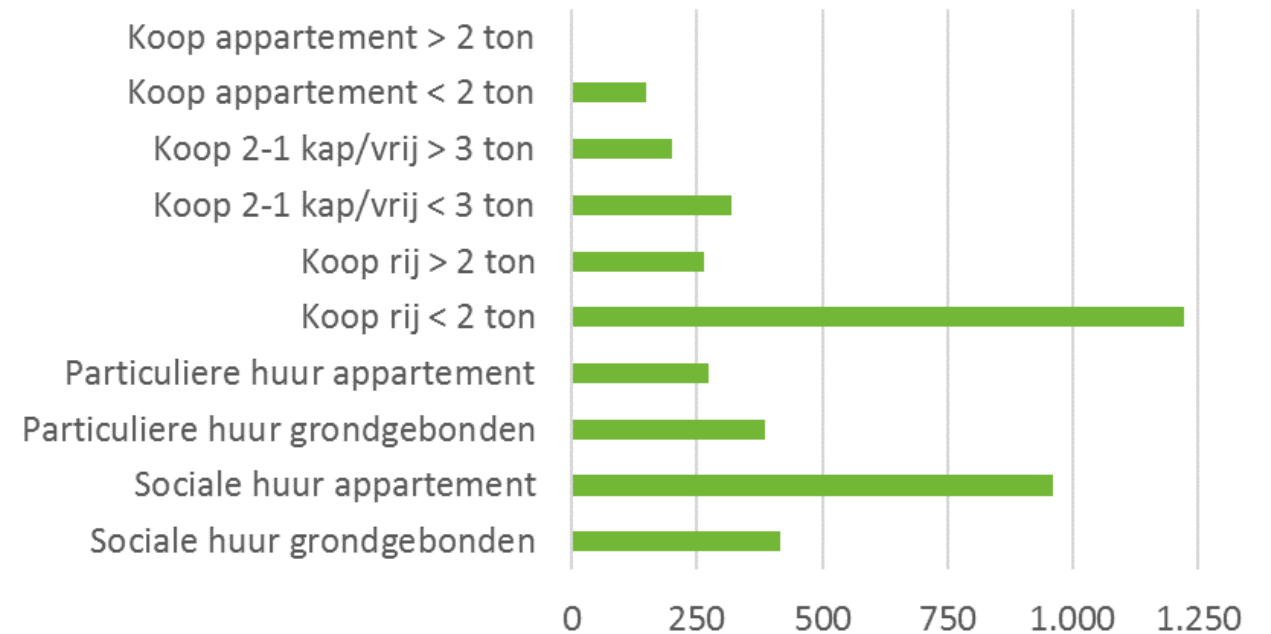
aanbod - vraag



Verhuiswensen: jongeren verhuizen



Jongeren <35 jaar: koop-rijwoning of huurappartement



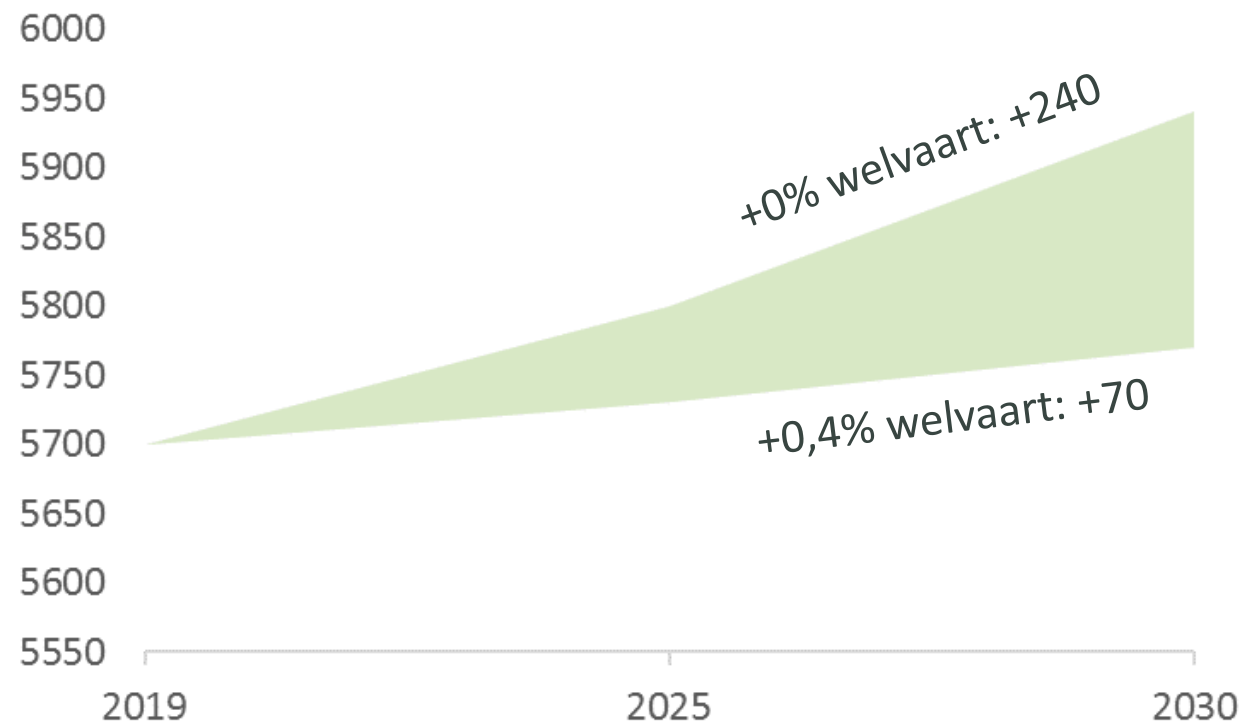
Sociale huur vraag blijft



Veel factoren bepalend:

- Huishoudensgroei
- Generatie-effecten: ouderen wonen vaker in koopwoning
- Koopkrachteffect-ontwikkeling
- Wetgeving (definitie doelgroep)
- Toegankelijkheid / betaalbaarheid koopmarkt
- Maar ook:
 - Ontwikkeling scheefheid
 - Komst arbeidsmigranten
 - Komst vluchtelingen

Bandbreedte ontwikkeling sociale huur



Arbeidsmigranten, e.a.
Stokken doorstroom naar koop
Toewijzen: voorkomen segregatie



Bevorderen eigen woningbezit
Bestrijden scheefheid
Voorkomen segregatie

Maatschappelijke woningmarktopgave



- Tekort in segmenten die niet vanzelf vanuit de markt tot stand komen
- Inspelen op de kwalitatieve (maatschappelijke) vraag?
 - Haalbaarheid verdienmodel
 - (on)mogelijkheden binnen huidige programma
 - Sturingsmogelijkheden
 - Doelgroepenverordening
 - Bestemmingsplan / Omgevingsplan
 - Prestatieafspraken
 - Starterslening
 - Menskracht
 - Investeringsbereidheid markt en overheid: grondprijzen?
 - Variatie in wijken → toekomstkwaliteit van nieuwe wijken

Conclusies



- Zevenaar kleinstedelijke centrumfunctie
- Versnelling woningproductie gewenst (druk is toegenomen)
- Stevige betaalbaarheidsvraag: jonge huishoudens
- Groeiende kloof huur- en koopsector
- Maatschappelijke woonopgave: sociale huur, middenhuur, goedkope koop
 - Instrumentarium hiervoor inzetten
 - Rekening houdend met onzekerheden en substitutie-effecten (verschuivingen)
 - Monitoring!

Onderzoek Sociaal Zevenaar /Motie enquête



- Jongeren tot 30 jaar
- Vraag huur-koop = 50-50
- Veel lage prijzen
- Tiny-housing of duurzaam wonen in trek
- *In lijn met regionaal onderzoek*

Tot slot



Vragen?

Woningbouw

Gemeente Zevenaar

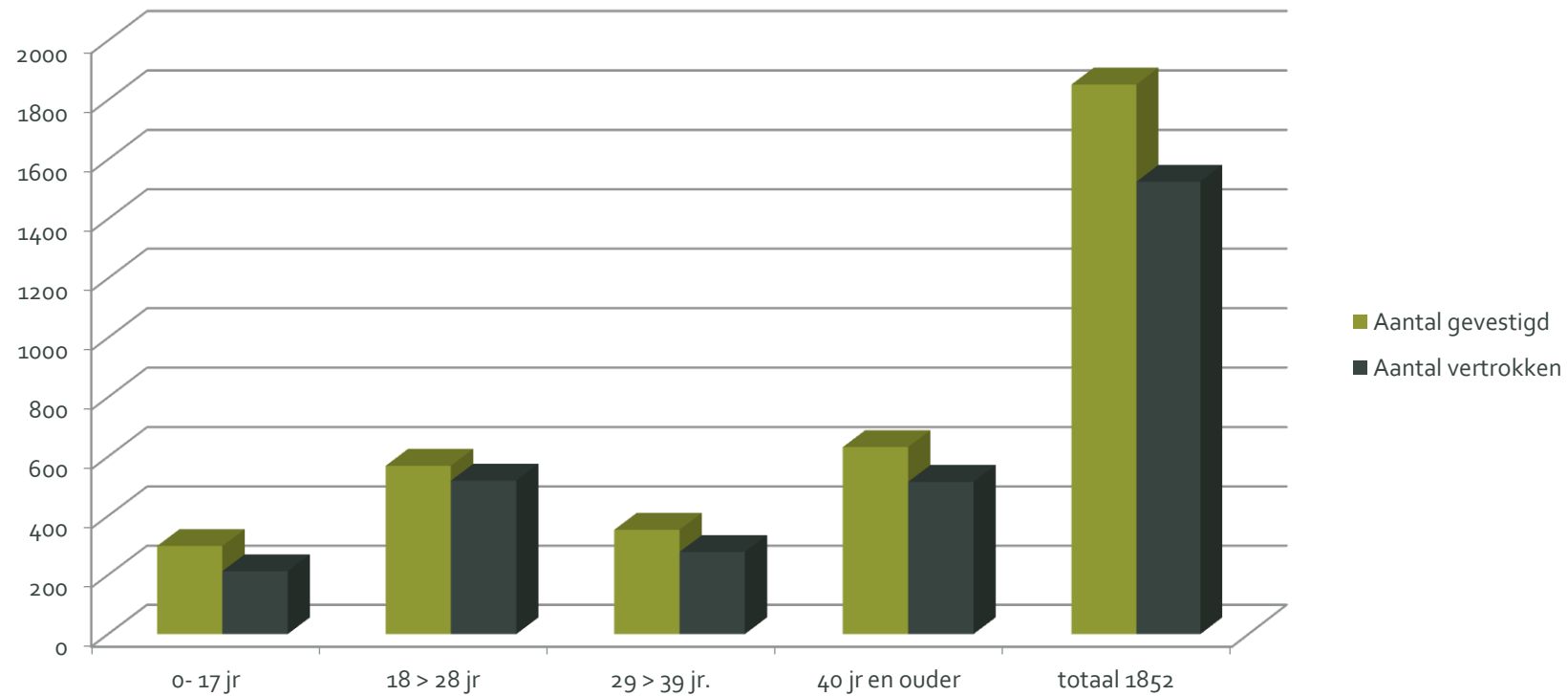
**Stand van zaken door
Liseth Aries**

Stand van zaken Woonbeleid in september:

- Beleidskaders /ambities
- Afspraken en uitvoering
 - Woningbouw
 - Arbeidsmigranten
 - Instrumenten
 - Doelgroepen
 - Woningbouwprogramma
- Stappen komende tijd
- Actuele situatie (jongeren)

Enkele feiten

Aantal gevestigde / vertrekkers 2019 gemeente Zevenaar.





ZEVENAAR

Enkele feiten, verhuisbeweging 18 t/m 28 jaar 2019

Gemeente inschrijving historie	Aantal	Gemeente Waarnr Vertrokken	Aantal
Arnhem	126	Arnhem	122
Duiven	84	Montferland	53
Montferland	51	Duiven	39
Rheden	28	Nijmegen	39
Nijmegen	23	Doetinchem	30
Doetinchem	23	Rheden	18
Westervoort	21	Utrecht	15
Doesburg	13	Enschede	12
Oude IJsselstreek	11	Amsterdam	11
Lingewaard	11	's-Gravenhage	10
Amsterdam	10	Westervoort	9
Apeldoorn	8	Doesburg	8
Utrecht	7	Overbetuwe	8
Renkum	5	Rotterdam	7
Rotterdam	5	Deventer	6
Totaal	426		387

Toevoeging aantal woningen

- 2017 -> ca.95 woningen toegevoegd
- 2018 -> ca. 110 woningen toegevoegd
- 2019 -> ca. 190 woningen toegevoegd

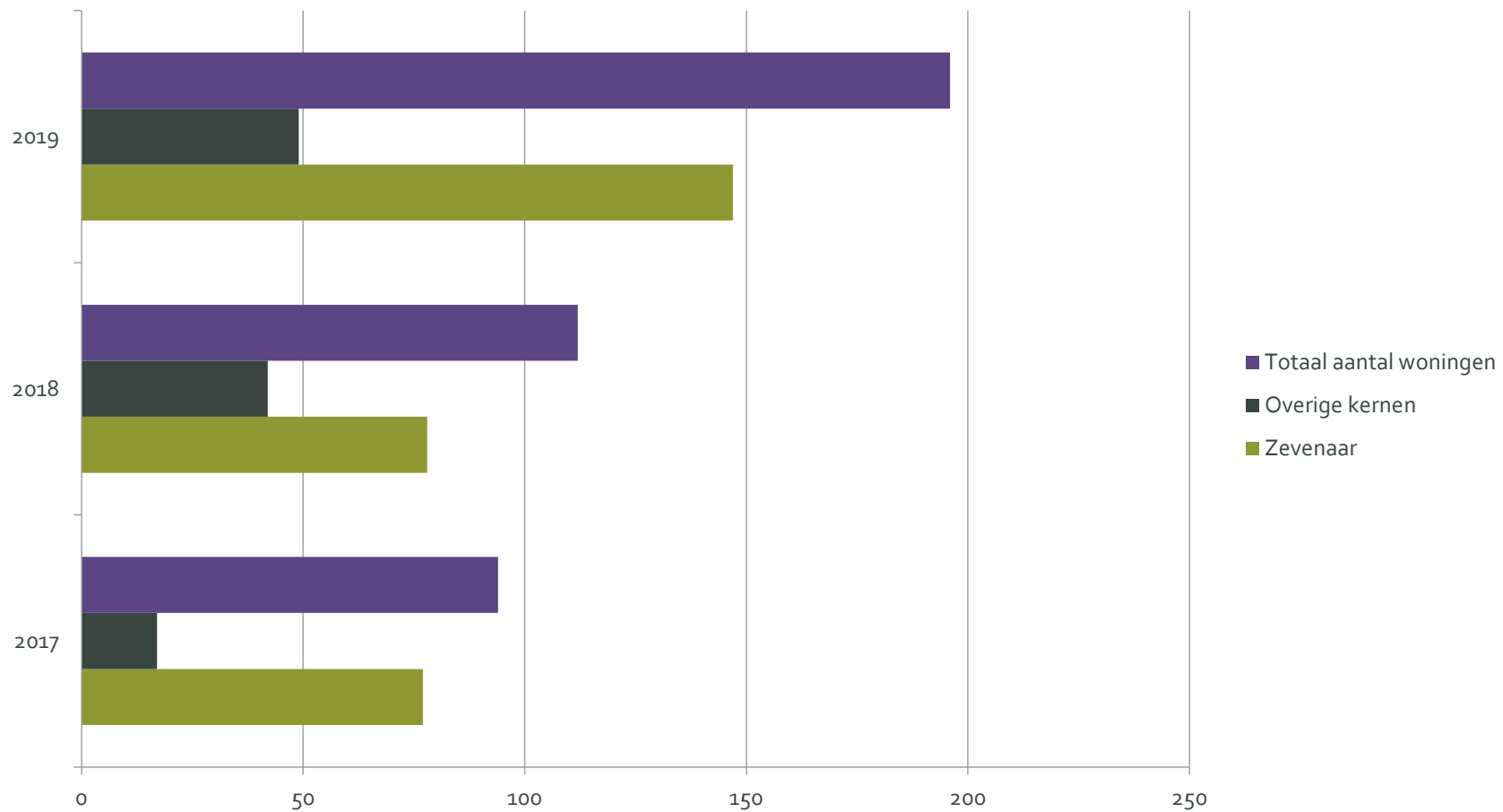


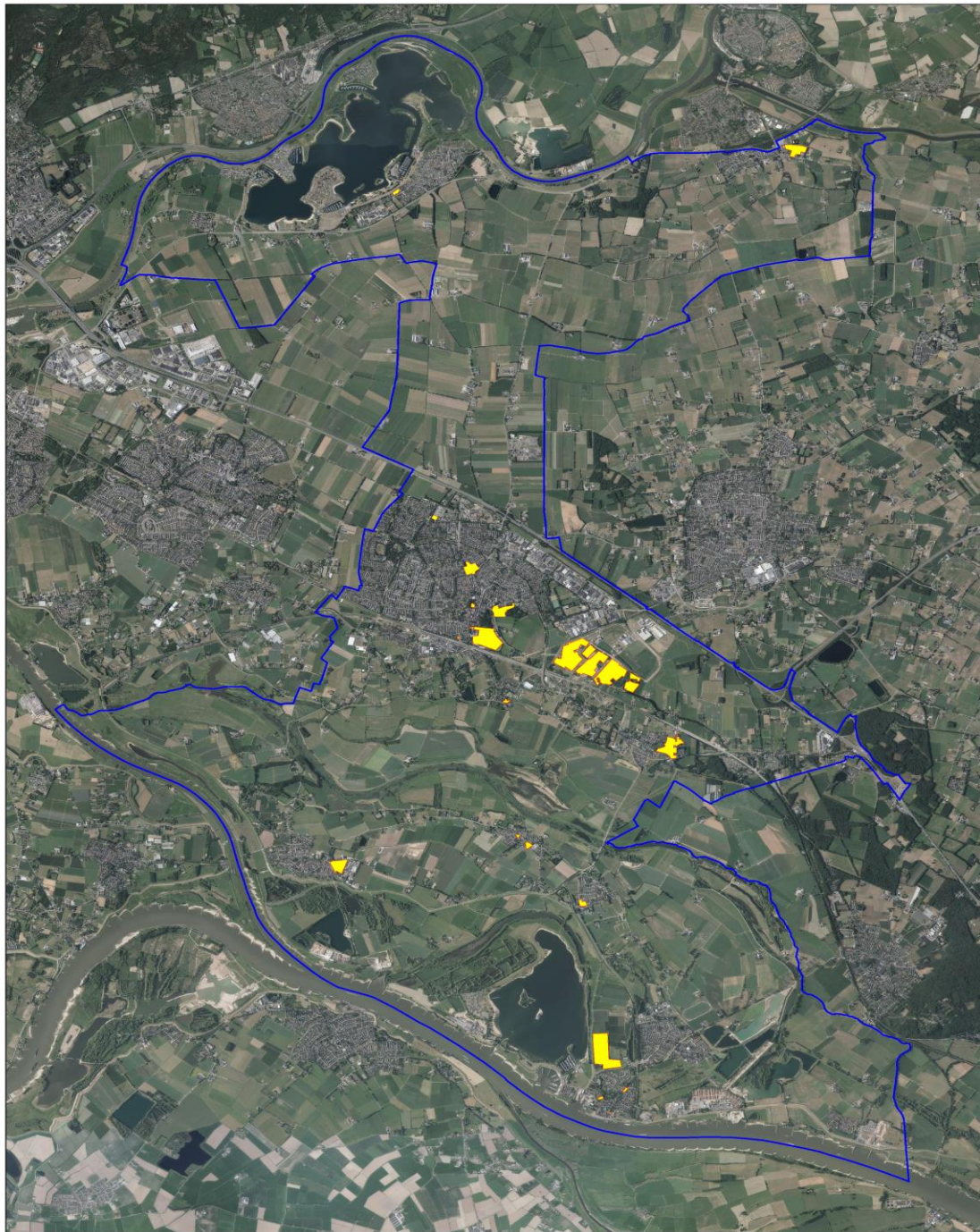
ZEVENAAR



ZEVENAAR

Gerealiseerde woningbouw verdeling kern Zevenaar en overige kernen.





ZEVENAAR



ZEVENAAR

Plannen nu in aanbouw	Aantal
Antoniusstraat (Herwen)	13
Kosterijpad (Herwen)	5
Juvenaat /Hoek Babberichseweg	16
Raadhuisplein	20
Totaal	54



ZEVENAAR

Harde plannen	
Fico -Terrein (deels in aanbouw)	ca. 34
Renbaan (deels in aanbouw)	7
Uuleveld (deels gerealiseerd)	ca. 58
Boterdijk Alexander	9
Cafe Floor Pop	12
Vierkenshof (deels gerealiseerd)	ca. 40
Juvenaat (deels gerealiseerd)	ca. 80 + PM
Stationsplein	7
Bat-fase 1	139
Bat-fase II	ca. 60
Kerkstraat 21	13
Zevenaar-Oost (De Bem, Tol en Stede), deels gerealiseerd	ca. 395
Kolkwijk (meerdere fase, deels gerealiseerd)	ca. 35 +PM
Middag Oost (deels nu in aanbouw)	ca. 32 - 90
Zwanenwaay	PM
Totaal	979 + PM



ZEVENAAR

Zachte plannen	
Waaijakkers Aerdt	Ca. 22
Schoollocatie Aerdt	ca. 6
Hoofdstraat 51 (Tolkamer)	15
Arnhemseweg 3	ca. 10
Zevenaar Oost (De Holtkamp en Het Hof)	200- 320
Liemserts Rijnstate Ziekenhuis	Ca. 45
Meensestraat (meerdere deellocaties) Giesbeek	ca. 25
Achter de Kerk (Giesbeek)	ca. 6
Tichel (Oud-Zevenaar)	PM
Totaal	449 +PM
Ontwikkelingen	
Diverse vrijkomende schoollocaties	
Vrijkomende agrarische locaties	
Vrijkomende gemeentelijke locaties	



ZEVENAAR

Vragen?

Raadsinformatiebijeenkomst 5 februari 2020

Onderwerp: Woningbouw Portefeuillehouder: H. Winters Contactpersoon: Liseth Aries Datum: 5 februari 2020 Tijdstip: 19:30 – 21:30 uur
--

Inleiding

De woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen staat onder druk. Het woningtekort is fors binnen de regio. De Liemers, waaronder de gemeente Zevenaar, moet vooral woningen realiseren om de groei te faciliteren. Dat blijkt ook uit het meest recente woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen van adviesbureau Companen. De raad heeft in november 2019 het onderzoek ontvangen.

Doel van de avond

Tijdens de raadsinformatieavond willen wij de raad extra informeren over de uitkomsten van het onderzoek en de regie en voortgang van de nieuwbouwwoningen. Daarbij zal ingegaan worden op wat de uitkomst van het onderzoek voor de volkshuisvesting van de gemeente Zevenaar betekent. Vervolgens willen wij hierover de dialoog met de raads- en commissieleden aangaan. Tevens zullen wij u een voorstel doen betreffende de motie Enquête woningbehoefte van CDA en Lokaal belang van 7 november 2019.

Voor wie?

Het betreft een informatieavond voor de raads- en commissieleden. De woningcorporaties zijn als toehoorders uitgenodigd.

Programma:

- Inleiding door Wethouder Winters
- Presentatie Woningmarktonderzoek 2019 door Bram Klouwen van Companen.
In de presentatie wordt o.a. ingegaan op:
 - Hoe het rapport tot stand is gekomen;
 - Hoe Zevenaar zich tot de regio verhoudt;
 - Wat de behoefteontwikkeling is (aantallen, doelgroepen, segmenten etc.)
 - Wat de frictie op de "Zevenaarse" woningmarkt is
- Presentatie over de bouwprogrammering
Wij geven een kleine weergave over wat er op het gebied van woningbouw de afgelopen jaren is gerealiseerd in onze gemeente. Daarnaast geven wij op hoofdlijnen aan wat onze opgaven dan wel plannen zijn voor de komende jaren.

Tijdens de presentaties kan de raad vragen stellen. Daarnaast is er ruimte om de dialoog aan te gaan over het onderzoek.

