



Regio Arnhem-Nijmegen



Regionale woningmarktanalyse

Eindrapport

10 januari 2017

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 10 januari 2017

TITEL Regionale woningmarktanalyse

ONDERTITEL Eindrapport

OPDRACHTGEVER Regio Arnhem-Nijmegen

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Roosje van Leer

PROJECTNUMMER 2202.111/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

Samenvattende conclusies	1
1 Inleiding	8
1.1 Achtergrond en vraagstelling	8
1.2 Subregio-indeling	8
1.3 Uitgangspunten	9
1.4 Nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad	9
1.5 Leeswijzer	10
2 Trends en ontwikkelingen op de woningmarkt	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Demografische ontwikkelingen	11
2.3 Maatschappelijke trends en ontwikkelingen	11
2.4 Woonmilieus en woningvoorraad	12
2.5 Herstel woningmarkt	14
2.6 Eigendom, woonlasten en betaalbaarheid	14
2.7 Beschikbaarheid sociale huur	15
2.8 Toelichting scenario's Socrates	15
3 Verhuisbewegingen en samenhangende subregio's	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Migratie	16
3.3 Verschillen tussen de drie subregio's en tussen stad en ommeland	18
4 Ontwikkelingen in woningbehoefte subregio Arnhem	20
4.1 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte	20
4.2 Woonwensen	21
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte	23
4.4 Kansrijke en kwetsbare segmenten	36
4.5 Samenvattende conclusies: kansen en bedreigingen	39
5 Ontwikkelingen in woningbehoefte subregio Nijmegen	42
5.1 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte	42
5.2 Woonwensen	44
5.3 Kwalitatieve woningbehoefte	46
5.4 Kansrijke en kwetsbare segmenten	58
5.5 Samenvattende conclusies: kansen en bedreigingen	61
6 Ontwikkelingen in woningbehoefte subregio De Liemers	64
6.1 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte	64
6.2 Woonwensen	65
6.3 Kwalitatieve woningbehoefte	67
6.4 Kansrijke en kwetsbare segmenten	71
6.5 Samenvattende conclusies: kansen en bedreigingen	74
Bijlage 1: Woonmilieu-indeling	1

Samenvattende conclusies

In opdracht van de regio Arnhem-Nijmegen heeft ABF Research een raming gemaakt van de kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. Hierbij is gebruik gemaakt van het analysemodel Socrates. Dit rapport beschrijft en duidt de belangrijkste uitkomsten van deze raming. De resultaten van de Socrates-analyse zijn vastgelegd in factsheets op gemeentelijk en subregionaal niveau, die als losse bijlage bij dit rapport zijn gevoegd. Het rapport is bedoeld om gemeenten in staat te stellen om hun woningbouwprogramma te actualiseren en in regionaal verband af te stemmen en te ondersteunen bij het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties.

De uitkomsten worden beschreven op het niveau van de drie subregio's (Arnhem en omstreken, Nijmegen en omstreken en De Liemers). We sluiten hiermee aan bij de bestaande bestuurlijke indeling. Uit een analyse van de verhuisrelaties tussen de gemeenten in de regio blijkt dat deze indeling in subregio's nog altijd een logische is: verreweg de meeste verhuizingen vinden plaats binnen deze subregio's. Een aantal gemeenten neemt een bijzondere positie in: Doesburg en Rozendaal hebben geen sterke verhuisrelaties met de andere regiogemeenten. De gemeente Montferland heeft, naast een sterke relatie met De Liemers, ook een sterke relatie met andere Achterhoekse gemeenten. De gemeente Westervoort heeft een sterke relatie met Arnhem, de gemeente Duiven op zijn beurt met Westervoort. Hoewel beide gemeenten op basis van de verhuisrelaties, dus ook in de subregio Arnhem zouden passen, is er toch voor gekozen om voor dit rapport aan te sluiten bij de bestaande indeling.

Om de uitkomsten van de Socratesanalyse goed te kunnen duiden, is het belangrijk om rekening te houden met een aantal trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Het gaat hierbij om de volgende zaken:

- Demografie: vergrijzing, ontgroening, huishoudensverdunning, meer eenpersoonshuishoudens.
- Economie: consumentenvertrouwen na crisisjaren weer in de lift, flexibilisering arbeidsmarkt.
- Ouderen wonen langer zelfstandig, ook als ze zorgbehoevend worden.
- Woningvoorraad in regio is in afgelopen jaren sneller gestegen dan gemiddeld in Nederland; het aantal huurwoningen is sterker gestegen dan het aantal koopwoningen. Er zijn relatief veel huurwoningen in de regio (hangt samen met feit dat regio twee grote steden kent).
- Herstel woningmarkt na jaren van crisis: aantal transacties en verkoopprijzen zitten in de lift; aantal verhuizingen in regio stijgt, maar minder dan landelijk.
- Eigenwoningbezit is in afgelopen 20 jaar toegenomen, ook onder ouderen. In de laatste jaren valt op dat de leeftijdscategorie van 25 - 34 jaar juist minder vaak een eigen woning heeft.
- Woonlasten woningeigenaren zijn afgenomen, van huurders juist toegenomen sinds 2012.
- Doelgroep corporatiewoningen verandert: het aandeel alleenstaanden stijgt, terwijl het aandeel gezinnen daalt, en het inkomen is gedaald. Dit heeft alles te maken met het overheidsbeleid rondom de toewijzingsregels. Mede als gevolg hiervan is de spanning in de vrije huursector sterk gestegen.
- Sociale huur: toenemende druk op betaalbare voorraad door extramuralisering en instroom statushouders. Het aantal woningzoekenden is in de afgelopen jaren gestegen, terwijl de slaagkansen zijn gedaald.

Het Socratesmodel houdt rekening met deze trends en ontwikkelingen. Het model werkt met de meest recente huishoudensprognose en de meest recente gegevens over woonwensen van verschillende doelgroepen en huishoudentypen, zoals die blijken uit het WoON2015. Daarnaast werkt het model met een aantal scenario's. Er wordt rekening gehouden met drie economische scenario's: 0% inkomens-

groei/jaar, 0,5% groei en 1,0% groei)¹. Daarnaast maakt het model onderscheid tussen twee scenario's die aangeven welk beleid woningcorporaties hanteren: een 'doelgroepgerichte' en een 'marktgerichte' benadering. In het eerste scenario zijn corporaties terughoudend met de verkoop van gereguleerde huurwoningen, sluiten zij bij de jaarlijkse huurverhoging na 2016 aan bij de inflatie en liberaliseren ze geen huurwoningen. In het tweede scenario verkopen de corporaties meer woningen, voeren ze hogere jaarlijkse huurverhogingen door en verhogen ze de huren bij mutatie; waar mogelijk liberaliseren ze ook woningen.

In de separate 'Leeswijzer' worden de belangrijkste uitgangspunten en gebruikte termen uit het Socratesmodel toegelicht. Een aantal termen lichten we hier kort toe:

- Nieuwbouw: de term 'nieuwbouw' slaat op de bruto toevoeging aan de woningvoorraad. Woningsplitsing of toevoeging aan de voorraad door een verandering van bestemming waardoor een pand gaat behoren tot de woningvoorraad valt dus ook onder 'nieuwbouw'.
- Sloop: de term 'sloop' betreft alle onttrekkingen aan de woningvoorraad - naast sloop gaat het hierbij ook om samenvoegingen van woningen of een verandering van de bestemming waardoor een pand geen woning meer is.
- Restvraag: een uitgebreide toelichting op dit begrip is te vinden in de leeswijzer. Een hoge restvraag is een indicator voor druk op een bepaald segment of woonmilieu, of een kwalitatieve mismatch.

Uitkomsten subregio Arnhem

- Het aantal huishoudens - en daarmee ook de woningbehoefte - blijft in de subregio Arnhem tot 2035 groeien. Na 2035 zal het aantal huishoudens in de regio gaan afnemen. Dit speelt zowel in de stad als in het ommeland. Een afnemend aantal huishoudens heeft gevolgen voor de woningmarkt; woningen in kwetsbare woningmarktsegmenten worden in potentie deels overtollig. Dit speelt echter in de subregio Arnhem pas op de langere termijn.
- Zowel in de stad Arnhem als in de omliggende gemeenten neemt het aantal senioren aanzienlijk toe in de komende decennia. De subregio volgt daarmee de landelijke ontwikkeling van vergrijzing. De groep alleenstaande huishoudens neemt sterk toe in de komende jaren, zowel in de stad (waar het op dit moment al de grootste groep huishoudens is) als in de omliggende gemeenten. Het aantal gezinnen met kinderen neemt af. Ook dit zijn trends die zich landelijk voordoen.
- Uitgaande van een gematigd positieve inkomensontwikkeling neemt in de komende periode het aantal huishoudens met de laagste inkomens (tot € 16.800) in de subregio Arnhem af. De overige huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep nemen in aantal wel wat toe. De grootste ontwikkeling doet zich echter voor bij de hogere inkomens; het aantal huishoudens met een inkomen boven de € 50.200 neemt aanzienlijk toe.
- De geschetste huishoudensontwikkeling brengt voor de periode tot 2035 een additionele vraag met zich mee van ongeveer 15.000 woningen, die grotendeels door nieuwbouw aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Door kwalitatieve mismatches tussen vraag en aanbod wordt ook een slooppogave voorzien, die bij een toenemende woningvraag grotendeels door nieuwbouw moet worden gecompenseerd.
- Het zwaartepunt in de nieuwbouwopgave in de periode tot 2025 ligt in de koopsector (62%) en bij grondgebonden woningen (67%). Opvallend is dat in de stad Arnhem naar verhouding meer additionele vraag wordt voorzien naar grondgebonden woningen dan in de omliggende gemeenten. Mogelijk speelt de rol van Arnhem als onderdeel van de 'hybride motor' hierbij een rol. Arnhem

¹ Bij het ramen van de toekomstige inkomensontwikkeling houdt Socrates er rekening mee dat niet alle bevolkingsgroepen in gelijke mate profiteren (op basis van trends in het recente verleden). Ook houdt het model rekening met 'levensgebeurtenissen' die gevolgen hebben voor het besteedbaar inkomen, zoals echtscheiding of pensionering.

trekt jonge huishoudens van buiten, die deels doorstromen naar andere gemeenten in de regio en deels een plek vinden in de stad. Daarnaast trekt Arnhem ook huishoudens uit het ommeland. Die aantrekkingskracht beperkt zich niet tot de subregio Arnhem; ook met de gemeente Westervoort (De Liemers) heeft Arnhem een sterke verhuisrelatie. In de omliggende gemeenten heeft het ouder worden van de eigen bevolking een groter effect op de ontwikkeling van de kwalitatieve woning-behoefte waardoor er naar verhouding meer additionele vraag wordt voorzien naar appartementen. In de stad Arnhem wordt er de meeste additionele vraag voorzien naar huurwoningen in de vrije sector en duurdere koopwoningen. In de omliggende gemeenten valt de additionele vraag voor bijna twee derde in de dure koop. Daarnaast zijn hier ook de middeldure koopwoningen in trek.

- In de koopsector zijn het middeldure en het duurdere segment het meest kansrijk in termen van afzetkansen. In het goedkope koopsegment (tot € 180.000) doet zich juist een belangrijke potentiële mismatch voor, vooral in de stad. Er wordt een vraag voorzien naar deze woningen, maar ze lijken kwalitatief niet aan de vraag te voldoen of staan op plaatsen waar de vraag zich niet op richt. Socrates voorziet ook een behoorlijke sloopopgave in dit segment, die in de praktijk zeer moeilijk te realiseren zal zijn. Het risico is dan dat verloedering optreedt bij concentraties van woningen waar geen vraag meer naar is.
- In de huursector is met name het segment boven de liberalisatiegrens op basis van de model-uitkomsten zeer kansrijk in termen van afzetkansen. Hier wordt zowel in Arnhem als in de omliggende gemeenten een grote aanvullende vraag voorzien en doen zich weinig fricties voor op de woningmarkt. Een mogelijke kanttekening bij de vraag naar woningen in de vrije huursector is de aantrekkelijke koopmarkt nu de hypotheekrente al langere tijd zeer laag is. Een keuze voor een vrije sector huurwoning wordt dan meer ingegeven door behoefte aan flexibiliteit en ontzorging dan door overwegingen met betrekking tot woonlasten of het vermijden van financiële risico's.
- In de sociale huursector zijn de uitdagingen groter, zowel in de stad als in het ommeland. In Arnhem wordt nog een forse herstructureringsopgave voorzien, met name in de naoorlogse wijken met veel gestapelde bouw. In de omliggende gemeenten is volgens de uitkomsten van Socrates weinig behoefte aan nieuwbouw in het sociale huursegment, maar is wel sprake van een forse sloopopgave. Overigens is in de ramingen de huidige hoge huisvestingstaakstelling voor statushouders nog niet volledig meegenomen; deze leidt wel degelijk tot druk op het sociale huursegment op de kortere termijn.
- Socrates voorziet binnen de sociale huursector in de periode tot 2020 een verschuiving naar hogere prijsklassen. Dit heeft potentieel gevolgen voor de mogelijkheden voor passend toewijzen maar hoe dit in praktijk uitpakt, zal afhangen van het huurbeleid van individuele corporaties.
- Per saldo zal volgens de ramingen van ABF de huursector in omvang moeten afnemen (in de omliggende gemeenten geldt dit zowel voor appartementen als voor grondgebonden woningen, in de stad groeit de behoefte aan grondgebonden huurwoningen nog wel). Dit maakt het des te belangrijker om kritisch te zijn op de kwaliteit van de woningen die worden toegevoegd; woningen die de komende jaren toegevoegd worden, moeten aansluiten op de behoefte van de groep huurders die na 2025 van de woningen gebruik zullen maken.
- De voorziene nieuwbouwopgave aan duurdere koopwoningen wordt in de huidige harde plan-capaciteit nog niet voldoende ingevuld, er is een aanzienlijke kloof tussen de plannen in dit segment en de behoefte die op basis van de Socrates-uitkomsten wordt voorzien. In het ommeland speelt dit naar verhouding nog sterker dan in de stad.
- In de middeldure koopsector zijn er in de stad naar het zich laat aanzien teveel woningen gepland, in het ommeland juist wat te weinig.
- In de sociale huursector zijn in de stad de voorziene nieuwbouwopgave en de beschikbare plan-capaciteit goed in evenwicht. In de omliggende gemeenten zijn er meer plannen voor het

toevoegen van sociale huurwoningen dan uit de nieuwbouwbehoefte nodig blijkt. In de huursector doet de grootste discrepantie tussen plannen en nieuwbouwopgave zich voor in de vrije huursector. Zowel in de stad als in de omliggende gemeenten is de nieuwbouwopgave in dit huursegment beduidend groter dan de beschikbare planvoorraad. In absolute aantallen is de kloof in de stad veel groter dan in het ommeland.

Uitkomsten subregio Nijmegen

- Het aantal huishoudens in de subregio Nijmegen blijft tot 2030 groeien, en daarmee ook de woningbehoefte. Na 2030 zal het aantal huishoudens in de regio, voor zover nu kan worden voorzien, gaan afnemen; in de eerste jaren beperkt, daarna sneller. In de stad komt de omslag van een groeiend naar een dalend aantal huishoudens wat eerder dan in het ommeland. Een afnemend aantal huishoudens heeft gevolgen voor de woningmarkt; woningen in kwetsbare woningmarktsegmenten worden in potentie deels overtollig. Het aantal senioren zal in de subregio Nijmegen aanmerkelijk gaan toenemen in de komende periode. De groep huishoudens in de leeftijd van 45 tot en met 64 jaar neemt juist af, vooral in de periode na 2025. Ook de groep jonge huishoudens (tot 30 jaar) neemt wat af, maar pas na 2025. Opvallend is dat deze groep ook in de studentenstad Nijmegen na 2025 fors in omvang afneemt. Het aandeel alleenstaanden in de subregio Nijmegen neemt de komende periode nog verder toe. Dat speelt vooral in de stad Nijmegen.
- Uitgaande van een gematigd positieve inkomensontwikkeling neemt in de komende periode het aantal huishoudens met de laagste inkomens (tot € 16.800) in de subregio Nijmegen af. De overige huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep nemen in aantal wat toe. De grootste ontwikkeling doet zich echter voor bij de hogere inkomens; het aantal huishoudens met een inkomen boven de € 50.200 neemt aanzienlijk toe, zij het minder sterk dan in de subregio's Arnhem en De Liemers.
- De geschetste huishoudensontwikkeling brengt voor de periode tot 2030 een aanvullende vraag met zich mee van ongeveer 16.000 die grotendeels door nieuwbouw aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Door kwalitatieve mismatches tussen vraag en aanbod wordt ook een sloopopgave voorzien, die bij een toenemende woningvraag grotendeels door nieuwbouw moet worden gecompenseerd.
- De nieuwbouwopgave in de subregio Nijmegen ligt in de periode tot 2025 voor 71% in de koopsector. De totale additionele vraag naar nieuwbouw bestaat voor 52% uit grondgebonden koopwoningen en voor 19% uit koopappartementen. In de stad is de oriëntatie op de koopsector nog wat groter dan in de omliggende gemeenten.
- Een groot deel (24%) van de nieuwbouwbehoefte in de subregio heeft betrekking op het goedkope koopsegment (tot € 180.000). Van de nieuwbouwopgave die Socrates voor de gehele regio Arnhem-Nijmegen berekent in dit segment, landt een zeer groot deel in de gemeente Nijmegen (zo'n 3.500 woningen van de ruim 5.000 die er voor de gehele regio zijn voorzien). Op dit moment bestaan er echter maar zeer weinig harde bouwplannen voor dit segment in de subregio of de gemeente Nijmegen. Kanttekening hierbij is dat in deze subregio niet alle bouwplannen gedifferentieerd zijn naar eigendom en woningtype, waardoor niet alle plannen in de factsheet zijn opgenomen. Aangezien er een sterke nieuwbouwbehoefte is aan grondgebonden woningen, moet zeer kritisch gekeken worden of het mogelijk is om voor een dergelijk lage prijs koopwoningen te realiseren waarvan de kwaliteit aansluit bij de vraag. Een interessante vraag is wat er gebeurt op het moment dat blijkt dat dit niet mogelijk is: kiezen huishoudens dan voor een grondgebonden woning buiten de stad, of richt men zich dan meer op een stedelijke woonvorm?
- Een bijkomend risico is dat een deel van de additionele vraag naar goedkope koopwoningen afkomstig is van huishoudens waarvan het niet zonder meer vanzelfsprekend is dat zij ook in staat

zijn een woning te kopen. Strengere eisen ten aanzien van loan-to-income en loan-to-value maken dat de koopsector, ondanks de historisch lage hypotheekrente minder bereikbaar is geworden voor huishoudens met lagere inkomens. Dit zijn vaak de jongere huishoudens die zich in Nijmegen richten op de goedkope koopvoorraad. De trend van flexibilisering van de arbeidsmarkt en het feit dat juist jongeren vaker een flexibel contract hebben, versterkt dit risico omdat het met een flexibel contract moeilijker is een hypotheek te krijgen.

