



Gemeente Arnhem



Kansen voor midden- en hoge inkomens

13 juli 2015

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 13 juli 2015

TITEL Kansen voor midden- en hoge inkomens

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Arnhem

AUTEUR(S) Theo van der Waals
Roy Nieuwenhuis

PROJECTNUMMER 202.114/g

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

Samenvatting	1
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en vraagstelling	5
1.2 Uitvoering van het onderzoek	5
1.3 Leeswijzer	6
2 De doelgroep midden- en hoge inkomens in beeld	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Gewenste woonsituatie	13
3 Aanknopingspunten woningbouwprogrammering	18
3.1 Vraag-aanbodbalans	18
3.2 Binden en aantrekken van hoogste en topinkomens	19
3.3 Transformatie van vastgoed	22
4 Aanknopingspunten om afzetbaarheid te vergroten	23

Samenvatting

Opdracht

- 1) Één van de pijlers van de nieuwe Woonvisie zet in op het versterken van de aantrekkingskracht van Arnhem als woonstad. Met name wil de gemeente inzetten op het vasthouden van de midden- en hogere inkomens maar ook wil de gemeente de concurrentiepositie in het midden en aan de bovenkant van de woningmarkt van Arnhem ten opzichte van de Randstad versterken om zo interessante nieuwe doelgroepen naar de stad te trekken.

Het onderzoek omvat de volgende onderdelen:

- Het via een vraagprognose in beeld brengen van de woningbehoefte van midden- en hoge inkomens in Arnhem voor de periode tot 2025.
- Het in beeld brengen van de specifieke woonwensen en woonbehoefte van midden- en hoge inkomens.

Relevante randvoorwaarden voor midden- en hoge inkomens

- 2) Het onderzoek moet aanknopingspunten aanreiken hoe met name beter ingespeeld kan worden op de woonwensen van midden- en hoge inkomens, zodat zij beter aan Arnhem kunnen worden gebonden of van buiten kunnen worden aangetrokken, met daarbij bijzondere aandacht voor de hogere inkomens. Welke woonmilieus, randvoorwaarden of afwegingscriteria zijn relevant voor het verhuisgedrag en de woonkeuze van de verschillende inkomensgroepen. Daarbij worden de volgende groepen onderscheiden:
 - Midden inkomens (bruto): tussen de EU-grens (€34.911) en €48.000;
 - Hoge inkomens nader onderverdeeld naar:
 - Hogere inkomens: €48.000 tot ca. €82.000.
 - Hoogste inkomens: €82.000 tot €150.000 (de €82.000-grens komt overeen met 20% van de huishoudens in Nederland met de hoogste inkomens).
 - Topinkomens: > ca. €150.000
- 3) De relevante randvoorwaarden / afwegingscriteria worden hieronder samengevat en zijn uitgebreid toegelicht in hoofdstuk 4.

Afwegingscriteria van de hoogste en topinkomens (boven de €82.0000)

- Beperkte vraag naar dure nieuwbouw: enkele tientallen woningen per jaar.
- Wonen bij gelijkgestemden.
- Gedifferentieerde nieuwbouwlocaties en grootschalige woningbouwprogramma's zijn minder aantrekkelijk.
- Locaties in Noord zijn en blijven gewild.
- Locaties in een landelijk of ander uniek woonmilieu worden door deze doelgroep aantrekkelijk gevonden.
- Voldoen aan enkele essentiële locatiemarken.
- Zorg voor keuze, dus meerdere locaties in de aanbieding.
- Benut de kracht van Arnhem: centrumstedelijk wonen.
- Vraag naar uniek waterrijk wonen is beperkt, maar de Rijn heeft een bijzondere kwaliteit en aantrekkingskracht.

Afwegingscriteria van de midden inkomens (tussen €34.911 en €48.000)

- Vraaggericht bouwen betekent marktonderzoek verrichten naar woonwensen, vaak ook projectgebonden.
- Ook middeninkomens hebben belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap.
- Aandacht voor uitbreidbaarheid woning en voor levensloopgeschikt bouwen.
- Optimale prijs-kwaliteitverhouding.
- Starterslening.
- Schuytgraaf is kansrijk.

Afwegingscriteria van de hogere inkomens (tussen de €48.000 en €82.000)

- Vraaggericht bouwen: aandacht voor variatie en 'mee-ontwerpen'.
- Moderne architectuur is een niche.
- Welstandsvrij bouwen.
- Evalueren eisen uit beeldkwaliteitsplannen.
- Versterken van het onderscheidend vermogen van locaties.
- Relatief grote belangstelling voor waterrijk wonen.
- Voldoende woningen bouwen!
- Schuytgraaf is kansrijk.

- 4) Uit het bovenstaande overzicht van randvoorwaarden of afwegingscriteria lichten wij er enkele uit:
- Er liggen kansen om de woningbouwlocaties met een landelijk of ander uniek woonmilieu die er in Arnhem zijn of die er ontstaan, aan te wenden voor luxe kleinschalig woningbouw, zoals bijvoorbeeld De Buitenplaats Koningsweg en Stadsblokken-Meinerswijk. Dit zijn potentiële locaties om huishoudens met de hoogste- of topinkomens aan te trekken.
 - Het vertrek van jonge gezinnen met kinderen (vaak tweeverdieners) uit Arnhem lijkt welhaast onvermijdelijk, maar is dat niet. In 2008 en 2009 zijn er zoveel woningen in Arnhem opgeleverd dat er zelfs sprake is geweest van een vestigingssaldo. Kortom, het is dus mogelijk om de hogere inkomens vast te houden of van buiten aan te trekken, uiteraard mits er sprake is van een passend woningaanbod.
 - Het wonen in een grote gemeente wint in Nederland aan belangstelling. Ook Schuytgraaf profiteert hiervan, zeker nu besloten is om in het najaar van 2015 met de bouw van het winkelcentrum te beginnen (gereed in 2016) en er volop kansen zijn voor vraaggericht ontwikkelen. Dit vergroot de aantrekkelijkheid van de wijk Schuytgraaf aanmerkelijk, voor met name de hogere inkomens, maar ook voor de middeninkomens.

Woonwensen op basis van WoON2012

- 5) Er is een vergelijking gemaakt tussen Arnhem en vergelijkbare gemeenten in Nederland. Dan blijkt dat de inkomenspositie van de huishoudens in Arnhem met name op de volgende punten afwijkt: er zijn meer lagere inkomens en minder hogere en hoogste inkomens in Arnhem. Het verschil is substantieel. Als de wens zou bestaan om de inkomenspositie meer in overeenstemming te brengen met vergelijkbare gemeenten, is een flinke wijziging nodig van het tot nu toe gevoerde woonbeleid. Dan zal in de bouwprogrammering meer rekening moeten worden gehouden met de woonwensen van de hogere en hoogste inkomens.
- 6) De Arnhemse woningvoorraad is verhoudingsgewijs goedkoop: het aandeel goedkope koopwoningen is flink hoger dan in de regio of in Nederland en het aandeel dure woningen (vooral vrijstaande woningen) is ondervertegenwoordigd. Het Arnhemse aanbod betreft bovendien een

stedelijk woonmilieu. Dit specifieke aanbod is van invloed op de migratie: vooral gezinnen met kinderen hebben de gemeente verlaten.

- 7) Van de middeninkomens (inkomen tussen de €34.911 en €48.000) kiest iets minder dan 50% voor een koopwoning en in belangrijke mate gaat het om een koopwoning onder de €275.000. Veelal kiest men in de koopsector voor een grondgebonden woning. Dit is gebaseerd op het WoON2012 en het is heel wel denkbaar dat als gevolg van de aantrekkende woningmarkt de oriëntatie op de koopsector inmiddels wat hoger is.
Van de middeninkomens kiest 52% voor een huurwoning. Daarbij valt op dat 39% een sociale huurwoning wenst, maar zij komen hiervoor gelet op de hoogte van hun inkomen niet in aanmerking. Zij zullen moeten uitwijken naar een dure huurwoning of een goedkope / middeldure koopwoning. Het aanbod van goedkope en middeldure koopwoningen in Arnhem is relatief ruim.
- 8) De hogere inkomens (inkomen tussen de €48.000 en €82.000) kunnen een hypotheek krijgen tussen de €220.000 en €370.000 en een groot aantal van hen is ook in die prijsklasse op zoek naar een nieuwe woning. De vraag naar appartementen is beperkt.
- 9) De hogere inkomens (inkomen tussen de €82.000 en €150.000), zoeken voor 72% een koopwoning en een kwart van hen kiest voor een koopwoning onder de €275.000. Onder deze groep hoogste inkomens is de vraag naar een appartement vrijwel nihil en dat geldt in het bijzonder voor de vraag naar dure appartementen.
- 10) De topinkomens (inkomen boven de €150.000) zijn voor 24% op zoek naar een huurwoning, waarvan driekwart een huurwoning onder de liberaliseringsgrens zoekt en een kwart een duurdere huurwoning in het geliberaliseerde segment zoekt.
Van de verhuisgeneigde topinkomens zoekt 76% een koopwoning, 20% zoekt een koopwoning onder de €275.000, 21% zoekt tussen de €275.000 en €500.000 en 36% zoekt boven de €500.000. Zeer overwegend (61%) zoekt men een grondgebonden woning en 15% zoekt een appartement.
- 11) Ongeveer 10% van de totale groep midden- en hoge inkomens die verhuisgeneigd is, zoekt een woning in een centrumdorps of landelijk woonmilieu. Een deel van hen zal uit Arnhem vertrekken om de gewenste woonomgeving te verkrijgen, maar een deel zal desondanks in Arnhem blijven wonen en de woonwens enigszins aanpassen.
De topinkomens zoeken voor 64% een woonmilieu dat Arnhem bij uitstek kan bieden (centrum stedelijk, buiten-centrum en groenstedelijk woonmilieu). Topinkomens kiezen vooral voor buiten-centrum en groenstedelijk wonen. Verhoudingsgewijs zoeken de topinkomens, veel vaker dan de andere inkomensgroepen, voor een woning in het centrumdorps woonmilieu en het landelijk wonen. Het inspelen op de wensen van midden-, hogere-, hoogste en topinkomens die voor (centrum) dorps kiezen, is in Arnhem moeilijk te realiseren; het moet dan geen 'surrogaat Oosterbeek of Velp' worden. Wel liggen er kansen om in te spelen op de wens om landelijk te wonen binnen de nabijheid van de stedelijke voorzieningen van Arnhem. Er zijn in Arnhem locaties voor nieuwbouw beschikbaar in een waterrijk en landelijk woonmilieu. Hier ligt nadrukkelijk een kans om topinkomens aan te trekken of vast te houden.