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2019-129

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 5 november 2019
Zaaknummer Z/19/344375 /UIT/19/928144
Onderwerp Woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen 2019
Portefeuillehouder H. Winters

Contactpersoon Liseth Aries
E-mail l.aries@zevenaar.nl
Telefoon 0316-595111

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

De gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen willen een actueel beeld van de regionale woningmarkt. Dit betreft de woningbehoefte, met een verdieping op de sociale huur, middenhuur en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. We hebben deze opdracht verleend aan onderzoeksbureau Companen. Het rapport is nu gereed. Via deze brief ontvangt u het definitieve woningmarktonderzoek ter informatie.

Kernboodschap

Het onderzoek biedt een basis voor de invulling van het kwalitatieve woningbeleid. Zowel op gemeentelijk, subregionaal en regionaal gebied. Met dit beeld willen we meer sturing kunnen geven aan de gewenste woningbouwontwikkeling in de gemeente, subregio en regio.

Context

- ☒ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☐ Coalitieafspraken
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☐ Anders, namelijk

Inhoudelijke boodschap

Het regionale onderzoek wordt gebruikt als basis voor regionale afstemming op het gebied van woningbouw. Daarnaast geeft het sturing als het gaat om het toevoegen van de juiste kwaliteit woningen. Tevens wordt het onderzoek als onderlegger gebruikt om de Liemerse woonagenda te actualiseren.

Daarnaast bieden de resultaten uit het woningmarktonderzoek de basis voor de lokale kwalitatieve invulling van de woningbehoefte. Dit omdat naast een regionaal overzicht er ook factsheet per gemeente zijn aangeleverd.

Om draagvlak te creëren er is in september 2019 een stakeholdersbijeenkomst geweest voor makelaars, ontwikkelaars en corporaties uit de hele regio om de resultaten van het onderzoek te bespreken en hun input mee te nemen. De opbrengsten zijn in oktober 2019 besproken en vastgesteld in het regionale Portefeuillehoudersoverleg Wonen Arnhem-Nijmegen.

Het onderzoek is gebaseerd op de huidige economische situatie en prognoses voor de komende jaren. De werkelijke situatie kan zich anders ontwikkelen dan in de prognoses voorspeld wordt. Hierdoor kan de situatie op de woningmarkt ook weer veranderen. Door het opzetten van een regionale monitor kunnen we de woningmarkt in de gaten blijven houden en ons beleid zo nodig aanpassen.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

Het woningmarktonderzoek is door alle colleges in de regio besproken. De wijze waarop (ter kennisgeving, ter bespreking, ter vaststelling) is aan de gemeenten zelf. Op 8 november 2019 wordt het onderzoek openbaar. Dat gebeurt aan de hand van een gezamenlijk persbericht. Het rapport met persbericht wordt geplaatst op de website van de Regio Arnhem Nijmegen en het persbericht wordt gepubliceerd op Enserve.

Vervolgproces

Van de resultaten wordt een analyse gemaakt. Bij deze analyse worden ook andere onderzoeken meegenomen zoals het onderzoek arbeidsmigranten. Op basis van de analyse gaan wij bekijken of ons beleid nog voldoet aan de gewenste woningbouwontwikkelingen en hoe wij kwalitatief meer sturing kunnen geven. Het streven is om deze analyse in het 2^{de} kwartaal van 2020 gereed te hebben. Wij zullen de analyse met u bespreken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Michel Tromp
secretaris



Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlagen

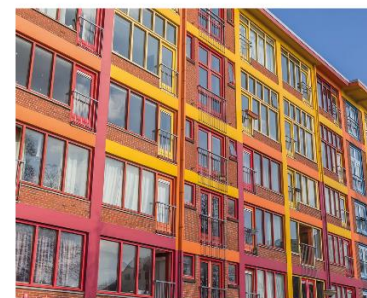
- Int/19/927676 Regio Arnhem-Nijmegen Woningmarktonderzoek
- Int/19/927679 Factsheet gemeente Zevenaar
- Int/19/927681 Factsheet De Liemers
- Int/19/927806 Toelichting factsheets Arnhem-Nijmegen

Woningmarktonderzoek 2019

Regio Arnhem-Nijmegen

18 oktober 2019

Definitief

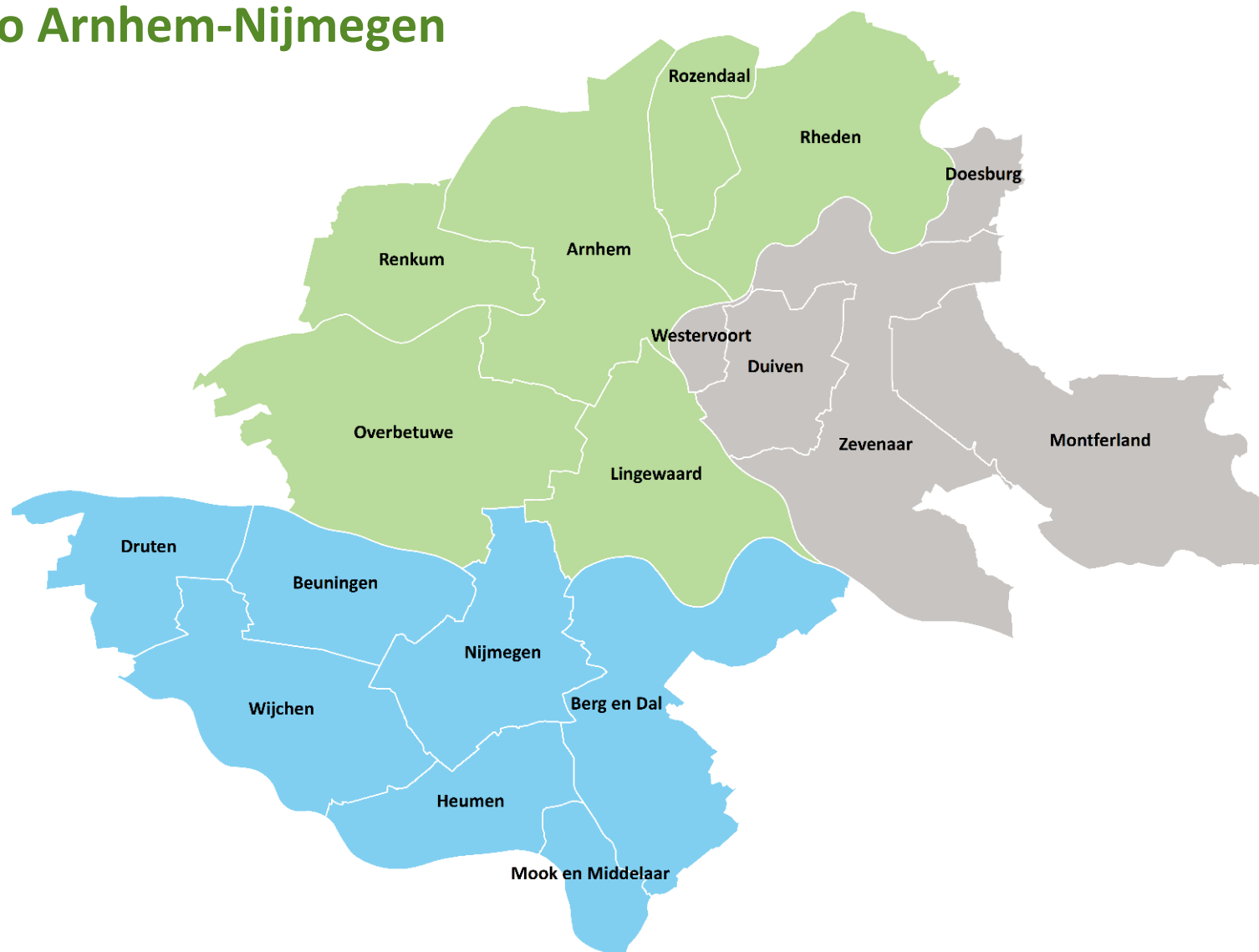


DATUM	18 oktober 2019
TITEL	Woningmarktonderzoek 2019
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Regio Arnhem-Nijmegen
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Vera Gijsbers
PROJECTNUMMER	2202.112/G
STATUS	Definitief

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

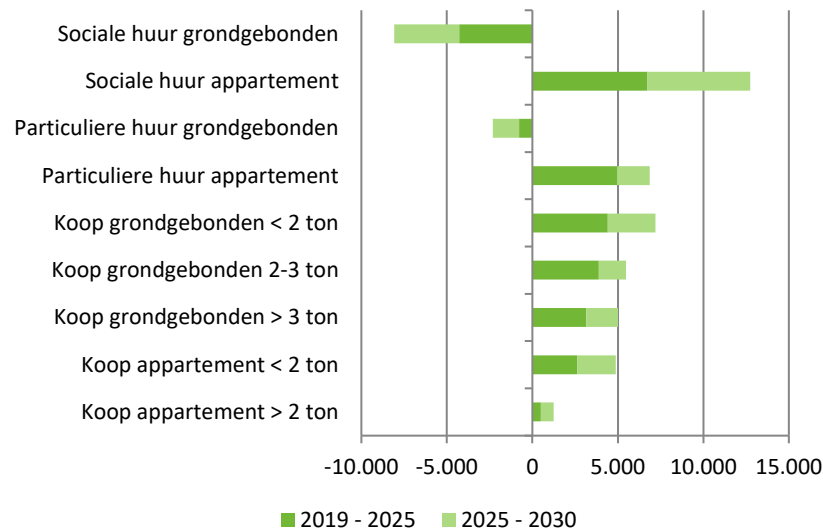
bij vestigers van buiten de regio en betekenis hebben voor het vestigingsklimaat. Terwijl andere woonmilieus juist betekenis hebben voor lokale gemeenschappen en lokale verbondenheid. Bij het vormgeven van beleid moet het meer gaan om het waarderen van verschillen tussen woonmilieus: met het benutten 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/ontwikkellende 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.

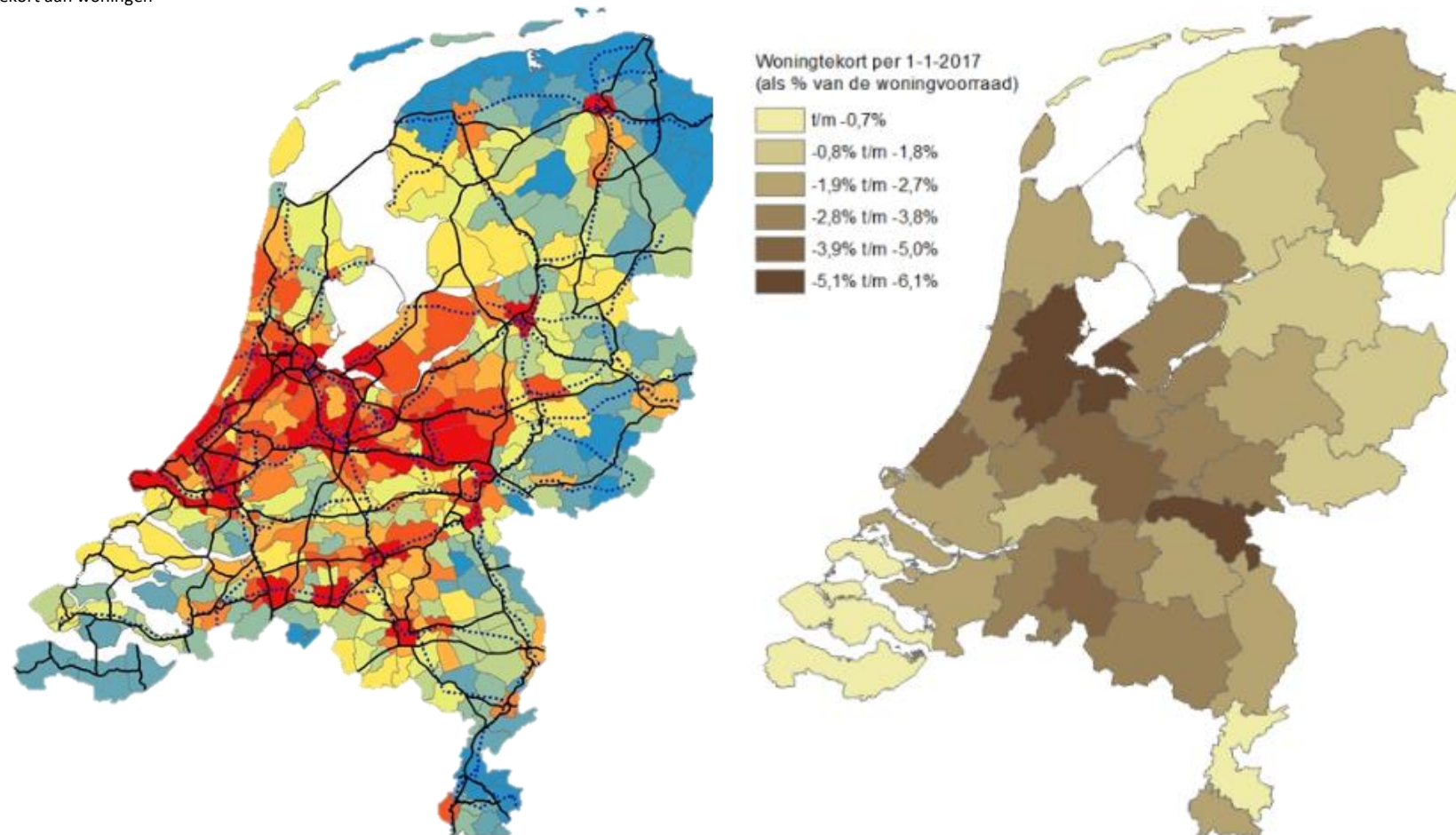
Woningmarkt onder druk

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

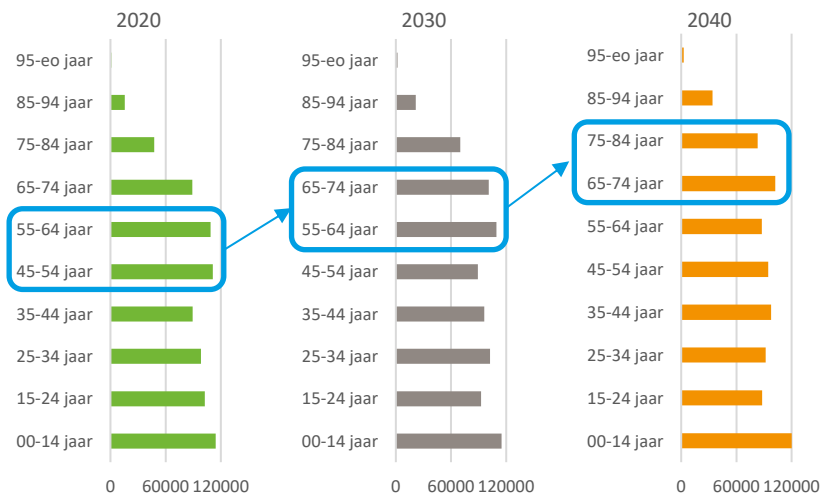


Bron: BPD (links), Ministerie BZK 2018 (rechts).

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 vakt 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

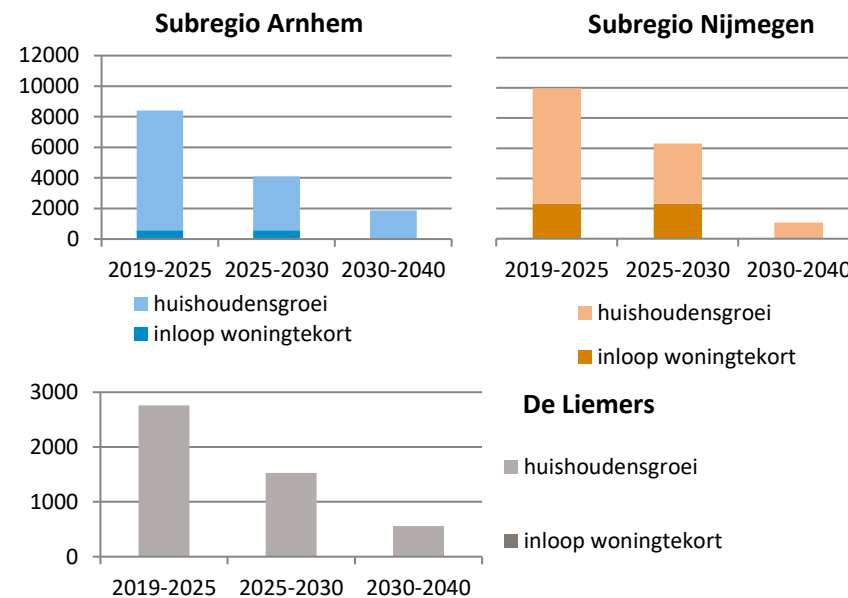


Bron: Provincie Gelderland 2019.

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 gezinsverdunding 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.

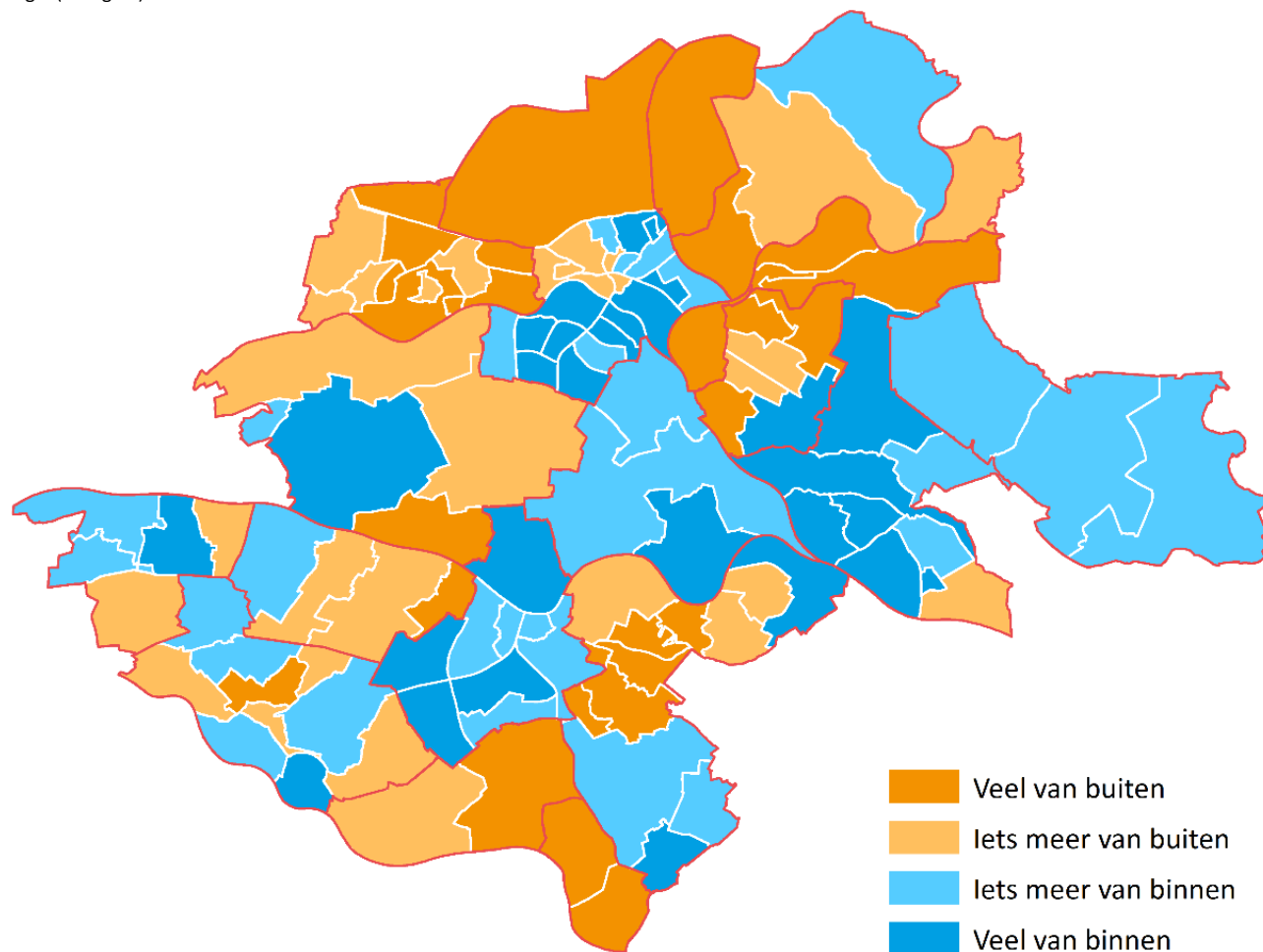


Steden veel doorstroming, woonmilieus rond de stad meer vestiging van buiten

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)



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.

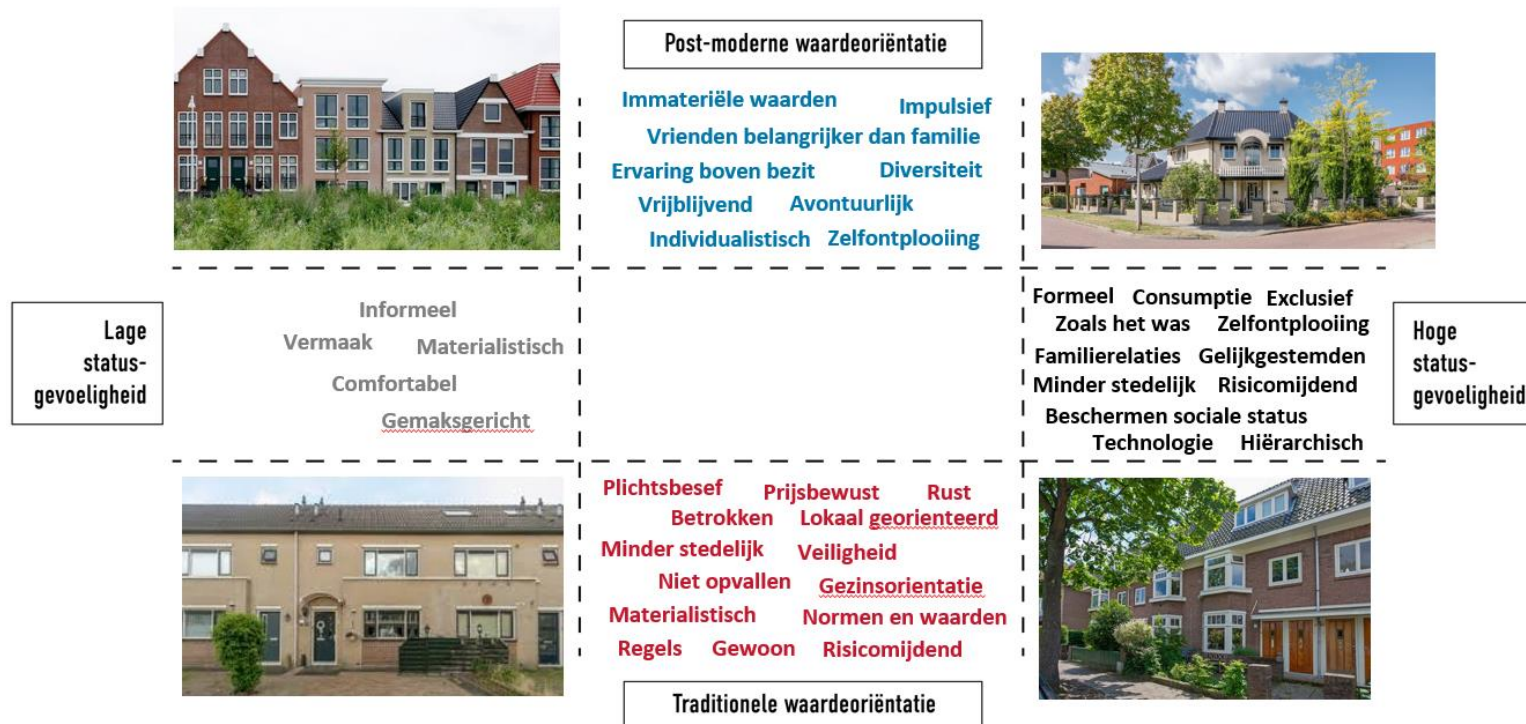
Bron: CBS-Microdata.

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.