- Ook de middeldure (€ 180 - € 280.000) en dure (vanaf € 280.000) koopsegmenten zijn in potentie zeer kansrijk in termen van afzetkansen. Hier wordt een grote nieuwbouwopgave voorzien.
- Meer dan de helft van de nieuwbouwopgave in de huursector bestaat uit appartementen (19% van de totale nieuwbouwopgave tot 2025). De nieuwbouwbehoefte aan appartementen is in de omliggende gemeenten naar verhouding nog wat groter dan in de stad. Deze vraag hangt waarschijnlijk samen met de vergrijzing van de bevolking en de wens om op termijn te verhuizen naar een woning die passender is als men te maken krijgt met beperkingen. Hierbij moet worden aangetekend dat de wens van senioren om te verhuizen naar een meer geschikte woning lang kan worden uitgesteld als de gezondheidssituatie nog niet om een verhuizing vraagt.
- Er lijkt sprake van potentiële overschotten aan woningen in het stedelijk naoorlogs compacte woonmilieu. Een groot deel van de sloopopgave die in de sociale huursector wordt voorzien, zal vallen in dit woonmilieu. Anders dan in Arnhem, waar in dit woonmilieu naast een grote sloopopgave ook een grote nieuwbouwopgave wordt voorzien, is in Nijmegen sprake van een oriëntatie op andere woonmilieus.
- De grootste nieuwbouwopgave is er in het groen-stedelijke woonmilieu. Dit duidt op een sterke hang naar wonen in een grondgebonden woning in een groene omgeving met lagere dichtheden. Een dergelijke ontwikkeling heeft een veel groter ruimtebeslag dan het bouwen van woningen in een meer compacte setting. Het lijkt ook lastig de gevraagde kwaliteit in het goedkoopste koopsegment in de stad te realiseren. Een interessante vraag is wat er gebeurt op het moment dat blijkt dat dit niet mogelijk is: kiezen huishoudens dan voor een grondgebonden woning buiten de stad, of richt men zich dan meer op een stedelijke woonvorm? Het beeld dat er een aanvullende behoefte is aan grondgebonden woningen in een ruimere omgeving blijkt ook uit de nieuwbouwopgave die ABF in de stad ziet aan woningen in het landelijke woonmilieu.
- In de vrije huursector is geen sloopopgave voorzien. Toch is ook in dit segment in de subregio Nijmegen in potentie sprake van een kwalitatieve mismatch. Er wordt in 2025 een grote restvraag voorzien in dit segment. Dit betekent dat een deel van de mensen die een vrije sector huurwoning wil huren, (nog) geen geschikte woning kan vinden. Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met de locatie of de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen.
- Socrates voorziet binnen de sociale huursector in de periode tot 2020 een verschuiving naar hogere prijsklassen. Dit heeft potentieel gevolgen voor de mogelijkheden voor passend toewijzen, maar hoe dit in praktijk uitpakt, zal afhangen van het huurbeleid van individuele corporaties.
- Per saldo zal in de huursector volgens de ramingen van ABF sprake moeten zijn van een afname van de omvang van de woningvoorraad; in de eerste jaren is dit een beperkte afname, in de verdere toekomst gaat het om forse aantallen.
- Over de hele linie is de harde planvoorraad in de subregio Nijmegen ontoereikend om te voorzien in de geraamde nieuwbouwopgave (deels te verklaren uit het feit dat niet alle plannen zijn gedifferentieerd). Dit speelt met name sterk in de goedkope koopsector. Bij de mogelijke invulling van de additionele vraag in dit segment gelden de genoemde kanttekeningen.
- Na 2030 lijkt de 'hybride motor' te stokken. Het aantal huishoudens in de stad zal volgens de prognose gaan afnemen, ook de jongere huishoudens. Als de instroom van jonge huishoudens in Nijmegen afneemt, stromen zij op termijn ook niet meer door naar de omliggende gemeenten. Dat

heeft gevolgen voor de hele regio: op termijn draagt deze ontwikkeling bij aan de afnemende woningbehoefte in de andere gemeenten in de regio.

Uitkomsten subregio De Liemers

- Het aantal huishoudens in de subregio De Liemers blijft tot 2035 groeien, en daarmee ook de woningbehoefte. Na 2035 zal het aantal huishoudens in de regio (voor zover nu kan worden voorzien) gaan afnemen. In de meeste gemeenten in de subregio is een vergelijkbaar beeld zichtbaar: een afnemende groei tot 2035, waarna het aantal huishoudens gaat dalen. In de gemeenten Montferland en Rijnwaarden zet de huishoudensdaling al na 2030 in. Een afnemend aantal huishoudens heeft gevolgen voor de woningmarkt; woningen in kwetsbare woningmarktsegmenten worden in potentie deels overtollig. Dit speelt echter in de subregio De Liemers pas op de langere termijn.
- In de hele subregio neemt het aantal senioren in de komende decennia aanzienlijk toe, terwijl het aantal jongere huishoudens afneemt. De groep alleenstaande huishoudens neemt sterk toe in de komende jaren, het aantal gezinnen met kinderen neemt af.
- Uitgaande van een gematigd positieve inkomensontwikkeling neemt in de komende periode het aantal huishoudens met de laagste inkomens (tot € 16.800) in de subregio De Liemers af. De overige huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep nemen in aantal wat toe. De grootste ontwikkeling doet zich echter voor bij de hogere inkomens; het aantal huishoudens met een inkomen boven de € 50.200 neemt aanzienlijk toe.
- De geschatte huishoudensontwikkeling betekent voor de periode tot 2035 een additionele vraag van 4.400 woningen, die grotendeels door nieuwbouw aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Door kwalitatieve mismatches tussen vraag en aanbod wordt ook een sloopopgave voorzien, die bij een toenemende woningvraag grotendeels door nieuwbouw moet worden gecompenseerd.
- Van de totale nieuwbouwopgave in de subregio tot 2025, voorziet Socrates dat 43% in de gemeente Zevenaar zal worden ingevuld. Ter vergelijking: op dit moment staat 26% van de woningvoorraad van de subregio in deze gemeente.
- Het zwaartepunt in de nieuwbouwopgave tot 2025 ligt in de koopsector (78%) en bij grondgebonden woningen (58%). In de koopsector zijn het middeldure en het duurdere segment het meest kansrijk in termen van afzetkansen. In het goedkope koopsegment (tot € 180.000) doet zich juist een potentiële mismatch voor. Er wordt een vraag voorzien naar deze woningen, maar ze lijken kwalitatief niet aan de vraag te voldoen of staan op plaatsen waar de vraag zich niet op richt. Socrates voorziet ook een sloopopgave in dit segment, die in de praktijk zeer moeilijk te realiseren zal zijn. Het risico is dan dat verloedering optreedt bij concentraties van woningen waar geen vraag meer naar is.
- De huursector zal volgens de ramingen van ABF in omvang moeten afnemen. Tot 2025 is nog sprake van een groeiende behoefte aan woningen met een huur net onder de liberalisatiegrens, maar na die tijd daalt de behoefte aan huurwoningen in alle prijssegmenten.
- Er is in deze subregio vooral behoefte aan nieuwbouw in het kleinstedelijke en centrum dorpse woonmilieu. Dit beeld past bij het beeld van een vergrijzende bevolking die dicht bij voorzieningen wil wonen. De gemeente Zevenaar is de enige gemeente in de subregio met een klein stedelijk woonmilieu; alle additionele vraag naar dit woonmilieu landt dan ook in deze gemeente. Het is de vraag hoe realistisch dit is en of een deel van de aanvullende vraag naar woningen in dit woonmilieu zich niet zal manifesteren als een vraag naar woningen in het centrum-dorpse woonmilieu. Op het niveau van de subregio is er in mindere mate behoefte aan nieuwbouw in een

landelijk woonmilieu (deze vraag manifesteert zich vooral in de gemeente Montferland) en een dorps woonmilieu (in Rijnwaarden).

- De voorziene nieuwbouwopgave aan duurdere koopwoningen wordt in de huidige harde plan capaciteit nog niet voldoende ingevuld, terwijl er juist een overschot aan plannen is voor goedkope koopwoningen.
- In de huursector geldt dat er een overschot aan plannen is in de sociale huursector, en een tekort aan plannen in de vrije sector.

Tot slot

- Socrates geeft inzicht in de nieuwbouwopgave naar eigendom, prijsklasse, woonmilieu en woonvorm. De constatering ten aanzien van de ontwikkeling van de bevolking en de huishoudenssamenstelling geven belangrijke aanknopingspunten voor verdere kwalitatieve invulling. De uitkomsten van het model zijn geen eindpunt, maar een vertrekpunt om lokaal met stakeholders in gesprek te gaan en zo te sturen op de juiste kwaliteit van de woningvoorraad.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en vraagstelling

In 2013 heeft de regio Arnhem-Nijmegen een woningmarktanalyse laten uitvoeren. Deze analyse heeft een belangrijke rol gespeeld bij het afstemmen van de woningbouwprogrammering van de gemeenten in de regio. De analyses uit 2013 zijn onder andere gebaseerd op WoON2012. Inmiddels is WoON2015 uit en heeft de provincie Gelderland een nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose opgesteld, op basis van Primos 2015. Op verzoek van de regio heeft ABF Research op basis van deze nieuwe bronnen een analyse opgesteld van de kwalitatieve woningvraag in de regio (op basis van Socrates). De resultaten van deze analyse zijn vastgelegd in factsheets op gemeentelijk en subregionaal niveau, die als losse bijlage bij dit rapport zijn gevoegd.

Companen heeft in een aantal bijeenkomsten de aannames voor de berekeningen en de eerste uitkomsten van de analyse besproken met gemeenten, corporaties en andere stakeholders. Dit rapport beschrijft en duidt de belangrijkste uitkomsten van het Socratesmodel, mede op basis van de uitkomsten van deze gesprekken. Het rapport is bedoeld om gemeenten in staat te stellen om hun woningbouwprogramma te actualiseren en in regionaal verband af te stemmen en te ondersteunen bij het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties.

1.2 Subregio-indeling

De regio Arnhem-Nijmegen bestaat uit de drie subregio's Arnhem en omstreken, Liemers en Nijmegen en omstreken. De samenstelling van de subregio's is als volgt:

Subregio	Gemeenten
Arnhem en omstreken	Arnhem Lingewaard Overbetuwe Renkum Rheden Rozendaal
De Liemers	Doesburg Duiven Montferland Rijnwaarden Westervoort Zevenaar
Nijmegen en omstreken	Berg en Dal Beuningen Druten Heumen Mook en Middelaar Nijmegen Wijchen

Sinds het onderzoek in 2013 is de gemeente Druten toegevoegd aan de regio Arnhem-Nijmegen. Voorheen hoorde Druten bij de regio Rivierenland. Daarnaast zijn per 1 januari 2015 de gemeenten Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Ubbergen samengevoegd tot de nieuwe gemeente Berg en Dal.

ABF heeft factsheets opgesteld voor alle gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen, voor de drie subregio's en voor de regio als geheel. Voor de subregio's Arnhem en Nijmegen is daarnaast ook een aparte factsheet gemaakt voor het 'ommeland' (alle gemeenten behalve de centrale stad). In deze rapportage beschrijven wij de belangrijkste uitkomsten per subregio; binnen de hoofdstukken over de subregio's maken wij waar relevant een onderscheid tussen stad en ommeland en naar gemeenten.

1.3 Uitgangspunten

Voor het berekenen van de toekomstige woningbehoefte is gebruik gemaakt van het Socratesmodel van ABF Research (versie 2016), waarbij de huishoudensprognose van de provincie Gelderland en de *kwantitatieve* afspraken over de woningbouwprogrammering tot 2025 als input zijn genomen². Het gaat hierbij om de totale netto toevoeging die per gemeente is afgesproken met de provincie³. Het model rekent vervolgens aan de hand van een aantal aannames door welke *kwalitatieve* ontwikkeling van de woningvoorraad nodig is om optimaal tegemoet te komen aan de woonwensen van de toekomstige bewoners. In de periode na 2025 wordt ook de kwantitatieve woningbehoefte door het model bepaald. De kwantitatieve afspraken over de woningbouwprogrammering zijn overigens opgesteld op basis van Primos 2015. Omdat voor Socrates gebruik is gemaakt van Primos 2016, kunnen zich discrepanties voordoen tussen de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling en de ontwikkeling van de woningvoorraad die als input voor het model is gebruikt.

In het model wordt gewerkt met een aantal scenario's voor de toekomstige inkomensontwikkeling⁴ en voor het beleid van woningcorporaties. Meer uitleg hierover is te vinden in de separaat bij het rapport gevoegde 'Leeswijzer bij factsheets'.

Een aantal termen uit het model lichten we hier alvast kort toe:

- Nieuwbouw: de term 'nieuwbouw' slaat op de bruto toevoeging aan de woningvoorraad. Woningsplitsing of toevoeging aan de voorraad door een verandering van bestemming waardoor een pand gaat behoren tot de woningvoorraad valt dus ook onder 'nieuwbouw'.
- Sloop: de term 'sloop' betreft alle onttrekkingen aan de woningvoorraad - naast sloop gaat het hierbij ook om samenvoegingen van woningen of een verandering van de bestemming waardoor een pand geen woning meer is.
- Restvraag: een uitgebreide toelichting op dit begrip is te vinden in de leeswijzer. Een hoge restvraag is een indicator voor druk op een bepaald segment of woonmilieu, of een kwalitatieve mismatch.

1.4 Nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad

De groei van de bevolking van de regio Arnhem-Nijmegen vakt gaandeweg af. Nieuwbouwprogrammering moet daarom niet alleen worden afgestemd op de huidige en toekomstige woningvraag, maar ook op te verwachten transformaties binnen de bestaande woningvoorraad. Om dat goed te kunnen doen, is inzicht nodig in toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en in de mate

² Voor subregio De Liemers zijn de afspraken tot 2020 als input meegenomen.

³ Voor de periode tot 2025 gaat Primos uit van de gemaakte woningbouwafspraken tussen gemeenten en provincie; na die tijd wordt de benodigde toevoeging aan de woningvoorraad trendmatig doorgerekend. Socrates gaat er van uit dat een deel van de huishoudens die nu in een onzelfstandige woonruimte woont, in de toekomst zelfstandig zal wonen en dat tegelijkertijd het aantal leegstaande woningen vermindert door een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad. De geraamde woningbehoefte komt daardoor niet exact overeen met de gemaakte afspraken.

⁴ Bij het ramen van de toekomstige inkomensontwikkeling houdt Socrates er rekening mee dat niet alle bevolkingsgroepen in gelijke mate profiteren (op basis van trends in het recente verleden). Ook houdt het model rekening met 'levensgebeurtenissen' die gevolgen hebben voor het besteedbaar inkomen, zoals echtscheiding of pensionering.

waarin de bestaande woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief aansluit bij de toekomstige vraag: de 'toekomstwaarde' van de bestaande voorraad. In opdracht van de voormalige stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft Companen in 2015 onderzoek gedaan naar deze toekomstwaarde. In het onderzoek is in beeld gebracht welke delen van de woningvoorraad het grootste risico lopen op vraaguitval in een ontspannende woningmarkt. Daarbij is in een aantal scenario's nagegaan waar en in welke segmenten vraaguitval zich kan voordoen. Waar relevant, verwijzen wij in deze rapportage ter onderbouwing of verdieping naar uitkomsten van dit onderzoek, naar de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad in de regio.

1.5 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen op de woningmarkt, die belangrijk zijn als achtergrondinformatie bij het duiden van de cijfers.
- Hoofdstuk 3 gaat in op verhuisrelaties in de regio en de mate van samenhang tussen gemeenten waar het de woningmarkt betreft.
- In hoofdstuk 4, 5 en 6 beschrijven we de belangrijkste uitkomsten van de Socrates-berekeningen voor respectievelijk de subregio Arnhem, Nijmegen en De Liemers.
- Als separate bijlagen bij dit rapport zijn de factsheets gevoegd die een gedetailleerd beeld geven van de uitkomsten voor de gehele regio en per subregio, waarbij voor de subregio's Arnhem en omstreken en Nijmegen en omstreken een onderscheid is gemaakt tussen stad en ommeland.
- Eveneens als separate bijlage is een 'Leeswijzer' bij de factsheets toegevoegd, waarin een toelichting wordt gegeven op de tabellen en de gebruikte uitgangspunten en terminologie.

2 Trends en ontwikkelingen op de woningmarkt

2.1 Inleiding

Om de uitkomsten van de berekeningen met het Socratesmodel goed te kunnen duiden, is het goed om kort stil te staan bij een aantal trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. In dit hoofdstuk geven we op een aantal thema's een beschrijving van de huidige situatie en van de ontwikkelingen in de afgelopen periode. We beperken ons hierbij tot de hoofdlijnen; een uitgebreidere beschrijving is te vinden in de *Trendnotitie woningmarkt* die Companen heeft opgesteld ter voorbereiding op de regionale bijeenkomst voor gemeenten en stakeholders van 19 september.

2.2 Demografische ontwikkelingen

In de afgelopen jaren zien we de volgende ontwikkelingen in de regio:

- **Toename aantal huishoudens.** In de periode 2005 - 2015 is het aantal huishoudens in de regio toegenomen. In 2015 woonden er in de regio Arnhem-Nijmegen 361.894 huishoudens.
- **Toename aandeel eenpersoonshuishoudens.** Het gemiddeld aantal inwoners per huishouden in Nederland is in de afgelopen jaren afgenomen, en de verwachting is dat deze ontwikkeling zich zal doorzetten. Dit komt vooral door de groei van de groep alleenstaanden. Dit geldt ook in de regio Arnhem-Nijmegen. De regio kent een naar verhouding hoog aandeel eenpersoonshuishoudens (40% in 2015).
- **Vergrijzing.** Landelijk gezien neemt het aantal ouderen toe, terwijl het aantal jongvolwassenen daalt. Ook in de regio Arnhem-Nijmegen is sprake van vergrijzing.

2.3 Maatschappelijke trends en ontwikkelingen

Individualisering

- Een belangrijke ontwikkeling voor de woningmarkt is de individualisering: mensen wonen langer alleen. Dit heeft ook te maken met het toegenomen aantal echtscheidingen. Hierdoor, en ook door de vergrijzing, wonen er steeds minder mensen per huishouden. Dit wordt 'huishoudenserdunning' genoemd.

Langer zelfstandig thuis wonen

- **Ouderen langer actief op woningmarkt.** Het aantal oudere inwoners groeit, en binnen die groep groeit de groep 'oudere ouderen'. Als gevolg van gewijzigd beleid (extramuralisering) en veranderende woonwensen blijven oudere huishoudens langer zelfstandig thuis wonen, ook wanneer zij geringe tot matige fysieke beperkingen en/of gezondheidsproblemen hebben. Deze groep blijft daarmee langer actief op de woningmarkt. Dit resulteert in een groep woonconsumenten met specifieke eisen aan wooncomfort, voorzieningen en woningaanpassingen. Een belangrijke constatering in dit kader is dat het eigenwoningbezit onder ouderen de afgelopen dertig jaar toenam. Een aanzienlijk deel van de ouderen zal - ook als ze zorgbehoevend worden - in een koopwoning blijven wonen.
- **Andere woningvraag door vergrijzing.** De vergrijzing kan leiden tot een toename in de vraag naar woningen die specifiek geschikt zijn voor ouderen (kleiner, gelijkvloers et cetera), en een afname van de vraag naar woningen voor gezinnen. Hierbij is het wel van belang om aan te geven dat

mensen met het vorderen van de leeftijd steeds minder geneigd zijn om te verhuizen. Dit verklaart waarom ook ouderen vaak nog in een eengezinswoning wonen. De lage verhuiscapaciteit heeft naast de binding met hun woning en woonomgeving ook te maken met eventuele hogere woonlasten na de verhuizing en het opzien tegen verhuizing en bijkomende kosten.