Kwantitatieve woningbehoefte

- 12) Voor de gehele periode 2014-2024 (11 jaar) bedraagt de opgave voor de gemeente Arnhem ca 7.900 woningen. Daarvan hebben er 5.100 betrekking op dure huur en koopwoningen.

Kwalitatieve woningbehoefte

Tabel 3.1: Gemeente Arnhem. Vraag-aanbod-balans voor de dure huur en koop in de periode 2015-2024

	Tekorten (-) en overschotten (+)
Dure huur	
Grondgebonden, > €710	-100
Appartement, > €710	-350
Koop	
Grondgebonden, < €172.000	-950
Grondgebonden, < €225.000	-750
Grondgebonden, < €275.000	-1.800
Grondgebonden, < €500.000	-1.550
Grondgebonden, > €500.000	-100
Appartement, < €172.000	+750
Appartement, < €225.000	0
Appartement, < €275.000	-100
Appartement, < €500.000	-100
Appartement, > €500.000	-50
Totaal	5.100

Bron: WoON2012.

- De woningvraag in het topsegment boven de €500.000 ligt hoger dan uit WoON2012 blijkt en wordt geraamd op enkele tientallen woningen per jaar.
- Het tekort aan appartementen is beperkt. In de praktijk is die markt wel iets ruimer, omdat er sprake is van enige mismatch. Buiten het centrum is sprake van een potentieel overschot aan goedkope koopappartementen, maar in het centrum is nog sprake van een tekort. Toch moet de appartementenmarkt 'veroverd' worden. Het woonproduct moet overtuigen door zijn kwaliteit en ligging.
- Een belangrijk segment voor Arnhem is de grondgebonden koopwoning tussen de €225.000 en €500.000. Door het bieden van een gevarieerd aanbod in dit prijssegment, kunnen de hogere inkomens aan Arnhem worden gebonden. Het moet uniek en comfortabel zijn, het moet een toevoeging zijn op wat er nog niet is. Kortom niet teveel en niet meer van hetzelfde.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Arnhem is bezig met het opstellen van haar nieuwe Woonprincipes. Inmiddels zijn vier pijlers geformuleerd en één van de pijlers zet in op het versterken van de aantrekkingskracht van Arnhem als woonstad. Met name wil de gemeente inzetten op het vasthouden van de midden- en hogere inkomens maar ook wil de gemeente de concurrentiepositie in het midden en aan de bovenkant van de woningmarkt van Arnhem ten opzichte van de Randstad versterken om zo interessante nieuwe doelgroepen naar de stad te trekken.

Het onderzoek omvat de volgende onderdelen:

1. Het via een vraagprognose in beeld brengen van de woningbehoefte van midden- en hoge inkomens in Arnhem voor de periode tot 2025.
2. Het in beeld brengen van de specifieke woonwensen en woonbehoefte van midden - en hoge inkomens.
 - welke segmenten in prijs, huur of koop genieten de voorkeur?
 - welke woningtypen, woonmilieus hebben de voorkeur: grondgebonden of appartement, andere woonvormen (eventuele niches en particulier opdrachtgeverschap), welke woonmilieus worden aantrekkelijk gevonden, en welke eisen worden er gesteld aan de ligging van een locatie. Hierbij aansluiten op de in de regionale woonagenda gedefinieerde en onderscheiden woonmilieus?
 - hoe groot is de specifieke behoefte aan binnenstedelijk, landelijk wonen of het wonen op, aan bij het water, afgezet tegen de huidige locaties in de subregio?
 - welke kansen biedt transformatie van leegstaand vastgoed?

1.2 Uitvoering van het onderzoek

Dit onderzoek is gebaseerd op de volgende gegevensbronnen:

- WoON2012. Er is een gedetailleerde analyse uitgevoerd die inzicht biedt in: de samenstelling van de onderscheiden inkomensgroepen, de huidige woonsituatie, de gewenste woonsituatie, het vrijkomende aanbod door verhuizingen en de fricties tussen vraag en aanbod.
- Gesprekken met marktdeskundigen. Er zijn gesprekken gevoerd met de volgende marktdeskundigen:
 - Petra de Kleermaeker van Petra de Kleermaeker Makelaardij Arnhem.
 - Frank Donders van Frank Donders Projectontwikkeling BV.
 - Roy Hasselerharm van Kondor Wessels.
- Informatie ingewonnen bij het Landelijk Expertteam Transformatie, de heer Jean Baptiste Benraad.

In dit onderzoek worden de volgende inkomensgroepen onderscheiden:

- Midden inkomens (bruto): tussen de EU-grens (€34.911) en €48.000;
- Hoge inkomens nader onderverdeeld naar:
 - Hogere inkomens: €48.000 tot ca. €82.000;
 - Hoogste inkomens: €82.000 tot €150.000 (de €82.000-grens komt overeen met 20% van de huishoudens in Nederland met de hoogste inkomens);
 - Topinkomens: > ca. €150.000.

1.3 Leeswijzer

De opzet van de rapportage is als volgt:

- In hoofdstuk 2 worden de woonwensen van huishoudens met een midden- en hoog inkomen gepresenteerd. Deze gegevens zijn afgeleid uit het WoON2012.
- In Hoofdstuk 3 worden enkele aanknopingspunten geformuleerd voor de woningbouwprogrammering.
- In hoofdstuk 4 wordt beschreven welke mogelijkheden er zijn om de afzet van met name koopwoningen op de verschillende locaties te vergroten. Dit is per inkomensgroep uitgewerkt.

2 De doelgroep midden- en hoge inkomens in beeld

2.1 Huidige situatie

Verdeling inkomensgroepen

Tabel 2.1: Gemeente Arnhem. Verdeling inkomensgroepen naar woonlocatie

	Arnhem	Subregio Arnhem e.o.	Nederland
Lagere inkomens (<€34.911)	49%	44%	43%
Midden inkomens (-€48.000)	20%	20%	19%
Hogere inkomens(-€82.000)	23%	26%	26%
Hoogste inkomens(-€150.000)	7%	9%	10%
Topinkomens (>€150.000)	1%	1%	2%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: WoON2012.

De inkomenspositie van de huishoudens in Arnhem wijkt met name op de volgende punten af: er zijn meer lagere inkomens en minder hogere en hoogste inkomens in Arnhem. Verhoudingsgewijs zijn met name de hoogste inkomens het sterkst ondervertegenwoordigd. Deze verschillen doen zich voor ten opzichte van Nederland en de gehele subregio Arnhem.

Ook is een vergelijking gemaakt tussen Arnhem en vergelijkbare gemeenten in Nederland. Het inkomensprofiel van vergelijkbare gemeenten komt nagenoeg overeen met dat van de gehele Subregio Arnhem. Dit betekent dat Arnhem een zwakker inkomensprofiel heeft ten opzichte van vergelijkbare gemeenten: er zijn meer lagere inkomens en minder hogere en hoogste inkomens.

Samenstelling inkomensgroepen

Tabel 2.2: Gemeente Arnhem. Inkomensgroepen naar leeftijd

	Tot 35 jaar	35 – 55 jaar	55 jaar en ouder	Totaal
Arnhem				
Midden inkomens	25%	42%	33%	100%
Hogere inkomens	22%	46%	32%	100%
Hoogste inkomens	16%	60%	24%	100%
Topinkomens	10%	60%	30%	100%
Totaal	22%	47%	31%	100%
Subregio Arnhem e.o.				
Midden inkomens	18%	40%	42%	100%
Hogere inkomens	16%	50%	34%	100%
Hoogste inkomens	9%	62%	30%	100%
Topinkomens	7%	42%	51%	100%
Totaal	16%	48%	36%	100%
Nederland				
Midden inkomens	21%	38%	41%	100%
Hogere inkomens	17%	50%	33%	100%
Hoogste inkomens	7%	59%	34%	100%
Topinkomens	4%	57%	38%	100%
Totaal	16%	48%	36%	100%

Bron: WoON2012.

We vergelijken de situatie in Arnhem met Nederland. Een feit is dat in Arnhem het aandeel midden- en hoge inkomens weliswaar lager is dan landelijk, maar deze huishoudens zijn in Arnhem jonger dan in

Nederland. Dit houdt in dat de huishoudens in Arnhem meer potentie hebben om in de komende jaren nog een inkomensstijging door te maken dan landelijk, waardoor de situatie in Arnhem meer in de richting van het landelijke beeld zal gaan neigen als deze nu nog jonge huishoudens nog in Arnhem blijven wonen. Dat laatste is de vraag. Het lijkt erop dat de jongeren vaker kiezen voor een stedelijk woonmilieu en dan komt men uit in Arnhem. Vermoedelijk kiest men op oudere leeftijd vaker voor dorps en landelijk wonen en dat vindt men dan vooral buiten Arnhem. Deze verklaring past in het beeld dat de leeftijdsopbouw van de midden- en hoge inkomens voor de Subregio Arnhem niet afwijkt van die van Nederland. Er is dus binnen de Subregio Arnhem een verschil tussen Arnhem en de overige gemeenten, voortvloeiend uit het woonmilieu dat wordt geboden.

Tabel 2.3: Gemeente Arnhem. Inkomensgroepen naar huishoudenstype

	Alleenstaande	Paar	Gezin	Totaal
Arnhem				
Midden inkomens	36%	30%	35%	100%
Hogere inkomens	15%	41%	44%	100%
Hoogste inkomens	6%	45%	49%	100%
Topinkomens	18%	12%	70%	100%
Totaal	22%	37%	41%	100%
Subregio Arnhem e.o.				
Midden inkomens	32%	36%	32%	100%
Hogere inkomens	11%	42%	47%	100%
Hoogste inkomens	5%	41%	54%	100%
Topinkomens	6%	42%	52%	100%
Totaal	17%	40%	43%	100%
Nederland				
Midden inkomens	30%	36%	33%	100%
Hogere inkomens	10%	38%	51%	100%
Hoogste inkomens	5%	35%	60%	100%
Topinkomens	5%	37%	58%	100%
Totaal	16%	37%	47%	100%

Bron: WoON2012

In Arnhem zijn onder de midden- en hoge inkomens vooral de gezinnen ondervertegenwoordigd. Onder deze groep bevinden zich met name de tweeverdieners. Blijkbaar heeft een deel van deze groep er in het verleden voor gekozen om uit de stad te vertrekken naar een kleinere gemeente in de omgeving. De alleenstaanden zijn in Arnhem sterk vertegenwoordigd onder de midden- en hogere inkomens en dit is een traditioneel beeld voor een stad. Ook onder de topinkomens komen verhoudingsgewijs veel alleenstaanden voor.