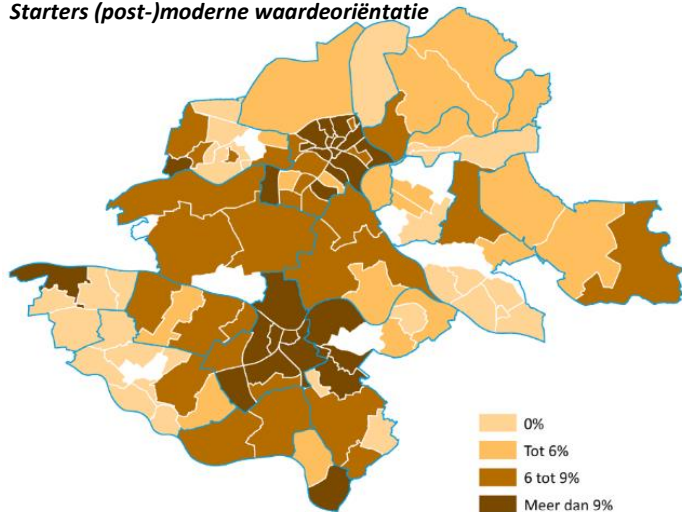
We hebben de oriëntatie van leefstijlen per wijk in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat voor starters leefstijl niet zozeer onderscheidend is. Bij starters is de stad in grote mate in trek. Bij doorstromers is dit onderscheid er wel. Juist de gebieden die in trek zijn bij doorstromers van buiten de regio 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.

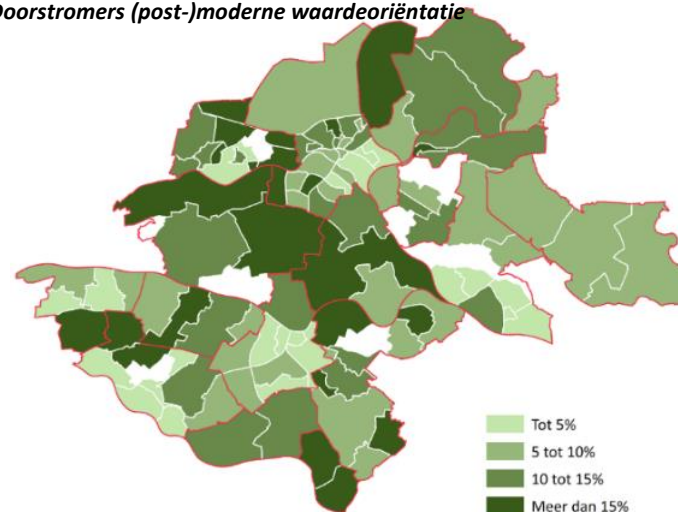


Figuur 4.2: waardeoriëntatie verschillende leefstijlen in de regio (2008 - 2017), percentage van totaal aantal starters en doorstromers

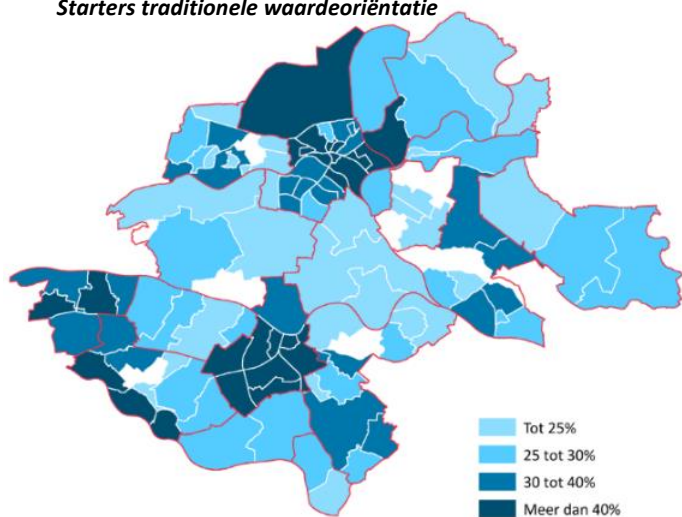
Starters (post-)moderne waardeoriëntatie



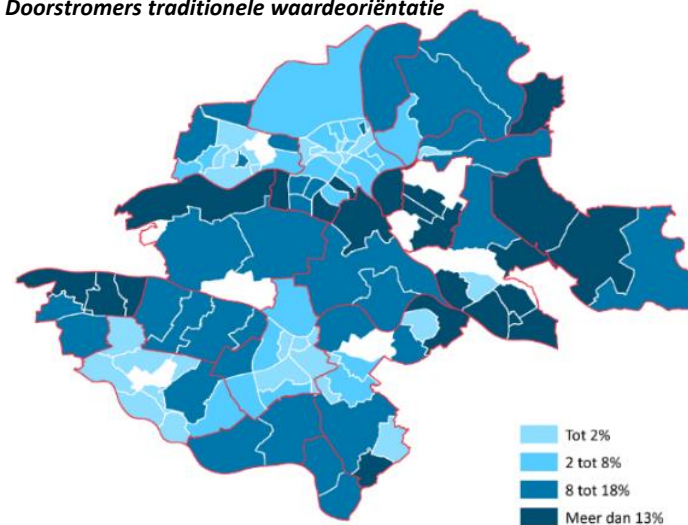
Doorstromers (post-)moderne waardeoriëntatie



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.

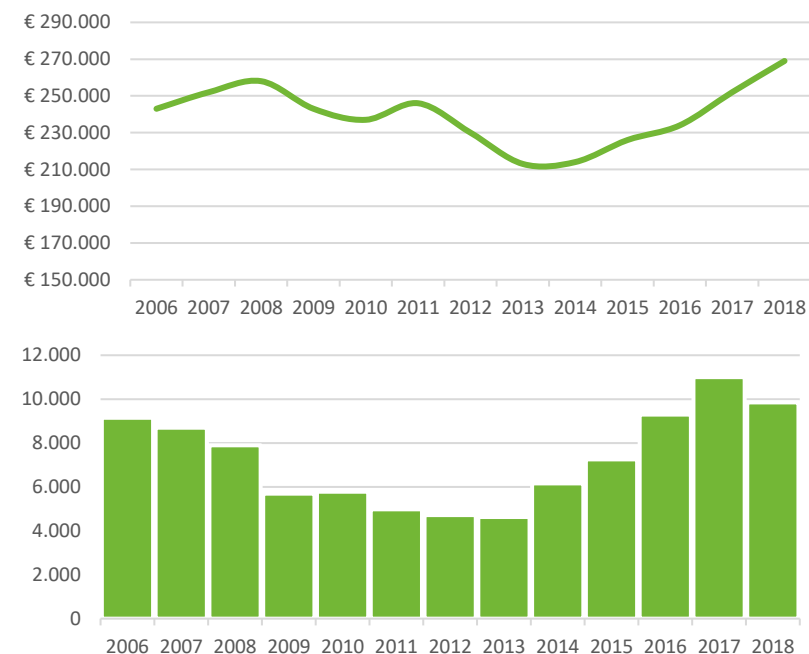
Koop- en huurmarkt onder druk

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

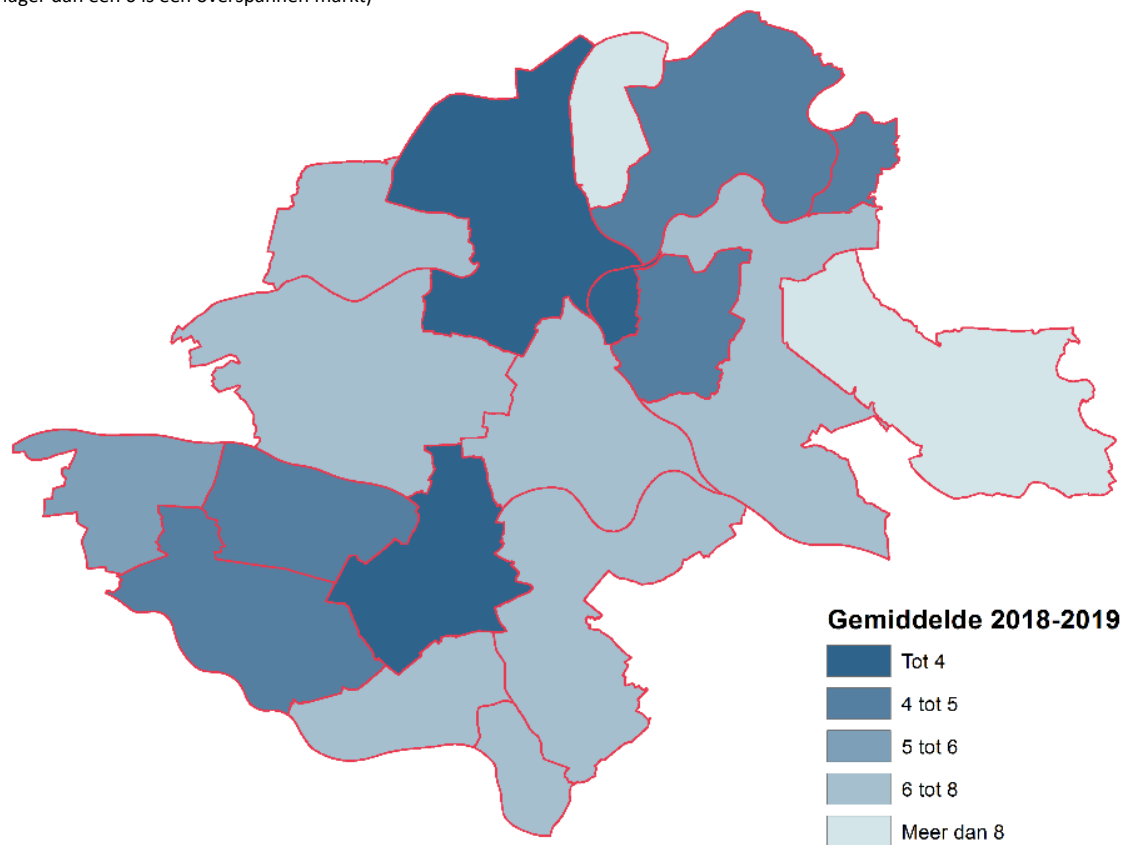
Dit blijkt voor de koopsector uit oplopende verkoopprijzen en een groeiend aantal transacties. De sterk gestegen gemiddelde verkoopprijzen komen enerzijds door prijsstijgingen bij bepaalde woningen, anderzijds doordat het aantal verkochte dure (waaronder vrijstaande) woningen is toegenomen (waardoor 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: Woningmarkt cijfers.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)

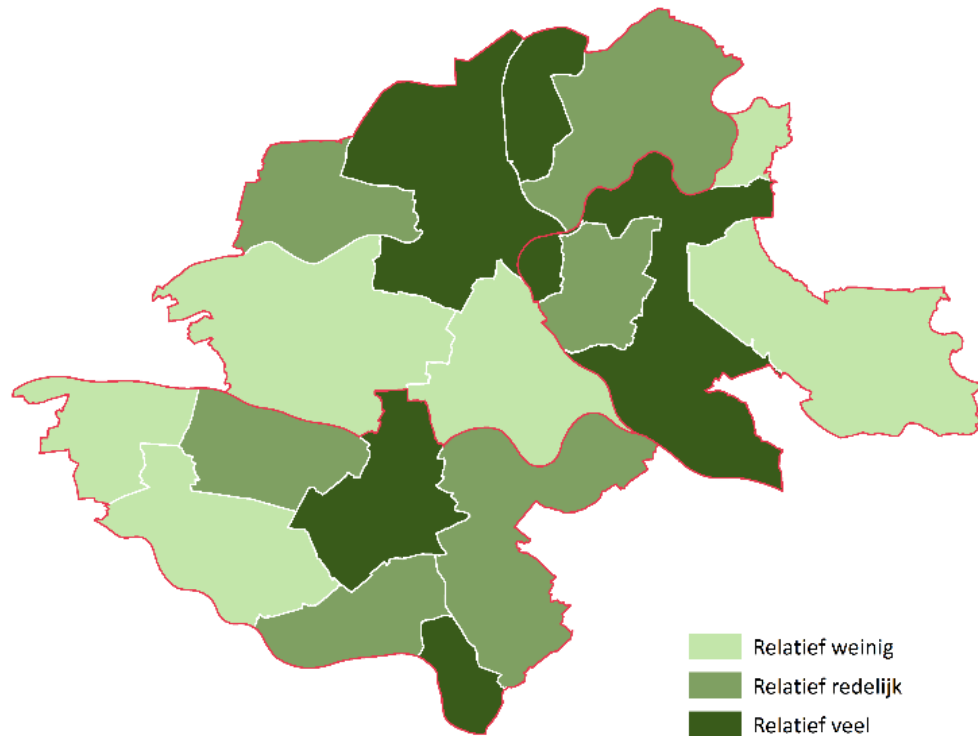


Bron: woningmarktmonitor Gelderland.

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



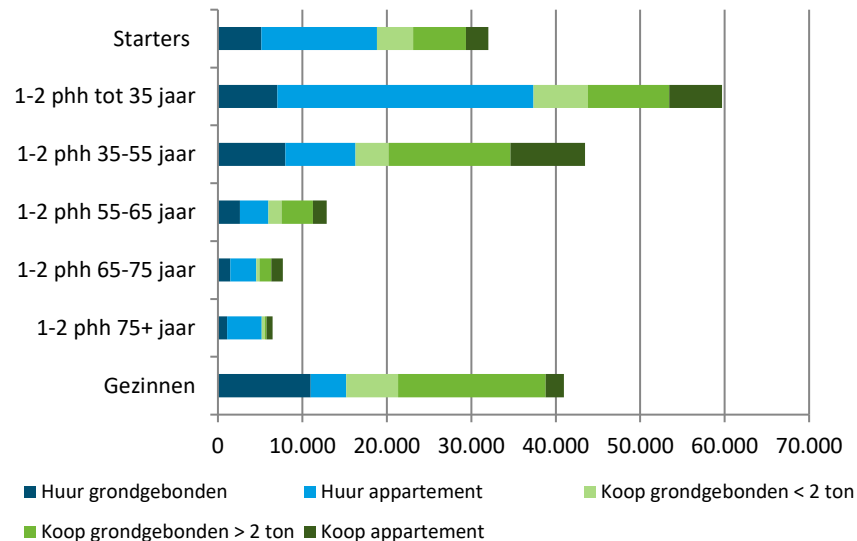
Bron: Enserve.

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 huurwoningen 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

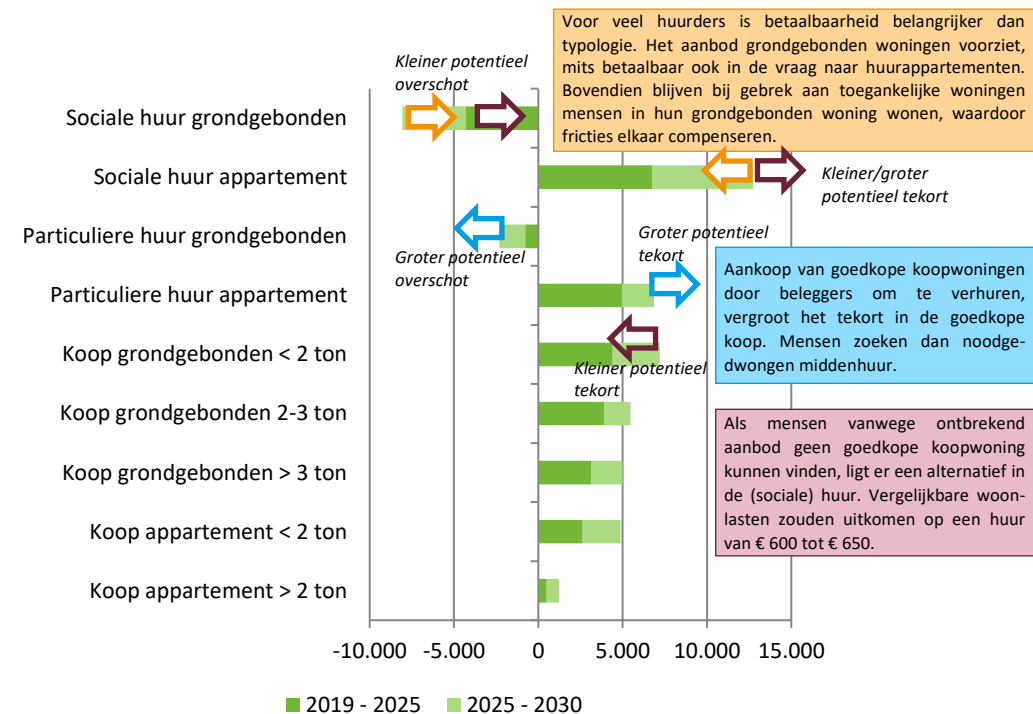


Bron: WoON2018, bewerking Companen.

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.

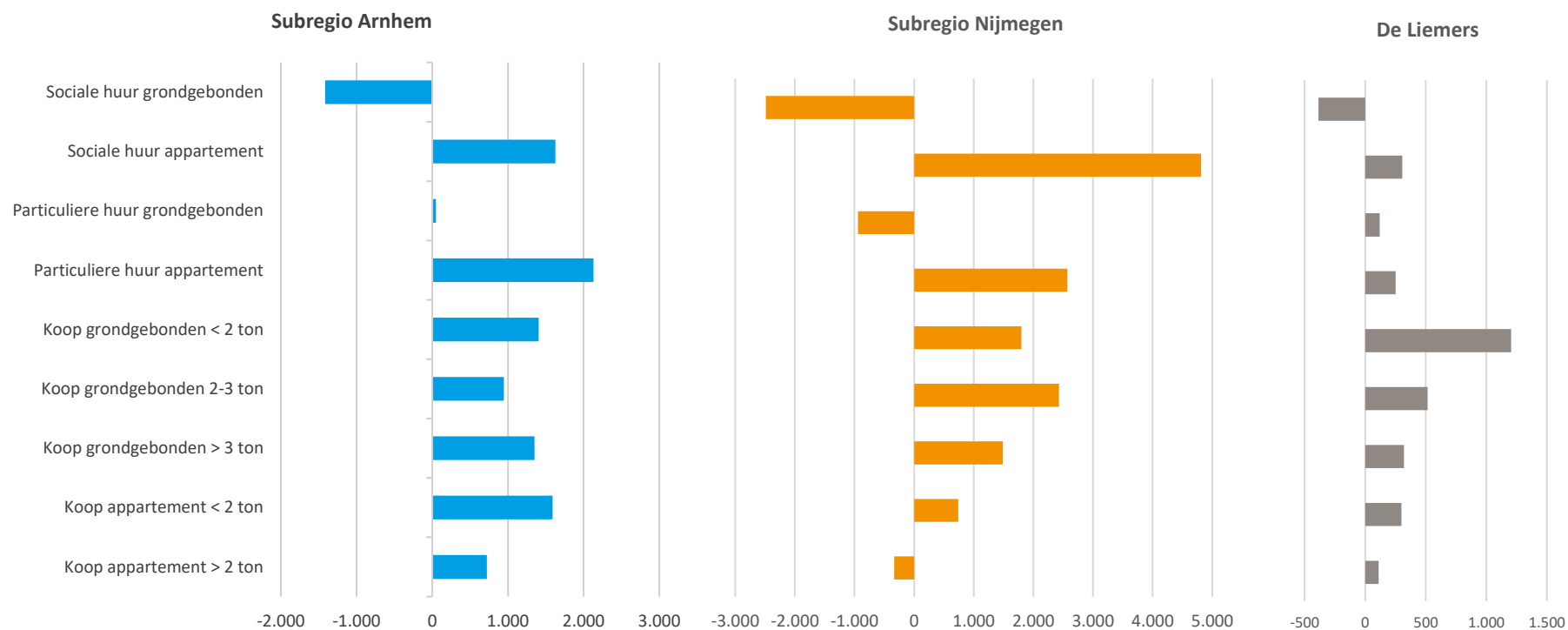
In de sociale huur zien we daarbij een belangrijke veranderopgave van 'traditionele rijwoningen' naar appartementen. Dit hangt samen met het groeiende aantal kleine huishoudens (eenverdieners) dat zich op de sociale huur richt. Het gaat hun daarbij overigens niet zozeer om een gestapelde woning. Vaak 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 potentiële 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 huurappartementen, 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 (prijsspeil 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 (vooorlogse) 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.

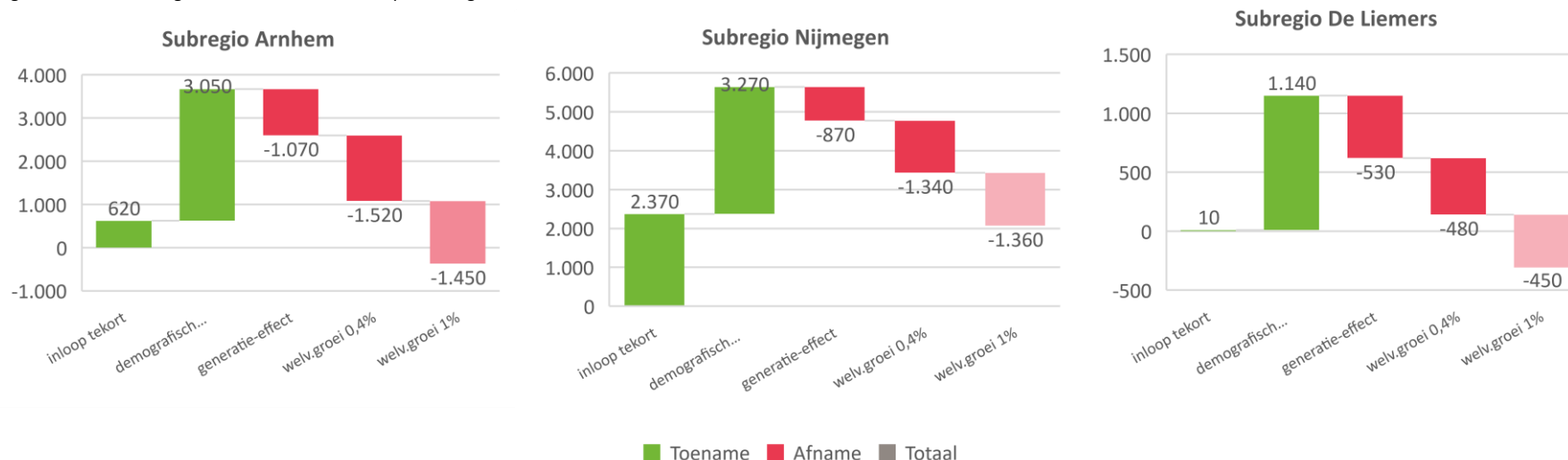
Groei van de behoefte aan sociale huur per subregio

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:

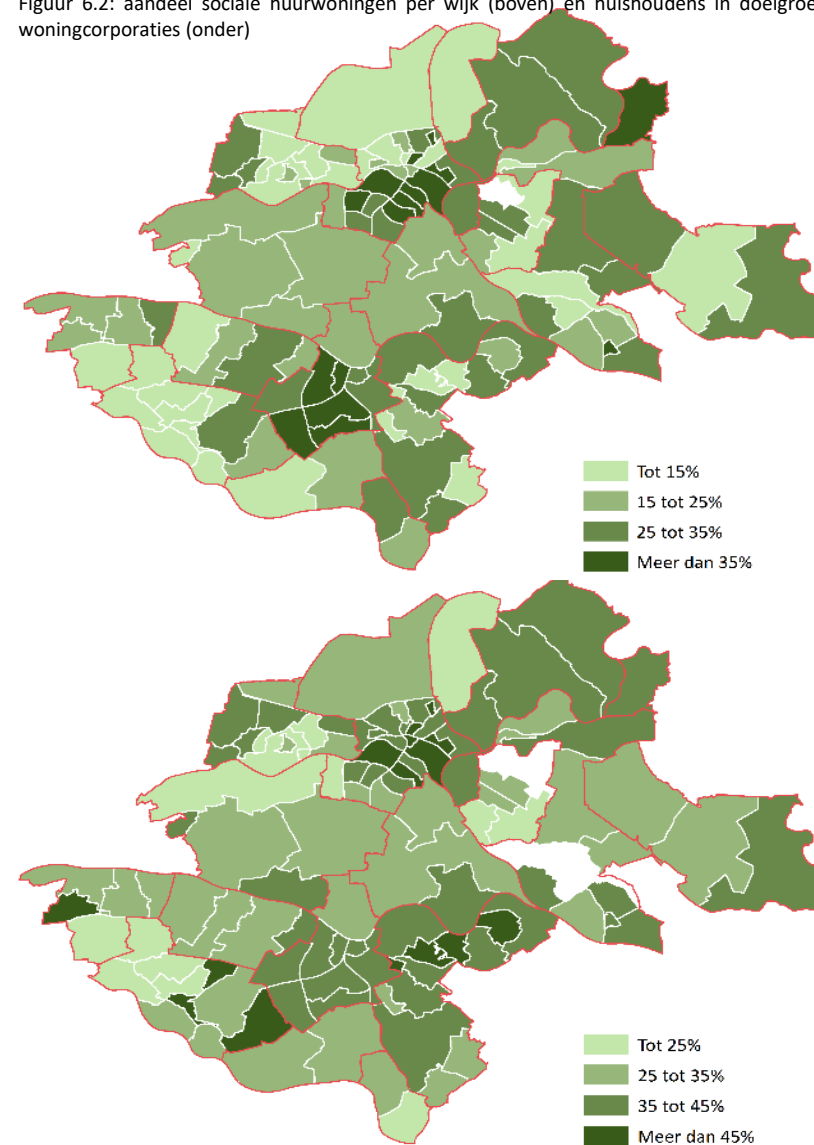
- In de subregio Arnhem
 - zonder welvaartsgroei (+2.600)
 - beperkte welvaartsgroei (+1.080)
- In de subregio Nijmegen
 - zonder welvaartsgroei (+4.770)
 - beperkte welvaartsgroei (+3.430)
- In De Liemers
 - zonder welvaartsgroei (+620)
 - beperkte welvaartsgroei (+140)

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, waarstaatsgemeente.