- **Goedkope woningen nodig voor bijzondere doelgroepen.** Ook bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek, komen door het gewijzigde overheidsbeleid minder snel in aanmerking voor opname in een zorginstelling. Een deel van deze groep zal worden opgevangen in de reguliere woonomgeving. Dit leidt tot een sterkere vraag naar kleine, goedkope huurwoningen.

Statushouders

- **Instroom statushouders.** Nederland heeft, net als andere landen in Europa, te maken met een groeiend aantal asielzoekers. Een deel van de asielaanvragers in Nederland krijgt een tijdelijke of permanente verblijfsvergunning en gaat zich de komende jaren bewegen op de Nederlandse woningmarkt. De instroom van vluchtelingen leidt tot een extra vraag naar woningen van huishoudens met een overwegend laag inkomen. Voor de regio Arnhem-Nijmegen geldt in 2016 een taakstelling om bijna 1.900 statushouders te huisvesten (N.B.: dit betreft personen, geen huishoudens).

Economische ontwikkelingen

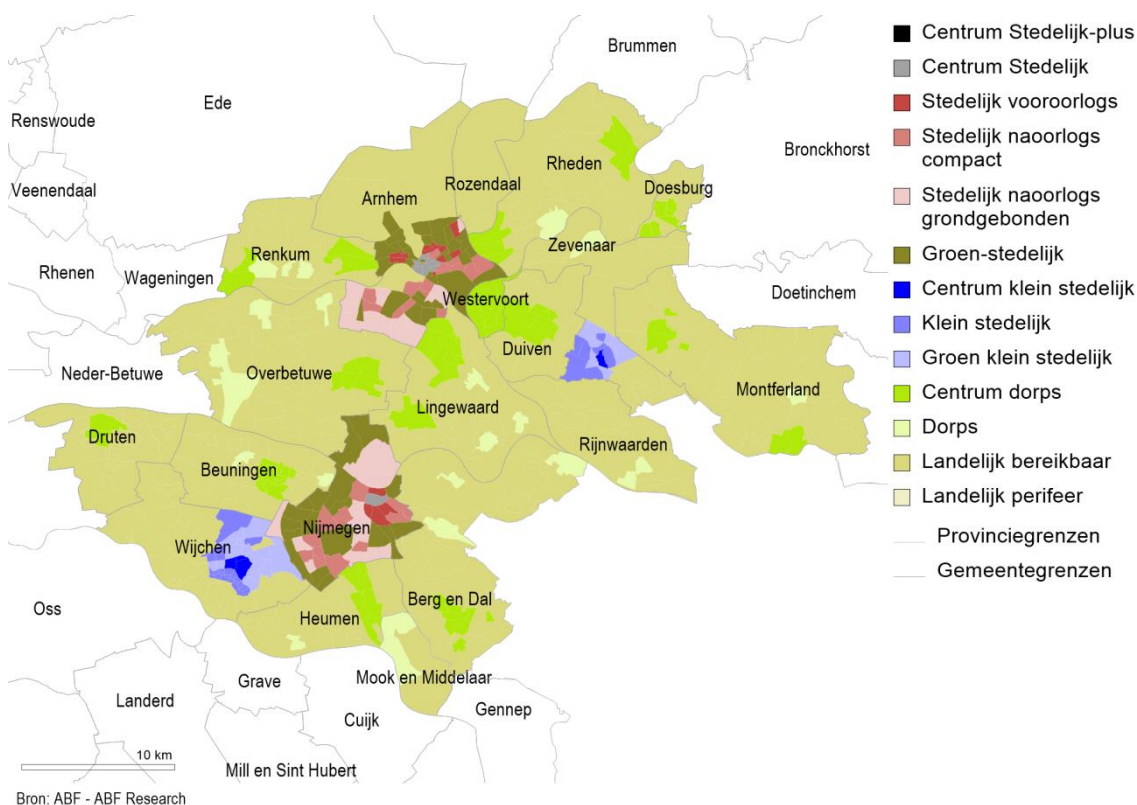
- **Netto besteedbaar inkomen afgenomen.** Het gemiddeld netto besteedbaar huishoudinkomen daalde in de regio (net als in Nederland als geheel) in de afgelopen zes jaar. Zowel onder woning-eigenaren als onder huurders is het besteedbare inkomen in deze regio wat lager dan gemiddeld in Nederland.
- **Flexibilisering arbeidsmarkt.** Mensen hebben steeds vaker tijdelijke contracten of werken als ZZP-er. Landelijk gezien nam het aandeel werknemers met een vast arbeidscontract tussen 2003 en 2015 af van 67% naar 54%. Dit maakt dat meer mensen moeilijk in staat zijn om een start te maken in de koopsector. Voor zelfstandigen en werknemers met een tijdelijk contract is het immers lastiger om een hypotheek te krijgen.
- **Consumentenvertrouwen neemt weer toe.** Na jaren van crisis vertoont het consumentenvertrouwen in Nederland sinds 2013 weer een stijgende lijn.

2.4 Woonmilieus en woningvoorraad

Woonmilieus

De regio kent een grote diversiteit aan woonmilieus. In het Socratesmodel wordt onderscheid gemaakt in stedelijke, klein-stedelijke, dorpse en perifere woonmilieus. Onderstaande kaart toont de aanwezige woonmilieus in de regio, waarbij deze hoofdcategorieën verder zijn uitgesplitst. In bijlage 2 is een lijst opgenomen waarop van alle wijken in de regio te zien is tot welk woonmilieu ze worden gerekend.

Figuur 2.1: Regio Arnhem-Nijmegen. Woonmilieus naar CBS-wijk 2016



Omvang woningvoorraad

- **Aantal woningen in regio is toegenomen.** Het totaal aantal bewoonde woningen in Nederland nam in de periode 2012 - 2015 toe met bijna 2%.⁵ In de regio Arnhem-Nijmegen steeg het aantal woningen in dezelfde periode van 326.986 naar 343.093; een stijging van 5%. De hogere stijging dan landelijk is te verklaren uit het feit dat het een relatief stedelijke regio betreft.
- **Aantal huurwoningen sterker gestegen dan aantal koopwoningen.** Het aantal huurwoningen steeg met 6% in de periode 2012 – 2015, het aantal koopwoningen met 4%.
- **Verkoop huurwoningen.** Het aantal door woningcorporaties verkochte huurwoningen schommelde in de periode 2009 tot en met 2013 op regioniveau rond de 600 per jaar. Het betreft woningen die door woningcorporaties zijn verkocht aan particulieren en dus woningen die door de verkoop zijn overgegaan naar de koopsector. Daarnaast werden per jaar gemiddeld zo'n 400 particuliere huurwoningen verkocht in de regio.

Nieuwbouw

- In de subregio Arnhem en omstreken was in de periode 2012 - 2015 sprake van een gestaag en geleidelijk teruglopende nieuwbouwproductie. In 2012 werden nog ruim 1.100 nieuwe woningen gereed gemeld, in 2015 waren dit er nog zo'n 850.
- In de subregio Nijmegen en omstreken was sprake van meer fluctuatie tussen de jaren. In 2012 bedroeg het aantal gereed gekomen nieuwbouwwoningen bijna 1.800, een jaar later was dit gedaald naar zo'n 1.150. In 2012 was weer sprake van een opleving; ruim 1.400 woningen werden toegevoegd. In 2015 lag het aantal gereedgekomen woningen weer op het niveau van 2013.

⁵ WoOn2015.

- In De Liemers was ook sprake van schommeling tussen de jaren, van 220 gereedgekomen woningen in 2013 tot meer dan 350 in 2014.

Samenstelling woningvoorraad

- **Relatief veel huurwoningen in regio.** De bewoonde woningvoorraad in Nederland bestaat voor 40% uit huurwoningen (30% in bezit van corporaties en 10% van particuliere verhuurders). De regio Arnhem-Nijmegen heeft relatief veel huurwoningen. Dit heeft alles te maken met het feit dat er twee steden zijn in deze regio. In 2015 bestaat 47% van de woningvoorraad uit huurwoningen. In 2012 was dit nog 41%. De groei zit vooral in meergezinswoningen (appartementen): het aandeel *huurappartementen* is in de regio in de periode 2012 - 2015 toegenomen van 16% naar 23% van de totale voorraad. Deze stijging is mogelijk deels een gevolg van de overgang naar registratie in de BAG.

2.5 Herstel woningmarkt

- **Aantal transacties en verkoopprijzen in de lift.** De Nederlandse koopwoningmarkt herstelt zich na een aantal jaren van crisis. Dat blijkt uit een toename van het aantal verkochte woningen, en uit een herstel van de huizenprijzen. Dit is ook het beeld in de regio Arnhem-Nijmegen: in alle gemeenten in de regio is het aantal verkochte woningen per jaar in de afgelopen jaren gestegen. Ook de gemiddelde verkoopprijs in de regio vertoont een voorzichtig herstel vanaf 2013.
- **Aantal verhuizingen neemt toe, maar minder dan landelijk.** De dynamiek op de woningmarkt in de regio is sinds 2013 weer fors toegenomen. Tussen 2012 en 2013 was nog sprake van een kleine afname van de dynamiek. De regio Arnhem-Nijmegen volgde daarbij de ontwikkeling van het Nederlands gemiddelde, zij het op een wat lager niveau.

2.6 Eigendom, woonlasten en betaalbaarheid

- **Eigenwoningbezit neemt toe.** Het eigenwoningbezit in Nederland is ten opzichte van 20 jaar geleden sterk toegenomen. Na 2009 steeg het eigenwoningbezit beperkt verder, doordat er weinig dertigers (de leeftijd waarop men vaak de eerste woning koopt) bijkwamen. Tevens waren de mogelijkheden om een woning te kopen relatief beperkt. Ten opzichte van circa twintig jaar geleden zijn er bij alle huishoudtypen meer eigenaren-bewoners. De enige uitzondering wordt gevormd door de groep alleenstaanden jonger dan 25 jaar. Dit is een groep met veel en steeds meer studerende jongeren. De grootste toename van het eigenwoningbezit vond plaats bij paren van 45 jaar en ouder en gezinnen. Gezinnen en paren van 45 - 65 jaar hebben verhoudingsgewijs de meeste eigenaren-bewoners. Het aandeel huurders is het grootst onder alleenstaanden en eenoudergezinnen.
- **Regio: jongere huishoudens kopen minder.** Het eigenwoningbezit onder jongere huishoudens is in de regio Arnhem-Nijmegen in de periode 2012 - 2015 wat afgenomen. In de leeftijdscategorie van 25 - 34 jaar is die afname aanzienlijk, van 54% in 2012 naar 39% in 2015. Onder ouderen nam het eigenwoningbezit juist licht toe (het 'generatie-effect').
- **Woonlasten woningeigenaren afgenomen.** De hypotheekrente vertoont sinds 2008 een dalende lijn. Dit biedt een stimulans voor de woningmarkt. Door de dalende rente, in combinatie met de gedaalde woningprijzen, zijn de rentelasten als percentage van het besteedbaar inkomen de afgelopen jaren fors gedaald. Dit is ook een gevolg van strengere hypotheekregels: ten opzichte van het inkomen kan minder worden geleend.

- **Woonlasten huurders toegenomen.** In 2012 gaf een huurder gemiddeld 23,8 procent van het netto besteedbaar inkomen uit aan netto huuruitgaven. In 2015 lag de huurquote op 26,7 procent. De stijging van de huren was hierop van invloed, evenals de daling van het netto besteedbaar inkomen. Huurders van een corporatiewoning zijn in toenemende mate eenpersoonshuishoudens. Omdat deze huishoudens per definitie maar één inkomen hebben zijn zij op dit punt kwetsbaarder dan meerpersoonshuishoudens.
- **Doelgroep corporatiewoningen verandert.** De doelgroep van corporatiewoningen is in beweging. Onder huurders van corporatiewoningen stijgt het aandeel alleenstaanden (zowel 35 - 65 jaar als 65+), terwijl het aandeel gezinnen daalt. Huurders van corporatiewoningen leven vaker dan voorheen van een uitkering, en zijn minder vaak in loondienst. In lijn hiermee valt op dat een steeds groter aandeel van de huurders valt onder de aandachtsgroep huurtoeslag, terwijl het aandeel midden- en hogere inkomens is gedaald. Dit heeft alles te maken met het overheidsbeleid rondom de toewijzingsregels. De toewijzingsregels voor sociale huurwoningen en de inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben er mede toe geleid dat gereguleerde huurwoningen voor hogere inkomens nagenoeg ontoegankelijk zijn, dan wel op termijn minder aantrekkelijk zijn om in te (blijven) wonen. Mede als gevolg hiervan is de spanning in de vrije huursector sterk gestegen.

2.7 Beschikbaarheid sociale huur

- **Aantal woningzoekenden gestegen, slaagkans gedaald.** Het aantal actief woningzoekenden op de huurmarkt is in de periode 2012-2015 in alle drie subregio's gestegen. De slaagkansen zijn in deze periode iets afgenomen, terwijl de gemiddelde meettijd toenam. De gemiddelde meettijd is het hoogste in de regio Nijmegen.
- **Toenemende druk op betaalbare voorraad.** Met de komst van de Woningwet 2015 is ook het passend toewijzen nieuw leven ingeblazen. Passend toewijzen houdt in dat huurders met een laag inkomen binnen de sociale huursector een woning toegewezen moeten krijgen waarvan de huurprijs in verhouding staat met hun inkomen. Dit, aangevuld met de komst van arbeidsmigranten, vergunninghouders en mensen die voorheen intramuraal binnen de zorg werden gehuisvest, vergroot het belang van het op peil houden van een betaalbaar woningaanbod.

2.8 Toelichting scenario's Socrates

Het Socratesmodel houdt rekening met de hiervoor genoemde trends en ontwikkelingen. Het model werkt met de meest recente huishoudensprognose en de meest recente gegevens over woonwensen van verschillende doelgroepen en huishoudentypen, zoals die blijken uit het WoOn2015. Daarnaast werkt het model met een aantal scenario's. Er wordt rekening gehouden met drie economische scenario's: 0% inkomensgroei/jaar, 0,5% groei en 1,0% groei).

Woningcorporaties kunnen, binnen de wettelijke kaders, op verschillende manieren invulling geven aan hun huurbeleid. In het Socratesmodel worden twee scenario's onderscheiden: een 'doelgroepgerichte' en een 'marktgerichte' benadering. In het eerste scenario zijn corporaties terughoudend met de verkoop van gereguleerde huurwoningen, sluiten zij bij de jaarlijkse huurverhoging na 2016 aan bij de inflatie en liberaliseren ze geen huurwoningen. In het tweede scenario verkopen de corporaties meer woningen, voeren ze jaarlijks hogere huurverhogingen door en verhogen ze de huren bij mutatie, waar mogelijk liberaliseren ze ook woningen.

3 Verhuisbewegingen en samenhangende subregio's

3.1 Inleiding

In 2013 is onderzoek gedaan naar de werking van de woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen en de subregio's daarbinnen. Sinds 2013 hebben zich wezenlijke veranderingen voltrokken op economisch gebied en in het rijksbeleid voor de woningmarkt. Deze veranderingen hebben effect op de ontwikkeling van de kwalitatieve woningvraag, zowel op korte als op lange termijn. Daarom is in het kader van deze opdracht een scan uitgevoerd om te bepalen of de verhuispatronen die in 2013 het uitgangspunt vormden voor het bepalen van de toekomstige woningbehoefte, nog actueel zijn. In dit hoofdstuk beschrijven we de uitkomsten van de scan op hoofdlijnen; het rapport *Actualisatie analyse verhuisbewegingen* dat Companen heeft opgesteld ter voorbereiding op de regionale bijeenkomst voor gemeenten en stakeholders van 19 september biedt een uitgebreidere analyse. De belangrijkste conclusie van de scan is dat er in de afgelopen jaren geen echte verschuivingen zijn geweest in de meest dominante verhuisrelaties tussen gemeenten in de regio.

3.2 Migratie

Verhuisbewegingen

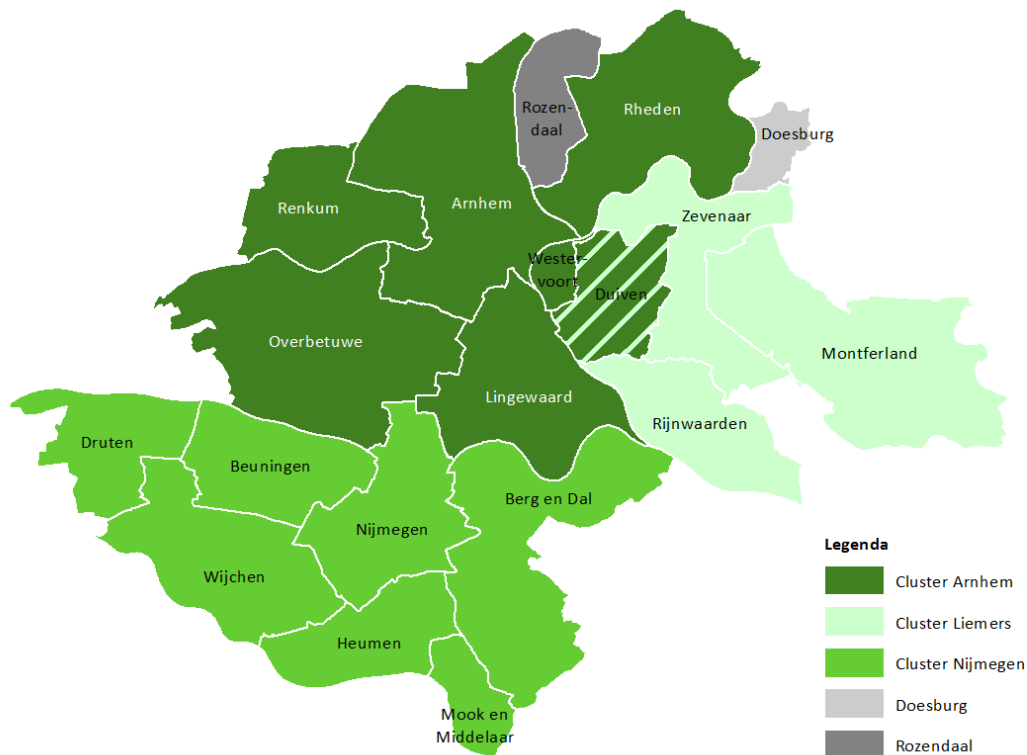
- **Positief migratiesaldo.** De regio Arnhem-Nijmegen had in de periode 2012 - 2015 een positief migratiesaldo. In absolute zin is het migratiesaldo over de periode 2012-2015 het meest positief in de gemeenten Nijmegen en Arnhem (respectievelijk +3.695 en +1.577). Deze steden hebben dus een sterke aantrekkingskracht. Ook wanneer rekening wordt gehouden met het aantal inwoners van de gemeente, heeft de gemeente Nijmegen het hoogste positieve migratiesaldo (+2,2%). Andere gemeenten met een relatief sterke aantrekkingskracht zijn Rheden (+1,5%) en Berg en Dal (+1,3%). De gemeenten Westervoort, Beuningen en Doesburg hadden in de periode 2012 - 2015 juist een naar verhouding hoog vertrekoverschot (resp. -2,3%, -1,5% en -1,4%).
- **Groot deel verhuizers blijft binnen regio.** Een groot deel van de personen die verhuizen van of naar één van de gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen, blijft binnen de regio (61% van de verhuisbewegingen was in de periode 2012 - 2014 tussen of binnen regiogemeenten).