Huidige woonsituatie

Tabel 2.4: Gemeente Arnhem. Woonsituatie inkomensgroepen naar eigendomssituatie

	In huurwoning	In koopwoning	Totaal
Arnhem			
Midden inkomens	43%	57%	100%
Hogere inkomens	30%	70%	100%
Hoogste inkomens	7%	93%	100%
Topinkomens	0%	100%	100%
Totaal	31%	69%	100%
Subregio Arnhem e.o.			
Midden inkomens	35%	65%	100%
Hogere inkomens	21%	79%	100%
Hoogste inkomens	4%	96%	100%
Topinkomens	0%	100%	100%
Totaal	23%	77%	100%
Nederland			
Midden inkomens	35%	65%	100%
Hogere inkomens	19%	81%	100%
Hoogste inkomens	9%	91%	100%
Topinkomens	5%	95%	100%
Totaal	22%	78%	100%

Bron: WoON2012.

De midden- en hogere inkomens in Arnhem wonen verhoudingsgewijs meer in een huurwoning dan landelijk. Blijkbaar zijn deze inkomensgroepen voor een koopwoning in het verleden deels de stad uitgetrokken en onder meer uitgeweken naar de omliggende gemeenten in de subregio Arnhem. De huurders zijn meer in Arnhem gebleven en vermoedelijk hangt dat samen met het feit dat er in Arnhem sprake is van een ruim aanbod van huurwoningen.

Tabel 2.5: Gemeente Arnhem. Woonsituatie inkomensgroepen (huurders) naar huurprijsklasse

	Tot €710	€710 of meer	Totaal
Arnhem			
Midden inkomens	91%	9%	100%
Hogere inkomens	82%	18%	100%
Hoogste inkomens	68%	32%	100%
Topinkomens	-	-	-
Totaal	86%	14%	100%
Subregio Arnhem e.o.			
Midden inkomens	90%	10%	100%
Hogere inkomens	81%	19%	100%
Hoogste inkomens	64%	36%	100%
Topinkomens	-	-	-
Totaal	85%	15%	100%
Nederland			
Midden inkomens	86%	14%	100%
Hogere inkomens	77%	23%	100%
Hoogste inkomens	63%	37%	100%
Topinkomens	45%	55%	100%
Totaal	80%	20%	100%

Bron: WoON2012.

Midden inkomens die een huurwoning bewonen, wonen bijna allen in een sociale huurwoning. Voor de hoogste inkomens (boven de €82.000) ligt dit op twee derde. Overigens, dat beeld voor Arnhem wijkt niet veel af van het landelijke beeld.

Afwijkend is dat de hoogste inkomens in Arnhem nauwelijks in een dure huurwoning boven de €1.000 huur per maand wonen. Dat geldt niet alleen voor Arnhem, maar voor de gehele subregio Arnhem. Het gaat dan om exclusief huren op een toplocatie, nabij alle stedelijke voorzieningen.

Tabel 2.6: Gemeente Arnhem. Woonsituatie inkomensgroepen (kopers) naar kooprijksklasse

	Tot €172.000	€172.000 - €225.000	€225.000 - €275.000	€275.000 - €500.000	Meer dan €500.000	Totaal
Arnhem						
Midden inkomens	33%	36%	14%	12%	5%	100%
Hogere inkomens	17%	27%	19%	30%	6%	100%
Hoogste inkomens	7%	7%	15%	44%	27%	100%
Topinkomens	3%	0%	0%	40%	57%	100%
Totaal	20%	26%	16%	27%	11%	100%
Subregio Arnhem e.o.						
Midden inkomens	23%	30%	18%	23%	6%	100%
Hogere inkomens	9%	27%	19%	34%	11%	100%
Hoogste inkomens	5%	10%	13%	44%	28%	100%
Topinkomens	3%	4%	0%	33%	60%	100%
Totaal	12%	24%	17%	32%	14%	100%
Nederland						
Midden inkomens	23%	28%	20%	24%	6%	100%
Hogere inkomens	11%	23%	22%	36%	9%	100%
Hoogste inkomens	3%	11%	14%	49%	23%	100%
Topinkomens	2%	2%	6%	36%	54%	100%
Totaal	13%	21%	19%	35%	13%	100%

Bron: WoON2012.

De middeninkomens die in Arnhem in een koopwoning wonen, wonen gemiddeld in een goedkopere koopwoning dan in de rest van de regio. De midden- en hogere inkomens die in een duurdere koopwoning wonen zijn ondervertegenwoordigd. Het is moeilijk hiervoor een verklaring te vinden. Wellicht speelt het feit dat in Arnhem sprake is van een goedkopere woningvoorraad een rol; er is eigenlijk te weinig duurder woningaanbod aanwezig in Arnhem en dat aanbod stuurt de vraag.

Tabel 2.7: Gemeente Arnhem. Woonsituatie inkomensgroepen naar woningtype

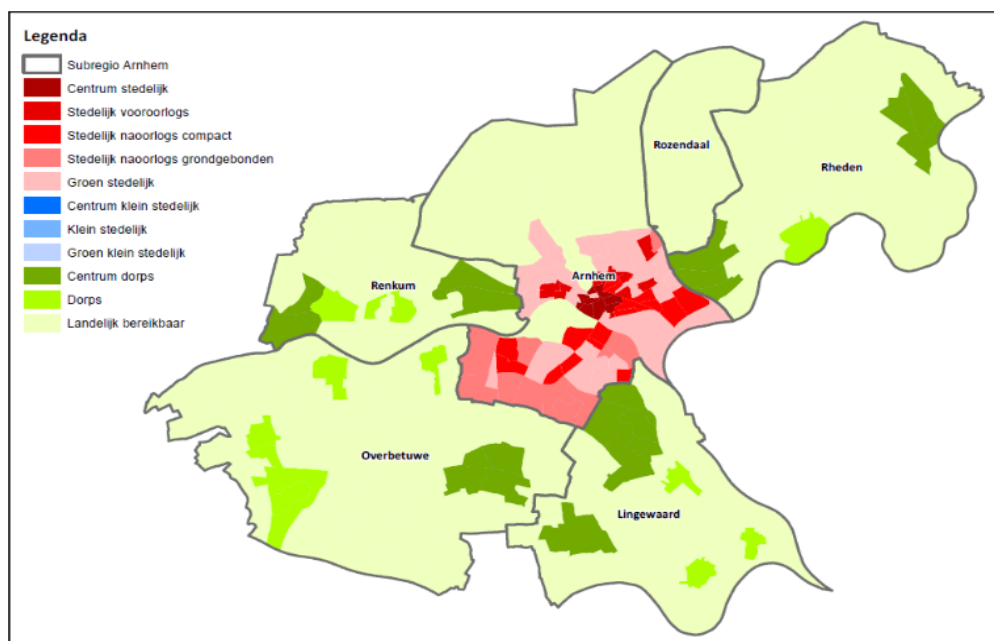
	Rijwoning	2-onder-1 kap	Vrijstaande woning	Appartement	Overig	Totaal
Arnhem						
Midden inkomens	45%	8%	3%	43%	1%	100%
Hogere inkomens	50%	13%	5%	30%	3%	100%
Hoogste inkomens	41%	28%	12%	16%	3%	100%
Topinkomens	10%	33%	31%	26%	0%	100%
Totaal	46%	14%	6%	33%	2%	100%
Subregio Arnhem e.o.						
Midden inkomens	46%	14%	9%	30%	1%	100%
Hogere inkomens	46%	22%	14%	17%	2%	100%
Hoogste inkomens	30%	30%	28%	8%	4%	100%
Topinkomens	8%	17%	62%	12%	1%	100%
Totaal	42%	20%	15%	20%	2%	100%
Nederland						
Midden inkomens	43%	13%	12%	31%	2%	100%
Hogere inkomens	46%	18%	17%	17%	3%	100%
Hoogste inkomens	37%	19%	29%	12%	3%	100%
Topinkomens	22%	21%	43%	10%	4%	100%
Totaal	42%	16%	18%	20%	3%	100%

Bron: WoON2012

De Arnhemse woningvoorraad omvat weinig vrijstaande woningen en daarom wonen er ook relatief weinig midden- en hogere inkomens in een vrijstaande woning; een deel van deze groep met een voorkeur voor een vrijstaande woning is uitgeweken naar elders. Verhoudingsgewijs wonen de midden-, hoge- en topinkomens in Arnhem meer in een appartement; ook dit is vermoedelijk te verklaren vanuit de samenstelling van de Arnhemse woningvoorraad.

Deze tabel laat zien dat het aanbod van vrijstaande woningen in Arnhem sterk ondervertegenwoordigd is en een uitbreiding ervan wenselijk is aangezien Arnhem er dan beter in zal slagen om de hogere-, hoogste- en topinkomens te binden of aan te trekken.

Woonmilieukaart Subregio Arnhem



- 1) De uitbreidingslocatie Schuytgraaf is hier als stedelijk naoorlogs grondgebonden woonmilieu aangemerkt, maar is op grond van de locatietekenen in werkelijkheid een groenstedelijk woonmilieu.

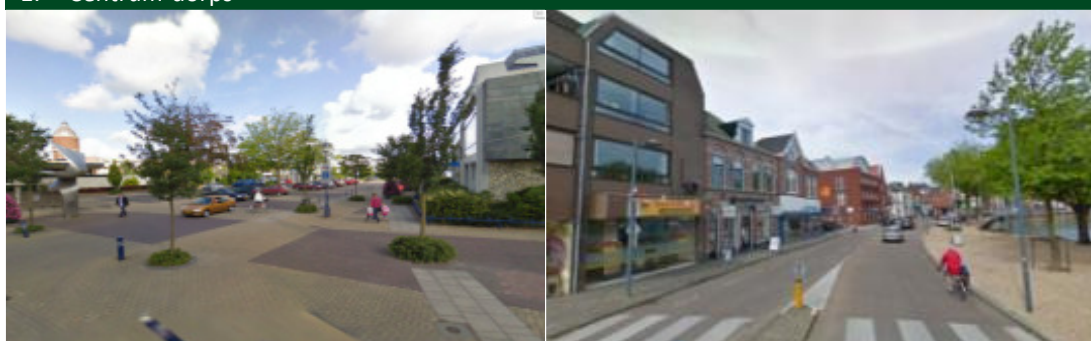
Tabel 2.8: Gemeente Arnhem. Woonsituatie inkomensgroepen naar woonmilieu

	Centrum- stedelijk	Buiten- centrum	Groen- stedelijk	Centrum dorps	Landelijk wonen	Totaal
Arnhem						
Midden inkomens	6%	72%	22%	0%	0%	100%
Hogere inkomens	4%	63%	33%	0%	1%	100%
Hoogste inkomens	2%	48%	49%	0%	1%	100%
Topinkomens	10%	26%	64%	0%	0%	100%
Totaal	4%	64%	32%	0%	1%	100%
Subregio Arnhem e.o.						
Midden inkomens	3%	35%	11%	46%	5%	100%
Hogere inkomens	2%	27%	14%	49%	8%	100%
Hoogste inkomens	1%	19%	19%	51%	10%	100%
Topinkomens	4%	10%	23%	54%	9%	100%
Totaal	2%	28%	14%	48%	7%	100%
Nederland						
Midden inkomens	6%	41%	12%	30%	10%	100%
Hogere inkomens	5%	37%	13%	32%	13%	100%
Hoogste inkomens	5%	35%	16%	30%	14%	100%
Topinkomens	10%	25%	21%	29%	15%	100%
Totaal	6%	38%	14%	31%	12%	100%

Bron: WoON2012

In de Subregio Arnhem woont 55% van de midden- en hoge inkomens in een centrumdorps of landelijk woonmilieu. Het (centrum)dorpse woonmilieu heeft Arnhem niet te bieden en het landelijk wonen is in Arnhem in beperkte mate aanwezig, zodat per saldo maar 1% van de Arnhemmers landelijk woont. Met foto's wordt hieronder, specifiek voor het centrum-dorps, dorps- en landelijk wonen, een beeld geschetst van de kwaliteit van deze woonmilieus.