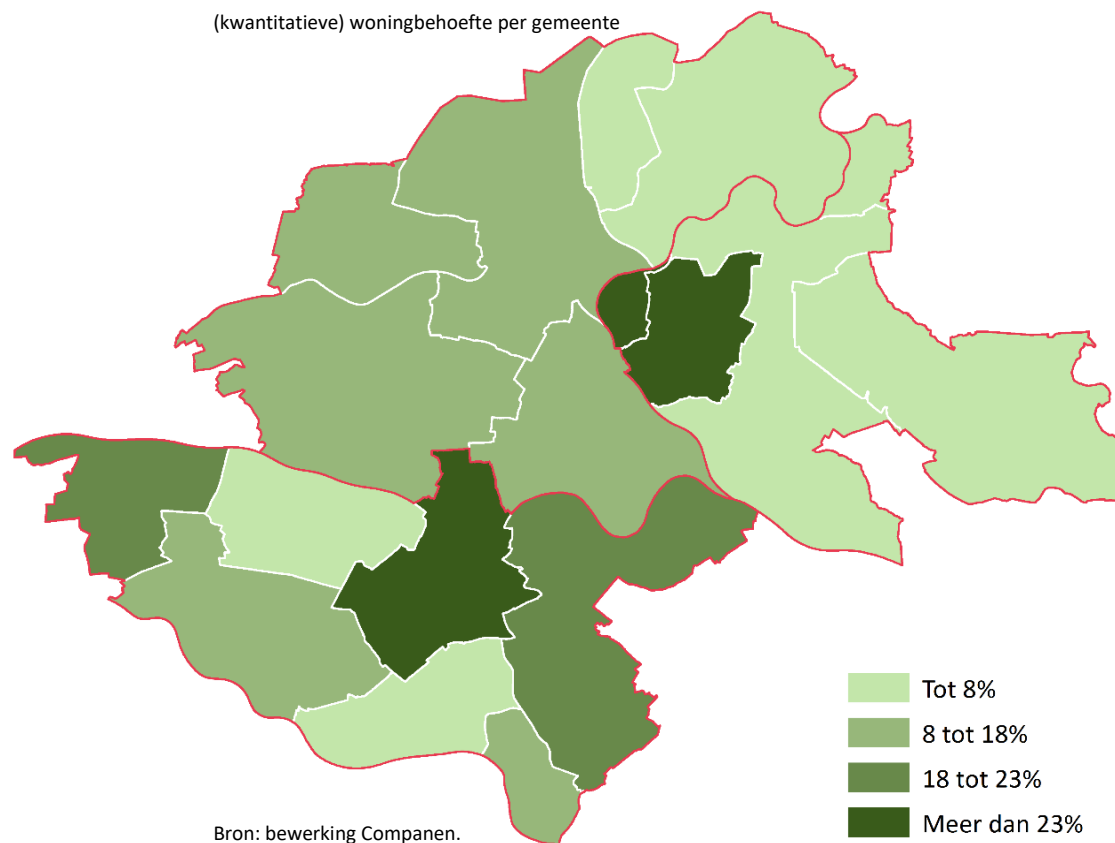
We zien met name in de steden Arnhem en Nijmegen een relatief groot aandeel sociale huurwoningen. Hier wonen doorgaans ook veel huishoudens uit de doelgroep. In Doesburg zien we veel sociale huurwoningen, terwijl het aandeel huishoudens in de doelgroep wat beperkter is. In kernen als Beek en delen van 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.

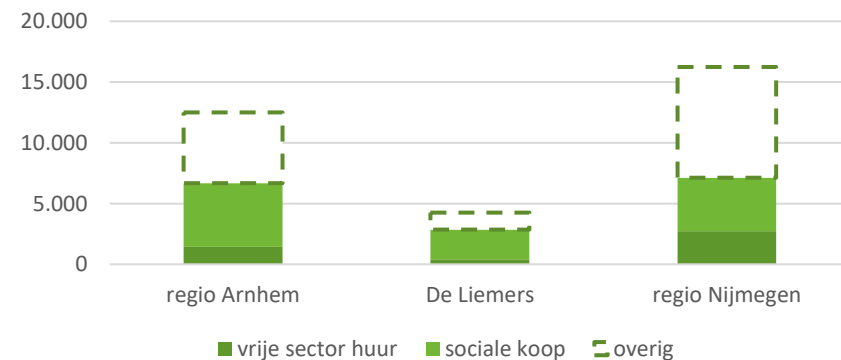
Behoefte aan woningen tussen sociale huur en 'reguliere' koop

Het gat tussen de huur- en koopsector groeit. Koopwoningen zijn de afgelopen jaren gestaag duurder geworden. Hypotheek-eisen 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 sector huurappartementen 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

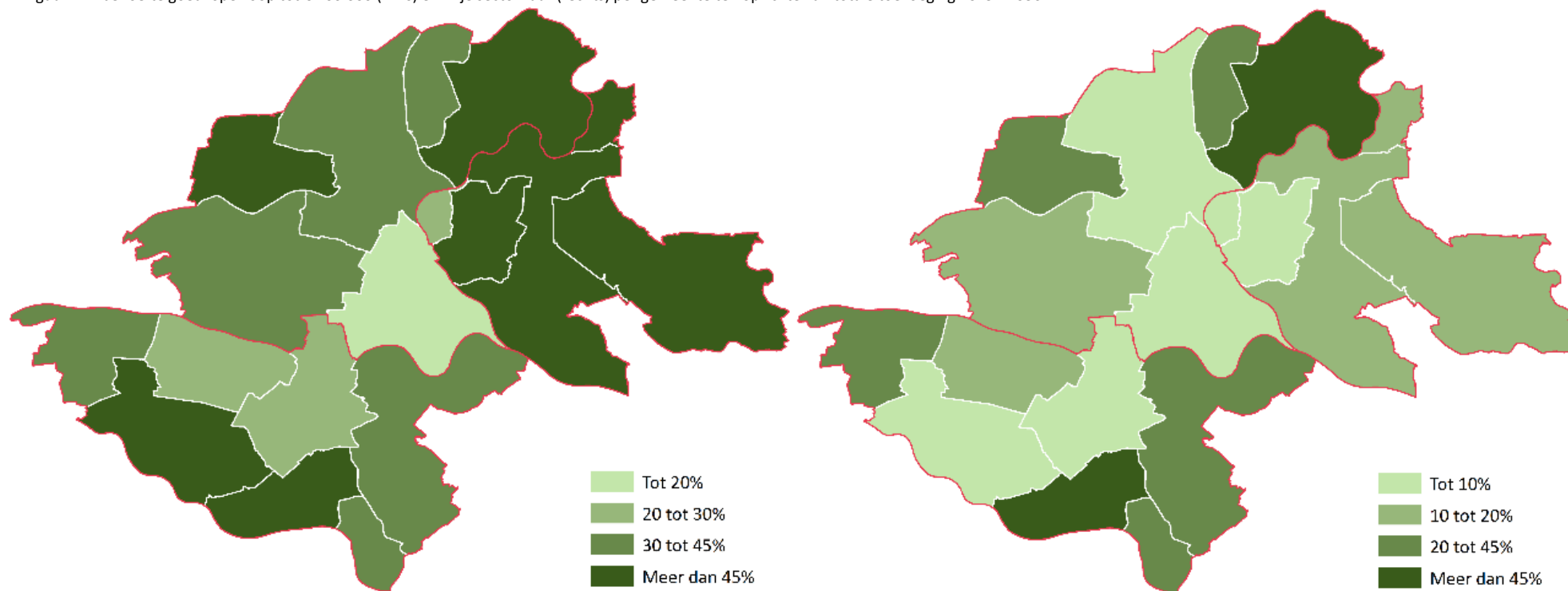
worden. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om ZZP-ers die hun hypotheek niet rondkrijgen. De woonduur in deze woningen is doorgaans relatief kort waardoor woningen ook vaak muteren. Hierdoor zijn deze woningen ook relatief veel beschikbaar. Hier ligt dan ook niet de belangrijkste woningmarktopgave.

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 kooprijzen) 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

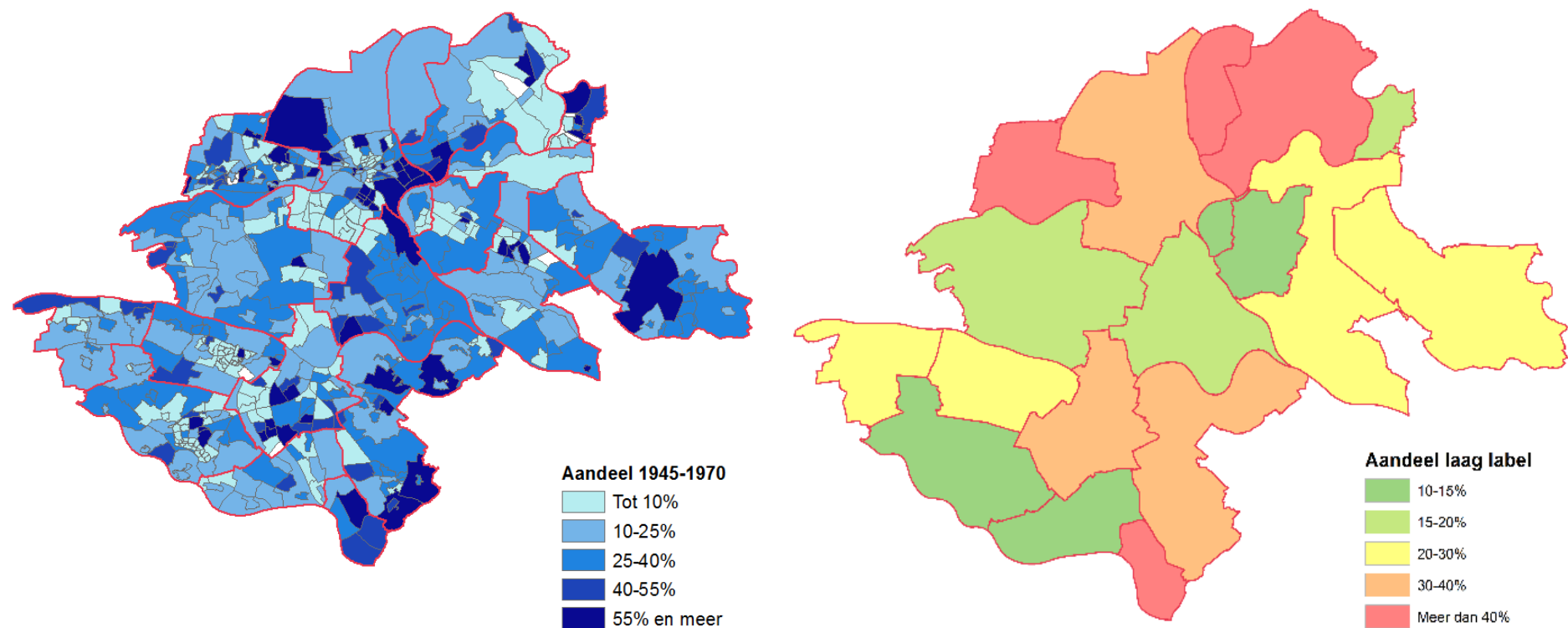
altijd) een mindere bouwtechnische kwaliteit en minder functionele plattegronden. Deze woningen zijn vaak moeilijk aanpasbaar aan de veranderende vraag, waaronder toegankelijkheid.

- *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

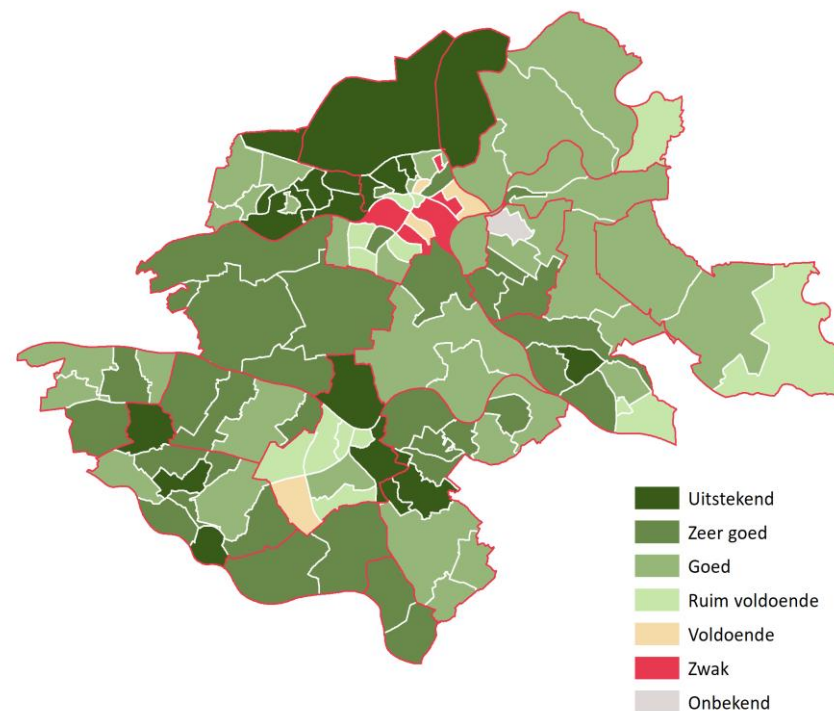


**Voor de witgekleurde vlakken zijn onvoldoende beschikbare gegevens om representatieve uitspraken te doen.*

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

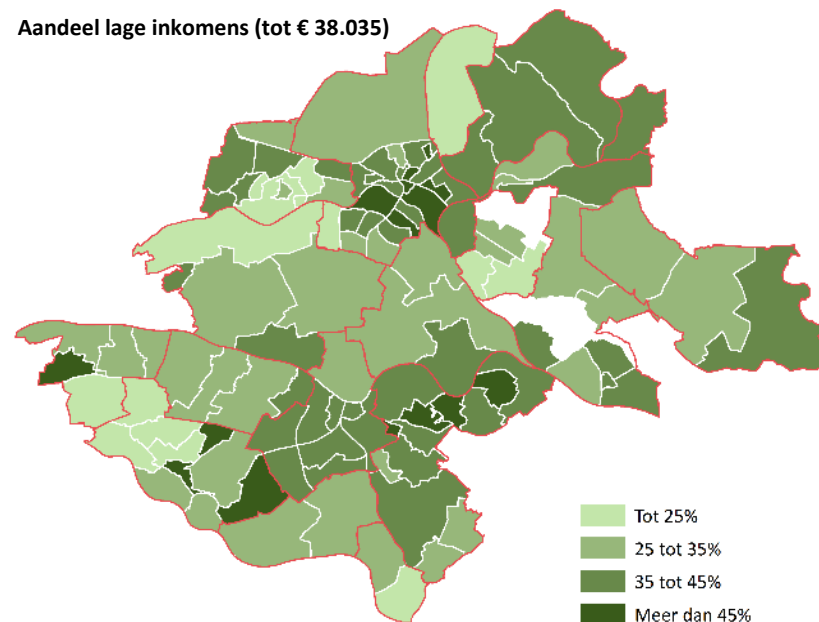


Bron: Leefbaarometer, 2018.

Een zelfde vergelijking maken we op basis van vraagindicatoren.

Figuur 8.3: vraagindicatoren potentieel risico toekomstkwaliteit bestaande voorraad

Aandeel lage inkomens (tot € 38.035)

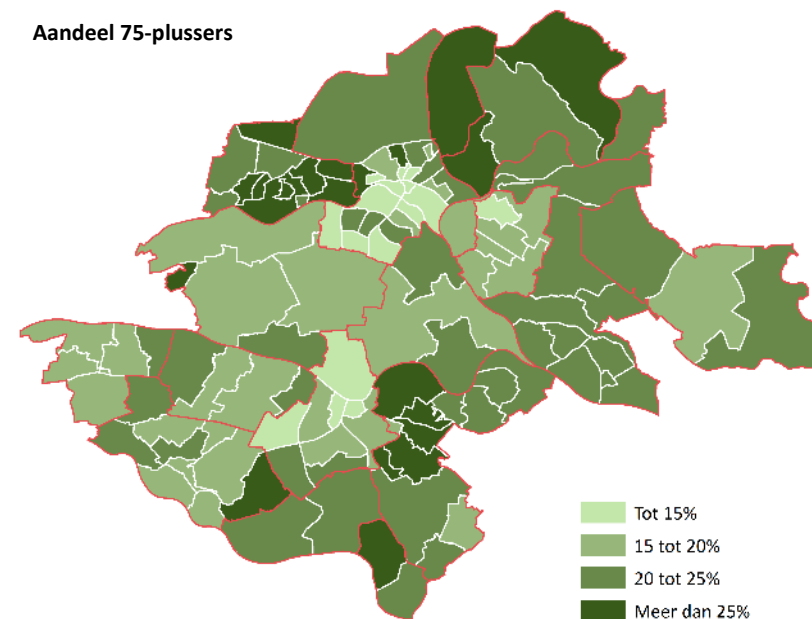


** Voor de witgekleurde vlakken zijn onvoldoende beschikbare gegevens om representatieve uitspraken te doen.*

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.

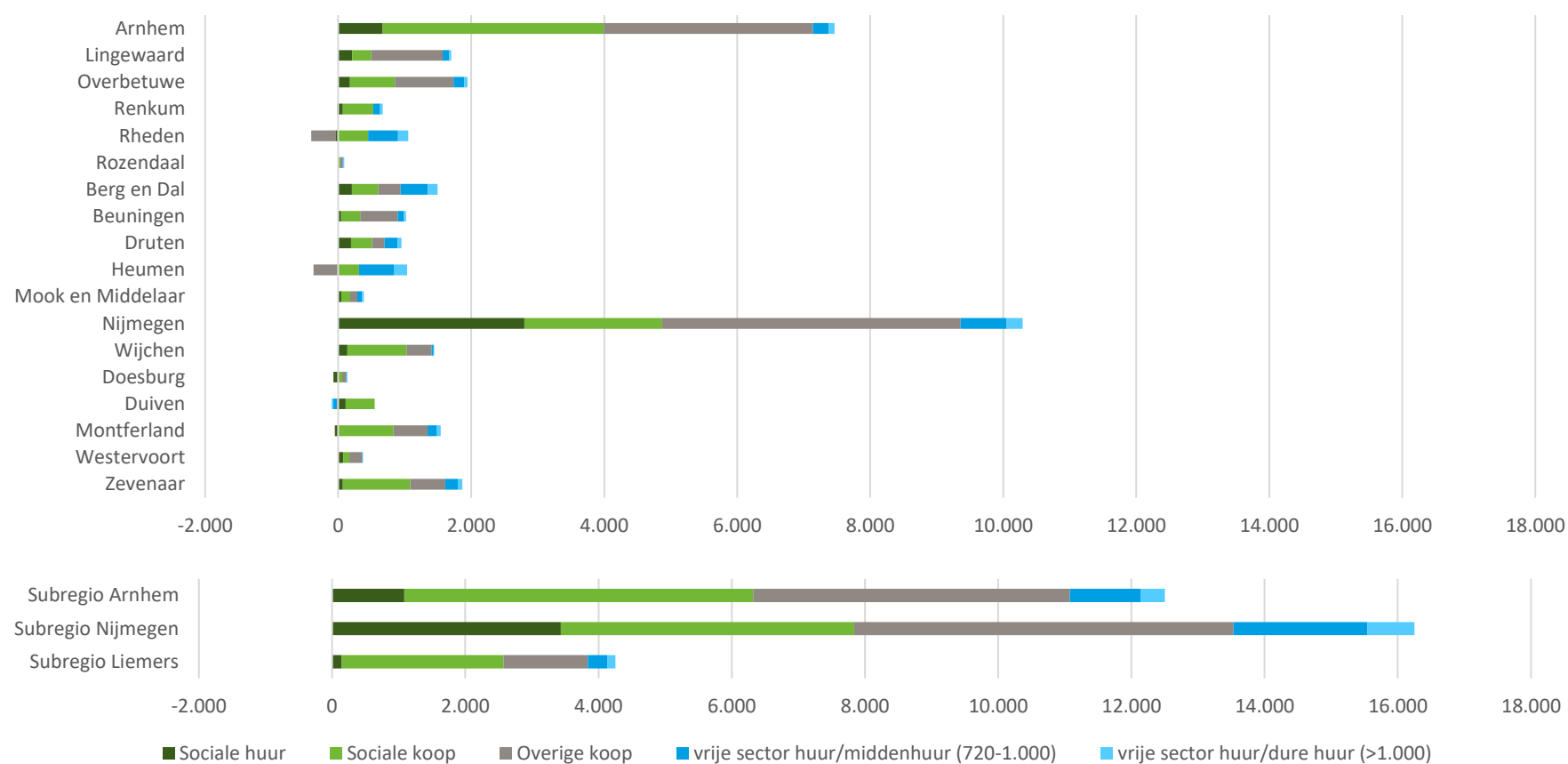
Aandeel 75-plussers



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 behoefteeraming

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. Verhuishwensen 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.

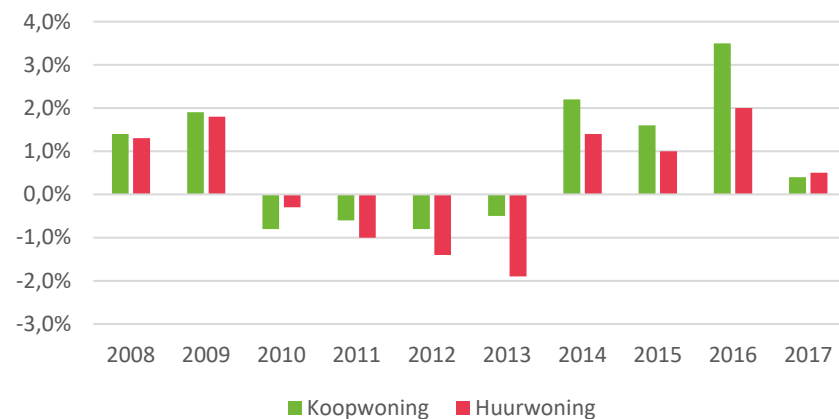
3. Verwachte koopkrachtontwikkeling

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.

Gemeente Zevenaar

Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling

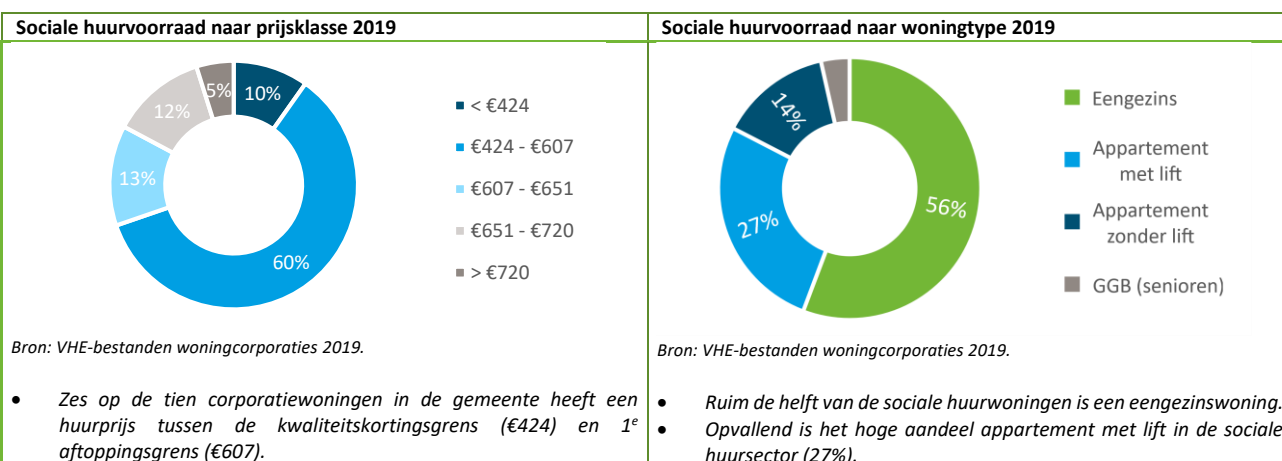
Huidige bevolkingssamenstelling 2018	Huidige huishoudenssamenstelling 2018
■ 0-14 jaar ■ 15-24 jaar ■ 25-44 jaar ■ 45-65 jaar ■ 65+ jaar Bron: CBS Statline 2019. Aantal inwoners: 43.400 - Drie op de tien inwoners van de gemeente Zevenaar is tussen de 45 en 65 jaar. - Daarbij is Zevenaar een relatief vergrijsde gemeente. Een kwart is 65 jaar of ouder.	Tot 25 jaar 1% 1phh 25-65 jaar 17% 1phh 65+ 14% Stellen 25-65 jaar 19% Stellen 65+ jaar 19% Gezin 23% Eenoudergezin 7% Bron: CBS Statline 2019. Aantal huishoudens: 19.490 Gezinnen vormen de grootste groep huishoudens in de Zevenaar (23%).