Verhuisrelaties

- **Sterkste verhuisrelaties: Arnhem en Nijmegen met gemeenten in directe omgeving.** In absolute zin is de sterkste verhuisrelatie die tussen de gemeenten Arnhem en Rheden. Dit was ook zo ten tijde van het vorige onderzoek (2013). Wanneer we het aantal verhuizingen relateren aan het aantal inwoners per gemeente, blijkt dat de sterkste verhuisrelatie die zijn tussen Arnhem en Nijmegen enerzijds, en de gemeenten in de directe omgeving van deze steden anderzijds. De relatie tussen Arnhem en Nijmegen valt in relatieve zin niet in de top vijf. Met andere woorden: er verhuizen wel veel mensen tussen Arnhem en Nijmegen, maar dat komt omdat het grote gemeenten zijn naar verhouding is het aantal verhuizers niet bijzonder groot. Ook bij het vorige onderzoek was dit het geval.

Door clusters te benoemen van gemeenten met de sterkste verhuisrelaties, kunnen samenhangende woningmarktgebieden binnen de regio worden benoemd. Onderstaande kaart laat deze samenhang zien.

Figuur 3.1: Regio Arnhem-Nijmegen. Samenhangende woningmarktgebieden op basis van analyse verhuisrelaties



Bron: CBS, bewerking Companen.

Bijzonderheden bij de gevonden indeling in samenhangende woningmarktgebieden:

- De gemeente Westervoort hoort bij De Liemers, maar heeft de sterkste verhuisrelaties met Arnhem.
- De gemeente Duiven heeft zowel een sterke verhuisrelatie met de gemeente Westervoort als met de gemeente Zevenaar. Op grond van de relatie met Westervoort zou Duiven tot het cluster Arnhem gerekend kunnen worden, op grond van de relatie met Zevenaar bij het cluster Liemers. De relatie met Westervoort is sterker dan met Zevenaar. Ook bij het onderzoek in 2013 was sprake van deze 'tweezijdige' positie van Duiven.
- De gemeenten Doesburg en Rozendaal hebben geen sterke verhuisrelaties met de andere regiogemeenten. Ook bij het onderzoek in 2013 zijn Doesburg en Rozendaal als aparte, op zichzelf staande, clusters benoemd.
- De Limburgse gemeente Mook en Middelaar heeft een sterke verhuisrelatie met Heumen, en kan op grond daarvan gerekend worden tot het cluster Nijmegen. Dat is ook bij het onderzoek in 2013 de benadering geweest. Toen is daar de kanttekening bij geplaatst dat Mook en Middelaar weliswaar een relatie heeft met het cluster Nijmegen, maar sterkere relatie heeft met een aantal Limburgse gemeenten.
- De gemeente Montferland heeft, naast een sterke relatie met De Liemers, ook een sterke relatie met andere Achterhoekse gemeenten.

- De aan de regio toegevoegde gemeente Druten heeft duidelijke verhuisrelatie met Beuningen en, in wat mindere mate, Nijmegen. Op grond van die relaties behoort Druten duidelijk tot het cluster Nijmegen.
- Bij het onderzoek in 2013 was Lingewaard een twijfelgeval, dat als op zichzelf staand cluster kan worden gezien, of gerekend kan worden tot het cluster Arnhem. Op basis van de verhuizingen in de periode 2012 - 2014 komen wij tot de conclusie dat er sprake is van een sterke verhuisrelatie tussen Lingewaard en Arnhem, en plaatsen wij Lingewaard daarom zonder voorbehoud in dat cluster.

Op basis van de scan kan worden gesteld dat de verhuisrelaties tussen gemeenten en de daaruit voortvloeiende samenhangende woningmarktgebieden niet veranderd zijn ten opzichte van de situatie in de periode 2007 - 2011. Een uitzondering is de gemeente Lingewaard, die de laatste jaren een sterkere verhuisrelatie met Arnhem heeft gekregen.

Hoewel Westervoort en Duiven op basis van de analyse ook een sterke band hebben met de subregio Arnhem, is er toch voor gekozen om in deze rapportage aan te sluiten bij de bestuurlijke regio-indeling. Beide gemeenten worden dus besproken in het hoofdstuk De Liemers.

‘Hybride motor’

- **‘Hybride motor’ functioneert nog steeds.** In eerdere onderzoeken is vastgesteld dat de grote steden Arnhem en Nijmegen een specifieke functie vervullen op de regionale woningmarkt. Arnhem en Nijmegen trekken naar verhouding veel vestigers van buiten de regio die zich bij doorverhuizen in één van de andere regiogemeenten vestigen. Dit mechanisme wordt in de regio ‘de hybride motor’ genoemd. De ‘hybride motor’ heeft ook in de periode 2012 – 2014 gefunctioneerd, zij het dat met name Nijmegen een grote aantrekkingskracht heeft gehad op vestigers van buiten de regio. Bij Nijmegen is ook het doorstromingseffect naar de andere gemeenten in de regio, de tweede ‘slag’ van de motor, duidelijker aanwezig dan bij Arnhem.
- **Ommeland Nijmegen en Arnhem profiteren meer dan De Liemers.** Bezien naar de subregio’s profiteren de gemeenten in de subregio’s Arnhem en omstreken en Nijmegen en omstreken meer van de hybride motor dan de subregio Liemers. Dat geldt specifiek voor de gemeenten Doesburg, Montferland, Rijnwaarden en Zevenaar. De gemeente Westervoort (die een sterke relatie heeft met de gemeente Arnhem) profiteert per saldo wel. Datzelfde geldt voor de gemeente Duiven, de gemeente die zowel relaties heeft met de subregio Liemers als met de subregio Arnhem en omstreken.

3.3 Verschillen tussen de drie subregio’s en tussen stad en ommeland

Huishoudenssamenstelling

- **Meer alleenstaanden in Arnhem en Nijmegen.** De regio kent een naar verhouding hoog aandeel eenpersoonshuishoudens (40%). Gemiddeld in Nederland is dat 29%. In de subregio Arnhem en omstreken is het aandeel 39%, in Nijmegen en omstreken zelfs 44%. Dit hangt samen met het feit dat het aandeel eenpersoonshuishoudens in steden altijd groter is dan in meer landelijke gemeenten, en Arnhem en Nijmegen daarbij studentensteden zijn. In de subregio’s Arnhem en Nijmegen tellen beide steden sterk mee in het totaal van de subregio.
- **Subregio’s Arnhem en Nijmegen jonger dan De Liemers.** Binnen de regio Arnhem-Nijmegen zijn grote verschillen waar het gaat om leeftijdsopbouw van de bevolking. De subregio’s Arnhem en Nijmegen hebben een veel jongere bevolking dan De Liemers.

Woningvoorraad

- **Meer appartementen in stedelijke subregio's.** De woningvoorraad in de subregio De Liemers bestaat voor een groter deel uit 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen dan in de subregio's Arnhem en Nijmegen. Dit verschil wordt vooral verklaard doordat er in de steden Arnhem en Nijmegen veel meer appartementen zijn dan in de andere gemeenten. Naast Arnhem en Nijmegen kennen ook Renkum, Rheden en Doesburg een naar verhouding hoog aandeel appartementen.
- **Meer huurwoningen in stedelijke subregio's.** De (stedelijke) subregio's Arnhem en Nijmegen kennen een hoger aandeel huurwoningen dan de subregio De Liemers. In De Liemers bestaat 40% van de voorraad uit huurwoningen, in de subregio Arnhem 46% en in de subregio Nijmegen 49%.

Inkomensverdeling

- **Iets meer lage inkomens.** De regio heeft een iets hoger aandeel lage inkomens (tot € 16.800) dan landelijk, en een iets lager aandeel hoge inkomens (boven de € 50.200).
- **Ommeland welvarender dan stad.** Er is een duidelijk verschil in de inkomensverdeling tussen de steden in de regio en het ommeland: in de steden Arnhem en Nijmegen is de groep huishoudens met een inkomen tot € 16.800 duidelijk de grootste groep, terwijl deze groep in de overige gemeenten juist het kleinste is. Dit is een beeld dat vaker voorkomt bij stad en ommeland.

4 Ontwikkelingen in woningbehoefte subregio Arnhem

4.1 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

Huishoudensontwikkeling

In de subregio Arnhem woonden op 1 januari 2015 149.420 huishoudens. Van deze huishoudens woonde ongeveer de helft (75.860 huishoudens) in de stad Arnhem en de andere helft (73.570) in de omliggende gemeenten. Tot 2035 neemt het aandeel huishoudens in de subregio toe. Het tempo waarin dit gebeurt, neemt echter steeds verder af: van 6.500 extra huishoudens in de periode 2015 - 2020, tot nog 990 extra huishoudens in de periode 2030 - 2035.

De piek van het aantal huishoudens in de subregio Arnhem ligt volgens de raming van ABF in 2035 op 163.330 huishoudens; in de tien jaar daarna daalt het aantal huishoudens met 1.810. In zowel de stad Arnhem als in het ommeland binnen de subregio zal een vergelijkbaar beeld zichtbaar zijn: een afnemende groei tot 2035, waarna het aantal huishoudens gaat dalen.

Ontwikkeling huishoudenssamenstelling

Ontwikkeling naar leeftijd

De grootste groep huishoudens in de subregio heeft op dit moment de leeftijd van 45 tot en met 64 jaar. Het betreft ruim een derde van alle huishoudens in de regio. Zowel in de stad Arnhem als in de omliggende gemeenten is de groep huishoudens in de leeftijd van 45 tot en met 64 jaar de grootste. In de toekomst is dit volgens de ramingen van ABF echter de groep die het sterkst in omvang zal gaan afnemen. In de subregio zal de bevolking duidelijk gaan vergrijzen. Waar het aantal jongere huishoudens afneemt, neemt juist het aantal oudere huishoudens aanzienlijk toe. Het aantal huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder neemt daarbij zowel in de periode tot 2025 als in de periode van 2025 tot 2035 sterker toe dan het aantal huishoudens in de leeftijd van 65 jaar tot en met 75 jaar. De subregio volgt daarmee de landelijke ontwikkeling van vergrijzing en de afname van het aantal jongvolwassenen.

Ontwikkeling naar huishoudenssamenstelling

Een groot deel van de huishoudens in de subregio Arnhem is alleenstaand. Het betreft verreweg de grootste groep. Dit hangt sterk samen met de dominante positie van de stad Arnhem binnen de regio; in de omliggende gemeenten is het aantal alleenstaande huishoudens veel meer in balans met de tweepersoonshuishoudens en de gezinnen met kinderen. In Arnhem is de groep alleenstaande huishoudens twee maal zo groot als zowel de groep tweepersoons huishoudens als de groep gezinnen. De landelijke trend van individualisering en een toename van het aantal alleenstaande huishoudens slaat sterker neer in de stad dan in het ommeland.

De groep alleenstaande huishoudens is ook de groep die verreweg het sterkst in omvang zal gaan toenemen in de komende periode. Dat geldt zowel voor de stad Arnhem als voor de omliggende gemeenten. Dit hangt deels samen met de genoemde trend van individualisering in de samenleving, maar heeft ook te maken met de ouder wordende bevolking, waarbij het vaker voorkomt dat één van de leden van een huishouden alleen achterblijft.

Ontwikkeling naar inkomen

De subregio Arnhem kent naar inkomensverdeling een opbouw die redelijk overeenstemt met de landelijke verdeling. Binnen de subregio zijn er in Arnhem meer huishoudens met een lager inkomen en

in de omliggende gemeenten juist meer huishoudens met hogere inkomens. ABF heeft een raming gemaakt van de inkomensontwikkeling van huishoudens en de inkomenspositie van huishoudens in de komende periode. Er wordt daarbij uitgegaan van een gematigd positieve economische ontwikkeling en een inkomensgroei van 0,5% per jaar (in reële termen). Volgens deze raming neemt in de regio in de periode tot 2035 het aantal huishoudens met de laagste inkomens (inkomen tot € 16.800) af met zo'n 5.000 huishoudens. Het aantal huishoudens met een inkomen tussen € 16.800 en € 24.900 neemt juist toe met een vergelijkbaar aantal. Hetzelfde geldt voor de huishoudens met een inkomen tussen € 24.900 en € 35.500. De grootste groei wordt voorzien van de groep huishoudens met de hoogste inkomen (vanaf € 50.200). Het aantal huishoudens in deze groep neemt toe met ruim 10.000 in de periode tot 2035, waarbij de grootste groei plaatsvindt in de periode tot 2025. Dit beeld verschilt niet wezenlijk tussen de stad Arnhem en de omliggende gemeenten.

Ontwikkeling aantal jonge huishoudens met een laag inkomen

Het aantal jonge huishoudens (tot 30 jaar) met een relatief laag inkomen neemt volgens de ramingen van ABF in de subregio Arnhem tot 2020 toe met bijna 1.000, om vervolgens in de periode daarna geleidelijk weer af te nemen. Ook hier bepaalt de ontwikkeling in de stad Arnhem in belangrijke mate het subregionale beeld. In de omliggende gemeenten neemt in de periode 2015 - 2035 het aantal jonge huishoudens met een laag inkomen met bijna de helft af.

Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

De huishoudensontwikkeling bepaalt in zeer belangrijke mate de kwantitatieve woningbehoefte, de getalsmatige vraag naar woningen. ABF houdt er in het Socratesmodel rekening mee dat een deel van de huishoudens niet in een zelfstandige woning woont, maar in een zogenoemde 'bewoonde andere ruimte' (bar). Hieronder vallen bijvoorbeeld kamerbewoning bij particulieren, maar ook woonboten of woonwagens. In het model neemt de behoefte aan dergelijke onzelfstandige woonruimte in de toekomst geleidelijk af en neemt de vraag naar zelfstandige woningen juist toe. Het aantal huishoudens neemt in de subregio in de periode tot 2035 toe met 13.910. Deze huishoudens brengen een additionele woningbehoefte met zich mee van 15.220 woningen.

In de stad Arnhem is de aanvullende woningbehoefte in de periode tot 2025, 6.650 woningen en in de periode 2025 - 2035 nog eens 2.380 woningen⁶. In de omliggende gemeenten betreft het 4.440 respectievelijk 1.740 woningen die aanvullend nodig zijn voor de huisvesting van toekomstige huishoudens.

4.2 Woonwensen

De woonwensen van huishoudens die de wens hebben binnen afzienbare tijd te verhuizen, zoals die blijken uit het WoOn2015, vormen input voor het Socratesmodel van ABF. Deze woonwensen kunnen niet worden uitgesplitst naar gemeenten binnen de subregio; het aantal enquêtes dat voor het WoOn-2015 is afgenomen is daarvoor niet groot genoeg. Wel is het mogelijk op regionaal niveau een 'woonwensprofiel' in beeld te brengen en een onderscheid te maken tussen enerzijds de steden binnen de regio en anderzijds het ommeland.

⁶ Voor de periode tot 2025 gaat Primos uit van de gemaakte woningbouwafspraken tussen gemeenten en provincie; na die tijd wordt de benodigde toevoeging aan de woningvoorraad trendmatig doorgerekend. Socrates gaat ervan uit dat een deel van de huishoudens die nu in een onzelfstandige woonruimte woont, in de toekomst zelfstandig zal wonen en dat tegelijkertijd het aantal leegstaande woningen vermindert door een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad. De geraamde woningbehoefte komt daardoor niet exact overeen met de gemaakte afspraken.

Tabel 4.1: Regio Arnhem-Nijmegen. Woonwensen verhuiscapable huishoudens naar inkomen, 2015

	Huurwoning, eengezins	Huurwoning, appartement	Koopwoning, eengezins	Koopwoning, appartement
Doelgroep huurtoeslag	36%	48%	12%	4%
Overige EC-groep	21%	34%	37%	8%
Middeninkomens	21%	29%	34%	16%
Hoge inkomens	5%	9%	74%	12%
Totaal subregio	20%	35%	36%	9%

Bron: WoOn2015.

Van de verhuiscapable huishoudens in de regio Arnhem-Nijmegen richt ruim de helft (55%) zich op een huurwoning. Binnen deze groep ligt het zwaartepunt in de vraag bij de huurappartementen. Ook hier klinkt het gewicht dat de steden Arnhem en Nijmegen in de regionale schaal leggen door. Bij de huurkoop-oriëntatie zijn er uiteraard grote verschillen tussen huishoudens met een lager inkomen en huishoudens die meer te besteden hebben. Van de huishoudens met de laagste inkomens, de aandachtsgroep voor de huurtoeslag, richt 84% zich op een huurwoning. Bij de overige corporatiedoelgroep is dit 55%. Bij de huishoudens met een hoger inkomen schuift de oriëntatie op naar de koopsector. Van de middeninkomens richt 50% zich nog op een huurwoning, onder de hogere inkomens ambieert 86% een woning te kopen. Het betreft voor deze huishoudens in hoge mate eengezinswoningen. De middeninkomens richten zich naar verhouding wat vaker op een koopappartement.

Tabel 4.2: Regio Arnhem-Nijmegen. Woonwensen verhuiscapable huishoudens naar onderscheid stad - ommeland, 2015

	Huurwoning, eengezins	Huurwoning, appartement	Koopwoning, eengezins	Koopwoning, appartement
Steden Arnhem en Nijmegen	21%	43%	29%	7%
Ommeland	19%	26%	44%	12%

Bron: WoOn2015.

In de steden is de oriëntatie op de huursector groter dan in de andere gemeenten van de subregio: in de gemeenten Arnhem en Nijmegen wil 64% van de verhuiscapable huishoudens naar een huurwoning, in de overige gemeenten in het ommeland 45%. In de steden is binnen de huursector de vraag naar appartementen ook groter dan gemiddeld in de regio. Dit geldt zowel bij de corporatiedoelgroep als bij de middeninkomens. De woningwensen van de huishoudens met een hoger inkomen in de steden komen vrijwel overeen met die in de gehele regio.

In de omliggende gemeenten ligt de woonwens van verhuiscapable huishoudens wat meer in de koopsector; 56% zou bij verhuizing een woning willen kopen. In het ommeland is ook bij de huishoudens met een lager inkomen de wens om te kopen hoog. Van de 'overige corporatiedoelgroep' (de huishoudens met een lager inkomen maar geen recht op huurtoeslag), wil 47% een eengezinswoning kopen. Bij de hoogste inkomens komt het wensprofiel in de omliggende gemeenten overeen met het subregionale gemiddelde.