1. Centrum-dorps



< 10.000 huishoudens per kern
 22 woningen / ha (14% vrijstaand)
 21 winkels / 1.000 huishoudens

2. Dorps



< 10.000 huishoudens per kern
19 woningen / ha (23% vrijstaand)
16 winkels / 1.000 huishoudens

3. Landelijk bereikbaar



< 10.000 huishoudens per kern
21 woningen / ha (50% vrijstaand)
9 winkels / 1.000 huishoudens
op 20 minuten reisafstand van centrumstedelijk milieu

2.2 Gewenste woonsituatie

Woonwensen midden inkomens (tussen de €34.911 en €48.000)

Tabel 2.9: Gemeente Arnhem. Huidige en gewenste woonsituatie van midden inkomens

Midden inkomens	Huidige woonsituatie	Gewenste woonsituatie
Huur	53%	52%
Grondgebonden, < €710	11%	17%
Grondgebonden, > €710	1%	3%
Appartement, < €710	39%	22%
Appartement, > €710	2%	10%
Koop	47%	48%
Grondgebonden, < €172.000	7%	8%
Grondgebonden, < €225.000	16%	11%
Grondgebonden, < €275.000	2%	11%
Grondgebonden, < €500.000	5%	9%
Grondgebonden, > €500.000	1%	1%
Appartement, < €172.000	7%	6%
Appartement, < €225.000	4%	1%
Appartement, < €275.000	5%	2%
Appartement, < €500.000	0%	0%
Appartement, > €500.000	0%	0%
Totaal	100%	100%

Bron: WoON2012.

De middeninkomens hebben een inkomen tussen de €34.911 en €48.000; zij kunnen een hypotheek krijgen tussen de €160.000 en €220.000. Dit bepaalt in belangrijke mate hun koopaspiraties. Iets minder dan 50% van deze groep kiest voor een koopwoning en in belangrijke mate gaat het om een koopwoning onder de €275.000. Veelal kiest men in de koopsector voor een grondgebonden woning. Van de middeninkomens kiest 52% voor een huurwoning. 39% wenst een sociale huurwoning, maar zij komen hiervoor gelet op de hoogte van hun inkomen in principe niet in aanmerking. Zij zullen moeten uitwijken naar een dure huurwoning of een goedkope / middeldure koopwoning. Het aanbod goedkope en middeldure koopwoningen in Arnhem is relatief omvangrijk.

Woonwensen hogere inkomens (tussen de €48.000 en €82.000)

Tabel 2.10: Gemeente Arnhem. Huidige en gewenste woonsituatie van hogere inkomens

Hogere inkomens	Huidige woonsituatie	Gewenste woonsituatie
Huur	36%	39%
Grondgebonden, < €710	5%	15%
Grondgebonden, > €710	2%	2%
Appartement, < €710	23%	18%
Appartement, > €710	6%	4%
Koop	64%	61%
Grondgebonden, < €172.000	6%	5%
Grondgebonden, < €225.000	19%	9%
Grondgebonden, < €275.000	2%	16%
Grondgebonden, < €500.000	12%	22%
Grondgebonden, > €500.000	4%	0%
Appartement, < €172.000	10%	3%
Appartement, < €225.000	6%	2%
Appartement, < €275.000	2%	3%
Appartement, < €500.000	3%	1%
Appartement, > €500.000	0%	0%
Totaal	100%	100%

Bron: WoON2012.

De hogere inkomens hebben een inkomen tussen de €48.000 en €82.000. Zij kunnen een hypotheek krijgen tussen de €220.000 en €370.000 en een groot aantal van hen is ook in die prijsklasse op zoek naar een nieuwe woning. De vraag naar appartementen is beperkt.

Woonwensen hoogste inkomens (tussen de €82.000 en €150.000)

Tabel 2.11: Gemeente Arnhem. Huidige en gewenste woonsituatie van hoogste inkomens

Hoogste inkomens	Huidige woonsituatie	Gewenste woonsituatie
Huur	21%	28%
Grondgebonden, < €710	0%	3%
Grondgebonden, > €710	7%	2%
Appartement, < €710	14%	18%
Appartement, > €710	0%	5%
Koop	79%	72%
Grondgebonden, < €172.000	3%	4%
Grondgebonden, < €225.000	9%	0%
Grondgebonden, < €275.000	16%	17%
Grondgebonden, < €500.000	25%	37%
Grondgebonden, > €500.000	5%	11%
Appartement, < €172.000	16%	0%
Appartement, < €225.000	0%	3%
Appartement, < €275.000	0%	0%
Appartement, < €500.000	4%	0%
Appartement, > €500.000	0%	0%
Totaal	100%	100%

Bron: WoON2012.

De hoogste inkomens hebben een inkomen tussen de €82.000 en €150.000. Zij kunnen een hypotheek krijgen tussen de €370.000 en €700.000. Van hen is 72% op zoek naar een koopwoning; ongeveer een kwart van deze doelgroep kiest voor een koopwoning onder de €275.000. Onder deze groep hoogste inkomens is de vraag naar een appartement vrijwel nihil en dat geldt in het bijzonder voor de vraag naar dure appartementen.

Woonwensen topinkomens (meer dan €150.000)

Het aantal respondenten met een topinkomen in het WoON2012 dat in Arnhem een andere woning zoekt is te beperkt om hiervan een betrouwbaar beeld te geven. Wel is een landelijk beeld te geven van de woonwensen van de topinkomens.

Tabel 2.12: Gemeente Arnhem. Gewenste woonsituatie van topinkomens in Nederland

Topinkomens (Nederland)	Gewenste woonsituatie
Huur	24%
Grondgebonden, < €710	3%
Grondgebonden, > €710	3%
Appartement, < €710	15%
Appartement, > €710	3%
Koop	76%
Grondgebonden, < €172.000	5%
Grondgebonden, < €225.000	4%
Grondgebonden, < €275.000	6%
Grondgebonden, < €500.000	16%
Grondgebonden, > €500.000	31%
Appartement, < €172.000	3%
Appartement, < €225.000	1%
Appartement, < €275.000	1%
Appartement, < €500.000	5%
Appartement, > €500.000	5%
Totaal	100%

Bron: WoON2012.

24% van de verhuiscapabele huishoudens met een inkomen boven de €150.000 is op zoek naar een huurwoning. Driekwart van hen zoekt een huurwoning onder de liberaliseringsgrens en een kwart zoekt een duurdere huurwoning in het geliberaliseerde segment.

Van de verhuiscapabele topinkomens zoekt 76% een koopwoning, 20% zoekt een koopwoning onder de €275.000, 21% zoekt tussen de €275.000 en €500.000 en 36% zoekt boven de €500.000. Zeer overwegend (61%) zoekt men een grondgebonden woning en 15% zoekt een appartement.

Gewenst woonmilieu

Tabel 2.13: Gemeente Arnhem. Gewenste woonsituatie inkomensgroepen naar woonmilieu

	Centrum-stedelijk	Buiten-centrum	Groen-stedelijk	Centrum dorps	Landelijk wonen	Totaal
Midden inkomens	6%	50%	30%	8%	6%	100%
Hogere inkomens	6%	54%	30%	7%	3%	100%
Hoogste inkomens	11%	48%	31%	8%	2%	100%
Topinkomens (Nederland)	13%	31%	20%	26%	10%	100%
Totaal	10%	55%	25%	5%	5%	100%

Bron: WoON2012.

Ongeveer 10% van de totale groep midden- en hoge inkomens die verhuiscapabel is, zoekt een woning in een centrumdorps of landelijk woonmilieu. Een deel van hen zal uit Arnhem vertrekken om de gewenste woonomgeving te verkrijgen, maar een deel zal desondanks in Arnhem blijven wonen en de woonwensen enigszins aanpassen.

De topinkomens zoeken voor 64% een woonmilieu dat Arnhem bij uitstek kan bieden (centrum stedelijk, buiten-centrum en groenstedelijk woonmilieu). Topinkomens kiezen vooral voor buiten-centrum en groenstedelijk wonen. Verhoudingsgewijs zoeken de topinkomens, veel vaker dan de andere inkomensgroepen, voor een woning in het centrumdorpse woonmilieu en het landelijk wonen. Het inspelen op de wensen van midden-, hogere-, hoogste en topinkomens die voor (centrum) dorps kiezen, is in Arnhem moeilijk te realiseren; het moet dan geen 'surrogaat Oosterbeek of Velp' worden. Wel liggen er kansen om in te spelen op de wens om landelijk te wonen binnen de nabijheid van de stedelijke voorzieningen van Arnhem. Er zijn in Arnhem locaties voor nieuwbouw beschikbaar in een landelijk woonmilieu. Hier ligt nadrukkelijk een kans om topinkomens aan te trekken of vast te houden.

Tabel 2.14: Gewenste woonsituatie inkomensgroepen naar voorkeur voor nieuwbouw / bestaande bouw

	Bestaande bouw	Nieuwbouw	Weet niet / geen voorkeur	Totaal
Midden inkomens	39%	22%	39%	100%
Hogere inkomens	50%	13%	37%	100%
Hoogste - en topinkomens	50%	6%	45%	100%
Totaal	46%	15%	39%	100%

Bron: WoON2012.