Huidige woningvoorraad

Aantal woningen: 19.540

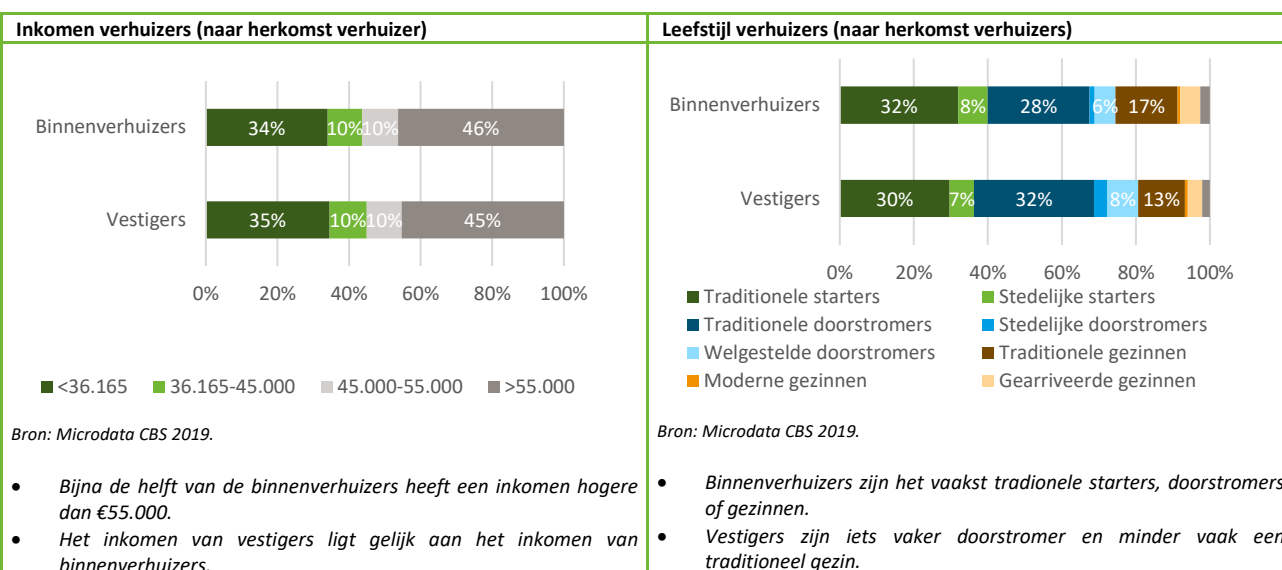
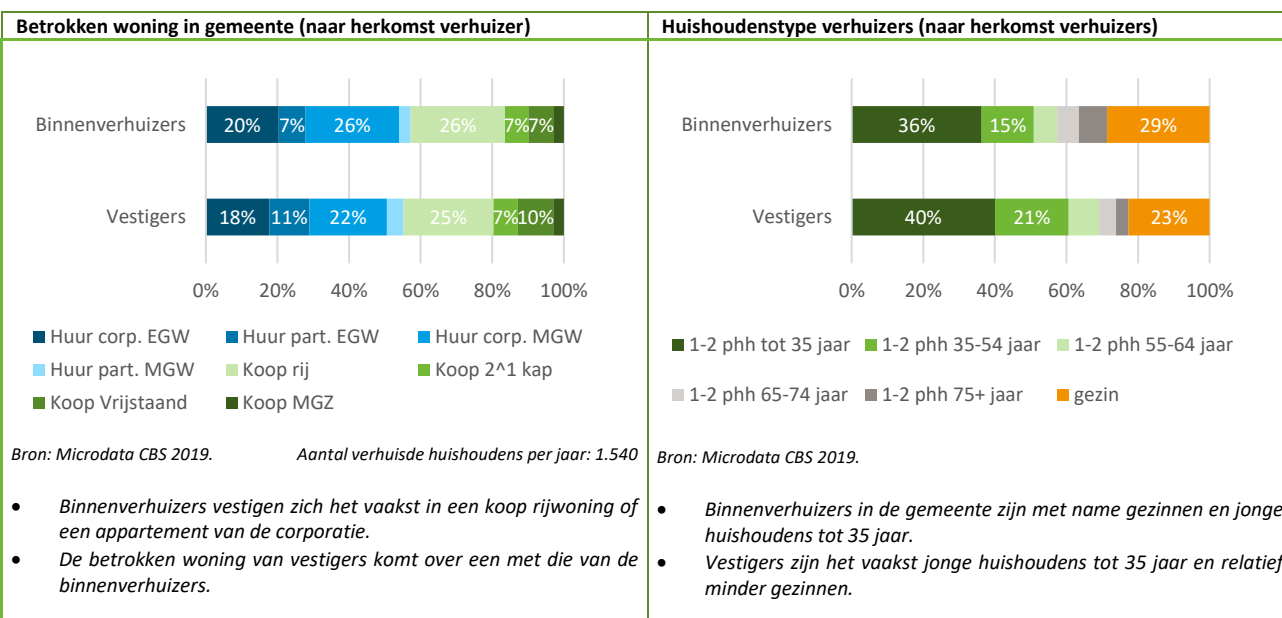
Samenstelling woningvoorraad 2019 (naar woningtype)	Samenstelling woningvoorraad 2019 (naar eigendom)
Rij- / hoekwoning 43% 2^1 kap 22% Vrijstaand 17% Appartement 16% Seniorenwoning 2% Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019. - Rij-/hoekwoningen zijn het meeste voorkomende woningtype (41%), gevolgd door tweekappers (22%) en vrijstaand (17%). - In de gemeente Zevenaar staan relatief weinig appartementen (16%).	■ Koop ■ Sociale huur ■ Particuliere huur Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019. Zes op de tien woningen is een koopwoning. Drie op tien woningen is sociale huur. De overige 10% is particuliere huur.

Samenstelling koopvoorraad 2019 (naar woningwaarde)	Huidige inkomensopbouw 2017 (naar eigendom)
■ < €170 ■ €170 - €200 ■ €200 - €250 ■ €250 - €350 ■ > €350 Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019. Aantal koopwoningen: 11.920 In Zevenaar staan relatief veel goedkope woningen tot €170.000 (25%).	< HT-grens 10% HT - €38.035 10% €38.035 - €42.436 5% €42.436 - €75.000 30% > €75.000 15% ■ Koop ■ Sociale huur ■ Huur overig Bron: Lokale Monitor Wonen, 2019. Aantal huishoudens: 19.490 - De grootste groep huishoudens heeft een inkomen tussen de €42.326 en € 75.000. Hiervan woont het grootste deel in een koopwoning. - De een na grootste groep heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens.. Hiervan woont de meerderheid in de sociale huur.



Recente verhuiscbewegingen

Migratiesaldo: -150 (jaarlijks 0,4% van aantal inwoners)



Top 3 herkomstgemeente vestigers

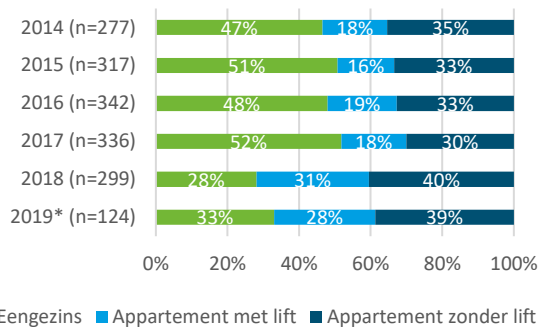
Top 3	% vestigers
Arnhem	18%
Duiven	13%
Montferland	10%

Bron: Microdata CBS 2019.

- Vestigers in de gemeente Zevenaar zijn het vaakst afkomstig uit de gemeenten Arnhem, Duiven en Montferland.

Druk op de sociale huurmarkt

Aantal verhuringen per jaar 2014-2019 (naar woningtype)

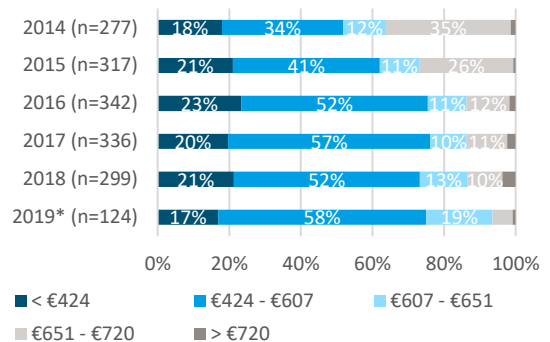


Bron: Enserve 2019.

*2019 tot juni

- In de afgelopen vijf jaar werden in de gemeente Zevenaar jaarlijks rond de 300 woningen verhuurd. Alleen in 2016 en 2017 lag het aantal verhuringen hoger.
- Tot 2017 waren de meeste verhuringen een grondgebonden woning. Echter vanaf 2018 is het aandeel verhuurder appartementen toegenomen. In 2018 werden voor het eerst sinds 2014 meer appartementen dan eengezinswoningen verhuurd.

Aantal verhuringen per jaar (naar huurprijs)



Bron: Enserve 2019.

*2019 tot juni

- Het merendeel van de verhuurde woningen heeft een huurprijs tussen de €424 (kwaliteitskortingsgrens) en €607 (1^e aftoppingsgrens).
- Het aandeel van woningen tussen de €651 (2^e aftoppingsgrens) en €720 (liberalisatiegrens) was in 2014 nog 35%, daarna daalde het aandeel onder de 10%.

Vraagdruk sociale huur 2018 (naar woningtype)

	Grondgebonden	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
Verhuringen	28%	31%	40%	299
Actief woningzoekenden	40%	18%	42%	13.780
Aanbiedingscoëfficiënt	2,7	2,86	3,3	2,8
Gemiddeld aantal reacties	87	36	85	61
Zoektijd in jaren	1,01	1,06	1,31	1,07

Bron: Enserve 2019.

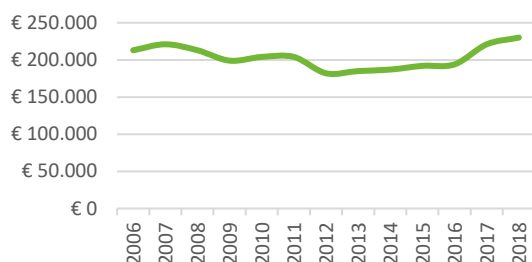
Vraagdruk sociale huur 2018 (naar huurprijsklasse)

	< €424	€424-€607	€607-€651	€651-€720	> €720	Totaal
Verhuringen	21%	52%	13%	10%	4%	299
Actief woningzoekenden*		79%	17%	3%	1%	13.780
Aanbiedingscoëfficiënt	3,1	3,05	1,89	2,04	2,1	2,8
Gemiddeld aantal reacties	70	70	51	14	6	61
Zoektijd in jaren	1,23	1,1	0,89	0,75	0,42	1,07

Bron: Enserve 2019.

*Actief woningzoekenden: Alleen gegevens beschikbaar tot €607.

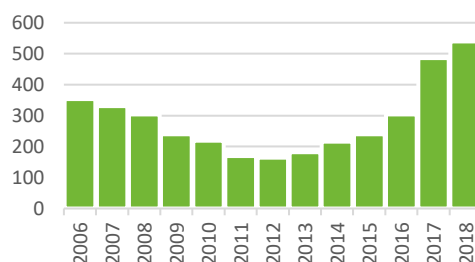
Ontwikkeling koopsom 2006-2018



Bron: Woningmarktcijfers.nl 2019.

- In 2018 betaalt men gemiddeld €230.000 voor een koopwoning in de gemeente Zevenaar. Dit is het hoogste prijsniveau sinds 2006.
- Tijdens het dieptepunt van de economische crisis in 2013 lag de gemiddelde koopsom op €185.000.

Ontwikkeling aantal transacties 2006-2018



Bron: Woningmarktcijfers.nl 2019.

- Het aantal transacties ligt sinds 2016 ruim hoger dan voor de economische crisis.
- In 2018 werden met 540 de meeste woningen verkocht.

Marktindicator 2015-2018

	1 ^e helft 2015	2 ^e helft 2015	1 ^e helft 2016	2 ^e helft 2016	1 ^e helft 2017	2 ^e helft 2017	1 ^e helft 2018	2 ^e helft 2018	1 ^e helft 2019
Marktindicator*	31	31,5	25,7	23,2	18,2	11	5,3	6,1	4,3

Bron: Woningmarktcijfers.nl en Funda, bewerkt door Companen.

*Dit geeft het aantal woningen weer waaruit een potentiële koper kan kiezen.

Toekomstige ontwikkelingen

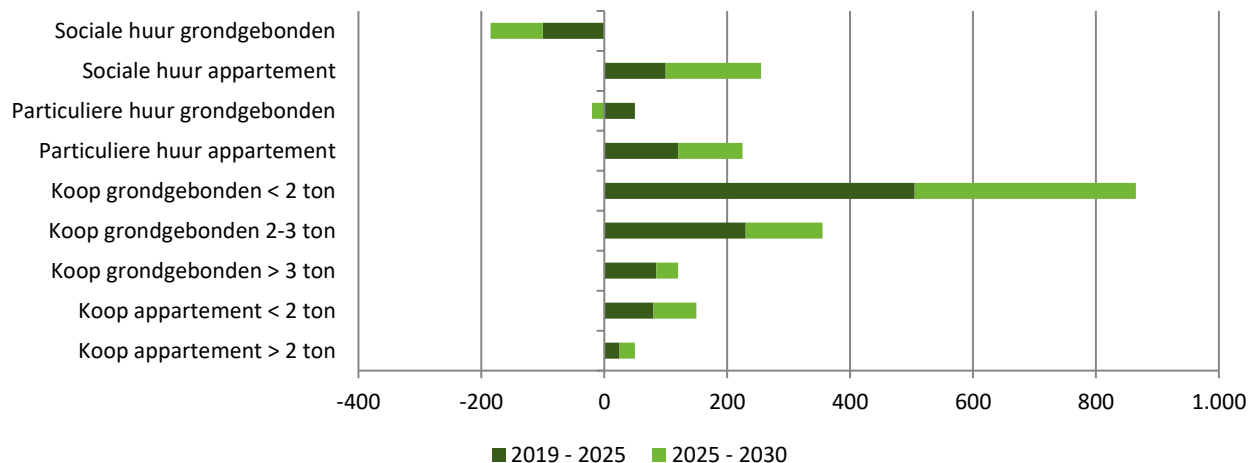
Groeï woningbehoefte

	Inloop woningtekort tot 2%	Huishoudensgroei 2019-2025	Huishoudensgroei 2025-2030	Huishoudensgroei 2030-2040
Zevenaar	0	1.100	780	400

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, bewerking Companen 2019.

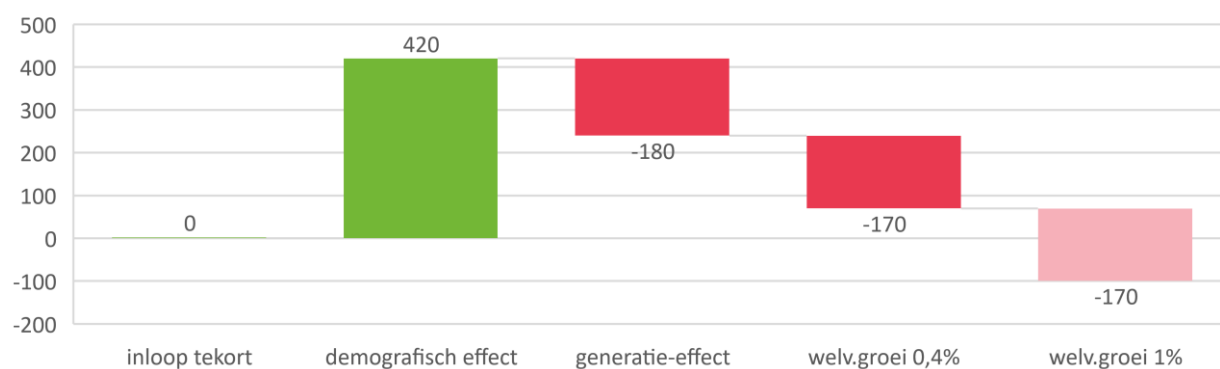
De woningbehoefte bestaat uit twee componenten, enerzijds de huishoudensontwikkeling (er komen meer huishoudens mede door gezinsverdunding), anderzijds een tekort aan woningen dat er nu al is en ingelopen wordt. Dit tekort is in De Liemers berekend op 2% van de woningvoorraad. De inloop is gericht op een tekort van 2% (nodig voor een gezonde marktwerking / waardebehoed van vastgoed). De Liemers hoeft dus geen woningtekort in te lopen.

Kwalitatieve behoefte naar segmenten (2019-2030)



Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, CBS-microdata 2006-2017, WoON2018, bewerking Companen 2019.

Ontwikkeling sociale huur 2019-2030



Bron: Waarstaatjegemeente, datawonen, bewerking Companen 2019.

Mogelijkheden tussen huur en koop 2019-2030

	Sociale huur	Goedkope koop	Totaal sociaal	Vrije sector huur / middenhuur (€720-€1.000)	Vrije sector huur / dure huur (>€1.000)	Overige koop
Zevenaar	70	1.015	1.085 (58%)	190	65	525

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, CBS-microdata 2006-2017, WoON2018, bewerking Companen 2019.

Subregio De Liemers

Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling

Huidige bevolkingssamenstelling 2018	Huidige huishoudenssamenstelling 2018
■ 0-14 jaar ■ 15-24 jaar ■ 25-44 jaar ■ 45-65 jaar ■ 65+ jaar Bron: CBS Statline 2019. Aantal inwoners: 130.820 Drie op de tien inwoners in de subregio De Liemers is tussen de 45 en 65 jaar. 21% is tussen de 25 en 45 jaar oud.	Tot 25 jaar 1% 1phh 25-65 jaar 16% 1phh 65+ 20% Stellen 25-65 jaar 25% Stellen 65+ jaar 7% Gezin 14% Eenoudergezin 18% Bron: CBS Statline 2019. Aantal huishoudens: 57.460 Stellen van 25 tot 65 jaar vormen met 25% de grootste groep huishoudens in de subregio De Liemers. Een vijfde van de huishoudens zijn alleenstaande van ouder dan 65 jaar.

Huidige woningvoorraad

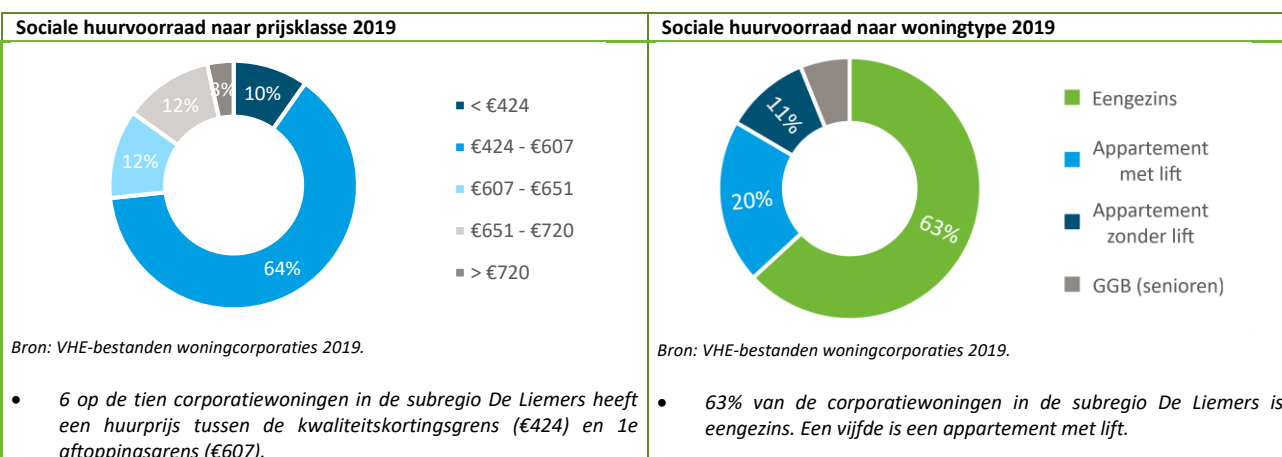
Aantal woningen: 57.210

Samenstelling woningvoorraad 2019 (naar woningtype)	Samenstelling woningvoorraad 2019 (naar eigendom)
Rij- / hoekwoning 15% 2^1 kap 43% Vrijstaand 23% Appartement 18% Seniorenwoning 3% Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019. 2 onder 1 kapwoningen zijn het meest voorkomende woningtype (43%).	■ Koop ■ Sociale huur ■ Particuliere huur Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019. 65% van de woningvoorraad in de subregio bestaat uit koopwoningen. Drie op tien is een sociale huurwoning en een beperkt aandeel is een particuliere huurwoning.

Samenstelling koopvoorraad 2019 (naar woningwaarde)	Huidige inkomensopbouw 2017 (naar eigendom)
■ < €170 ■ €170 - €200 ■ €200 - €250 ■ €250 - €350 ■ > €350 Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019. Aantal koopwoningen: 36.600 De koopvoorraad in de regio is naar woningwaarde gelijkmatig verdeeld. Alleen woningen met een waarde meer dan €350.000 zijn minder aanwezig in de subregio De Liemers.	< HT-grens 10% HT - €38.035 10% €38.035 - €42.436 5% €42.436 - €75.000 30% > €75.000 15% ■ Koop ■ Sociale huur ■ Huur overig Bron: Lokale Monitor Wonen, 2019. Aantal huishoudens: 57.460 - Inkomens tussen €42.436 en €75.000 vormen de grootste groep in de subregio De Liemers. - De hoge inkomens (vanaf €42.436) wonen grotendeels in een koopwoning.