De woningvraag van starters

ABF raamt de woningvraag van startende huishoudens in de subregio Arnhem op jaarlijks 5.470 woningen. Van deze starters die zich op de woningmarkt melden zou 38% een woning willen kopen. Er is binnen de koopsector meer vraag naar grondgebonden woningen dan naar appartementen. De vraag van starters concentreert zich vrijwel geheel in het goedkopere segment; onder de 38% van de starters die willen kopen, wil ruim 90% een woning kopen in de prijsklasse tot € 180.000 (dit betreft 33% van alle starters). In de huursector concentreert de vraag van startende huishoudens zich meer op de appartementen (38% van de starters) dan op eengezinswoningen (24% van de starters). Ook in de huursector ligt het zwaartepunt bij de goedkopere woningen; van de starters die willen huren richt zo'n 80% zich op de sociale huursector.

Uit WoOn2015 blijkt dat het eigenwoningbezit onder 25 - 34 jarigen in de afgelopen jaren flink is afgenomen in de regio. Uit de woonwensen van starters blijkt echter weer dat de animo om een woning te kopen beduidend hoger ligt dan het aandeel dat daadwerkelijk in een koopwoning woont. Er vindt onder starters een heroriëntatie op de koopsector plaats, die in elk geval duidelijk tot uitdrukking komt in de woonwensen die men uitspreekt; dat betekent niet dat de wensen (financieel) in alle gevallen te realiseren zijn.

In het ommeland concentreert de vraag van starters zich meer op de koopsector dan in de stad Arnhem. Maar groter is het verschil in kwalitatieve zin: in de stad Arnhem is de vraag naar een koopappartement ongeveer even groot als naar een eengezins koopwoning; in de omliggende gemeenten is de vraag naar eengezinswoningen drie keer zo groot als die naar koopappartementen. Dat heeft natuurlijk ook veel te maken met de verschillen in voorkeuren tussen de stedelijke en meer dorps georiënteerde woningzoekende.

De woningvraag van senioren

Uit de raming van ABF blijkt een jaarlijkse vraag van 2.350 woningen in de subregio voor senioren (65-plussers) die willen verhuizen naar een andere woning. De vraag van deze groep richt zich voor 52% op de huursector en voor 48% op de koopsector. Zowel binnen de huur- als binnen de koopsector ligt het accent van de vraag op de goedkopere voorraad. Ruim twee derde van de senioren die een woning willen huren, richt zich op een woning met een sociale huur. In de koop richt een naar verhouding even grote groep zich op een woning in de prijsklasse tot € 180.000. In de koopsector ligt het accent op grondgebonden woningen, in de huursector ligt het accent wat meer op de appartementen.

Er is geen groot verschil tussen stad en ommeland als het gaat om de vraag of verhuisgeneigde senioren liever willen kopen of huren. Wel is het zo dat senioren in de stad vaker een appartement zoeken, en in de omliggende gemeenten vaker een grondgebonden woning. In de koopsector ligt de vraag in het ommeland veel vaker dan in de stad in het duurdere segment (vanaf € 180.000). In het ommeland is onder verhuisgeneigde senioren naar verhouding meer vraag naar duurdere appartementen (zowel in de koopsector als in de vrije huursector) dan in de stad.

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

In de vorige paragraaf is ingegaan op de huishoudensontwikkeling in de subregio Arnhem. Daarbij is een beeld geschetst van de ontwikkeling van het aantal huishoudens dat in een zelfstandige woning woont, nu en in de toekomst. De toename van het aantal zelfstandig wonende huishoudens brengt een additionele vraag naar woningen in de subregio met zich mee. Die woningen worden in belangrijke mate aan de voorraad toegevoegd door nieuwbouw. Een deel van de toenemende vraag wordt op andere manieren ingevuld, bijvoorbeeld door het splitsen van woningen, het omzetten van bedrijfsvastgoed in zelfstandige woonruimte en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad door de leegstand te verminderen. De ontwikkeling van het aantal huishoudens dat een zelfstandige woning vraagt, is daarom in de Socrates-uitkomsten niet precies even groot als het saldo van sloop en nieuwbouw, de netto toevoegingen aan de woningvoorraad.

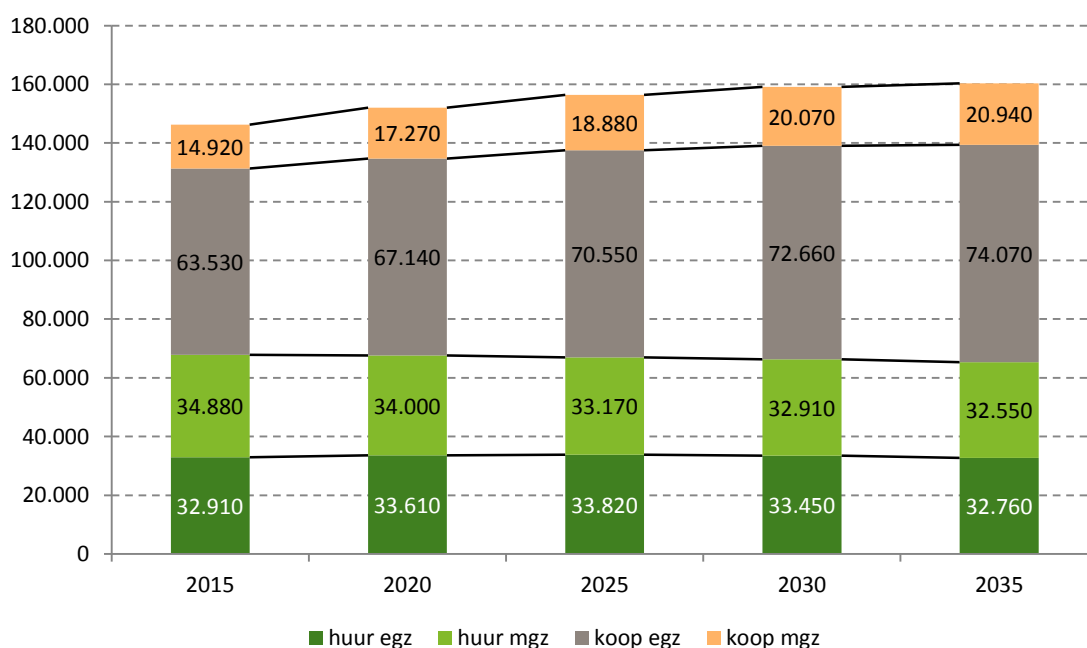
Scenario's in het Socrates-model

Socrates berekent de kwalitatieve woningbehoefte volgens enkele verschillende scenario's. Twee dimensies zijn daarin bepalend voor de samenstelling van de woningbehoefte, namelijk de inkomensontwikkeling van huishoudens en de mate waarin woningcorporaties zich primair ten doel stellen van de huisvesting van de corporatiedoelgroep, of juist kiezen voor een meer marktgerichte strategie waarin wordt ingezet op het liberaliseren van huurcontracten en verkoop van huurwoningen. In de uitwerking van de kwalitatieve woningbehoefte in deze rapportage wordt uitgegaan van het middenscenario voor de inkomensontwikkeling (0,5% jaarlijkse inkomensstijging in reële termen) en de doelgroepbenadering door de corporaties.

Subregio

Ontwikkeling woningvoorraad

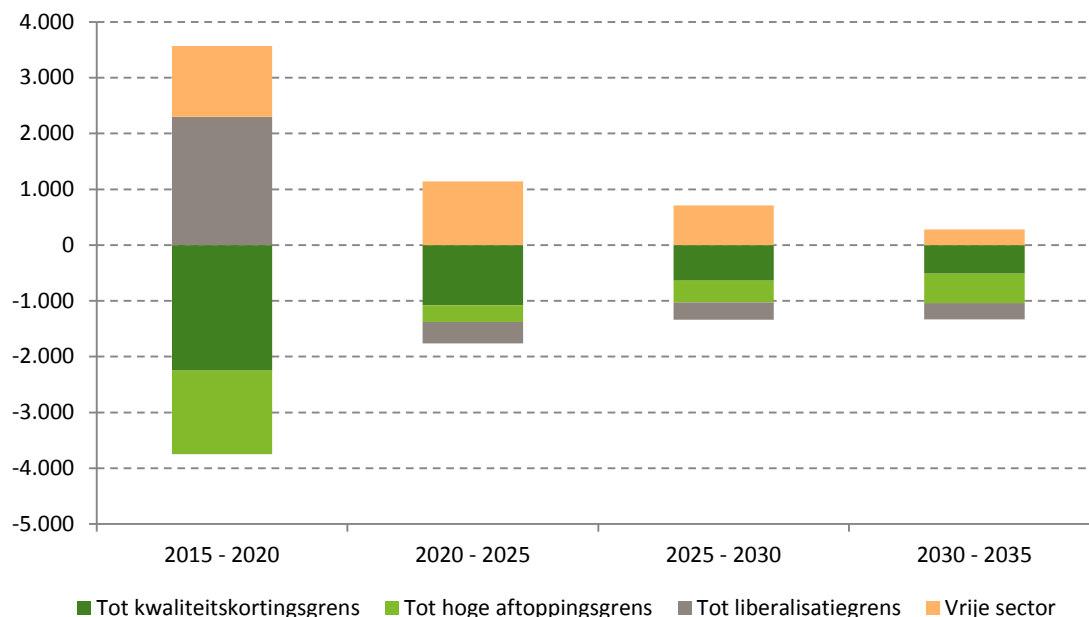
Figuur 4.1: Subregio Arnhem. Ontwikkeling van de woningvoorraad naar eigendom en woonvorm, 2015 - 2035



Bron: ABF Socrates, 2016.

De woningvoorraad in de subregio Arnhem neemt in de periode 2015 - 2025 toe van 146.240 tot 156.420 woningen, een toename met ruim 10.000 woningen. De huursector neemt in de ramingen van ABF in omvang iets af, de groei doet zich voor in de koopsector.

Figuur 4.2: Subregio Arnhem. Ontwikkeling van de huurwoningvoorraad naar huurniveau, per 5-jaarsklasse, 2015 - 2035



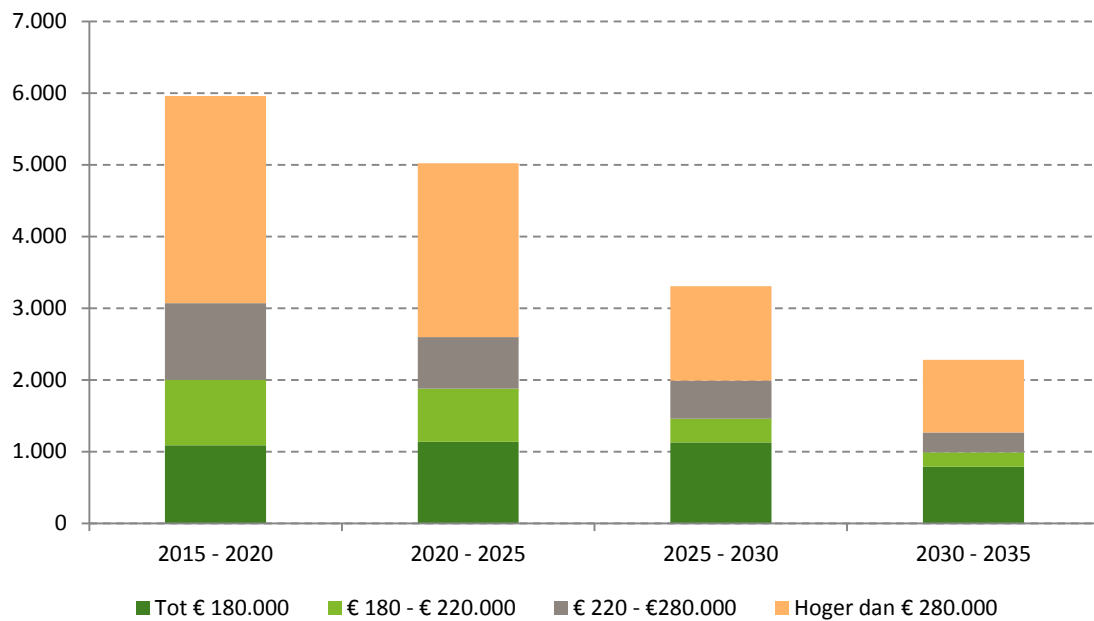
Bron: ABF Socrates, 2016.

In de huursector zal zich volgens de ramingen behalve een afname van de omvang van de sector in absolute zin, een prijsverschuiving voordoen richting het duurdere segment (huurprijzen schuiven door naar het segment tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens). In de periode 2015 - 2020 neemt volgens het model de behoefte aan woningen in de laagste prijssegmenten af, maar is er wel sprake van een groei van het segment tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. In de periode daarna neemt ook dit prijssegment in omvang af. De door Socrates voorziene afname van de vraag naar sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens komt niet altijd overeen met de druk op dit segment die momenteel op veel plaatsen wordt gevoeld, maar ligt wel in lijn met de inkomensontwikkeling waar het model van uit gaat.

In de vrije sector is in de hele periode van 2015 - 2035 sprake van groei, zij het een sterk afvlakkende groei. In de periode 2015 - 2025 neemt in de ramingen de omvang van de sociale huursector tot de hoge aftoppingsgrens af met ruim 5.100 woningen, het segment tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens groeit met bijna 2.000 woningen. De vrije sector groeit in dezelfde periode met ruim 2.400 woningen.

In de raming is rekening gehouden met de instroom van statushouders, op basis van een trendmatige ontwikkeling. In de afgelopen twee jaar is de instroom beduidend hoger geweest dan in de periode daarvoor. Dit zorgt voor de korte termijn voor een grotere druk op het betaalbare en goedkope huursegment, waardoor de overschotten in dit segment kleiner kunnen zijn dan uit bovenstaande figuur blijkt.

Figuur 4.3: Subregio Arnhem. Ontwikkeling van de koopwoningvoorraad naar prijsniveau, per 5-jaarsklasse, 2015 - 2035

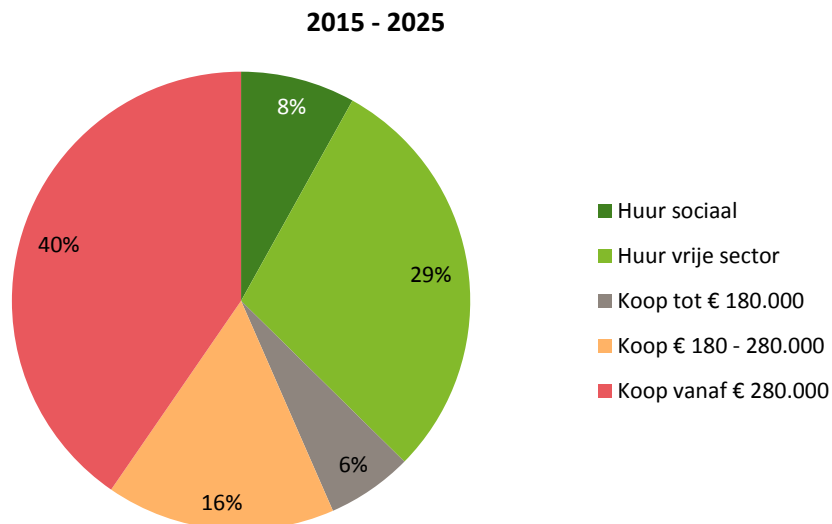


Bron: ABF Socrates, 2016.

In de koopsector is in alle prijssegmenten sprake van groei over de gehele periode van 2015 - 2035. Ook in de koopsector betreft dit een afvlakkende groei. De grootste toename is er in het duurste deel van de koopwoningvoorraad, het segment vanaf € 280.000. Het gaat in de periode 2015 - 2025 om ruim 5.300 woningen in dit segment.

Nieuwbouw

Figuur 4.4: Subregio Arnhem. Invulling van de nieuwbouwbehoefte naar eigendom, prijsklasse en woonvorm, naar periode



	2015 - 2020		2020 - 2025		2025 - 2030		2015 - 2025		2015 - 2030	
huur egz	1.850	27%	1.510	24%	850	23%	3.660	25%	4.210	25%
huur mgz	610	9%	950	15%	800	21%	1.560	12%	2.360	14%
koop egz	2.870	42%	2.770	43%	1.380	37%	5.640	42%	7.020	41%
koop mgz	1.580	23%	1.140	18%	710	19%	2.720	20%	3.430	20%
Totaal	6.910	100%	6.370	100%	3.740	100%	13.280	100%	17.020	100%

Bron: ABF Socrates, 2016.

In de periode 2015 - 2030 raamt ABF de benodigde toename van de woningvoorraad in de subregio Arnhem op 12.860 woningen. Het model gaat uit van de sloop van 4.180 woningen, om in de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen voorzien. Bij het onttrekken van dit aantal woningen aan de voorraad is het nodig om door nieuwbouw 17.040 woningen aan de voorraad toe te voegen. Als minder wordt gesloopt, is in principe ook minder nieuwbouw nodig. Het zwaartepunt van de nieuwbouw moet liggen in de periode 2015 - 2020 (6.910 woningen) en 2020 - 2025 (6.380 woningen). In de periode 2025 - 2030 moeten nog 3.750 nieuwbouwwoningen worden toegevoegd. Het zwaartepunt van de sloopopgave wordt voorzien in de periode 2020 - 2025. In die vijfjaarperiode moeten ongeveer twee-maal zoveel woningen worden gesloopt (1.980) als in de vijf jaar ervoor (1.130) en de vijf jaar erna (1.070).

Van de benodigde nieuwbouw in de subregio in de periode 2015 - 2025 wordt 37% voorzien in de huursector en 62% in de koopsector. In de eerste periode (tot 2020) ligt het accent nog wat zwaarder op de koopsector (64%). Hieruit blijkt het herstel van de woningmarkt en het daarmee samenhangende toegenomen vertrouwen van mensen. In de achterliggende crisisjaren nam de omvang van de huursector juist sterker toe dan die van de koopsector. Zowel in de huur- als in de koopsector bestaat twee derde van de nieuwbouwoopgave in de periode 2015 - 2025 uit grondgebonden woningen en een derde uit appartementen. In de huursector komt er na 2020 een zwaarder accent te liggen op appartementen.