Naar mate het inkomen stijgt, kiest men minder vaak voor nieuwbouw. Dat is ook wel verklaarbaar, aangezien mensen met een hoog inkomen bij nieuwbouw vaak kiezen voor eigenbouw op een kavel, waarbij dan niet gekozen wordt voor het realiseren van een kant en klare woning, maar voor een eigen, mogelijk exclusief ontwerp. Dat vergt veel inspanning. Het is makkelijker om het woongenot in een bestaande woning, eventueel na aanpassing, te beoordelen.

Tabel 2.15: Gemeente Arnhem. Gewenste woonsituatie inkomensgroepen naar interesse in particulier opdrachtgeverschap

	Op een eigen bouw-kavel	In een bouwproject ontwikkeld i.s.m. andere particulieren (CPO)	Geen van beide	Weet niet / misschien	Totaal
Midden inkomens	4%	0%	82%	13%	100%
Hogere inkomens	8%	4%	71%	17%	100%
Hoogste – en topinkomens	13%	0%	45%	41%	100%
Totaal	7%	2%	72%	19%	100%

Bron: WoON2012.

De belangstelling in Arnhem om op een kavel een eigen woning te realiseren ligt op 7%. Dit is laag in vergelijking tot de rest van de Subregio Arnhem, waar de belangstelling voor bouwen op een eigen kavel op ruim 10% ligt. Met het stijgen van het inkomen, neemt ook de belangstelling voor bouwen op een eigen kavel toe. Van de hoogste inkomens en de topinkomens wil 13% hun droomhuis op een eigen kavel realiseren.

De belangstelling voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) ligt nog lager, maar toch is CPO een nuttige toevoeging om de keuzemogelijkheden voor de consument te vergroten.

De lage belangstelling voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap is deels ook zeker toe te schrijven aan de beperkte mogelijkheden in Arnhem. Aanbod creëert vraag.

Tabel 2.16: Gemeente Arnhem. Wens om in een groene buurt te wonen naar inkomensgroepen

	Kiest voor buurt met veel groen, parken, groenstroken	Kiest niet voor buurt met veel groen, parken, groenstroken	Totaal
Midden inkomens	52%	48%	100%
Hogere inkomens	62%	38%	100%
Hoogste – en topinkomens	43%	57%	100%
Totaal	55%	45%	100%

Bron: WoON2012

Meer dan de helft van de midden- en hoge inkomens (de totale groep) met verhuisplannen, geeft er de voorkeur aan om te verhuizen naar een groene buurt. Echter, bij de hoogste inkomens ligt die voorkeur voor een groene buurt lager. Vermoedelijk vinden de huishoudens met een hoog inkomen dat minder belangrijk, omdat zij zich een woning met een ruime tuin kunnen veroorloven; het groen is dan privé en dan is het minder belangrijk om dat ook in de vorm van openbaar groen terug te vinden.

Tabel 2.17: Gemeente Arnhem. Wens om in een waterrijke buurt te wonen naar inkomensgroepen

	Kiest voor waterrijk wonen	Kiest niet voor waterrijk wonen	Totaal
Midden inkomens	20%	80%	100%
Hogere inkomens	24%	76%	100%
Hoogste - en topinkomens	17%	83%	100%
Totaal	21%	79%	100%

Bron: WoON2012.

Ruim 20% van de midden- en hoge inkomens (de totale groep) met verhuisplannen, geeft er de voorkeur aan om te verhuizen naar een waterrijke buurt. Het kan dan gaan om vijvers, grachten, open water, etc. Die belangstelling voor waterrijk wonen is het hoogst onder de groep hogere inkomens en het laagst onder de groep hoogste- en topinkomens.

Het is dus niet zo dat de hoogste inkomens vaker kiezen voor een waterrijke woonomgeving of een groene buurt. Water of groen is dus niet zonder meer een onderscheidend criterium en voldoende om huishoudens met een hoog inkomen naar Arnhem te lokken. Het gaat om het bieden van een luxe en exclusief woonconcept op een toplocatie en daarbij kan groen en water als een bijzondere kwaliteit een rol spelen.

Tabel 2.18: Gemeente Arnhem. Aantal verhuisgeneigde kopers met een inkomen boven de €35.000 in Arnhem, naar woonmilieu en voorkeur voor wonen in een waterrijke buurt

	Kiest voor waterrijk wonen	Kiest niet voor waterrijk wonen	Totaal
Centrum-stedelijk wonen	140	400	540
Buitencentrum wonen	540	3.440	3.980
Groenstedelijk wonen	710	1.620	2.330
Centrumdorps wonen	220	340	560
Landelijk wonen	80	150	230
Totaal	1.690	5.950	7.640

Bron: WoON2012.

Het kiezen voor waterrijk wonen is niet voorbehouden aan het centrumdorps en het landelijke woonmilieu, ofschoon dan wel relatief gezien vaker de voorkeur bestaat voor de keuze om aan / nabij water te wonen. Maar ook het centrumstedelijk wonen scoort relatief goed: de meeste Arnhemmers zullen hierbij voor ogen hebben om in het centrum te wonen en dan aan / nabij de Rijn.

3 Aanknopingspunten woningbouwprogrammering

3.1 Vraag-aanbodbalans

Kwantitatieve woningbehoefte

Afstemming over de gemeentelijke woningbouwprogramma's vindt plaats binnen de Stadsregio Arnhem. In april 2015 is het rapport 'Stoplichtmodel voor woningbouwprogrammering Stadsregio Arnhem Nijmegen; subregio Arnhem en Omgeving' uitgebracht. Daarin zijn onder meer de volgende kwantitatieve randvoorwaarden voor het bouwprogramma opgenomen:

- Uitgaande van Socrates is voor Arnhem-stad de opgave 5.147 woningen voor de periode 2011-2019. In de jaren 2011, 2012 en 2013 zijn 869 woningen gerealiseerd, hetgeen betekent dat er voor de periode 2014-2019 nog een opgave resteert van 4.278 woningen.
- In de periode 2020-2024 krijgt Arnhem nog te maken met een groei van 3.654 huishoudens.

Voor de gehele periode 2014-2024 (11 jaar) bedraagt de opgave voor de gemeente Arnhem (4.278 + 3.654) = ca 7.900 woningen.

Kwalitatieve woningbehoefte

Voor de samenstelling van de woningvraag baseren wij ons op het WoON2012. De ervaring leert dat geënquêteerden in woonwensonderzoeken over het algemeen een wat te optimistisch beeld geven van de woningvraag. Toch nemen wij die woonwensen als uitgangspunt, omdat de woningmarkt inmiddels aantrekt en wij nemen aan dat deze verbetering zich in de komende jaren voortzet en ook bestendig is. Op grond van het WoON2012 hebben wij de woningvraag in de dure huur en de koopsector in beeld gebracht. Doorstromers die hun verhuishwens verzilveren, maken bij verhuizing een woning vrij, het woningaanbod. Door de woningvraag in mindering te brengen op het woningaanbod, wordt een balans verkregen van woningtekorten (-) en woningoverschotten (+).

Tabel 3.1: Gemeente Arnhem. Vraag-aanbod-balans voor de dure huur en koop¹⁾ in de periode 2015-2024

	Tekorten (-) en overschotten (+)
Dure huur	
Grondgebonden, > €710	-100
Appartement, > €710	-350
Koop	
Grondgebonden, < €172.000	-950
Grondgebonden, < €225.000	-750
Grondgebonden, < €275.000	-1.800
Grondgebonden, < €500.000	-1.550
Grondgebonden, > €500.000	-100
Appartement, < €172.000	+750
Appartement, < €225.000	0
Appartement, < €275.000	-100
Appartement, < €500.000	-100
Appartement, > €500.000	-50
Totaal	5.100

Bron: WoON2012.

1) De sociale huur is buiten beschouwing gelaten.

De woningvraag in het topsegment boven de €500.000 is volgens het WoON2012 beperkt. Het zou mogelijk zijn om jaarlijks tien tot twintig woningen in het topsegment in Arnhem toe te voegen gespreid over verschillende locaties, zodat er keuze is voor de consument. Echter, de economie trekt weer aan en naar verwachting zal de doorstroming in het dure prijssegment aantrekken. Op grond daarvan is het

verdedigbaar om voor de komende jaren uit te gaan van een wat hogere vraag. Een jaarlijkse afzet van enkele tientallen woningen boven de €500.000 wordt haalbaar geacht, mits voldaan wordt aan de hieronder beschreven randvoorwaarden.

De markt voor appartementen is een niet vanzelfsprekende markt. Voorheen kozen senioren in woonwensonderzoeken vaak voor verhuizing naar een appartement. Die keuze is aan het veranderen. Woningen waren in de afgelopen jaren moeilijk verkoopbaar en ook senioren hebben ondervonden dat de woning vaak niet tegen de verwachte prijs kon worden verkocht. De lagere doorstroombereidheid van senioren in met name de koopsector is naar verwachting een blijvend fenomeen. Immers, het rijksbeleid zet in op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van senioren en voor veel senioren betekent dit, dat zij in hun huidige woning willen blijven wonen. Ook het slechter ter been worden, hoeft geen reden meer te zijn voor verhuizing omdat het tegenwoordig mogelijk is om in bijna elke woning een traplift te plaatsen. Ook thuis kan intensieve zorg worden geboden en ook dat hoeft geen reden te zijn om te verhuizen. Toch blijft het belangrijk dat er voldoende geschikte woningen zijn voor ouderen die wel willen verhuizen. Onderzoek laat zien dat 77% van de woningvoorraad in Arnhem geschikt of geschikt te maken is en dit ligt lager dan landelijk; hier ligt nog een opgave.

Uit de vraag-aanbodbalans blijkt dat het tekort aan appartementen beperkt is. In de praktijk is die markt wel iets ruimer, omdat er sprake is van enige mismatch. Buiten het centrum is sprake van een potentieel overschot aan goedkope koopappartementen, maar in het centrum is nog sprake van een tekort. Toch moet de appartementenmarkt 'veroverd' worden. Het woonproduct moet overtuigen door zijn kwaliteit en ligging.

Een belangrijk segment voor Arnhem is de grondgebonden koopwoning tussen de €225.000 en €500.000. Zonder eigen vermogen is dit segment bereikbaar voor mensen met een inkomen tussen de €50.000 en €110.000. Dit is het woningsegment voor de hogere inkomens. Door het bieden van een gevarieerd aanbod in dit prijssegment, kunnen de hogere inkomens aan Arnhem worden gebonden. Een zekere uitstroom van deze duurdere vraag naar omliggende gemeenten is onvermijdelijk omdat Arnhem niet in alle woonmilieu woningen kan aanbieden. Voor een woning in een (centrum)dorps woonmilieu moet men naar elders verhuizen. De kansen die er wel zijn om in Arnhem landelijk te wonen, moet men koesteren (zie vervolg).