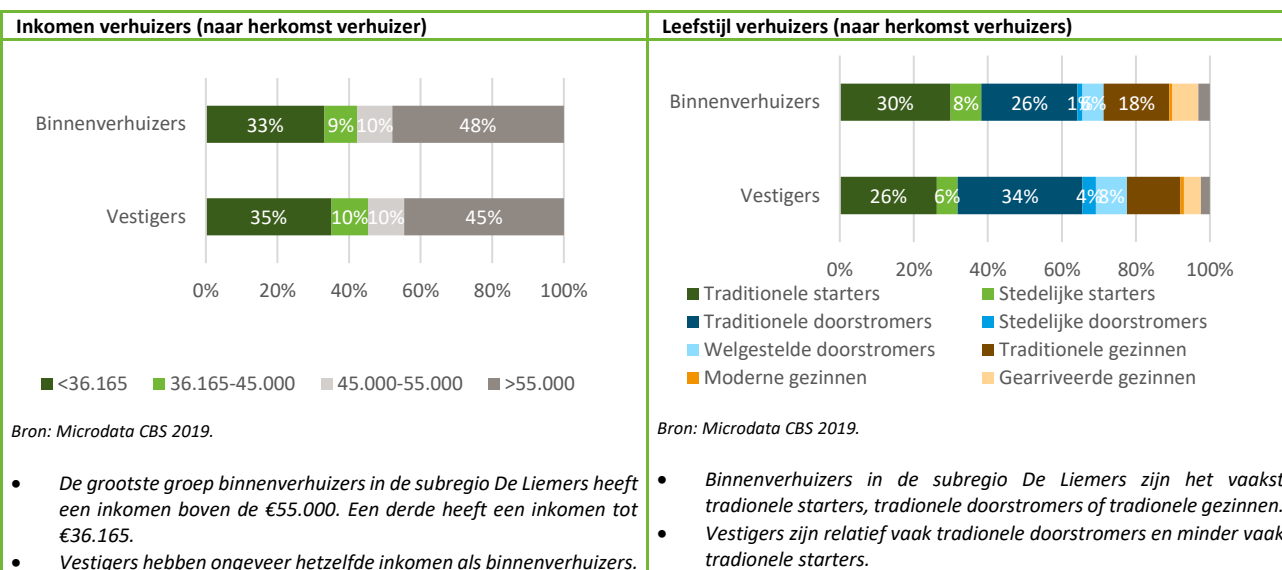
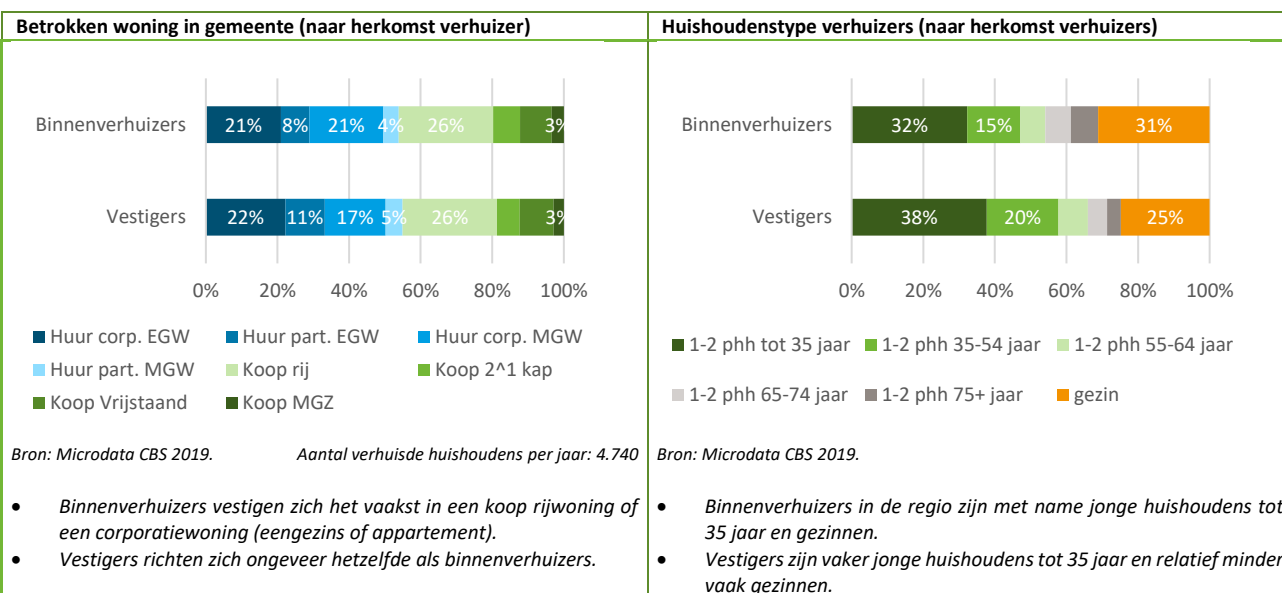
Samenstelling sociale huurvoorraad (corporatiebezit)

Aantal woningen: 14.950



Recente verhuiscbewegingen

Migratiesaldo: -540 (jaarlijks -0,4% van aantal inwoners)



Top 3 herkomstgemeente vestigers

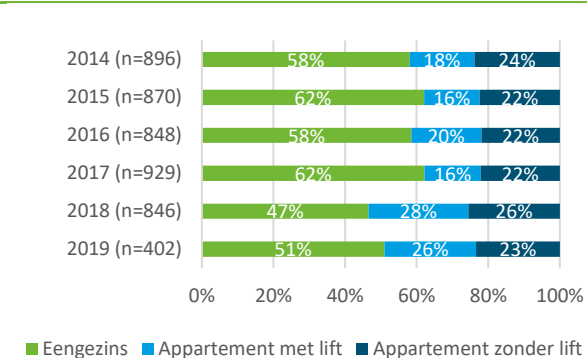
Top 3	% vestigers
Arnhem	32%
Doetinchem	11%
Rheden	10%

Bron: Microdata CBS 2019.

- Vestigers in de subregio De Liemers zijn het vaakst afkomstig uit de gemeenten Arnhem, Doetinchem en Rheden.

Druk op de sociale huurmarkt

Aantal verhuringen per jaar 2014-2019 (naar woningtype)

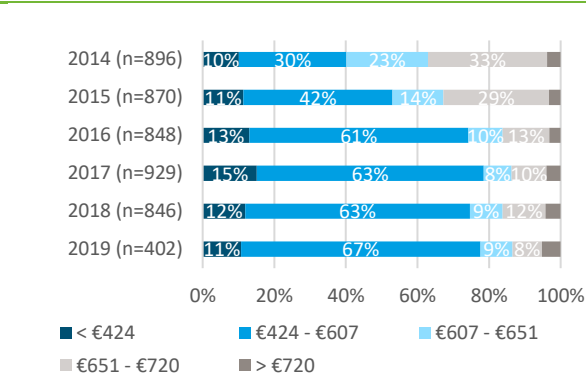


Bron: Enserve 2019.

*2019 tot juni

- Het aantal verhuringen schommelde de afgelopen vijf jaar rond de 900 woningen. In 2017 was het aantal verhuringen het hoogst.
- Eengezinswoningen worden het vaakst verhuurd, maar de laatste twee jaar is het aandeel minder groot.

Aantal verhuringen per jaar (naar huurprijs)



Bron: Enserve 2019.

*2019 tot juni

- Het merendeel van de verhuurde woningen heeft een huurprijs tussen de €424 (kwaliteitskortingsgrens) en €607 (1^e aftoppingsgrens).
- Sinds de invoering van de woningwet in 2015 is het aandeel verhuringen van woningen tussen de €424 en €607 sterk toegenomen. Het aandeel verhuurde woningen tussen de €651 (2^e aftoppingsgrens) en €720 (liberalisatiegrens) is daarentegen sterk afgenomen.

Vraagdruk sociale huur 2018 (naar woningtype)

	Eengezins	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
Verhuringen	47%	28%	26%	846
Actief woningzoekenden*				
Aanbiedingscoëfficiënt	2,78	2,97	4,14	3,02
Gemiddeld aantal reacties	109	33	86	77
Zoektijd in jaren	1,01	0,93	1,23	0,99

Bron: Enserve 2019.

*Woningzoekenden kunnen in meerdere gemeenten actief zijn waardoor er geen regiototaal beschikbaar is.

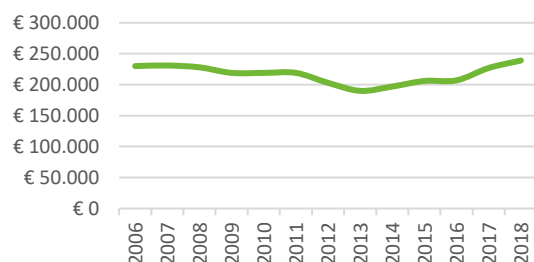
Vraagdruk sociale huur 2018 (naar huurprijsklasse)

	< €424	€424-€607	€607-€651	€651-€720	> €720	Totaal
Verhuringen	12%	63%	9%	12%	4%	846
Actief woningzoekenden*						
Aanbiedingscoëfficiënt	3,09	3,26	2,44	2,11	2,56	3,02
Gemiddeld aantal reacties	87	94	53	19	14	77
Zoektijd in jaren	1,14	0,99	0,9	0,96	0,7	0,99

Bron: Enserve 2019.

*Woningzoekenden kunnen in meerdere gemeenten actief zijn waardoor er geen regiototaal beschikbaar is.

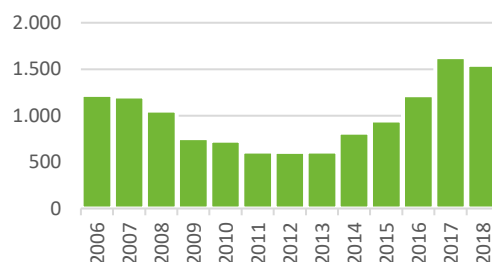
Ontwikkeling koopsom 2006-2018



Bron: Woningmarktcijfers.nl 2019.

- In 2018 betaalt men gemiddeld €239.000 voor een koopwoning in de subregio De Liemers. Dit is het hoogste prijsniveau sinds 2006.
- Tijdens het dieptepunt van de economische crisis in 2013 lag de gemiddelde koopsom op €190.000.

Ontwikkeling aantal transacties 2006-2018



Bron: Woningmarktcijfers.nl 2019.

- Het aantal transacties ligt na de economische crisis hoger dan ervoor.
- In 2017 werden met 1.629 de meeste woningen verkocht. In 2018 is het aantal transacties gedaald naar 1.547.

Marktindicator 2015-2018

	1 ^e helft 2015	2 ^e helft 2015	1 ^e helft 2016	2 ^e helft 2016	1 ^e helft 2017	2 ^e helft 2017	1 ^e helft 2018	2 ^e helft 2018	1 ^e helft 2019
Marktindicator*	31,6	29,4	25	25,7	16,4	10,7	7,1	6,5	6,1

Bron: Woningmarktcijfers.nl en Funda, bewerkt door Companen.

*Dit geeft het aantal woningen weer waaruit een potentiële koper kan kiezen.

Toekomstige ontwikkelingen

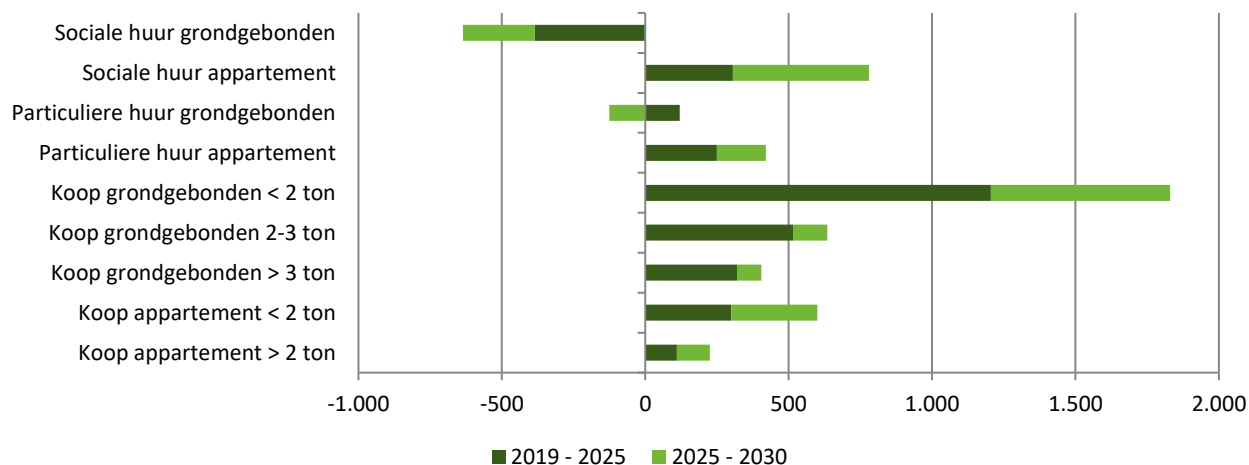
Groeï woningbehoefte

	Inloop tot 2%	woningtekort	Huishoudensgroei 2019- 2025	Huishoudensgroei 2025- 2030	Huishoudensgroei 2030- 2040
Subregio De Liemers		0	2.760	1.530	560

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, bewerking Companen 2019.

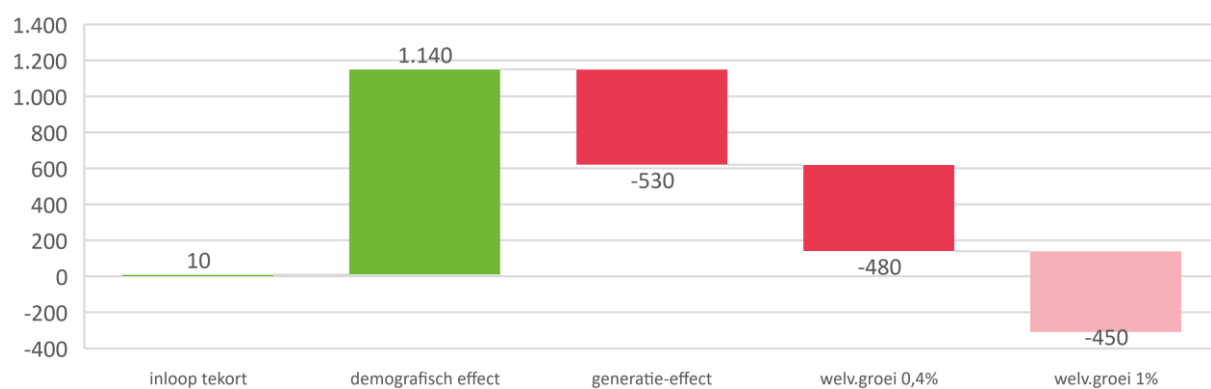
De woningbehoefte bestaat uit twee componenten, enerzijds de huishoudensontwikkeling (er komen meer huishoudens mede door gezinsverdunding), anderzijds een tekort aan woningen dat er nu al is en ingelopen wordt. Dit tekort is in De Liemers berekend op 2% van de woningvoorraad. De inloop is gericht op een tekort van 2% (nodig voor een gezonde marktwerking / waardebehoed van vastgoed). De Liemers hoeft dus geen woningtekort in te lopen.

Kwalitatieve behoefte naar segmenten (2019-2030)



Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, CBS-microdata 2006-2017, WoON2018, bewerking Companen 2019.

Ontwikkeling sociale huur 2019-2030



Bron: Waarstaatjegemeente, datawonen, bewerking Companen 2019.

Mogelijkheden tussen huur en koop 2019-2030

	Sociale huur	Goedkope koop	Totaal sociaal	Vrije sector huur / middenhuur (€720-€1.000)	Vrije sector huur / dure huur (>€1.000)	Overige koop
Subregio De Liemers	145	2.430	2.575 (61%)	310	105	1.265

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, CBS-microdata 2006-2017, WoON2018, bewerking Companen 2019.

Toelichting factsheets

Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling

Huidige bevolkingssamenstelling 2018	Huidige huishoudenssamenstelling 2018
Bron: CBS Statline 2019.	Bron: CBS Statline 2019.

Huidige woningvoorraad

Aantal woningen:

Samenstelling woningvoorraad 2019 (naar woningtype)	Samenstelling woningvoorraad 2019 (naar eigendom)
Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019.	Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019.

Samenstelling koopvoorraad 2019 (naar woningwaarde)	Huidige inkomensopbouw 2017 (naar eigendom)
Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019.	Bron: Lokale Monitor Wonen, 2019.

Samenstelling sociale huurvoorraad (corporatiebezit)

Aantal woningen:

Sociale huurvoorraad naar prijsklasse 2019	Sociale huurvoorraad naar woningtype 2019
Bron: VHE-bestanden woningcorporaties 2019.	Bron: VHE-bestanden woningcorporaties 2019.

Recente verhuisbewegingen

Migratiesaldo: + (jaarlijks % van aantal inwoners)

Betrokken woning/huidige woning en inkomen verhuizers (naar herkomst verhuizer)
De cijfers zijn afkomstig van CBS Microdata. Dit betreft alle verhuisbewegingen van huishoudens in de periode 2006-2017. Binnenverhuizers: Dit zijn huishoudens die binnen dezelfde gemeente verhuizen. Dit betekent dat de huidige woning in dezelfde gemeente staat als de vorige woning. Vestigers: Dit zijn huishoudens die vanuit een andere gemeente naar de huidige gemeente zijn verhuisd. Bron: Microdata CBS 2019.

Leefstijl verhuizers (naar herkomst verhuizers)	
De cijfers zijn afkomstig van CBS Microdata. Dit betreft alle verhuisbewegingen van huishoudens in de periode 2006-2017. Hierbij zijn per gebied dominante groepen in de verhuisbewegingen herleid en deze zijn vertaald naar enkele leefstijlen. Dit zijn groepen met een gelijk waardepatroon van gewenste woon- en omgevingskenmerken, en daarmee woonmilieu. De leefstijlgroepen die we daarbij onderscheiden zijn:	
Waarden Stedelijke starters: • Flexibiliteit en deelmaatschappij • Energiebewust en circulair ingesteld • Met vrienden samen • Deel heeft voorkeur koop, maar huurt vaak (gezamenlijk) vanuit financieel oogpunt • Nabij uitgaansgelegenheden • Bereikbaar met OV en auto • Carrière gericht • Status gevoelig • Materialistisch	Waarden Traditionele starters: • Technologie voor gemak en comfort • Eigen plek en tuin • Appartement kan, maar liever een eengezinswoning • Goede prijs/kwaliteit verhouding • Binding eigen dorp • Dagelijkse voorzieningen op loopafstand • Reizen voor werk is oké • Parkeren voor de deur

Waarden Yuppen en Dinkies / Stedelijke doorstromers: • Woning is belangrijk • Mag anders dan “normaal” • Nabijheid van OV • Voldoende ruimte voor eventueel toekomstige kinderen • Inzet op luxe, status en comfort • Op zoek naar gelijkgestemden • Privacy Waarden Traditionele gezinnen: • Veiligheid en rust • Eigen plek en tuin • Goede prijs-kwaliteitverhouding • Binding eigen buurt • Dagelijkse voorzieningen op loopafstand • Traditionele bewezen vormgeving • Welstandstoeyicht • Wonen met gelijkgestemden Waarden Gearriveerde gezinnen: • Eigenzinnig • Autonoom • Onafhankelijk • Maatschappelijk betrokken • Geen behoefte aan sterke sociale controle • Internationaal ingesteld Waarden Wijkgebonden senioren: • Traditioneel, behoudend • Sober, weinig hedonistisch, veiligheid • Law & order, discipline, hiërarchie • Denken in ‘plichten’ • Immateriële waarden • ‘Groepsmensen’: woning in de eigen kern • Dagelijkse voorzieningen op loopafstand • Traditionele architectuur • Nultredenwoning, grondgebonden of appartement • Geïnteresseerd in woonzorgvarianten • Moeite met vinden van informatie Bron: Microdata CBS 2019.	Waarden Settlers / Traditionele doorstromers: • Woning is modern • Inzet op luxe, status en comfort • Vrijheid bij architectuur en omgeving • Inzet op nieuwe technologie • Veel aandacht voor privacy, eigen tuin • Wonen aan het water • Dichtbij de stad • Wonen met gelijkgestemden • Bereikbaar met OV of auto Waarden Moderne gezinnen: • Privacy in en om de woning • Geen hoogbouw in de buurt • Wel variatie in bewonersgroepen • Groene omgeving • Ruime natuurlijke tuin, praktisch ingericht • Herkenbare, traditionele architectuur • (Beginnende) bereidheid om te investeren in verduurzaming Waarden Welgestelde medioren / Welgestelde doorstromers: • Zijn op onderdelen traditioneel, maar combineren dat met modernere waarden • Immateriële waarden, maatschappelijk betrokken • Milieubewust • Met vrienden samen • Deel kiest voor traditionele koop, deel huur vanuit gemak • Wensen variatie van bewonersgroepen • Nabij uitgaansgelegenheden • Bereikbaar met OV en auto Waarden Seniore levensgenieters: • Gehecht aan vrijheid • Verhuizen bewust “preventief” gelijkvloers • Natuur en cultuur • Variatie van bewonersgroepen • Hoffesconcept spreekt aan • Netjes en beschaafd
---	--

Top 3 herkomstgemeente vestigers
Bron: Microdata CBS 2019.

Druk op de huurmarkt

Aantal verhuringen per jaar 2014-2019 (naar woningtype)	Aantal verhuringen per jaar (naar huurprijs)
Aantal verhuringen: Het aantal verhuurde sociale huurwoningen. Bron: Enserve 2019.	Aantal verhuringen: Het aantal verhuurde sociale huurwoningen. Bron: Enserve 2019.

Vraagdruk sociale huur woningcorporaties 2018 (naar woningtype)
Aantal verhuringen: Het aantal verhuurde sociale huurwoningen. Actief woningzoekenden: Dit zijn woningzoekenden die in de betreffende periode minimaal 1 keer gereageerd hebben op het aanbod in de sociale huursector. Aanbiedingscoëfficiënt: De aanbiedingscoëfficiënt wordt gevormd door het aantal aanbiedingen te delen door het aantal verhuringen. wordt gebruikt

Gemiddeld aantal reacties: Het gemiddeld aantal reacties op een advertentie.

Zoektijd in jaren: De zoektijd van een geslaagde woningzoekende is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende waarbij alleen jaren waarin minimaal 1 keer is gereageerd worden meegenomen. Indien iemand dus bijvoorbeeld in 2010 heeft gereageerd, en daarna pas in 2015 dan wordt de eerste reactie uit 2015 genomen als basis voor de zoektijd.

Bron: Enserve 2019.

Vraagdruk sociale huur woningcorporaties 2018 (naar huurprijsklasse)

Zie vorige item

Bron: Enserve 2019.

Druk op de koopmarkt

Ontwikkeling koopsom 2006-2018	Ontwikkeling aantal transacties 2006-2018
Bron: Woningmarktcijfers.nl 2019.	Bron: Woningmarktcijfers.nl 2019.

Marktindicator 2015-2018

Marktindicator: Dit geeft het aantal woningen weer waaruit een potentiële koper kan kiezen. Dit wordt berekend door het aanbod te delen door het gemiddeld aantal verkochte woningen per maand in het afgelopen jaar.

Bron: Woningmarktcijfers.nl en Funda, bewerkt door Companen.

Toekomstige ontwikkelingen

Groei woningbehoefte

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, bewerking Companen 2019.

De woningbehoefte bestaat uit twee componenten, enerzijds de huishoudensontwikkeling (er komen meer huishoudens mede door gezinsverdunding), anderzijds een tekort aan woningen dat er nu al is en ingelopen wordt. Dit tekort is per subregio berekend op basis van onderzoek Ministerie BZK 2018. De inloop is gericht op een tekort van 2% (nodig voor een gezonde marktwerking / waardebehoud van vastgoed). De inloop van dit woningtekort is gelijk gespreid over twee perioden.

De huishoudensgroei is op basis van de Provinciale prognose 2019 tot stand gekomen. Op de korte termijn geeft dit een betrouwbaar beeld. Op de lange termijn worden prognoses onzekerder, met name als het gaat om een beeld per gemeente. De prognose op de lange termijn is dan ook meer als indicatieve richting te beschouwen.

Kwalitatieve behoefte naar segmenten (2019-2030)

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, CBS-microdata 2006-2017, WoON2018, bewerking Companen 2019.

De staafjes in het figuur geven de additionele woningbehoefte weer. Bij negatieve aantallen spreken wij over potentieel kwetsbare segmenten waar overschotten in kunnen ontstaan. Bij de positieve getallen spreken wij over kansrijke segmenten waarbij mogelijk tekorten in de toekomst kunnen ontstaan.

De kwalitatieve behoefte is gebaseerd op de provinciale prognose, inloop woningtekort, verhuisbewegingen en woonwensen. Bij de additionele woningbehoefte houden we rekening met de bestaande woningvoorraad en welke woningen daarin bij verhuizing worden achtergelaten. Daarnaast maken we bij het vraagprofiel gebruik van zowel daadwerkelijke verhuizingen (CBS-microdata) als ook de woonwensen vanuit het WoON2018 voor verschillende vragersgroepen (starters en doorstromers in verschillende leeftijdsklassen).

In de uitwerking zitten de woningbouwafspraken niet verwerkt. De figuur geeft puur de vraag/behoefte vanuit huishoudens weer. De woningbouwprogrammering kan hier dan ook tegen worden afgezet.

Zoals in de hoofdrapportage staat uitgelegd geeft het figuur een beeld over ontwikkelrichtingen, maar is het wel afhankelijk van de daadwerkelijke keuzes die huishoudens gaan maken. Een voorbeeld van bewegingen die van invloed zijn op de vraag naar sociale huur naar typologie uit de hoofdrapportage:

Voor veel huurders is betaalbaarheid belangrijker dan typologie. Het aanbod grondgebonden woningen voorziet, mits betaalbaar ook in de vraag naar huurappartementen. Bovendien blijven bij gebrek aan toegankelijke woningen mensen in hun grondgebonden woning wonen, waardoor fricties elkaar compenseren.