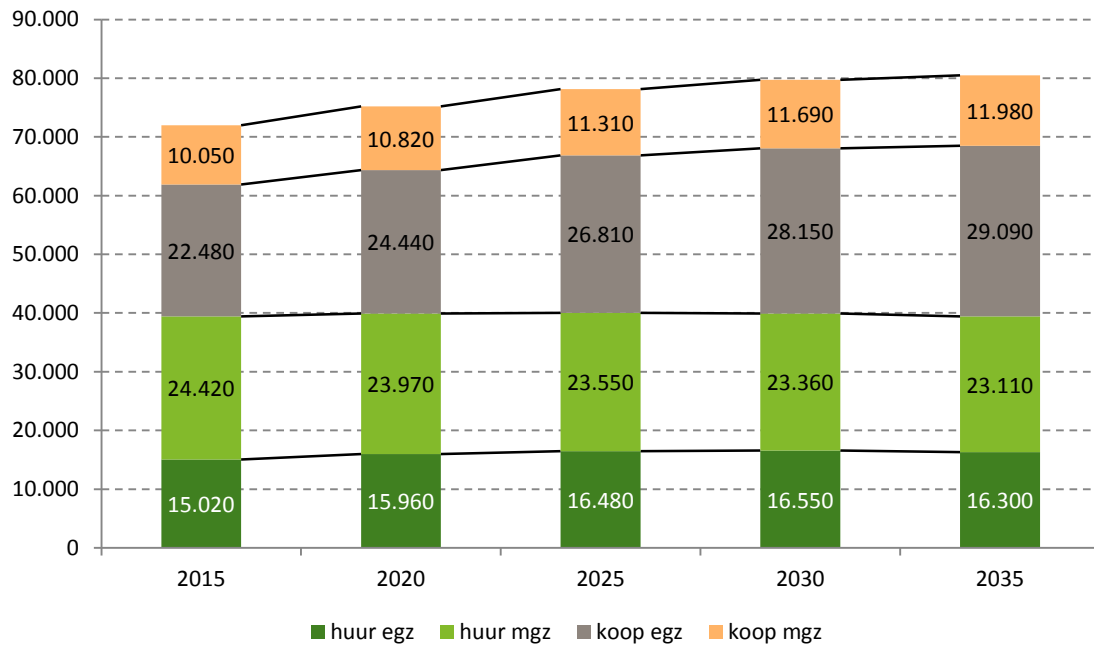
In de periode 2015 - 2025 zal van de additionele vraag naar huurwoningen (totaal 37%) 29 procentpunt in de vrije sector liggen. De additionele vraag naar sociale huurwoningen bedraagt volgens het gehanteerde scenario 8% van de totale nieuwbouwbehoefte in de genoemde periode. In de koopsector

ligt het zwaartepunt sterk op het duurdere segment. Van de totale nieuwbouwbehoefte zou 40% moeten worden gerealiseerd in het segment van € 280.000 of hoger.

Stad

Ontwikkeling woningvoorraad

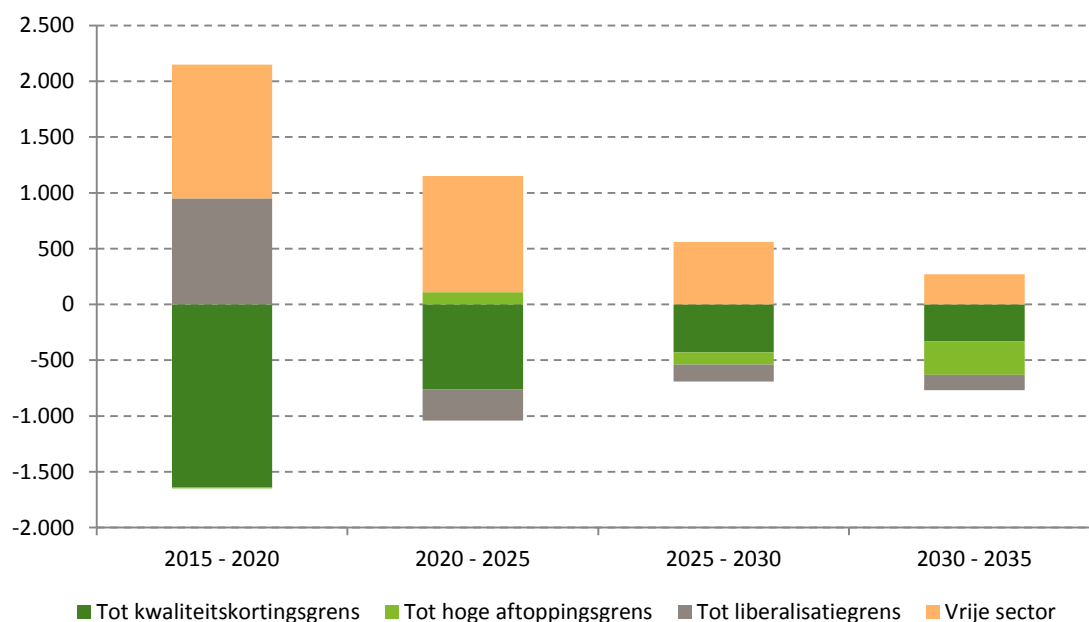
Figuur 4.5: Stad Arnhem. Ontwikkeling van de woningvoorraad naar eigendom en woonvorm, 2015 - 2035



Bron: ABF Socrates, 2016.

In de stad Arnhem neemt de woningvoorraad per saldo toe met 6.180 woningen in de periode tot 2025. Het aantal huurappartementen neemt in deze periode af met 870. Het aantal eengezinshuurwoningen blijft in de ramingen stijgen tot 2030. In de koopsector stijgt vooral het aantal eengezinswoningen sterk.

Figuur 4.6: Stad Arnhem. Ontwikkeling van de huurwoningvoorraad naar huurniveau, per 5-jaarsklasse, 2015 - 2035

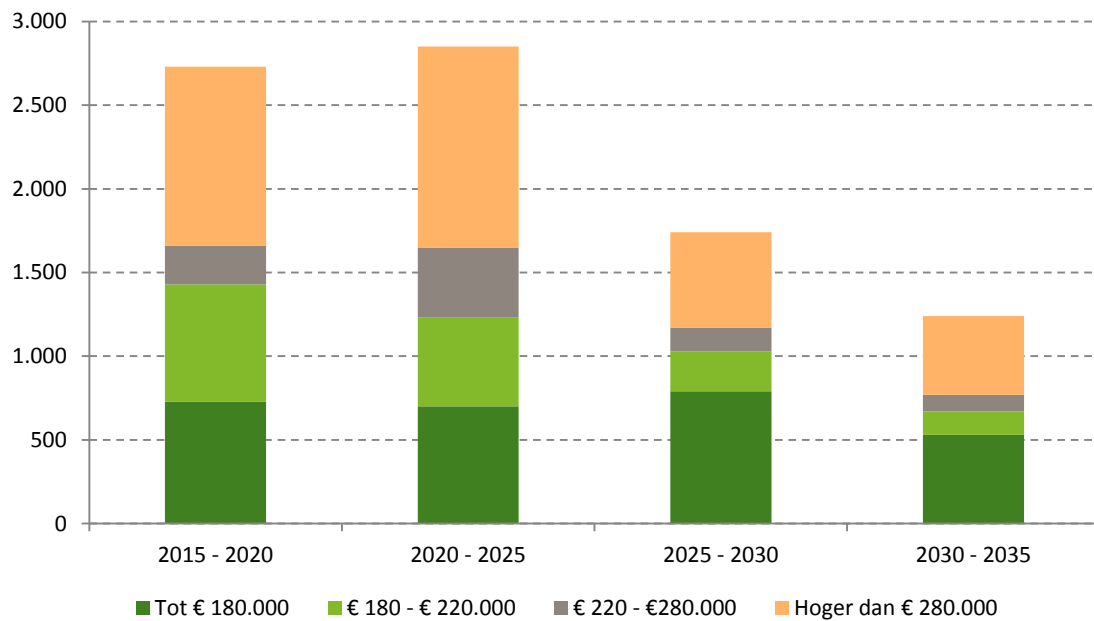


Bron: ABF Socrates, 2016.

In de stad Arnhem neemt de voorraad aan de goedkoopste huurwoningen sterk af in de periode tot 2020; in de jaren daarna zet deze daling zich verder door (dit komt doordat huurprijzen doorschuiven naar het segment tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens), terwijl vooral het segment tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens flink groeit. Dit heeft potentieel grote gevolgen voor de mogelijkheid van passend toewijzen maar het huurbeleid van individuele corporaties zal uiteindelijk bepalen hoe dit in werkelijkheid gaat uitpakken.

In de dure segmenten (boven de hoge aftoppingsgrens en in de vrije sector) is nog wel sprake van een forse groei tot 2020. In de jaren na 2020 is alleen in de vrije sector nog sprake van echte groei, zij het een afvlakkende groei.

Figuur 4.7: Stad Arnhem. Ontwikkeling van de koopwoningvoorraad naar prijsniveau, per 5-jaarsklasse, 2015 -2035

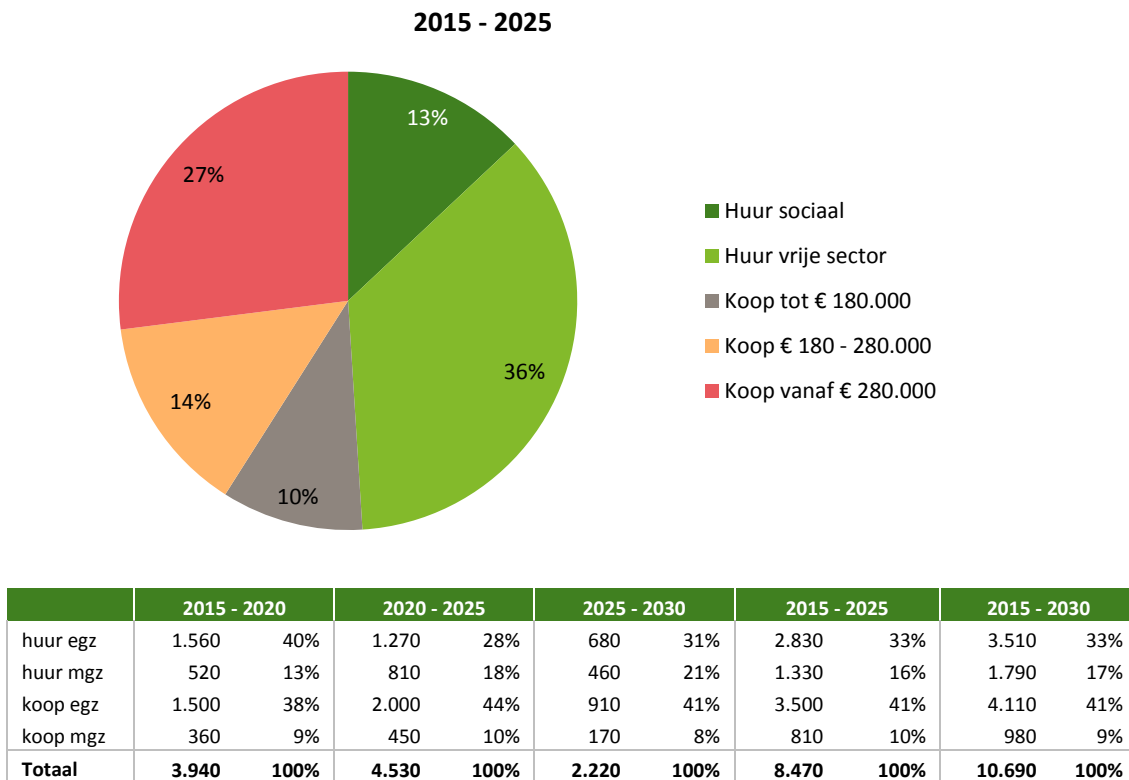


Bron: ABF Socrates, 2016.

In de stad Arnhem is er in de koopsector in alle prijssegmenten sprake van groei over de gehele periode van 2015 - 2035. Ook in de koopsector betreft dit een afvlakkende groei. Opmerkelijk is de verwachting dat in de periode 2020 - 2025 de toename voor een groot deel bestaat uit dure koopwoningen (boven € 280.000) en veel minder uit goedkope woningen (tot € 180.000).

Nieuwbouw

Figuur 4.8: Stad Arnhem. Invulling van de nieuwbouwbehoefte naar eigendom, prijsklasse en woonvorm, naar periode



Bron: ABF Socrates, 2016.

Voor de stad Arnhem raamt ABF de benodigde toename van de woningvoorraad tot 2030 op 7.790 woningen. Rekening houdend met een sloopopgave van 2.860 woningen bedraagt de nieuwbouw-opgave 10.650 woningen. Van deze opgave moet 37% worden gerealiseerd in de periode 2015 - 2020, 42% in de periode 2020 - 2025 en nog eens 21% in de periode 2025 - 2030.

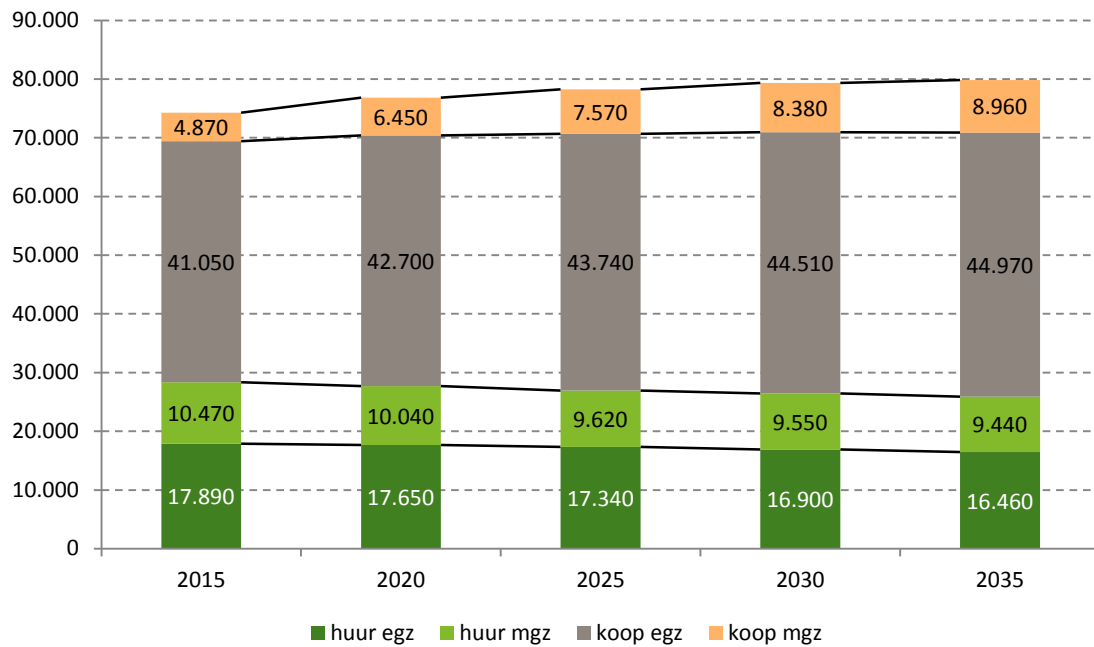
In de stad moet de nadruk in de nieuwbouw meer liggen op de huursector dan in de subregio als geheel. In Arnhem gaat het in de periode tot 2025 om 49% van de nieuwbouwwoningen. Opvallend is dat de nieuwbouwopgave in de stad Arnhem zoals door Socrates berekend voor een groter deel moet bestaan uit grondgebonden woningen dan in het ommeland. De nieuwbouw in Arnhem (tot 2025) moet volgens de uitkomsten van het model voor 74% bestaan uit grondgebonden woningen en 26% appartementen.

De nieuwbouwopgave in de sociale huursector voor de periode tot 2025 is in Arnhem wat groter dan gemiddeld in de regio, maar ook in de stad valt het grootste deel van de additionele vraag naar huurwoningen in de vrije sector; het betreft 36% van de totale vraag naar nieuwbouwwoningen in de periode 2015 - 2025. In de koopsector ligt ook in de stad het accent op de duurdere voorraad; van de totale nieuwbouwbehoefte valt 10% in de koopsector tot € 180.000, 14% in het segment van € 180 - € 280.000 en 27% in het segment daarboven.

Ommeland

Ontwikkeling woningvoorraad

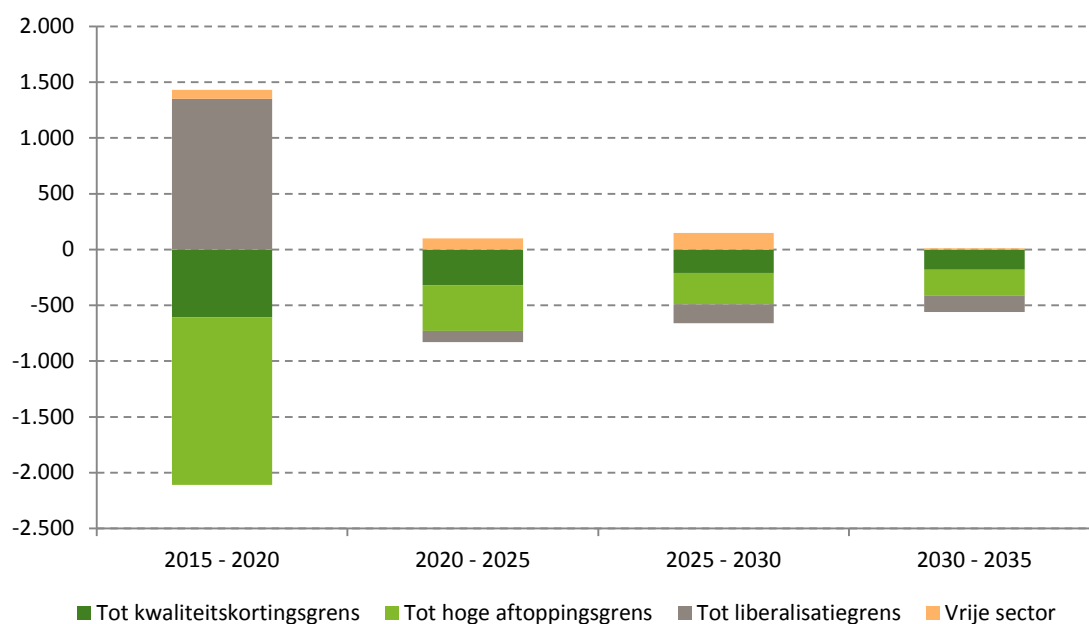
Figuur 4.9: Ommeland Arnhem. Ontwikkeling van de woningvoorraad naar eigendom en woonvorm, 2015 - 2035



Bron: ABF Socrates, 2016.

De woningvoorraad in Arnhem Ommeland neemt in de periode 2015 - 2025 toe met 4.000 woningen. De huursector neemt in de ramingen van ABF in omvang iets af, de groei doet zich voor in de koopsector.

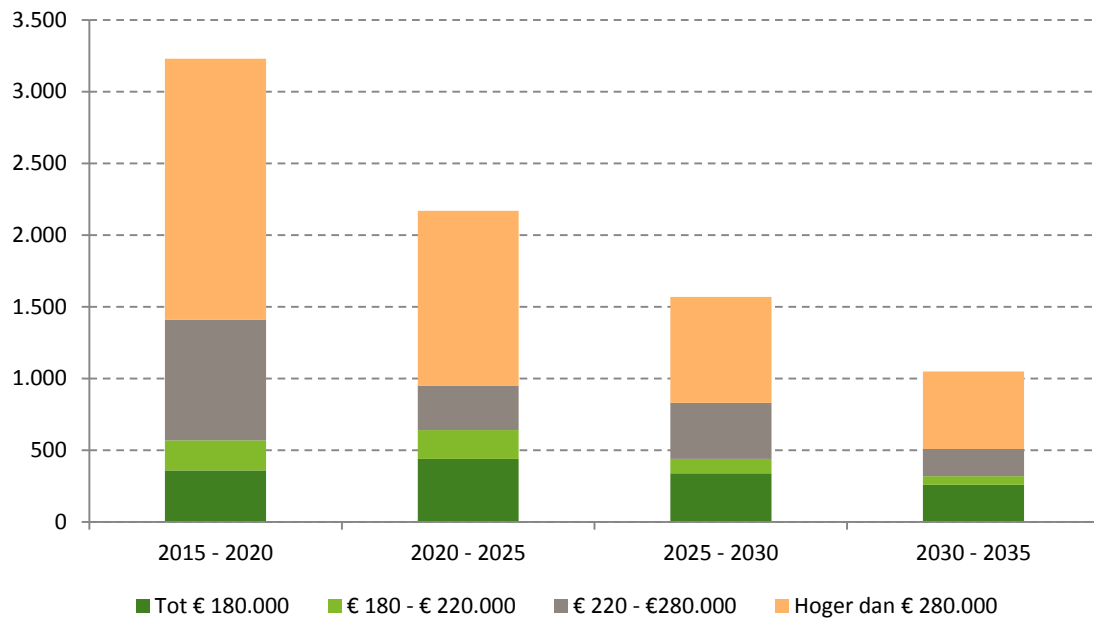
Figuur 4.10: Ommeland Arnhem. Ontwikkeling van de huurwoningvoorraad naar huurniveau, per 5-jaarsklasse, 2015 - 2035



Bron: ABF Socrates, 2016.