3.2 Binden en aantrekken van hoogste en topinkomens

Ook Arnhem verliest gezinnen

Uit de analyse blijkt dat in Arnhem de hogere inkomens (tussen de €48.000 en €82.000) en vooral de hoogste inkomens (tussen de €48.000 en €82.000) zijn ondervertegenwoordigd. Dit hangt samen met het migratiepatroon.

Figuur 3.1: Gemeente Arnhem. Migratie naar leeftijd, periode 2004-2013



Bron: CBS.

Het migratiepatroon naar leeftijd voor Arnhem is kenmerkend voor een grote stad. Een vestigingsstroom van jongeren in de leeftijdsklasse van 15-24 jaar, maar vertrek van gezinnen met kinderen (de groene en donkerblauwe staafjes in de grafiek). Per saldo vertrekken er jaarlijks gemiddeld ongeveer 300 personen van 25-49 jaar uit Arnhem. Een groot deel van deze groep is aan te merken als een tweeverdienend gezin met een hoog inkomen. Dit beeld hoort bij de grote stad, maar doet zich in de ene stad meer voor dan in de andere stad. Zo is het vertrek uit Nijmegen van tweeverdienende gezinnen flink groter dan in Arnhem. De onderwijsinstellingen in de stad trekken de jongeren aan en nadat zij zijn afgestudeerd en de kinderen op komst zijn vertrekt een deel van hen naar gemeenten in de omgeving. Stad en ommeland hebben elkaar nodig!

Toch kan de stad op dit migratieproces invloed uitoefenen. Steden zetten zich daarvoor ook met succes in. Sinds enige tijd wijzen de CBS-cijfers uit dat steden jonge gezinnen weten vast te houden en aan te trekken. De kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw op de Vinex-locaties en de binnenstedelijke bedrijventerreinen die geherstructureerd worden, gebieden met alle voorzieningen in de directe nabijheid, zijn een reden voor gezinnen om zich daar te vestigen. Het stedelijk wonen is in!

Vertrek van gezinnen is beïnvloedbaar

Het beste bewijs dat het migratiepatroon valt te beïnvloeden, blijkt uit het migratiepatroon in 2008. Toen is Arnhem er wel in geslaagd om ook onder gezinnen een vestigingssaldo te realiseren. Na jaren met een gemiddelde nieuwbouwproductie van ca 700 woningen per jaar, werden er in 2008 ruim 1.100 woningen in Arnhem opgeleverd. Voldoende nieuwbouw is een eerste vereiste om ook gezinnen vast te houden. In de tweede plaats moet ingezet worden op het verder vergroten van de woonmilieudifferentiatie. Niet te snel kiezen voor het realiseren van vertrouwde woonconcepten, maar nadrukkelijk ook ruimte bieden voor nieuwe concepten, zodat er in Arnhem meer keuzemogelijkheden voor de consument ontstaan.

Waar liggen de kansen om hoge inkomens uit de Randstad aan te trekken?

De ontwikkeling van Schuytgraaf is vertraagd door onder meer de sterk afgenomen nieuwbouwvraag in de afgelopen jaren als gevolg van de slechte economische situatie. Inmiddels is het consumentenvertrouwen sterk toegenomen en dit heeft zijn weerslag op de woningmarkt. Ook Schuytgraaf profiteert van deze positieve ontwikkeling. De start van de bouw van het winkelcentrum in het najaar van 2015 zal een positief effect hebben op de woningvraag. Op grond van landelijk waargenomen tendensen, zal de aanwezigheid van adequate voorzieningen in Schuytgraaf resulteren in een toenemende belangstelling

van midden inkomens maar vooral ook hogere inkomens (tussen de €48.000 en €82.000; veel twee-verdieners). Schuytgraaf biedt veel kansen voor vraaggericht bouwen en initiatieven van woonconsumenten.

Huishoudens die stedelijk en ruim willen wonen opteren liever voor bouwlocaties aan de noordkant van de stad. In de marktconsultatie is dit beeld bevestigd. De hoogste en topinkomens cq de gepensioneerde huishoudens met mogelijk een minder hoog inkomen maar wel veel vermogen, oriënteren zich voor een woning veelal op de noordkant van de stad. Het woongebied onder de Rijn is duidelijk minder gewild. Die oriëntatie op het noorden vloeit onder meer ook voort uit de samenstelling van de woningvoorraad. Vooral in Noord ligt het duurderende deel van de Arnhemse woningvoorraad en al decennia oriënteren de hogere inkomensgroepen zich voor een passende woning in Noord. Daar wonen hun 'gelijkgestemden' en dat is een extra argument om in Noord te zoeken. 'Slaag je niet in Arnhem-Noord dan kan je altijd nog uitwijken naar de duurderende woningvoorraad in Oosterbeek of Velp'. Het is moeilijk om dit zoekpatroon te doorbreken.

Het CBS heeft recent onderzoek¹ gedaan naar het verhuisgedrag van de verschillende inkomensgroepen. Daarin is vastgesteld dat bewoners met een inkomen dat sterk afwijkt van het gemiddelde buurtinkomen vaker verhuizen. Zij gaan dan vaak wonen in buurten waar zij qua inkomen beter tussen de andere bewoners passen. Met andere woorden: het verhuisgedrag van burgers zorgt er ook voor dat zij de sociale afstand tot hun buurtgenoten reduceren. Mensen selecteren kennelijk niet uitsluitend op aspecten van de woning, maar ook op de context van de woonomgeving: de voorzieningen in de buurt, het aanzien van de buurt, de sociale samenstelling en de sfeer in de buurt.

Dit verklaart waarom de hoge inkomens vooral op Arnhem-Noord zijn georiënteerd. Luxe woningbouw in Zuid, als onderdeel van een verder gedifferentieerd bouwprogramma, is niet voldoende om te kunnen concurreren met woningen in Noord. De luxe woningbouw moet nadrukkelijk onderscheidend zijn van de rest van de woningbouw en dit wordt meer beleefd als de luxe woningbouw in een aparte buurt plaatsvindt. Het project De Eilanden in Schuytgraaf is zo'n voorbeeld. Daar kunnen geïnteresseerden op eigen kavels hun droomhuis realiseren in een gebied dat letterlijk is gescheiden van de rest van de wijk. Hier is herkenbaar dat er een onderscheidend buurtje wordt gerealiseerd.

Arnhem beschikt over tal van kwaliteiten. Dit komt ook tot uitdrukking in de 12^e plaats die Arnhem inneemt in de Atlas voor Gemeenten 2015; dit betreft een ordening op woonaantrekkelijkheid tussen 50 steden. Ten opzichte van 2014 is Arnhem gestegen van de 15^e naar de 12^e plaats, ondanks de sterkere positie van steden in de Randstad. Steden als Utrecht en Amsterdam slagen er steeds beter in om de jonge en hoogopgeleide bevolking aan te trekken, onder meer door een groot aanbod aan banen. De hoge inkomens hebben in de Randstad een ruim aanbod om een aantrekkelijke woonlocatie te vinden. Keuze te over uit het palet van centrumstedelijk wonen tot landelijk wonen, van traditioneel tot moderne architectuur, van wonen aan water in een diversiteit van kwaliteiten, etc.

De concurrentie is geducht en Arnhem zal zijn bijzondere locatiekwaliteiten moeten inzetten om met succes Randstedelingen aan te trekken. Arnhem heeft bijzondere kwaliteiten te bieden. Er zijn locaties beschikbaar die aangemerkt kunnen worden als pareltjes. In Zuid is dit de locatie Stadsblokken-Meinerswijk. Daar kan een uniek woonconcept worden gerealiseerd dat afwijkend is van hetgeen elders in den lande wordt gerealiseerd. Om hoge inkomens uit Arnhem daaraan te binden of uit de Randstad aan te trekken is het wel van belang dat er compromisloos gebouwd wordt met woonconcepten voor de hoge inkomens.

Er zijn in Arnhem meer van zulke toplocaties beschikbaar. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld De Buitenplaats Koningsweg (Schaarsbergen), Stadsblokken-Meinerswijk en diverse locaties in de

¹ Bron: Onderzoek 'Te veel of te weinig inkomen voor de buurt? Dan een grotere kans om te verhuizen', 2014, CBS.

binnenstad. Die locaties lenen zich voor exclusief wonen waarbij ingespeeld wordt op de woningvraag van de hoge inkomens.

3.3 Transformatie van vastgoed

Transformatie van vastgoed is niet een nieuw verschijnsel, maar sinds enkele jaren voeren veel gemeenten hierop een actief beleid als gevolg van omvangrijke leegstand. Vaak betreft het kantoren, maar het kan ook gaan om transformatie van winkels, bedrijfsruimten, scholen, zorgvastgoed, kerken, etc. Ook Arnhem beschikt sinds enkele jaren over een transformatieteam. Dit team beoordeelt nieuwe initiatieven op haalbaarheid en probeert initiatiefnemers en/of eigenaren te helpen bij het doorlopen van de ambtelijke processen van bijvoorbeeld bestemmingsplanwijziging.

Landelijk was de transformatie van kantoren vaak gericht op het goedkope segment: huisvesting voor jongeren en studenten. Landelijk zijn er tot nu toe nog weinig voorbeelden beschikbaar van transformatie van kantoren tot luxe en dure appartementen. In het middeldure huursegment gaat een ontwikkelaar op korte termijn appartementen realiseren in het voormalige AKZO-hoofdkantoor in Arnhem



De praktijk wijst uit dat na de aanvankelijke inzet op het via transformatie huisvesten van studenten nu steeds meer ingezet wordt op het huisvesten van 55-plussers. Daarbij gaat het ook om woonvormen voor gegoede huishoudens, dat wil zeggen senioren met een hoog inkomen en / of een hoog vermogen. Hierbij kan gedacht worden aan jonge senioren die nu grondgebonden wonen en over een grote tuin beschikken waarvan het onderhoud steeds bezwaarlijker wordt. Een deel van hen zoekt het stedelijk woonmilieu op en wil wel verhuizen naar een appartement en dat zou heel goed in een omgebouwd kantoorpand kunnen. Maar ook jonge tweeverdieners met een hoog inkomen zijn geïnteresseerd in wonen in een stedelijk woonmilieu (woonvorm: vrij indeelbare lofts).

Voor transformatie van kantoren naar het luxe segment (geliberaliseerde huur en koop vanaf stel €300.000) komen in eerste instantie stijlvolle, monumentale kantoorpanden in aanmerking. Het gaat dan om bijzondere panden in een bijzondere omgeving. Maar de transformatie leert ook, dat er senioren zijn die minder betekenis hechten aan de architectonische uitstraling van het pand, maar het woongenot afmeten aan de ruimte en het afwerkingsniveau van de woning en de kwaliteit van de locatie. Met succes zijn kantoorpanden getransformeerd die door velen vooraf al waren afgeschreven.