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.

Ontwikkeling sociale huur 2019-2030

Bron: Waarstaatjegemeente, datawonen, bewerking Companen 2019.

De verwachte ontwikkeling in sociale huur is afhankelijk van het inlopen van het woningtekort, demografische ontwikkelingen, generatie-effect en welvaartsgroei. Het figuur schets de aparte aspecten van de benadering voor de ontwikkeling in sociale huur. Als basis voor de verdere uitwerking is inloop tekort + demografisch effect + generatie-effect+ welvaartsgroei 0,4% gebruikt. Het is een beleidsafweging om uit te gaan van een negatiever scenario voor welvaart danwel een positiever scenario voor de toekomst.

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 (babyboom) generatie vult dit slechts beperkt op, door hun grotere oriëntatie op de koopsector. Hierdoor daalt de behoefte aan sociale huur tussen de generaties.

Welvaartsgroei:

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 sterk 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.

Mogelijkheden tussen huur en koop 2019-2030

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, CBS-microdata 2006-2017, WoON2018, bewerking Companen 2019.

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 gat tussen de huur- en koopsector groeit. Koopwoningen zijn de afgelopen jaren gestaag duurder geworden. Hypotheekseisen 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 enerzijds een behoefte ontstaan aan goedkope koopwoningen. Als mensen deze woning niet kunnen bemachtigen richten zij zich op een (middeldure) huurwoning. In de weergegeven tabel zijn de mogelijkheden tussen marktsegmenten in behoefte inzichtelijk gemaakt. Hierdoor geeft het een beeld van de totale vraag naar sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen en daarnaast de uitwisselbaarheid van de vraag met de vrije sector huur.

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2020-007

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 28 januari 2020
Zaaknummer Z/19/334416 /INT/19/935474
Onderwerp Richtlijnen woningbouw gemeente Zevenaar 2020
Portefeuillehouder H.Winters

Contactpersoon Liseth Aries
E-mail l.aries@zevenaar.nl
Telefoon

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

De gemeente Zevenaar kent een behoorlijk aantrekkelijke woningmarkt. De bouwproductie is de afgelopen jaren ook weer toegenomen. De gemeente wil met haar partners op de woningmarkt de huidige bouw mogelijkheden dan ook goed benutten, ten behoeve van de gewenste ontwikkeling van de gemeente; zowel voor het wonen van de inwoners als ruimtelijk. De gemeente gaat actiever regie voeren op de woningbouwopgave, wat ook gevraagd wordt vanuit de partners op de woningmarkt. Daarbij wordt dan ook nadrukkelijker invulling gegeven aan het vastgestelde woonbeleid. In een snel en continu veranderende markt vraagt dat om een flexibel afwegingsinstrument binnen gedeelde kaders en doelen. Waarmee sturing wordt gegeven aan de realisatie van voldoende en kwalitatief goede woningbouw. Daarom hebben wij de notitie "richtlijnen woningbouw gemeente Zevenaar 2020" vastgesteld. Het vormt de schakel tussen het woonbeleid enerzijds en de bouwprogrammering anderzijds.

Kernboodschap

Door het vaststellen van de richtlijnen woningbouw wil de gemeente meer regie kunnen geven aan de woningmarkt en hiermee de juiste woningen voor de verschillende doelgroepen realiseren. De notitie is gebaseerd op beleidsdoelen, woningmarktprognoses en lokale kennis van onze woonpartners. Vanaf januari 2020 gaan we aan de slag met de richtlijnen woningbouw.

Context

- ☒ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☐ Coalitieafspraken
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☐ Anders, namelijk

Inhoudelijke boodschap

De notitie richtlijnen woningbouw vormt een uitwerking van vastgelegde kaders in de vigerende Woonvisies en betreft de inzet van het coalitieakkoord 2018-2022. In de Woonvisie Zevenaar 2015-2025 is vastgelegd dat de gemeente inzet op een "programmerings- en ontwikkelstrategie die bijsturen mogelijk maakt". In de Woonvisie Gelders Eiland is een vergelijkbare koers vastgesteld: "Wij stellen een flexibele woningbouwprogrammering op". Sturen op kwaliteit en kwantiteit past ook bij de inzet van het coalitieakkoord 2018-2022: "Niet de projectontwikkelaar, maar de gemeente geeft de richting van de planontwikkeling aan".

Tevens maken de richtlijnen onderscheid tussen een aanpak voor de korte termijn van drie jaar en langere termijn van drie tot tien jaar. De aanpak voor de korte termijn is gericht op realiseerbaarheid. Welke plannen voorzien nu al in de kwalitatieve behoefte, waar is bijstelling gewenst? En wat is een globale aanpak voor de lange termijn. Voor de korte termijn ligt de focus op realisatie van plannen die voorzien in de kwalitatieve behoefte. Er is voor drie jaar gekozen, omdat binnen deze termijn met enige zekerheid gezegd kan worden dat realisatie te voorzien is. Daarnaast is er een globalere aanpak voor de lange termijn: vanaf drie jaar. Daarin staat het voortschrijdend planningsoverzicht centraal.

Daarnaast zijn er meerdere instrumenten in de notitie opgenomen om de regie nog beter te kunnen uitvoeren. Indien het wenselijk blijkt deze instrumenten in te stellen dan volgt daarover te zijner tijd aparte besluitvorming. Voor nu zijn de vastgestelde richtlijnen ons instrument. Bij deze brief is de notitie richtlijnen woningbouw gemeente Zevenaar 2020 bijgevoegd.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

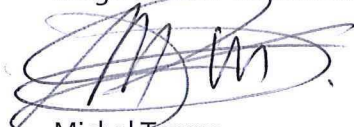
Wij gaan de betrokken partijen informeren. Daarnaast worden de richtlijnen woningbouw gemeente Zevenaar per januari 2020 ingezet.

Vervolgproces

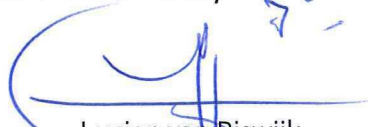
Deze richtlijnen woningbouw is de eerste toets bij nieuwe initiatieven. Dit vergt nieuwe afspraken tussen ruimtelijk ontwikkeling en vergunningverlening. Dat gaan wij borgen in een goede procesgang die samen wordt opgesteld. Daarnaast vragen de richtlijnen om een nieuwe opzet van bouwprogrammering met een jaarlijkse actualisatie. Hierover zullen wij u op 5 februari 2020 tijdens een raadsinformatieavond informeren. Tijdens deze avond informeren wij u ook over het Woningmarktonderzoek 2019 en geven wij een inzicht van de woningbouwprojecten.

De werkwijze wordt ook afgestemd met de Liemers gemeenten en de provincie. En wordt het meegenomen in de actualisatie van de Liemerse woonagenda, die in 2020 wordt geactualiseerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Michel Tromp
secretaris



Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlagen

1. INT/19/935472 Richtlijnen woningbouw gemeente Zevenaar 2020

Richtlijnen voor woningbouw

Januari 2020



DATUM	28 januari 2020
TITEL	Richtlijnen voor woningbouw
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Gemeente Zevenaar
AUTEUR(S)	Bram Klouwen
PROJECTNUMMER	[Voer hier het projectnummer in]
STATUS	Definitief

Inhoud

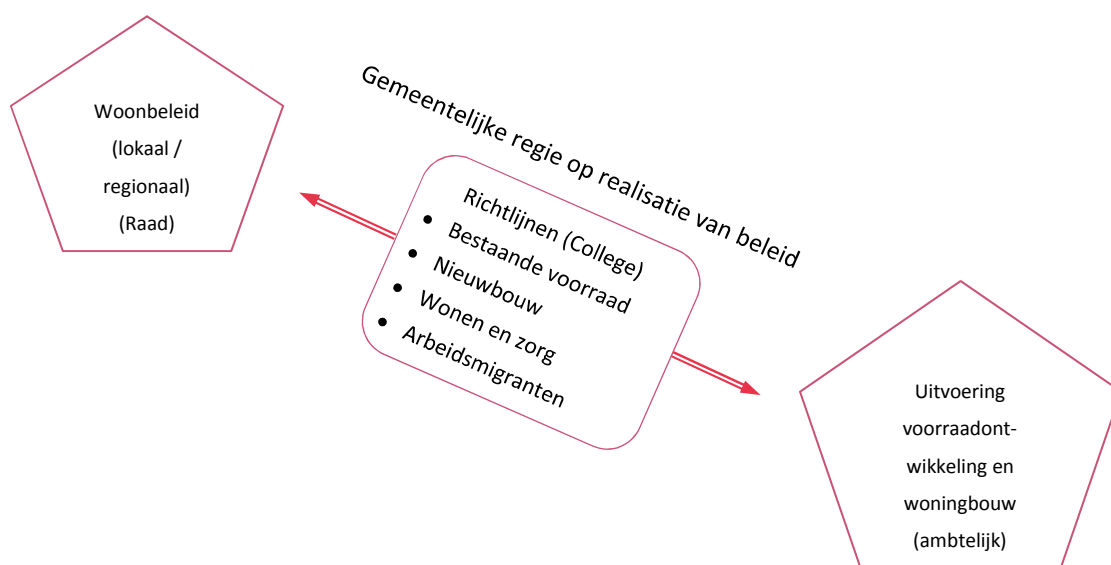
1	Inleiding	4
2	Wat willen we bereiken?	6
2.1	Richting vanuit onderzoek en beleid	6
2.2	Vijf prioriteiten bij planontwikkeling	7
3	Richtlijnen voor woningbouw	10
4	Aan welke plannen werken wij mee?	12
	Bijlage 1: ervaringen van marktpartijen	14

1 Inleiding

De gemeente Zevenaar kent een behoorlijk aantrekkelijke woningmarkt. De bouwproductie is de afgelopen jaren weer hoog. Nog niet zo lang geleden was door de crisis op de woningmarkt de productie echter ongekend laag en moest de gemeente bouwgronden 'afboeken'. De huidige situatie is dat we juist moeten bouwen voor de groei. De gemeente wil met haar partners op de woningmarkt de huidige bouwmogelijkheden dan ook goed benutten, ten behoeve van de gewenste ontwikkeling van de gemeente: zowel voor het wonen van de inwoners als ruimtelijk.

De betrokken partners, bouwbedrijven, makelaars en woningcorporaties ondersteunen de gemeente in haar regie op de woningmarkt. Zij hechten aan een transparante richtlijnen, dat ook houvast en zekerheid geeft bij de uitwerking van plannen.

In haar woonvisie heeft de gemeente Zevenaar ambities gesteld ten aanzien van de ontwikkeling van de gemeente op het gebied van wonen, met daarbij onderscheid naar de verschillende delen van de gemeente. In Liemers verband heeft de gemeente met de andere regiogemeenten de regionale woonagenda uitgewerkt. Met deze documenten ligt er een kader voor de gewenste ontwikkelingen. Aan de andere kant is er de uitvoering van woningbouwprojecten. Deze kent zijn eigen (voorspoedige) dynamiek, maar heeft slechts een beperkte (expliciete) aanhaking bij de doelen uit de woonvisie.



Schema: plaats richtlijnen woningbouw tussen beleid en uitvoering

Om sturing te kunnen geven aan een voldoende en kwalitatief goede invulling van de woningbouw in de gemeente Zevenaar wil de gemeente werken met een programmeringsmethodiek, via richtlijnen. Deze notitie beschrijft die werkwijze en vormt daarmee een aanvulling op het gemeentelijke woonbeleid.

De focus in deze notitie is vooral gericht op de kwantitatieve woningbouwprogrammering. Het moet dan ook zorgen voor kwalitatieve gewenste ontwikkelingen van de woningmarkt. De gemeente wil hiermee primair sturing geven aan gewenste ontwikkelingen en secundair ongewenste ontwikkelingen voorkomen.

Met deze benadering wil de gemeente sturen op realisatie in een snel en continu veranderende markt. Deze praktijk vraagt dan ook om flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde richtlijnen. De kwantitatieve richtlijnen blijven een onderdeel van de overweging argumentatie, maar meer als een richtsnoer.

Bouwstenen

In de woonvisie en regionale woonagenda heeft de gemeente Zevenaar prioriteiten gesteld voor de gewenste woningmarktontwikkelingen. Deze prioriteiten bieden de basis voor concretisering in een kwalitatief woningbouwprogramma. Daarnaast zijn de afgelopen jaren (in regionaal verband) de nodige woningmarktanalyses uitgevoerd. Ook die bieden informatie over de woningmarkt in Zevenaar. Minstens zo belangrijk is het proces om te komen tot deze richtlijnen. In gesprek met gemeenteraad, ontwikkelaars, makelaars en woningcorporaties zijn de lokale woningmarktopgaven nader geduid.

Korte en lange termijn

Op basis van deze input zijn de richtlijnen uitgewerkt. Deze richtlijnen maken onderscheid tussen een aanpak voor de korte termijn van circa drie jaar en een langere termijn van drie tot tien jaar. De aanpak voor de korte termijn is gericht op realiseerbaarheid. Welke plannen voorzien nu reeds in de kwalitatieve behoefte, waar is bijstelling gewenst? Hiermee krijgen we plannen die aansluiten bij de huidige woningmarktopgaven. Maar ook zicht op belemmeringen die de realisatie in de weg staan. Voor de lange termijn voorzien we in een globalere aanpak, daarin gaat het om een voortschrijdend planningsoverzicht. Bij dit planaanbod benutten we ervaringen uit de korte termijn aanpak. Dit voorkomt dat moeilijk te realiseren plannen de pijplijn verstopt houden, waarmee het programma ook een stevige basis biedt voor onderbouwingen ten behoeve van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is puntsgewijs de belangrijkste punten beschreven die vanuit de beleidsdocumenten, analyses en gesprekken met marktpartijen zijn meegegeven voor de richtlijnen. Vervolgens leest u in dit hoofdstuk een beknopte analyse van de planningslijsten in relatie tot deze richtlijnen. In hoofdstuk 3 is dit uitgewerkt in een aantal richtinggevende uitspraken. Wat gaan we als gemeente concreet doen? In hoofdstuk 4 volgt hieruit tot slot de richtlijnen voor woningbouw.

2 Wat willen we bereiken?

2.1 Richting vanuit onderzoek en beleid

Vanuit de woonvisie, regionale woonagenda, woningmarktonderzoeken, prognoses en gesprekken met (markt)partijen zijn de volgende uitgangspunten voor de richtlijnen woningbouw van belang.

1. Op korte termijn is de behoefte aan woningen groot, terwijl voor de periode na 2030 de verwachting is dat de groei afvlakt. De huisvestingsopgave zal daardoor voor een belangrijk deel in de bestaande woningvoorraad opgevangen worden; zeker op langere termijn. Daarom moet nieuwbouw in relatie worden gezien met de bestaande woningvoorraad. En werkt de gemeente met prioriteit aan plannen die invulling geven aan flexibel gebruik van ruimte, tijdelijke units of onzelfstandige woonruimte (zo mogelijk in bestaand vastgoed).
2. De gemeente wil werken aan wijken en kernen met diversiteit van bevolkingsgroepen. Dit vraagt combinaties van verschillende segmenten: sociaal, middensegment en hogere segment. In wijken en kernen met een wat eenzijdiger aanbod werkt de gemeente mee aan plannen in de bestaande voorraad of door nieuwbouw die deze diversiteit vergroten.
3. Panden in de bestaande kernen verliezen hun functie, zoals bedrijfspanden, maatschappelijk vastgoed en winkels. Dergelijke locaties nabij voorzieningen wil de gemeente benutten, uitgaande dat 30% van de productie (volgens de subregionale woonagenda) op dergelijke locaties plaatsvindt. Ook geeft de gemeente prioriteit aan woningbouw op inbreidingslocaties en heeft zij capaciteit op uitleglocaties afgebouwd.
4. Er is aandacht nodig voor de verduurzaming en vernieuwing van het woningaanbod: meer gericht op mensen met een zorgvraag, de groeiende groep ouderen, kleine huishoudens en verduurzaming. De opgave rond wonen met zorg leidt tot nieuwe woonconcepten. Verdiepend inzicht/ onderzoek is nodig om hier in de planning adequaat op in te kunnen spelen.
5. In de praktijk zien we een groeiende druk en verdringing van kwetsbare groepen aan de onderkant van de woningmarkt (mensen met een laag of midden inkomen). Deze huishoudens zijn vaak onvoldoende in staat om op eigen gelegenheid in hun behoefte te voorzien. Te denken is aan de doelgroep sociale huur en middengroepen (middenhuur tot € 1.000 en goedkope koop tot circa € 200.000, conform de grenzen van het Besluit Ruimtelijke Ordening). Plannen die voorzien in deze ambitie verdienen enige voorrang. Tegelijkertijd zien we dat volgens de regionale woningmarktanalyse het tekort zich juist concentreert bij koopwoningen. Ook daarvoor is volop ruimte nodig in de programmering.
6. De gemeente zet in op flexibel programmeren. Dit betekent dat plannen die passen bij de actuele vraag en toegevoegde waarde hebben voor de woningvoorraad de ruimte krijgen, terwijl bij plannen die niet (tijdig) tot ontwikkeling komen en / of waar geen behoefte aan is, de capaciteit wordt ingetrokken. Om flexibel in te kunnen spelen op vragen gaat de gemeente uit van fasegewijs afgeronde projecten; naar grootte passend bij de behoefte per kern. Bovendien houden we in de planning er rekening mee dat niet alle plannen ook daadwerkelijk uitgevoerd worden.
7. Gelet op de (eindige) marktopnamecapaciteit en een woningmarkt die in Zevenaar stevig reageert op economische verandering, is het belangrijk te sturen op een gelijkmatige ontwikkeling van de woningproductie: niet te veel pieken en dalen. In de gemeente volgt bij woningbouwontwikkelingen de eigen behoefte, met een plus voor de (sub)regionale behoefte. De afgelopen jaren bleef de realisatie achter bij de behoefte, al trekt dit vanaf 2018 stevig aan. Tempoversnelling blijft nodig om op de behoefte in te kunnen spelen. Daarbij geldt dat de kern Zevenaar aantrekkelijk is voor eigen inwoners en vestigers van buiten. Hier komt binnen de gemeente een bovengemiddeld deel van de

vraag terecht: circa twee derde deel (bron: regionaal woningmarktonderzoek, bewerking Companen). In de overige kernen is hoofdzakelijk nieuwbouw voor de plaatselijke behoefte aan de orde. Om op de vraag in de kleine kernen in te kunnen spelen gaan we uit van maatwerk voor de kleine kernen. Dit betekent dat bij een initiatief actief moet worden ingespeeld op de vraag uit de kern, door vooraf in gesprek te gaan met inwoners uit de kern waarbij belanghebbenden de gelegenheid hebben hier over mee te spreken.

2.2 Vijf prioriteiten bij planontwikkeling

Op basis van de voorgaande uitgangspunten uit onderzoek, beleid en gesprekken met stakeholders, stellen we een aantal prioriteiten. Per prioriteit geven we aan wat we hiermee willen bereiken en welke instrumenten we hierbij inzetten.

ruimtelijke prioriteiten: mooie diverse kernen

Gelet op het belang van de bestaande kernen en de afnemende groei op termijn, geeft de gemeente prioriteit aan inbreidingsplannen en transformatie van bestaand vastgoed. Gezichtsbepalende locaties in de kernen die hun functie dreigen te verliezen, zullen met voorrang worden aangepakt voor herinvulling. Daarnaast willen we de beperkte woningbouwmogelijkheden gebruiken om meer variatie te brengen in de opbouw van de woningvoorraad in wijken en kernen.

In te zetten instrumenten

1. We inventariseren periodiek welke plekken in het ruimtelijk weefsel van de verschillende kernen voorrang verdienen bij eventuele benutting voor wonen. Voor deze plekken reserveren we op basis van de inventarisatie planologische ruimte (dat wordt afgestemd met vastgoed).
2. Nieuwe voor de betreffende kern relatief grootschalige bouwontwikkelingen, moeten binnen het plan een zekere mate van differentiatie hebben. Kleinschalige ontwikkelingen moeten bijdragen aan de differentiatie van de omgeving. Onder differentiatie verstaan we vooral variëteit in segmenten: sociaal-midden-duur, maar ook naar bouwvorm.

passend kwalitatief programma

De gemeente geeft bij het in behandeling nemen van nieuwe plannen prioriteit aan plannen die voorzien in de kwalitatieve behoefte voor de korte en lange termijn: volgens onderzoek in belangrijke mate in betaalbare koop (o.a. voor (jonge) starters). Dus binnen de kwalitatieve richtlijnen van woningbouwplannen benoemen we de ruimte voor deze plannen. Ook is behoefte aan woningen voor senioren om doorstroming te creëren.

Daarnaast is behoefte in segmenten sociale huur, middenhuur, wonen met zorg, en flexwonen (mede ten behoeve van arbeidsmigranten). De ervaring leert dat de gemeente hiervoor wel duidelijke richtlijnen mee moet geven om deze differentiatie nader te realiseren: door eisen ten aanzien van voldoende toekomstkwaliteit en enigszins in aantallen. Sociale huur is zowel in de kern Zevenaar als in de kleinere kernen gewenst. In de raamovereenkomst 2020-2024 met de gemeenten en corporaties is het volgende vastgelegd:

- Om differentiatie in wijken en kernen te waarborgen, neemt de gemeente een actieve voorwaarde schepende rol bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties. Zij zet haar instrumentarium in om bij nieuwbouw van minimaal 20 woningen 25% sociale huurwoningen te realiseren. In de kleine kernen wordt bij uitbreidingslocaties en inbreidingslocaties onderzocht hoeveel en waar sociale huurwoningen wenselijk zijn. De lokaal actieve corporaties zijn de eerst aangewezen partij voor de realisatie van sociale huurwoningen.

In het beginsel wordt de te realiseren sociale huur door toegelaten instellingen gerealiseerd.

In te zetten instrumentarium

1. Ten behoeve van de realisatie van sociale huur en middenhuur overweegt de gemeente de inzet van een doelgroepenverordening, zodat woningen duurzaam (minimaal 10 jaar) in het marktsegment gehouden kunnen worden.
2. Voor ontwikkeling van sociale huur volgt de gemeente een stapsgewijze aanpak:
 - a. De gemeente vraagt voor aanvang aan de ontwikkelende partij een intentieverklaring op te stellen met een toegelaten instelling die de intentie heeft de sociale huurwoningen te exploiteren en/of te beheren (conform uitvoering raamovereenkomst Gemeente-Corporaties 2020-204).
 - b. In het proces van planvorming maakt de gemeente met ontwikkelende partij afspraken over het (minimaal) te realiseren aantal sociale huurwoningen (passend bij de resterende behoefte uit het streefprogramma). Dit wordt zowel privaatrechtelijk (in intentieovereenkomst en exploitatieovereenkomst) als ook publiekrechtelijk (in het bestemmingsplan) vastgelegd.
 - c. Indien sociale huur onvoldoende wordt gerealiseerd, zal de ontwikkelende partij moeten zorgen voor compensatie door nieuwbouw van sociale huur op andere locaties.
3. Voor ontwikkeling van sociale huur op grond van de gemeente hanteert zij een sociale grondprijs die op basis van maatwerk wordt bepaald conform de grondprijsbrief.
4. Ten behoeve van arbeidsmigranten in aanvulling op het reguliere woningaanbod zet de gemeente in op short-stayfaciliteiten, met als minimumkwaliteitsnorm de SNF-norm (Stichting Normering Flexwonen).

wonen met zorg

De gemeente heeft in het kader van lang thuis wonen met een zorgvraag een bijzondere verantwoordelijkheid voor een passende infrastructuur van woonzorgconcepten. De gemeente wil mee werken aan initiatieven die het langer thuis wonen ondersteunen. Omdat nu nog onvoldoende zicht is op de omvang en aard van de opgave die hiermee samenhangt, wil de gemeente dit eerst nader in beeld brengen, gericht op de behoefte die er vanuit de gemeente Zevenaar is. Op basis van een nadere duiding van dit vraagstuk worden de richtlijnen op dit onderwerp op termijn verdiept.

Wel kunnen we aan de voorkant bij de ontwikkelaars het verzoek meegeven dat zij (meer) levensloopbestendige woningen bouwen.