In Arnhem Ommeland valt op dat de huursector na 2020 in omvang afneemt. Vooral de betaalbare huurwoningvoorraad neemt sterk af in de periode tot 2020 (huurprijzen schuiven door naar het segment tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens), terwijl vooral het segment tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens flink groeit. Dit heeft potentieel grote gevolgen voor de mogelijkheid van passend toewijzen maar het huurbeleid van individuele corporaties zal uiteindelijk bepalen hoe dit in werkelijkheid gaat uitpakken. Na 2020 is de huursector stabiel. Het aantal woningen met een huur tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens neemt in de periode tot 2020 nog wel toe. Er is ook een lichte groei van het aantal vrije sector huurwoningen.

Figuur 4.11: Ommeland Arnhem. Ontwikkeling van de koopwoningvoorraad naar prijsniveau, per 5-jaarsklasse, 2015 - 2035

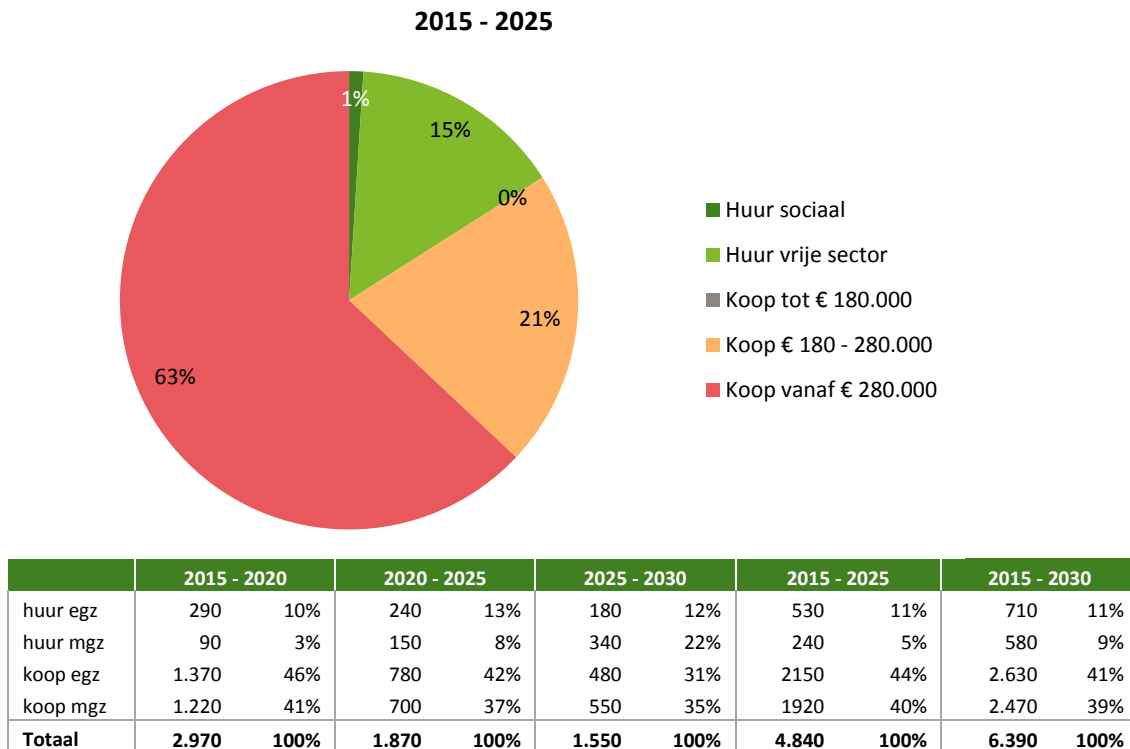


Bron: ABF Socrates, 2016.

In de koopsector is ook in Arnhem Ommeland in alle prijssegmenten sprake van groei over de gehele periode van 2015 - 2035. Ook hier betreft dit een afvlakkende groei. De groei zit vooral in het duurste segment.

Nieuwbouw

Figuur 4.12: Ommeland Arnhem. Invulling van de nieuwbouwbehoefte naar eigendom, prijsklasse en woonvorm, naar periode



Bron: ABF Socrates, 2016.

In de gemeenten rond Arnhem wordt in de periode 2015 - 2030 een toename van de omvang van de woningvoorraad voorzien van 5.060 woningen. Omdat er wordt uitgegaan van een slooppopgave van zo'n 1.320 woningen, is er een nieuwbouwopgave van 6.380 woningen in de genoemde periode. Van deze opgave valt 46% in de periode 2015 - 2020, 29% in de periode 2020 - 2025 en 24% in de periode 2025 - 2030. In het ommeland moet de nadruk in de nieuwbouw sterk liggen op de koopsector. Socrates berekent dat 84% van de nieuwbouw tot 2025 uit koopwoningen moet bestaan. Meer dan de helft van de nieuwbouwopgave in de koopsector tot 2025 bestaat uit grondgebonden woningen, dit betreft 44% van de totale vraag naar nieuwbouw. Ook in de huursector moeten meer grondgebonden woningen dan appartementen worden gerealiseerd. Waar het de huursector betreft, ligt het zwaartepunt van de nieuwbouwopgave in de gemeenten rondom Arnhem in de vrije sector (15% van de totale nieuwbouw, tegen 1% sociale huur). In de koopsector ligt het zwaartepunt op het dure segment. Van de totale vraag naar nieuwbouw die wordt voorzien in de periode 2015 - 2025, valt 21% in het segment tussen € 180.000 en € 280.000 en 63% in het segment boven € 280.000.

4.4 Kansrijke en kwetsbare segmenten

Socrates brengt in beeld in welke segmenten en in welke woonmilieus van de woningmarkt de nieuwbouw- en sloopopgaven worden voorzien en in welke segmenten en woonmilieus zich in potentie fricties tussen vraag en aanbod voordoen. Zo ontstaat een beeld van de kansrijke en potentieel kwetsbare marktsegmenten in termen van afzetkansen.

Koopsector

- De grootste nieuwbouwopgave in de subregio Arnhem ligt zoals in de vorige paragraaf beschreven in de koopsector in het segment vanaf € 280.000. Dit geldt zowel in de stad als in de omliggende gemeenten. Het betreft voor de gehele subregio een opgave van bijna 5.500 woningen in de periode tot 2025. Ook in het koopsegment tussen € 180.000 en € 280.000 is er een forse nieuwbouwopgave van meer dan 2.000 woningen. In beide koopsegmenten is nauwelijks sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod (in kwaliteit of in locatie van bestaande woningen) die ervoor zou kunnen zorgen dat woningen leeg dreigen te komen staan of die er voor zorgen dat een deel van de vraag niet kan worden ingevuld. Het middeldure en dure koopsegment kunnen daarom als zeer kansrijke marktsegmenten worden aangemerkt.
- De nieuwbouwopgave van middeldure en vooral dure koopwoningen doet zich in belangrijke mate voor in de omliggende gemeenten van de stad Arnhem: zo'n 3.000 van de 5.000 nieuwbouw-woningen in dit segment zouden gebouwd moeten worden in de omliggende gemeenten. In Rozendaal ligt het accent anders dan in de andere gemeenten in het ommeland van Arnhem meer op het middeldure dan op het dure koopsegment; het dure koopsegment is in Rozendaal al zeer sterk aanwezig.
- In het goedkope segment (tot € 180.000) lijkt sprake van een kwalitatieve mismatch. Socrates raamt een nieuwbouwopgave van ruim 900 woningen, maar tegelijkertijd een sloopopgave die zowel in de stad als in de omliggende gemeenten de nieuwbouwaantallen overtreft. In praktijk zal slopen in de koopsector erg lastig zijn. Een aanzienlijk deel van de sloopopgave valt in de stad Arnhem, maar ook in Rheden. Het gaat hier om woningen waarvoor in de modelsimulaties in principe geen belangstellenden worden gevonden, bijvoorbeeld omdat de woningen niet op de gewenste locatie staan. Een sloopopgave in de koopsector is lastig te realiseren, omdat het voor de particuliere woning-eigenaren vernietiging van kapitaal betekent en het laten slopen van een woning hoge kosten met zich meebrengt. Verloedering is een reëel risico in gebieden met concentraties koopwoningen waarvoor geen eigenaar kan worden gevonden.

Huursector

- In de huursector ligt in de subregio de grootste nieuwbouwopgave in de vrije huursector. Hier wordt een opgave voorzien van circa 3.800 woningen en is er nauwelijks sprake van een sloopopgave. Er is een restvraag in 2025 van zo'n 1.500 woningen, wat er op duidt dat een deel van de vraag niet op een goede manier is in te vullen.
- In de sociale huursector zijn de uitdagingen in de subregio Arnhem groter. Socrates voorziet een nieuwbouwopgave, maar een nog grotere sloopopgave. Dat duidt erop dat een deel van het bestaande aanbod kwalitatief niet meer aansluit bij de vraag die wordt voorzien en moet worden geherstructureerd. Vooral in de gemeente Rheden wordt een naar verhouding zeer grote sloopopgave in de sociale huursector voorzien. Tegelijk is ook sprake van een forse restvraag in 2025, een teken dat een deel van de vraag niet goed is in te vullen (bijvoorbeeld omdat de huishoudens die zich op een sociale huurwoning richten op grond van hun inkomen weinig kans maken een dergelijke woning te kunnen bemachtigen). Er is een potentiële leegstand van sociale

huurwoningen voorzien van zo'n 500 woningen in 2025 (ongeveer gelijk verdeeld over stad en ommeland). Ook dit gegeven duidt op een kwalitatieve mismatch.

- Per saldo zal volgens de ramingen van ABF de huursector in de subregio in omvang moeten afnemen. In het ommeland neemt zowel het aantal huurappartementen als het aantal eengezinswoningen in de huur af. In de stad Arnhem is nog wel sprake van groei van het aantal eengezinswoningen (tot 2030), maar zal het aantal appartementen moeten afnemen.
- Verder gaat Socrates uit van de verkoop voor eigen bewoning (omzetting naar koop) van 3.930 huurwoningen in de periode 2015 - 2025 (waarvan 2.330 in de stad Arnhem), en nog 1.710 huurwoningen in de periode daarna. Het betreft hier zowel corporatiewoningen als particuliere huurwoningen. Het gemiddeld aantal omzettingen per jaar waar Socrates van uit gaat, is zowel voor de stad Arnhem als voor het ommeland iets lager dan wat in de periode 2009 - 2013 daadwerkelijk is gerealiseerd. De verkoop van huurwoningen is voor corporaties steeds meer een instrument om te werken aan de wensportefeuille; door verkoop van woningen waar geen vraag meer naar is, komen middelen vrij om woningen te bouwen die beter aansluiten bij de toekomstige vraag. Worden er in de komende jaren in werkelijkheid minder woningen verkocht, dan kan dit betekenen dat er minder huurwoningen en juist meer goedkope koopwoningen gebouwd moeten worden.

Woonmilieus

- Bezien naar woonmilieu, doen zich de grootste fricties voor in de stedelijke woonmilieus, met name in het stedelijk naoorlogs compacte woonmilieu (wijken als Presikhaaf en Malburgen in Arnhem). Hier wordt in de ramingen van ABF een sloopopgave voorzien die minstens zo groot is als de nieuwbouwopgave. Hier ligt een herstructureringsopgave, waarbij woningen die worden gesloopt in hetzelfde woonmilieu worden teruggebouwd. Maar er is in dit woonmilieu volgens het model ook nog sprake van een grote restvraag in 2025, een indicatie dat een deel van de vraag niet goed is in te vullen.
- In het stedelijk vooroorlogse woonmilieu in de stad Arnhem voorziet Socrates weinig nieuwbouw en sloop, maar is wel sprake van een forse restvraag in 2025. Er is in dit woonmilieu meer vraag dan er aanbod kan worden gerealiseerd. Dit kan betekenen dat een deel van de vraag zich zal verplaatsen naar andere woonmilieus.
- In het centrum-stedelijke woonmilieu, het centrum van Arnhem, is ook sprake van een dergelijke restvraag. Hier is echter wel sprake van een substantiële nieuwbouwopgave (zo'n 1.700 woningen in de periode tot 2025).
- Datzelfde geldt voor het groen-stedelijke woonmilieu (wijken als Klarenbeek, Alteveer-Cranevelt, de Burgemeesterswijk en Hoogkamp in Arnhem): een forse nieuwbouwopgave en tevens een flinke restvraag, wat er op duidt dat het beschikbare aanbod in de bestaande voorraad wellicht niet is gesitueerd op de locaties waar belangstellenden voor woningen in dit woonmilieu willen wonen, of dat de kwaliteit van de woningen in deze wijken niet aansluit op de vraag.
- In de dorpse woonmilieus in de omliggende gemeenten zijn de potentiële kwalitatieve fricties beperkt, er is sprake van een flinke nieuwbouwopgave in zowel het centrum-dorpse als het dorpse woonmilieu, en ook in het landelijke woonmilieu wordt een aanvullende vraag voorzien die volgens het model moet worden ingevuld door nieuwbouw. Bij een forse nieuwbouwopgave in met name centrum-dorpse woonmilieus is een belangrijk vraagpunt of de (inbreidings-)ruimte die daarvoor nodig is, kan worden gevonden.

Confrontatie met de plannen

- Een aanzienlijk deel van de voorziene behoefte aan nieuwbouwwoningen betreft koopwoningen in het duurdere segment (vanaf € 280.000). Uit de beschikbare informatie over de (harde) plancapaciteit tot 2025 binnen de subregio, blijkt dat er beduidend minder nieuwbouwplannen zijn dan

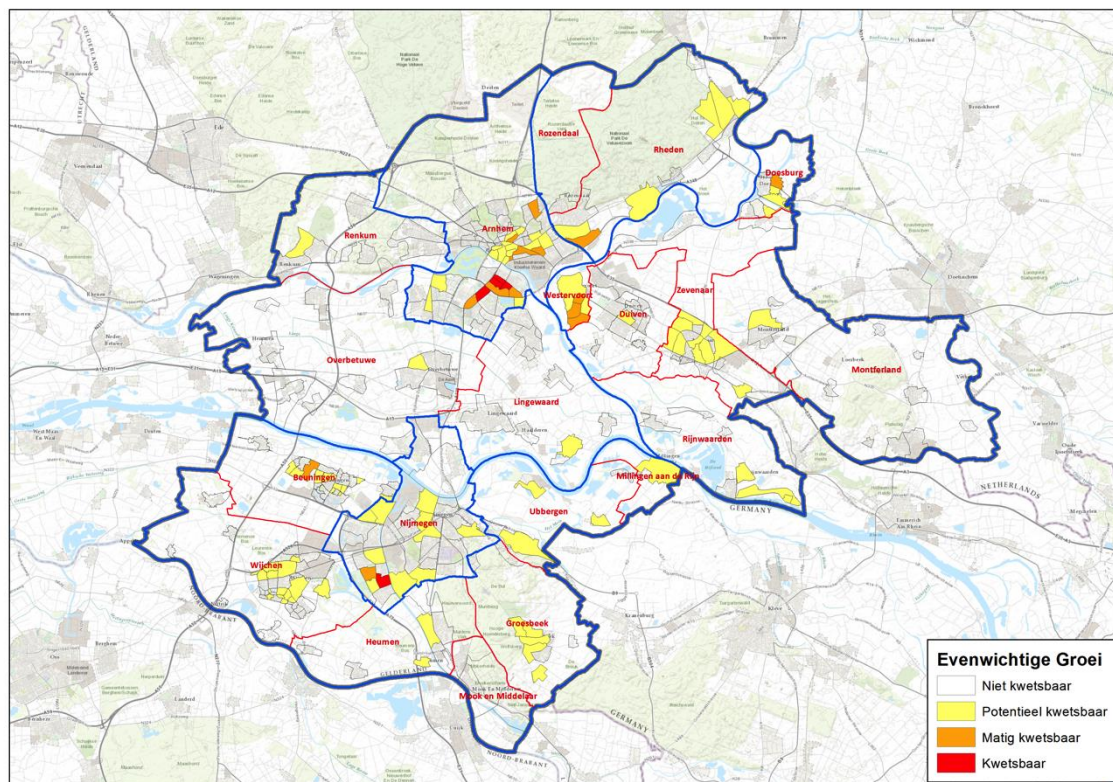
deze voorziene behoefte. Er zijn plannen voor het toevoegen van zo'n 2.000 woningen in dit segment, waar de behoefte door ABF wordt geraamd op bijna 5.500 woningen. De discrepantie tussen behoefte en plannen is naar verhouding het grootst in het ommeland; in Arnhem zijn er plannen voor zo'n 1.500 duurdere koopwoningen bij een nieuwbouwbehoefte van ongeveer 2.300 woningen, in de omliggende gemeenten zijn er plannen voor minder dan 500 duurdere koopwoningen terwijl de voorziene nieuwbouwbehoefte op ongeveer 3.000 woningen wordt geraamd.

- In het middeldure koopsegment (€ 180 - € 280.000) zijn er op het niveau van de gehele subregio voldoende plannen om in de geraamde nieuwbouwbehoefte te voorzien. In dit segment doet zich de situatie voor dat er in de stad Arnhem sprake is van een overschot aan plannen, terwijl er in de omliggende gemeenten juist te weinig plannen zijn in dit segment.
- In het goedkope koopsegment (tot € 180.000) zijn de nieuwbouwopgave en de plancapaciteit redelijk goed in evenwicht.
- Datzelfde geldt voor de sociale huursector in de stad Arnhem: nieuwbouwbehoefte en plancapaciteit liggen redelijk in lijn. Dat is niet het geval in de sociale huursector in het ommeland. Hier wordt door Socrates nauwelijks nieuwbouwbehoefte voorzien, terwijl er wel de nodige nieuwbouwplannen op stapel staan. Dat speelt met name sterk in de gemeente Lingewaard.
- In de huursector doen zich de grootste discrepanties tussen nieuwbouwbehoefte en plancapaciteit voor in de vrije sector; hier is de berekende nieuwbouwbehoefte vele malen groter dan de beschikbare plancapaciteit. De grootste discrepantie doet zich, zowel relatief als in absolute aantallen, voor in de stad Arnhem. Hier zijn bij lange na niet voldoende nieuwbouwplannen om te voorzien in de additionele vraag naar vrije sector huurwoningen die Socrates voorziet.