Ook Arnhem heeft te maken met leegstand van vastgoed. Er zijn goede kansen voor transformatie van vastgoed in het centrumgebied, langs de Rijn,

langs de singels, langs diverse uitvalswegen in Noord (Amsterdamseweg, Apeldoornseweg, Velperweg en IJssellaan). Er zijn niet alleen kansen voor transformatie van kantoren, maar ook moet gedacht worden aan transformatie van scholen (HKA-terrein) en kerken. Ook daar liggen kansen voor woningen voor de hoge inkomens. Veelal heeft de transformatie betrekking op het realiseren van appartementen en daar liggen ook kansen voor de dure huur.



4 Aanknopingspunten om afzetbaarheid te vergroten

De gemeente Arnhem beschikt over tal van woningbouwlocaties. Op de ene locatie verloopt de afzet uitstekend (voorbeelden: Saksen Weimar, Paradijs) en op andere locaties stagneert de afzet (voorbeeld: Gaardenhage waar de afzet van exclusieve kavels stagneert). De vraag rijst wat de gemeente kan doen om de afzet op de verschillende locaties te bevorderen. Het uitgevoerde onderzoek levert hiervoor diverse aanknopingspunten op, die de gemeente in de beschouwing kan betrekken bij het afwegen van de marktkansen van de verschillende locaties. Wij rubriceren een en ander naar de eisen die de diverse inkomensgroepen stellen bij het kopen van een woning in Arnhem. Daarbij worden de afwegingscriteria en randvoorwaarden soms wat scherp aangezet, om de betekenis ervan duidelijk te maken. In werkelijkheid zullen de randvoorwaarden een meer genuanceerde rol spelen bij het verhuisgedrag van de verschillende inkomensgroepen.

Afwegingscriteria van de hoogste en topinkomens (boven de €82.0000)

- Beperkte vraag naar dure nieuwbouw: enkele tientallen woningen per jaar.
- Wonen bij gelijkgestemden.
- Gedifferentieerde nieuwbouwlocaties en grootschalige woningbouwprogramma's zijn minder aantrekkelijk.
- Locaties in Noord zijn en blijven gewild.
- Locaties in een landelijk of ander uniek woonmilieu worden door deze doelgroep aantrekkelijk gevonden.
- Voldoen aan enkele essentiële locatiemarken.
- Zorg voor keuze, dus meerdere locaties in de aanbieding.
- Benut de kracht van Arnhem: centrumstedelijk wonen.
- Vraag naar uniek waterrijk wonen is beperkt, maar de Rijn heeft een bijzondere kwaliteit en aantrekkingskracht.

Hoogste en topinkomens (boven de €82.000; 8% van de bevolking)

- *Beperkte vraag naar dure nieuwbouw: enkele tientallen woningen per jaar*
Realiseer je dat deze inkomensgroep klein is en dat dus de vraag naar dure grondgebonden woningen en appartementen boven de €500.000 betrekkelijk klein is. Uit het WoON2012 kan worden afgeleid dat er jaarlijks tien tot twintig woningen in de nieuwbouw kunnen worden afgezet. De rest van de woningvragers kiest voor een vrijgekomen woning in de bestaande voorraad. Echter, de economie trekt weer aan en naar verwachting zal de doorstroming in het dure prijssegment aantrekken. Op grond daarvan is het verdedigbaar om voor de komende jaren uit te gaan van een hogere vraag. Een jaarlijkse afzet van enkele tientallen woningen boven de €500.000 wordt haalbaar geacht, mits voldaan wordt aan de hieronder beschreven randvoorwaarden.
- *Wonen bij gelijkgestemden*
Er is een zekere voorkeur om bij gelijkgestemden te wonen. Als de sociale afstand tot buurtgenoten vrij groot is, gaat men verhuizen. Het verhuisgedrag is er dan op gericht om die sociale afstand te verkleinen.
- *Gedifferentieerde nieuwbouwlocaties en grootschalige woningbouwprogramma's zijn minder aantrekkelijk*
Nederland heeft een traditie van gedifferentieerd bouwen. In de meeste wijken in Nederland is sprake van een menging van sociale woningbouw, middeldure woningbouw en dure woningbouw. Deze differentiatie heeft veel goeds gebracht. De segregatie, in een omvang zoals die te vinden is in bijvoorbeeld de banlieues in Frankrijk, kennen we niet in Nederland. Ook bij de stedelijke vernieuwing in de afgelopen decennia, werd er ingezet op het verminderen van de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad door het aandeel koopwoningen te vergroten.

Aan gemengde wijken kleeft ook een nadeel. Specifieke inkomensgroepen kunnen zich moeilijk identificeren / onderscheiden in een gemengde wijk. Ontwikkelaars ervaren dit verschijnsel aan den lijve.

Voorbeeld: in een complex met een combinatie van goedkope en dure appartementen verloopt de afzet van dure appartementen problematischer dan in een complex met alleen dure appartementen. Het hogere kwaliteitsniveau van de dure appartementen moet ook aan de buitenkant zichtbaar zijn.

Voorbeeld: de afzet van kavels en dure koopwoningen zal beter verlopen naar mate deze woningen als een herkenbaar cluster worden gerealiseerd en menging met goedkopere woningbouw achterwege blijft.

De hoogste- en topinkomens geven er de voorkeur aan om in een buurt te wonen die herkenbaar luxe / onderscheidend is. Bij voorkeur moet die buurt bereikbaar zijn, zonder dat men door een wijk moet met overwegend goedkope woningbouw.

- *Locaties in noord zijn en blijven gewild*

De hoogste en topinkomens in Arnhem oriënteren zich in eerste instantie in Noord voor het vinden van een andere woning. Daar zijn relatief de meeste dure woningen te vinden en de meeste gelijkgestemden.

- *Locaties in een landelijk of ander uniek woonmilieu worden door deze doelgroep aantrekkelijk gevonden*

Arnhem beschikt nauwelijks over woningen in een landelijk woonmilieu, terwijl de vraag hiernaar wel aanwezig is. Zo kiest 10% van de topinkomens voor dit woonmilieu. Als dit niet in Arnhem wordt geboden zullen de hoogste- en topinkomens hiervoor uitwijken naar een andere gemeente. Als Arnhem inzet op het vasthouden en aantrekken van deze inkomensgroepen, is het dus zaak om de woningbouwlocaties met een landelijk of ander uniek woonmilieu die er in Arnhem zijn of die er ontstaan, aan te wenden voor luxe woningbouw. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de volgende locaties: Stadsblokken-Meinerswijk en De Buitenplaats Koningsweg. Hier liggen zeer goede kansen om te voorzien in de woningvraag van de hoogste- en topinkomens. Ook Stadsblokken-Meinerswijk is een kansrijke locatie.

- *Voldoen aan minimaal enkele essentiële locatiemarkers.*

De woonaantrekkelijkheid van een stad wordt bepaald door tal van factoren. Voor de hoge- en topinkomens zijn vooral de volgende indicatoren van belang:

- aanwezigheid van een historische binnenstad;
- aantrekkelijke bebouwing in de omgeving;
- parken en plantsoenen / groen;
- bos en natuur;
- rust en ruimte;
- culturele voorzieningen;
- luxe winkels / funshoppen;
- restaurants;
- recreatiegebieden;
- binnenwater;
- sport- en fitnessvoorzieningen;
- weinig overlast;
- bevolkingssamenstelling;
- sociale status woonomgeving;
- bereikbaarheid over de weg.

Er zijn in Nederland en dus ook in Arnhem maar weinig locaties die aan al deze locatiemarkers voldoen. Dat hoeft ook niet, maar het is minimaal een vereiste dat een locatie op een overtuigende

wijze voldoet aan enkele van de hierboven beschreven locatiemarkers. Dan kan de locatie aantrekkelijk zijn om te voorzien in de woningvraag van de hoogste- en topinkomens. Dit is weliswaar een noodzakelijke voorwaarde maar nog niet een voldoende voorwaarde.

- *Zorg voor keuze, dus meerdere locaties in de aanbieder*
Elke woonconsument wil kunnen kiezen en dat geldt ook voor de hoogste- en topinkomens. Het is daarom van belang om nieuwbouwmogelijkheden op meerdere locaties, met elk variërende en bijzondere locatiekwaliteiten, aan te bieden.
- *Benut de kracht van Arnhem: centrumstedelijk wonen*
De groep hogere- en topinkomens die in Arnhem woont is specifiek: meer alleenstaanden, vaker wonend in een appartement en kiest ook relatief vaker voor een centrumstedelijk woonmilieu. Ongeveer 4% van de Arnhemse woningvoorraad is als centrumstedelijk aan te merken. De vraag naar dit woonmilieu ligt veel hoger, namelijk op 10%. Het bijzondere daarbij is dat die vraag verhoudingsgewijs relatief gezien groter is onder de hoogste- en topinkomens dan onder de andere inkomensgroepen. Hier ligt dus een kans om locaties in het centrum te benutten voor deze inkomensgroep. In absolute omvang is de vraag overigens niet zo groot: jaarlijks ca 10 tot 20 appartementen in de prijsklasse boven de €275.000.
- *Vraag naar uniek waterrijk wonen is beperkt, maar de Rijn heeft een bijzondere kwaliteit en aantrekkingskracht*
De groep hoogste- en topinkomens heeft een zekere belangstelling voor waterrijk wonen: 17% is op zoek naar een andere woning in een 'waterrijk' woonmilieu. De andere inkomensgroepen hebben wat meer belangstelling voor een waterrijke woonbuurt. Het kan dan gaan om vijvers, grachten, open water, etc.
Natuurlijk is de Rijn als een bijzondere kwaliteit aan te merken, zowel in visueel opzicht als in gebruikswaarde. Het wonen aan of nabij de Rijn is een kwaliteit die zeker ook door de hoogste- en topinkomens gewaardeerd wordt. (Potentiële) bouwlocaties aan of nabij de Rijn zijn zonder meer ook aantrekkelijk voor de hoogste- en topinkomens.

Afwegingscriteria van de hogere inkomens (tussen de €48.000 en €82.000)

- Vraaggericht bouwen: aandacht voor variatie en 'mee-ontwerpen'.
- Moderne architectuur is een niche.
- Welstandsvrij bouwen.
- Evalueren eisen uit beeldkwaliteitsplannen.
- Versterken van het onderscheidend vermogen van locaties.
- Relatief grote belangstelling voor waterrijk wonen.
- Voldoende woningen bouwen!
- Schuytgraaf is kansrijk.