In te zetten instrumentarium

1. Nader onderzoek naar de omvang en aard van de behoefte aan wonen met zorg.
2. Uitwerken richtlijnen wonen met zorg, gericht op het eenduidig beoordelen van woonzorginitiatieven. Deze richtlijnen integreren in de richtlijnen voor woningbouw.

tempoversnelling

We geven de komende jaren prioriteit aan tempo in ontwikkeling. Met het huidige tempo lopen we namelijk achter op de behoefte. (Dit blijkt uit recente prognose van de provincie Gelderland, voor regio Arnhem-Nijmegen is tot 2040 nog een groei van 36.700 huishoudens. Het merendeel van deze groei zien we in de periode tot 2025: 22.700 huishoudens). Voor de korte termijn vraagt dit medewerking aan meer plannen om in de behoefte te kunnen voorzien.

In te zetten instrumentarium

1. We geven in onze ambtelijke inzet waar mogelijk prioriteit aan plannen die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden en ruimtelijk en kwalitatief passend zijn. Daarbij sturen we op de realisatie van *gemiddeld* 150 woningen per jaar.
2. Naast prioriteit voor plannen die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden, houden we een overzicht bij van plannen die in de nabije toekomst van betekenis kunnen zijn voor de gewenste woningbouwontwikkeling in de gemeente.
3. We bouwen flexibiliteit in binnen de planningslijsten, zodat we rekening kunnen houden met tegenslagen in de realisatie. De praktijk laat zien dat veel plannen niet (volledig) binnen de gestelde termijnen worden gerealiseerd; om wat voor reden ook. Om een realistische inschatting te kunnen maken van de benodigde plannen, om in de behoefte te kunnen voorzien, hanteren we in de programmering de volgende staffeling:

	Eerste drie jaar	Vanaf vierde jaar
Aandeel van woningaantallen die voor de betreffende periode gepland staat dat meegeteld wordt in planvoorraad	90%	70%

Tabel: realisatiestaffel harde planvoorraad

4. We zien dat de consument in de gemeente Zevenaar niet altijd goed in beeld heeft welke plannen de komende jaren beschikbaar komen. Hierdoor nemen mensen een afwachtende houding aan. Door goede informatie over woningbouwplannen op een website en een jaarlijkse woningmarkt met projectpresentaties willen de gemeente en de ontwikkelende partijen consumenten informeren over hun (on)mogelijkheden.

ruimte creëren voor adaptief programmeren

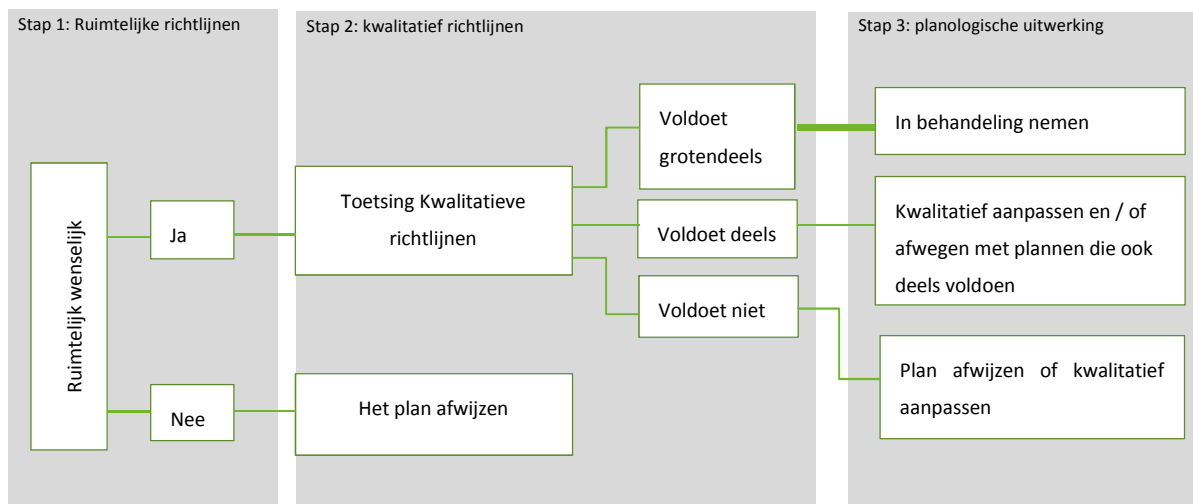
De gemeente werkt aan een adaptieve programmering op de woningmarkt. Dat gebeurt door het toevoegen van kwalitatief gewenste plannen en het wegnemen van plannen die niet meer aansluiten bij de huidige (en toekomstige) woningmarkt. Deze laatste plannen houden de pijplijn bezet en belemmeren kwalitatief gewenste plannen. Daarom heeft de gemeente niet alleen oog voor de toevoeging van kwalitatief goede plannen, maar ook voor het wegnemen van plannen die niet meer voldoen.

In te zetten instrumentarium

1. Indien aantoonbaar kan worden gemaakt dat plannen niet meer voorzien in de behoefte (ouderdom van het plan is daarbij een belangrijke indicator) kan het risico op (plan)schade worden beperkt bij herbestemming. De gemeente trekt hiertoe oude bouwvergunningen in en informeert de betrokken partijen actief over de voorgenomen herbestemming om zo voorzienbaarheid te creëren.
2. De gemeente gaat uit van een continue voorzienbaarheid bij nieuwe plannen, zodat realisatie van deze plannen wordt gestimuleerd op het moment dat deze wordt ingediend (en er vraag is). Dit voorkomt dat deze plannen bij niet realiseren, later alsnog de pijplijn verstoppen.

3 Richtlijnen voor woningbouw

De gemeente Zevenaar wil actief regie voeren om de gestelde doelen te bereiken. Vanuit deze regie zet de gemeente in op de juiste plannen, op de juiste plek op het juiste moment. Belangrijk hulpmiddel hierbij is deze notitie met richtlijnen voor woningbouw. Binnen deze methodiek beoordeelt de gemeente de plannen op basis van een *ruimtelijk* en *kwalitatief* kader. De kwantitatieve richtlijnen blijven een onderdeel van de overweging argumentatie, maar meer als een richtsnoer op basis van de korte en lange termijn planning.



Schema: stroomschema richtlijnen voor woningbouw.

Planbeoordeling

1. Nieuwe plannen

De richtlijnen past de gemeente toe bij plannen waar na 1 februari 2020 een conceptaanvraag wordt ingediend. Het biedt initiatiefnemers transparantie om vooraf een plan te toetsen of indienen kansrijk is, en daarmee te beoordelen of aanpassing van het plan mogelijk is om tot een kwalitatief wenselijk plan te komen.

2. Prioritering

Daarnaast past de gemeente de richtlijnen voor woningbouw toe bij plannen waar reeds vóór 1 februari 2019 een conceptaanvraag is ingediend. Het plan houdt in die situatie voorlopig haar status, al kunnen we met behulp van de richtlijnen wel prioriteiten voor de korte termijn bepalen. Plannen die daarin als onvoldoende scores krijgen bij de gemeentelijke inzet minder prioriteit. De gemeente informeert hierover de ontwikkelende partij. Daarmee ontstaat een noodzakelijke basis voor voorzienbaarheid van aanpassing van bestemming in de toekomst.

3. Wijziging of herziening van plannen

Tot slot past de gemeente de richtlijnen toe als een wijziging of herziening van het bestemmingsplan nodig is en als die wijziging of herziening leidt tot een aanpassing van het aantal woningen of tot een ander woonmilieu.

Het gaat dus om zowel plannen uit de (actuele) gemeentelijke projectenlijst met urgente woningbouwplannen als om reserveplannen en nieuwe initiatieven die niet op die lijst staan. Het uitgangspunt is dat de gemeente zelf de richtlijnen toepast. Daarnaast geldt dit voor plannen van minimaal 5 woningen.

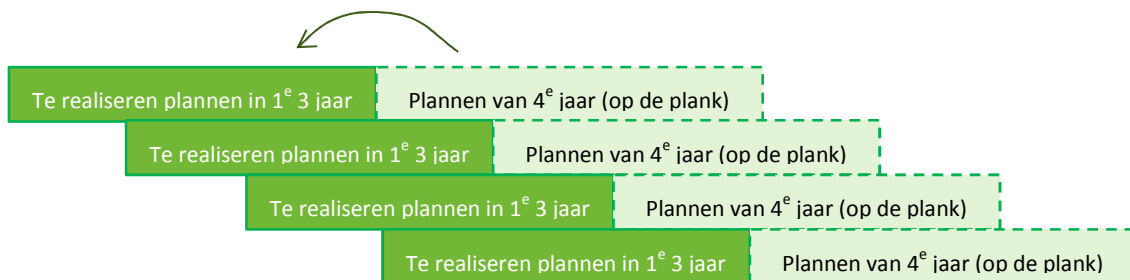
Aan kleinere plannen werkt de gemeente in beginsel mee, mits dit past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente. Ook hierbij gaat de gemeente uit van een korte realisatietermijn, zodat deze plannen niet de pijplijn verstoppert.

De plannen worden geregistreerd in de regionale planmonitor. Hierdoor ontstaat een overzicht van de voortgang in planontwikkeling. Jaarlijks evalueert de gemeente samen met marktpartijen in welke mate de kwalitatieve doelen bereikt zijn. Ook staan we dan stil bij veranderingen in de woningmarkt die noodzaken tot bijstelling van het de richtlijnen voor woningbouw.

Korte en lange termijn planning

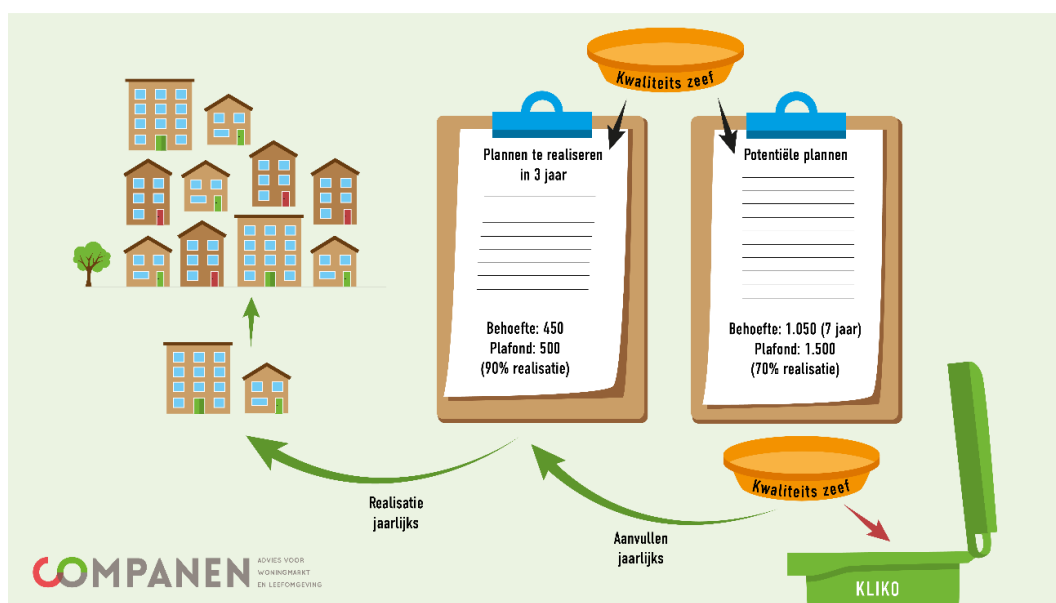
Ten behoeve van de noodzakelijke en gewenste tempoversnelling delen we de plannen in naar plannen voor de korte en voor de lange termijn:

- plannen die voor de komende drie jaar op de rol staan: het accent ligt op concrete realisatie en versnelling in uitvoering;
- plannen die op langere termijn aan de orde zijn: Deze plannen willen we in beeld hebben, vanwege de noodzakelijke continuïteit in ontwikkeling.



Schema: jaarlijks schuiven plannen door van de lange-termijnlijst naar de korte-termijnlijst.

De gemeente geeft bij de inzet van menskracht prioriteit aan plannen die voor de 1^e drie jaar op de rol staan. Jaarlijks wordt daartoe door de gemeente (in samenwerking met de ontwikkelende partijen) gekeken welke plannen kunnen worden toegevoegd aan dit overzicht.



Schema: schematische weergave proces kwalitatieve programmering woningbouw.

4 Aan welke plannen werken wij mee?

In deze notitie zijn richtlijnen gekozen voor enkele kaders die voor de gemeente onderscheidend zijn. Zo ontstaat een beknopt (kwalitatief) toetsingskader. Per plan worden bij de beoordeling om het plan in procedure te brengen de volgende punten in beeld gebracht:

STAP 1: Ruimtelijk richtlijnen

Ondersteunt het plan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, zoals vastgelegd in de structuurvisie en / of omgevingsvisie? Of lost het een ruimtelijk knelpunt op? Op grond hiervan werkt de gemeente mee aan de realisatie van het plan.

STAP 2: Kwalitatieve richtlijnen

De kwalitatieve richtlijnen voorzien in een methodiek die aan elk plan een kwalitatieve maar geobjectiveerde prioriteitstelling meegeeft. Op basis van deze richtlijnen kan een plan op een inbreidingslocatie maximaal 12 punten krijgen, een uitleglocatie maximaal 9 punten. Afhankelijk hiervan kan een plan in behandeling worden genomen. Drie resultaten zijn mogelijk:

- a. Plannen met minimaal 7 punten op inbreidingslocaties of minimaal 6 punten op uitbreidingslocaties worden meteen in behandeling genomen. Het plan wordt vervolgens verder planologisch beoordeeld op onder meer stedenbouwkundige opzet, gebruikelijke basiskwaliteit en de planologische inpasbaarheid en ruimtelijke randvoorwaarden. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten.
- b. Plannen met minimaal 4 punten voldoen in enige mate en worden aangehouden ten behoeve van een tweejaarlijkse prioritering. Deze prioritering kan enkel voorzien in de resterende planruimte voor de komende drie jaar, zodat deze plannen bijdragen aan het gewenste bouwtempo maar niet de lange termijn pijplijn verstoppen. Bij de tweejaarlijkse prioritering weegt de gemeente af of nieuwe bouwplannen wenselijk zijn om te voorzien in de behoefte/marktopnamecapaciteit. Indien dit het geval is kunnen aangehouden plannen met prioriteit ontwikkeld worden. Hierbij geldt dat de plannen met de hoogste score voorrang krijgen. Bij gelijke score krijgt het plan dat het eerst is ingediend voorrang. Een initiatiefnemer kan zijn kansen vergroten door plannen op voorhand aan te passen, zodat het plan beter scoort en wel in behandeling kan worden genomen.
- c. Plannen met minder dan 4 punten voldoen niet en worden afgewezen.

Voor de uitwerking van stap 2 is hieronder de richtlijnen voor woningbouw in een tabel weergegeven.

Richtlijnen voor woningbouw	Inbreiding (B)	Uitbreiding (A)
Stap 2A: Ruimtelijke prioriteit: mooie en diverse kernen		
1. Benutten transformatielocatie (andere invulling van een bebouwde locatie door herbenutting of sloop/nieuwbouw)	Ja → +2	
2. In stand houden van waardevol vastgoed	Ja → +1	
3. Leidt het voorgestelde programma tot meer variatie in het aanbod woningen in de betreffende wijk of buurt waar de woningen worden gerealiseerd? Bij plannen in Zevenaar van minimaal 20 woningen, en in de overige kernen van minimaal 10 woningen is differentiatie binnen het plan vereist. Bij kleinere plannen differentiatie binnen de wijk / kern.	Ja → +2	Ja → +2
4. Kan ontwikkelaar door contracten / overeenkomsten aantonen dat de bouw kan starten binnen de gestelde termijn van 3 jaar.	Ja → +2	Ja → +2
Indien een plan voldoende ruimtelijke prioriteit heeft (2 punten of meer), wegen we dit plan direct kwalitatief. Zo niet, dan houden we het plan aan en wordt dit geprioriteerd in de jaarlijkse afwegingsronde.		
Stap 2B: Passend kwalitatief programma		
5. Voorziet een plan van minimaal 20 woningen in minimaal 25% sociale huur, waarvan aantoonbaar is te maken dat de exploitatie door een toegelaten instelling wordt gedaan, of die minimaal 10 jaar als sociale huur in verhuur blijft? Indien hier niet aan kan worden voldaan, of bij kleinere ontwikkelingen: wordt in voldoende mate gecompenseerd door een financiële afdracht in een volkshuisvestingsfonds ten behoeve van sociale huur op andere locaties.	Ja → +2	Ja → +2
6. Voorziet het plan in middenhuur voor minimaal 10%	Ja → +1	Ja → +1
7. Voorziet het plan in woningen specifiek voor starters of ouderen	Ja → +1	Ja → +1
8. Heeft de woning een goede toekomstkwaliteit, door de juiste verkaveling, maatvoering in en om de woning	Ja → +1	Ja → +1
Levensloopgeschikt wonen (eventueel gecombineerd met zorg)		
9. Voorziet het plan in de realisatie van woonvormen voor bijzondere doelgroepen via bijvoorbeeld studio's tbv uitstroom uit GGZ, magic mix, beschut wonen? OF	Ja → +1	Ja → +1
10. Ligt de locatie nabij (binnen 500 meter) een voorziening voor ontmoeting, zorg en / of dagelijkse boodschappen? En wordt ingezet op toegankelijk wonen (basisvoorzieningen zonder traplopen bereikbaar en / of levensloopgeschikt conform Woonkeur) of specifieke vormen van wonen met zorg? Dit criterium nader uit te werken op basis van een nadere analyse van dit vraagstuk. OF		
11. Voorziet het plan in de realisatie van vormen van flexwonen, o.a. voor arbeidsmigranten?		
Duurzaamheid in een plan vindt de gemeente ook belangrijk en toetst zij conform eisen uit energiebeleid bij het voorlopige ontwerp. Deze eisen neemt zij op in de anterieure overeenkomst. Dit staat naast het kwalitatieve richtlijnen voor woningbouw		

Tabel: kwalitatieve richtlijnen

Stap 3: Planologische uitwerking

Na de afweging van de ruimtelijke en kwalitatieve richtlijnen is duidelijk welke planologische uitwerking van toepassing is of het plan moet worden aangepast of dat het plan wordt afgewezen.

Kwantitatieve richtlijnen

Betreft de kwantitatief, daarvoor zijn geen richtlijnen in schema opgenomen. De gemeente wil streven naar een continue bouwstroom. Onze ambitie is dan ook om vooralsnog gemiddeld jaarlijks circa 150 woningen te realiseren. Tevens moet het plan wel passen binnen de 'lokale woningbehoefte' zoals afgesproken in het kader van de subregionale woonagenda.

Bijlage 1: ervaringen van marktpartijen

De verschillende interviews geven een beeld van de lokale woningmarkt in Zevenaar waar de richtlijnen op aansluiten.

- We maken huizen voor meerdere jaren. We moeten daarom niet alleen kijken naar de behoefte nu, maar ook naar de toekomst. Wat je toevoegt moet meerwaarde hebben voor de toekomst en bijdrage aan de kwaliteit van bestaande wijken. Aandacht voor de marktvraag op korte termijn moet samengaan met zorg voor de kwaliteit van Zevenaar en de kernen voor de langere termijn.
- De woningmarkt in Zevenaar is op dit moment als goed te typeren. Dat geldt in het bijzonder voor de kern Zevenaar. Buiten Zevenaar is de markt minder makkelijk. Wel is enige voorzichtigheid gewenst. Het herstel van de woningmarkt liep achter bij de regio Arnhem. En ook de prijsniveaus liggen in Zevenaar lager. Het beeld is dat de 'prop' geleidelijk uit de woningmarkt is, waardoor consumenten hun koopbeslissing rationeler afwegen. Het doortrekken van de A15 zal naar verwachting de druk op de woningmarkt verder opvoeren, omdat daarmee Zevenaar veel beter bereikbaar wordt vanuit de regio Nijmegen. Gelet op de (eindige) marktopnamecapaciteit en een woningmarkt die in Zevenaar stevig reageert op economische verandering, is het belangrijk te sturen op een gelijkmatige ontwikkeling van de woningproductie: niet te veel pieken en dalen.
- Er is in de gemeente Zevenaar vooral behoefte aan traditionele ontwikkelingen. Op uitleglocaties en bij de kleine kernen ligt het accent op nagenoeg alleen grondgebonden woningen. Buiten de kern Zevenaar is daarbij het afwerkingsniveau zeer belangrijk ten behoeve van de verkoopbaarheid, in de kern Zevenaar speelt dit minder. Al is de consument kritisch op de verhouding prijs-kwaliteit. Hij wil voldoende ruimte in en om de woning. Daar moet bij de verkaveling rekening mee gehouden worden.
- Er liggen kansen voor toevoeging van meer appartementen; naar schatting minimaal 20% van het programma in de kern Zevenaar. Koopappartementen zijn het meest gewenst, en beperkt ook middenhuur (vooral een tussenoplossing voor huishoudens). De vraag hiernaar komt zowel van jongeren als van ouderen die willen doorstromen. Nabijheid van voorzieningen en voldoende kwaliteit en variëteit in ruimte (rond 80 m², 90 m², 110 m²) zijn dan noodzakelijk.
- In de huursector is volgens Baston Wonen in de kern Zevenaar de komende tien jaar een groei met 100 sociale huurwoningen. In de kernen van de voormalige gemeente Rijnwaarden is de gewenste groei volgens Vryleve van de sociale huur ongeveer 50 woningen. Daarbij gaat het vooral om betaalbare (grondgebonden) woningen voor het groeiende aantal kleine huishoudens. Daarnaast zijn in de woonwijken meer levensloopgeschikte woningen nodig, terwijl er vaak grote eengezinswoningen staan. Dit vraagt om verandering in de portefeuille.
- Er is behoefte aan meer vormen van wonen met zorg, al is deze behoefte ook eindig. Er is behoefte aan meer inzicht in de exacte behoefte, om daarmee te weten aan welke initiatieven wel / niet meegewerkt wordt.
- Er is een (beperkte) vraag naar shortstay-faciliteiten voor arbeidsmigranten. De behoefte aan specifieke woonvormen als woonwagens is nog onvoldoende in beeld en vraagt nadere verkenning
- Er is onder woonconsumenten behoefte aan inzicht in plannen die op korte termijn beschikbaar komen, en plannen die komen. Dit inzicht kan volgens verschillende marktkenners rust te creëren op woningmarkt.



M1

Motie Enquête woningbehoefte

De gemeenteraad van Zevenaar, in vergadering bijeen op 6 november 2019, gehoord de beraadslagingen over de meerjarenbegroting 2020-2023, met inbegrip van bezuinigingsmaatregelen (Z/19/339401);

Constaterende dat:

1. voor het beleidsterrein Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke vernieuwing wordt opgemerkt dat de woningmarkt aantrekt, het aanbod afneemt en de prijzen stijgen;
2. wordt aangegeven graag te willen dat er voor iedereen een geschikte woning is en prettig kan worden gewoond.

Overwegende dat:

1. er vanuit de samenleving veel signalen zijn dat er groepen zijn die moeilijk aan een passende woning kunnen komen;
2. de beschikbaarheid van betaalbare (goedkope) koop- en huurwoningen te gering is;
3. er al veel gegevens bekend zijn;
4. de raad er behoefte aan heeft deze te toetsen en vast te stellen waar zich de grootste problemen voordoen;
5. de fracties heen en weer geslingerd worden door verschillende signalen: enerzijds de roep om betaalbare (huur en koop) woningen en anderzijds het moeizaam aan de man kunnen brengen van HAB (Huur, Aanpasbaar en Bijzonder) woningen;
6. er een regionaal woning onderzoek loopt;
7. de raad bij behandeling daarvan wil weten hoe zich dat verhoudt met de woningbehoefte in Zevenaar.

Roept het college op:

1. feitelijk vast te stellen wat de actuele woningbehoefte voor de verschillende (doel)groepen is;
2. daartoe middels een enquête de bevolking van Zevenaar op de kortst mogelijke termijn actief te benaderen en specifiek uit te vragen aan welk soorten woningen behoefte is;
3. de uitkomsten van de enquête met de raad te bespreken, vast te stellen aan welke woningen behoefte is en snel en gericht aan de slag te gaan,

en gaat over tot de orde van de dag.

Zevenaar, 6 november 2019

Jan de Nooij/ CDA fractievoorzitter
Peter Putman/Lokaal Belang fractievoorzitter

Deze motie is aangenomen in de vergadering van 7 november 2019.

Stemverhouding:	Fracties voor (16):	Fracties tegen (9):
	Lokaal Belang	PvdA
	CDA	D66
		GroenLinks
		Sociaal Zevenaar
		SP
		VVD



De griffier,
W.M. van der Vlies



De voorzitter,
L.J.E.M. van Riswijk