Hogere inkomens (tussen de €48.000 en €82.000; 23% van de bevolking)

- *Vraaggericht bouwen: aandacht voor variatie en 'mee-ontwerpen'*
De omslag van aanbodgericht bouwen naar vraaggericht bouwen is al enige tijd een feit. Er komen steeds betere voorbeelden hoe hieraan invulling kan worden gegeven. Deze inkomensgroep is in staat om een woning te kopen in de prijsrange tussen minimaal €220.000 en €370.000. Dit is een brede prijsrange waarin ook optimaal invulling gegeven kan worden aan gevarieerd bouwen cq het aanbieden van een breed pallet van woonproducten. Variatie in woningtypen, kwaliteitsniveau, vorm, kleurgebruik, woningindeling, etc. Ook biedt een aantal ontwikkelaars de mogelijkheid om, uitgaande van een voorlopig ontwerp, de woning zelf in te delen of het uiterlijk daarvan te bepalen (bijvoorbeeld Saksen Weimar). Hiermee wordt beter aangesloten op de woonwensen van de consument. Bovendien is het

gewenst dat ontwikkelaars zich door middel van marktonderzoek blijven oriënteren op de woonwensen van de consument.

- *Moderne architectuur is een niche*

Een deel van de consumenten heeft belangstelling voor een woning van moderne architectuur. Die wensen ten aanzien van de 'moderniteiten' zijn echter zeer specifiek. Daarom is bijvoorbeeld de afzet van projectmatig gerealiseerde appartementencomplexen met een moderne architectuur vaak problematisch. Het is dan veel moeilijker om een groep kopers te vinden die gelijkgestemd is over de architectuur. In een grote stad met een grote woningmarktregio is moderne architectuur beter afzetbaar dan in een kleinere woningmarktregio.

Moderne architectuur is individualistisch georiënteerd en is daarom succesvoller toepasbaar in de vorm van particulier opdrachtgeverschap.

- *Welstandsvrij bouwen*

Een aanvulling op het palet van bouw mogelijkheden is het welstandsvrij bouwen. In diverse gemeenten is daarmee ervaringen opgedaan in de afgelopen jaren.

- *Evalueren eisen uit beeldkwaliteitsplannen*

In de gevoerde gesprekken zijn diverse signalen naar voren gekomen dat de gestelde eisen in sommige bouwplannen wel erg vérstrekkend zijn. Wij hebben de juistheid van deze beweringen niet onderzocht, maar geven de gemeente in overweging om te evalueren of de gestelde eisen in beeldkwaliteitsplannen en de welstandseisen versoepeld kunnen worden om de afzetbaarheid van nieuwbouw te bevorderen.

- *Versterken van het onderscheidend vermogen van locaties*

Ook deze inkomensgroep is gevoelig voor de sociale status van de woonomgeving. Voor de afzet is het dus van belang om het onderscheidend vermogen van een locatie maximaal uit te nutten en te versterken. Met name is dat van belang voor het aantrekken van deze inkomensgroep van buiten Arnhem. Immers, deze groep die eventueel bereid is over een grotere afstand te verhuizen, kan kiezen uit tal van bouwlocaties met specifieke kwaliteiten. Het aanbod in Arnhem moet ook bijzonder zijn om hen over te halen naar Arnhem te verhuizen. Het is dus van belang om ervoor te waken dat altijd voor een gedifferentieerde woonwens wordt gebouwd. Om renteverliezen te beperken is dit vaak wel verleidelijk, als bijvoorbeeld de afzet op een bepaalde locatie stagneert; dan worden er gemakkelijk concessies gedaan aan het kwaliteitsniveau en worden goedkopere prijssegmenten toegevoegd waarvan de afzet beter loopt.

- *Relatief grote belangstelling voor waterrijk wonen*

De groep hogere inkomens heeft een relatief grotere belangstelling voor waterrijk wonen. Ofschoon de verschillen tussen de inkomensgroepen in dit opzicht niet zo groot zijn, kan met dit locatiecriterium toch rekening worden gehouden. Het is een aanvullende kwaliteit die in positieve zijn kan bijdragen in de afzet van tweekappers en vrijstaande woningen.

- *Voldoende woningen bouwen!*

Arnhem verliest gezinnen met jonge kinderen die naar andere gemeenten vertrekken. Hieronder bevinden zich de tweeverdieners die veelal tot deze groep hogere inkomens behoren. Dat vertrek lijkt welhaast onvermijdelijk, maar is dat niet. In 2008 en 2009 zijn er zoveel woningen in Arnhem opgeleverd dat er zelfs sprake is geweest van een vestigingssaldo. Kortom, het is dus mogelijk om de hogere inkomens vast te houden of van buiten aan te trekken, uiteraard mits er sprake is van een passend woningaanbod.

Het is gewenst om bij de planning altijd rekening te houden met het feit dat in de ontwikkelingsfase wel eens plannen kunnen sneuvelen die toch niet goed aansluiten op de woningvraag. Om een toereikend bouwprogramma te kunnen realiseren is het dus van belang om een groter aantal woningen in ontwikkeling te nemen.

- *Schuytgraaf is kansrijk*

In 2004 is met de woningbouw in Schuytgraaf gestart en deze nieuwe woonwijk is betrekkelijk langzaam tot ontwikkeling gekomen. Het heeft de pech gehad dat na vier jaar, in 2008, de economische terugval werd ingezet. Sinds kort kan de woningmarkt meer met optimisme worden beoordeeld en het heeft een positief effect op de vraag naar nieuwbouw in Schuytgraaf. Veel Vinex-locaties in Nederland worden gewaardeerd door tweeverdienende huishoudens. De nabijheid van voorzieningen (kinderdagverblijf, basisschool, buitenschoolse opvang, supermarkt, etc.) is aantrekkelijk en het wonen in een groenstedelijk woonmilieu mag zich in een groeiende belangstelling verheugen in vergelijking tot bijvoorbeeld het dorps wonen. Het wonen in een grote gemeente wint aan belangstelling. Dit geldt ook voor Schuytgraaf. Inmiddels is besloten om in het najaar van 2015 met de bouw van het winkelcentrum te beginnen (gereed in 2016). Dit zal de aantrekkelijkheid van de locatie Schuytgraaf aanmerkelijk vergroten voor met name de hogere inkomens, maar ook voor de middeninkomens.

Afwegingscriteria van de midden inkomens (tussen €34.911 en €48.000)

- Vraaggericht bouwen betekent marktonderzoek verrichten naar woonwensen, vaak ook projectgebonden.
- Ook middeninkomens hebben belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap.
- Aandacht voor uitbreidbaarheid woning en voor levensloopgeschikt bouwen.
- Optimale prijs-kwaliteitverhouding.
- Starterslening.
- Schuytgraaf is kansrijk.

Midden inkomens (tussen de €34.911 en €48.000; 20% van de bevolking)

- *Vraaggericht bouwen betekent marktonderzoek verrichten naar woonwensen, vaak ook projectgebonden*

De financiële polsstok van deze inkomensgroep reikt veelal niet verder dan €220.000. Maar ook voor deze doelgroep geldt dat de nieuwbouw moet aansluiten op de woonwensen. Het is de kunst om ook binnen die 'beperkte' prijsklasse toch een gedifferentieerd aanbod van woningen te realiseren, naar architectuur, stijl, kleurgebruik bakstenen en dakpannen, etc. Het is raadzaam om daarnaar integraal marktonderzoek te doen, maar ook projectgebonden marktonderzoek.

Zo hebben wij voor een gemeente onderzoek gedaan naar de kleurkeuze voor de baksteen in een nieuwe wijk waarin het beeldkwaliteitsplan voorschreef dat met name gele baksteen moest worden gebruikt. Echter, het onderzoek wees uit dat slechts 6% van de potentiële kopers de voorkeur gaf aan de gele baksteen en dat verklaarde het trage afzettempo.

- *Ook middeninkomens hebben belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap*

Aanbod creëert vraag en die stelling is van toepassing voor Arnhem. In Arnhem was er vaak sprake van maar een beperkt aanbod van kavels en werd er vooral projectmatig gebouwd. Ons inziens komt dat tot uitdrukking in de relatief beperkte vraag naar bouwen op een eigen kavel. 'Inwoners weten niet beter dan dat zij voor het bouwen van hun droomhuis elders moeten zoeken'. Hier ligt een kans. Uit het WoON2012 blijkt dat slechts 4% van de middeninkomens belangstelling zou hebben voor zelfbouw. Ervaringen elders in den lande wijzen echter uit dat het aanbieden van kleine kavels (tot maximaal 200m²) vraag creëert.

De groep middeninkomens zou volgens het WoON2012 in het geheel geen belangstelling hebben voor een bouwproject in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap. Dat is bijzonder aangezien juist door deze doelgroep in Nederland inmiddels tal van projecten succesvol zijn gerealiseerd. De praktijk heeft wél geleerd dat een dergelijk project niet van zelf tot stand komt en in aanvang een stimulerende procesbegeleiding vereist van de gemeente (of corporatie die als achtervang optreedt voor 'afhakkers').

- *Aandacht voor uitbreidbaarheid van woning en voor levensloopgeschikt bouwen*

In het prijssegment tot maximaal €220.000 is er druk op de beukmaat, de grootte van de woning, het aantal slaapkamers en het voorzieningenniveau van de woning. Daarom is het juist voor dit prijssegment van belang om aandacht te hebben voor de uitbreidbaarheid van de woning. Daarbij moet gedacht worden aan de mogelijkheid tot plaatsen van een dakkapel, het uitbreiden van de woonkamer, het plaatsen van een berging, etc.

In het kader van meer differentiatie kan ook het projectmatig realiseren van levensloopgeschikte woningen (met de basisfuncties gelijkvloers) nuttig zijn. Het stellen van een projecteis dat een bepaald percentage van de nieuwbouw levensloopgeschikt moet zijn, is met name voor locaties nabij voorzieningen een optie. Op zo'n locatie zijn levensloopgeschikte woningen aantrekkelijk om (jong) senioren aan te trekken.

- *Optimale prijs-kwaliteitverhouding*

In het kader van dit onderzoek is de prijs-kwaliteitverhouding niet beoordeeld. Het is wel van belang om deze structureel in het oog te houden en vast te stellen dat deze nog steeds in de pas loopt met vergelijkbare bouwprojecten in de omgeving.

- *Starterslening*

Arnhem biedt de starterslening aan. De inzet daarvan is nuttig en biedt net name de middeninkomens een steuntje in de rug als de financiering niet rond komt.

- *Schuytgraaf is kansrijk*

Hiervoor is al toegelicht dat Schuytgraaf kan rekenen op een vraagtoename met name van hogere inkomens, maar ook van middeninkomens. Ook de voorgenomen bouw van het winkelcentrum draagt daaraan bij.