Toekomstwaarde van de bestaande voorraad

In een in 2015 door Companen uitgevoerd onderzoek naar de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad in de (toen) stadsregio Arnhem-Nijmegen, is aan de hand van enkele scenario's gekeken naar de wijken en segmenten binnen de regio waar zich vraaguitval kan gaan voordoen als de woningmarkt door een stagnerende bevolkingsgroei gaat ontspannen. Eén van de uitkomsten van het onderzoek is dat de economische ontwikkeling een zeer bepalende factor is voor de mate waarin de kwetsbaarheid van woongebieden zich daadwerkelijk vertaalt in problemen op de woningmarkt. In alle uitgewerkte scenario's was er sprake van dat op termijn het aantal huishoudens met een laag opleidingsniveau, en daarmee vaak een laag inkomen, afneemt. Daardoor ontstaat in een economisch groeiscenario een groeiende vraag naar duurdere woningen en ontstaan overschotten in de sociale huursector en de goedkope koopsector. Het scenario gebaseerd op een (licht) positieve economische groei en inkomensontwikkeling, dat ABF in Socrates heeft doorgerekend, laat deze bewegingen in de subregio Arnhem ook zien. De vraag naar sociale huurwoningen komt wat onder druk te staan, in de goedkope koopsector is weinig ruimte voor toevoegingen aan de voorraad en er is sprake van een restvraag die niet kan worden ingevuld. De meest kansrijke segmenten zijn de vrije huursector en de middeldure en dure koopsector.

Figuur 4.13: Regio Arnhem-Nijmegen. Kwetsbaarheid wijken voor vraaguitval bij een scenario van evenwichtige economische groei



Bron: Companen, 2015.

De segmenten die onder druk komen te staan, de sociale huursector en de goedkope koopsector, zijn de segmenten die veel aanwezig zijn in de stad Arnhem. In wijken als Malburgen en Kronenburg ontstaan de grootste risico's op vraaguitval. Dat blijkt ook uit de Socrates-uitkomsten voor het stedelijk naoorlogs compacte woonmilieu, waar woningen in deze segmenten veel aanwezig zijn. Maar ook delen van Arnhem-Noord (Arnhemse Broek, Presikhaaf, Geitenkamp) en Velp (Velp-Zuid) zijn (matig) kwetsbaar.

4.5 Samenvattende conclusies: kansen en bedreigingen

- Het aantal huishoudens in de subregio Arnhem blijft tot 2035 groeien, en daarmee ook de woningbehoefte. Na 2035 zal het aantal huishoudens in de regio, voor zover nu kan worden voorzien, gaan afnemen. Dit speelt zowel in de stad als in het ommeland. Een afnemend aantal huishoudens heeft gevolgen voor de woningmarkt; woningen in kwetsbare woningmarktsegmenten worden in potentie deels overtollig. Dit speelt echter in de subregio Arnhem pas op de langere termijn.
- Zowel in de stad Arnhem als in de omliggende gemeenten neemt het aantal senioren aanzienlijk toe in de komende decennia. De groep alleenstaande huishoudens neemt sterk toe in de komende jaren, zowel in de stad (waar het op dit moment al de grootste groep huishoudens is) als in de omliggende gemeenten. Het aantal gezinnen met kinderen neemt af. Uitgaande van een gematigd positieve inkomensontwikkeling neemt in de komende periode het aantal huishoudens met de laagste inkomens (tot € 16.800) in de subregio Arnhem af. De overige huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep nemen in aantal wat toe. De grootste ontwikkeling doet zich echter voor bij de hogere inkomens; het aantal huishoudens met een inkomen boven de € 50.200 neemt aanzienlijk toe.

- De geschetste huishoudensontwikkeling brengt voor de periode tot 2035 een additionele vraag met zich mee van ongeveer 15.000 woningen, die grotendeels door nieuwbouw aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Door kwalitatieve mismatches tussen vraag en aanbod wordt ook een sloopopgave voorzien, die bij een toenemende woningvraag grotendeels door nieuwbouw moet worden gecompenseerd.
- Het zwaartepunt in de nieuwbouwopgave in de periode tot 2025 ligt in de koopsector (62%) en bij grondgebonden woningen (67%). Opvallend is dat in de stad Arnhem naar verhouding meer additionele vraag wordt voorzien naar grondgebonden woningen dan in de omliggende gemeenten. Mogelijk speelt de rol van Arnhem als onderdeel van de 'hybride motor' hierbij een rol. Arnhem trekt jonge huishoudens van buiten, die deels doorstromen naar andere gemeenten in de regio en deels een plek vinden in de stad. Daarnaast trekt Arnhem ook huishoudens uit het ommeland. Die aantrekkingskracht beperkt zich niet tot de subregio Arnhem; ook met de gemeente Westervoort (De Liemers) heeft Arnhem een sterke verhuisrelatie. In de omliggende gemeenten heeft het ouder worden van de eigen bevolking een groter effect op de ontwikkeling van de kwalitatieve woning-behoefte; waardoor er naar verhouding meer additionele vraag wordt voorzien naar appartementen. In de stad Arnhem wordt er de meeste additionele vraag voorzien naar huurwoningen in de vrije sector en duurdere koopwoningen. In de omliggende gemeenten valt de additionele vraag voor bijna twee derde in de dure koop. Daarnaast zijn hier ook de middeldure koopwoningen in trek.
- In de koopsector zijn het middeldure en het duurdere segment het meest kansrijk. In het goedkope koopsegment (tot € 180.000) doet zich juist een belangrijke potentiële mismatch voor, vooral in de stad. Er wordt een vraag voorzien naar deze woningen, maar ze lijken kwalitatief niet aan de vraag te voldoen of staan op plaatsen waar de vraag zich niet op richt. Socrates voorziet ook een behoorlijke sloopopgave in dit segment, die in de praktijk zeer moeilijk te realiseren zal zijn. Het risico is dan dat verloedering optreedt bij concentraties van woningen waar geen vraag meer naar is.
- In de huursector is met name het segment boven de liberalisatiegrens op basis van de model-uitkomsten zeer kansrijk. Hier wordt zowel in Arnhem als in de omliggende gemeenten een grote aanvullende vraag voorzien en doen zich weinig fricties voor op de woningmarkt. Beleggers die aanwezig waren bij de eerder in het onderzoekstraject georganiseerde regionale startbijeenkomst, gaven ook duidelijk aan de vraag naar vrije sector huurwoningen te herkennen in met name de stad Arnhem. Daarbij werd een beweging gesignaleerd van huishoudens die in het westen van het land werken, maar er voor kiezen in de regio Arnhem-Nijmegen te gaan wonen vanwege de aantrekkelijke en groene leefomgeving. Een mogelijke kanttekening bij de vraag naar woningen in de vrije huursector is de aantrekkelijke koopmarkt nu de hypotheekrente al langere tijd zeer laag is. Een keuze voor een vrije sector huurwoning wordt dan meer ingegeven door behoefte aan flexibiliteit en ontzorging dan door overwegingen met betrekking tot woonlasten of het vermijden van financiële risico's.
- In de sociale huursector zijn de uitdagingen groter, zowel in de stad als in het ommeland. In Arnhem wordt nog een forse herstructureringsopgave voorzien, met name in de naoorlogse wijken met veel gestapelde bouw. In de omliggende gemeenten is volgens de uitkomsten van Socrates weinig behoefte aan nieuwbouw in het sociale huursegment, maar is wel sprake van een forse sloopopgave. Overigens is in de ramingen de huidige hoge huisvestingstaakstelling voor statushouders nog niet volledig meegenomen; deze leidt wel degelijk tot druk op het sociale huursegment op de kortere termijn.
- Socrates voorziet binnen de sociale huursector in de periode tot 2020 een verschuiving naar hogere prijsklassen. Dit heeft potentieel gevolgen voor de mogelijkheden voor passend toewijzen - maar hoe dit in praktijk uitpakt, zal afhangen van het huurbeleid van individuele corporaties.

- Per saldo zal volgens de ramingen van ABF de huursector in omvang moeten afnemen (in de omliggende gemeenten geldt dit zowel voor appartementen als voor grondgebonden woningen, in de stad groeit de behoefte aan grondgebonden huurwoningen nog wel). Dit maakt het des te belangrijker om kritisch te zijn op de kwaliteit van de woningen die worden toegevoegd; woningen die de komende jaren toegevoegd worden, moeten aansluiten op de behoefte van de groep huurders die na 2025 van de woningen gebruik zullen maken.
- De voorziene nieuwbouwopgave aan duurdere koopwoningen wordt in de huidige harde plan-capaciteit nog niet voldoende ingevuld, er is een aanzienlijke kloof tussen de plannen in dit segment en de behoefte die op basis van de Socrates-uitkomsten wordt voorzien. In het ommeland speelt dit naar verhouding nog sterker dan in de stad.
- In de middeldure koopsector zijn er in de stad naar het zich laat aanzien teveel woningen gepland, in het ommeland juist wat te weinig.
- In de sociale huursector zijn in de stad de voorziene nieuwbouwopgave en de beschikbare plancapaciteit goed in evenwicht. In de omliggende gemeenten zijn er meer plannen voor het toevoegen van sociale huurwoningen dan uit de nieuwbouwbehoefte nodig blijkt. In de huursector doet de grootste discrepantie tussen plannen en nieuwbouwopgave zich voor in de vrije huursector. Zowel in de stad als in de omliggende gemeenten is de nieuwbouwopgave in dit huursegment beduidend groter dan de beschikbare planvoorraad. In absolute aantallen is de kloof in de stad veel groter dan in het ommeland.
- Socrates geeft inzicht in de nieuwbouwopgave naar eigendom, prijsklasse, woonmilieu en woon-vorm. De constatering ten aanzien van de ontwikkeling van de bevolking en de huishoudens-samenstelling geven belangrijke aanknopingspunten voor verdere kwalitatieve invulling. De uitkomsten van het model zijn geen eindpunt, maar een vertrekpunt om lokaal met stakeholders in gesprek te gaan en zo te sturen op de juiste kwaliteit van de woningvoorraad.

5 Ontwikkelingen in woningbehoefte subregio Nijmegen

5.1 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

Huishoudensontwikkeling

In de subregio Nijmegen woonden op 1 januari 2015 149.810 huishoudens, waarvan 92.740 (62%) in de stad Nijmegen en 57.060 (38%) in de omliggende gemeenten. Binnen de subregio Nijmegen wonen naar verhouding meer huishoudens in de centrale stad dan in de subregio Arnhem; in die subregio woont ongeveer de helft van de huishoudens in de stad. In vergelijking met Arnhem woont een aanzienlijk groter deel van de huishoudens in Nijmegen in een 'bewoonde andere ruimte' (bar, hieronder vallen bijvoorbeeld kamerbewoning bij particulieren, maar ook woonboten en woonwagens); in Arnhem is dit minder dan 5% van de huishoudens, in Nijmegen ruim 11%. Dit hangt uiteraard samen met de grote studentenpopulatie van Nijmegen. Het aantal huishoudens in de subregio Nijmegen neemt tot 2030 toe met zo'n 12.630. Vanaf 2030 zal volgens de raming van ABF het aantal huishoudens in de subregio gaan afnemen, in de periode 2030 - 2035 met een 460 huishoudens, in de periode 2035 - 2040 met bijna 3.900 huishoudens. De huishoudensdaling zet in de stad Nijmegen eerder in dan in de omliggende gemeenten.

Ontwikkeling huishoudenssamenstelling

Ontwikkeling naar leeftijd

De grootste huishoudensgroep in de subregio is de groep in de leeftijd van 45 tot en met 64 jaar. Het betreft ruim 50.000 huishoudens in deze leeftijd. Ook wonen er veel jongere huishoudens in de subregio zowel in de leeftijdsgroep tot 30 jaar als in de leeftijdsgroep van 30 tot en met 44 jaar. De jongste huishoudens wonen met name in de stad Nijmegen; in de omliggende gemeenten vormen de jongste huishoudens juist de kleinste groep. De subregio Nijmegen kent wat meer 65- tot en met 74-jarigen dan 75-plussers. Dit beeld is in de stad Nijmegen en in de omliggende gemeenten hetzelfde, zij het dat in de omliggende gemeenten het aandeel ouderen op de totale bevolking groter is dan in de stad.

Het aantal senioren zal in de subregio Nijmegen aanmerkelijk gaan toenemen in de komende periode. Daarbij is de groei van het aantal 75-plussers beduidend groter dan van het aandeel 65- tot en met 74-jarigen. De groep huishoudens in de leeftijd van 45 tot en met 64 jaar neemt juist af, vooral in de periode na 2025. Ook de groep jonge huishoudens (tot 30 jaar) neemt wat af, maar pas na 2025. Opvallend is dat deze groep ook in de studentenstad Nijmegen na 2025 fors in omvang afneemt (een afname van tegen de 5.000 huishoudens in deze leeftijd). De laatste prognose van CBS/PBL laat voor grote steden en studentensteden overigens een ander groeipad zien dan Primos 2016.

In de omliggende gemeenten is van een afname van huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar nauwelijks sprake. Hier neemt wel het aantal oudere huishoudens (75-plus) sterk toe en het aantal huishoudens in de middenleeftijd fors af. Dit laatste speelt vooral na 2025. In Mook en Middelaar neemt ook de groep huishoudens in de leeftijd 30 - 44 jaar aanzienlijk toe, zowel in de periode tot 2025 als in de periode daarna. Mook en Middelaar wijkt hierin af van de andere omliggende gemeenten.

Ontwikkeling naar huishoudenssamenstelling

In de stad Nijmegen is meer dan de helft van de huishoudens alleenstaand. De stad kent zo'n 50.000 alleenstaande huishoudens. De groep gezinnen met kinderen is van de onderscheiden huishoudens-typen het kleinst. In de omliggende gemeenten is de groep alleenstaanden juist wat kleiner dan de groepen 'gezinnen met de kinderen' en 'paren zonder kinderen'.

Het aandeel alleenstaanden in de subregio Nijmegen neemt de komende periode nog verder toe. Met name in de jaren tot 2025 groeit deze groep aanmerkelijk. Dat speelt vooral in de stad Nijmegen, hier neemt het aantal alleenstaande huishoudens tot 2025 met 10.000 huishoudens toe. Dit hangt deels samen met de genoemde trend van individualisering in de samenleving, maar heeft ook te maken met de ouder wordende bevolking, waarbij het vaker voorkomt dat een van de leden van een huishouden alleen achterblijft.

Ontwikkeling naar inkomen

De subregio Nijmegen kent ten opzichte van het landelijk beeld naar verhouding veel huishoudens met een laag inkomen. Meer dan 40.000 huishoudens hebben een inkomen tot € 16.800. Dit beeld wordt sterk beïnvloed door de stad Nijmegen; meer dan één op de drie huishoudens in Nijmegen heeft een dergelijk laag inkomen. Dit hangt in hoge mate samen met de grote studentenpopulatie die in de stad woont in de omliggende gemeenten is het beeld juist heel anders. Hier liggen de inkomens naar verhouding hoger dan landelijk en vormen de huishoudens met de laagste inkomens juist de kleinste groep.

In de komende jaren neemt volgens de ramingen van ABF het aantal huishoudens met de laagste inkomens af, terwijl het aantal huishoudens met een hoog inkomen (vanaf € 50.200) sterk toeneemt. Overigens neemt het aantal huishoudens met een inkomens tussen € 16.800 en € 24.900 en tussen € 24.900 en € 35.500 ook toe. Het beeld dat de huishoudens met de laagste inkomens in aantal afnemen en de huishoudens met de hoogste inkomens flink in aantal stijgen is zowel in de stad als in het ommeland zichtbaar. De beschreven prognoses hebben als uitgangspunt dat de inkomens jaarlijks stijgen met 0,5%.

Ontwikkeling aantal jonge huishoudens met een laag inkomen

Het aantal jonge huishoudens (tot 30 jaar) met een relatief laag inkomen zal volgens de ramingen van ABF in de periode tot 2035 licht afnemen. In de eerste periode tot 2020 is nog sprake van een lichte toename, daarna neemt de omvang van de groep af. Veel van de jonge huishoudens met een lager inkomen wonen in de stad Nijmegen en de stad is dan ook heel bepalend in dit beeld. In de omliggende gemeenten is sprake van een naar verhouding flinke afname van het aandeel jongere huishoudens met een lager inkomen in de eerste vijf jaar (dat hangt vooral samen met de demografische ontwikkeling en minder met de economische ontwikkeling). Na 2020 groeit de groep weer wat.

Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

Het aantal huishoudens in de subregio Nijmegen neemt in de periode tot 2030 toe met 12.670⁷. Een deel van deze huishoudens woont in een niet-woning, een bewoonde andere ruimte (bar). In Nijmegen is vanwege de grote studentenpopulatie het aantal 'barren' veel groter dan in andere gemeenten in de regio. Het aantal huishoudens dat een zelfstandige woning bewoont, neemt in de genoemde periode toe met 16.270. Dit aantal is zoals eerder beschreven groter dan de toename van het totale aantal

⁷ Voor de periode tot 2025 gaat Primos uit van de gemaakte woningbouwafspraken tussen gemeenten en provincie; na die tijd wordt de benodigde toevoeging aan de woningvoorraad trendmatig doorgerekend. Socrates gaat ervan uit dat een deel van de huishoudens die nu in een onzelfstandige woonruimte woont, in de toekomst zelfstandig zal wonen en dat tegelijkertijd het aantal leegstaande woningen vermindert door een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad. De geraamde woningbehoefte komt daardoor niet exact overeen met de gemaakte afspraken.

huishoudens omdat het Socratesmodel uitgaat van een afname van het aantal huishoudens dat in een 'bar' woont.

In de stad Nijmegen neemt het aantal huishoudens dat in een zelfstandige woning woont tot 2030 toe met 11.940, in de omliggende gemeenten met zo'n 4.330. In de periode na 2030 neemt in de subregio het aantal huishoudens dat in een zelfstandige woning woont af. Het betreft zo'n 3.470 huishoudens in de periode 2030 - 2035. Deze afname betekent dat er na 2035 een potentieel overschot aan zelfstandige woningen ontstaat in de regio. De afname doet zich zowel voor in de stad Nijmegen als in het ommeland. Het zwaartepunt ligt in de stad (-3.180 huishoudens in een zelfstandige woning).

5.2 Woonwensen

Op basis van het WoOn2015 is afgeleid wat de woonwensen zijn van verhuisgeneigde huishoudens in de regio. De woonwensen van deze huishoudens vormen input voor het Socratesmodel van ABF. Deze woonwensen kunnen niet worden uitgesplitst naar alle gemeenten binnen de subregio; het aantal enquêtes dat voor het WoOn2015 is afgenomen is daarvoor niet groot genoeg. Wel is het mogelijk op regionaal niveau een 'woonwensprofiel' in beeld te brengen en een onderscheid te maken tussen enerzijds de steden binnen de regio en anderzijds het ommeland.

Tabel 5.1: Regio Arnhem-Nijmegen. Woonwensen verhuisgeneigde huishoudens naar inkomen, 2015

	Huurwoning, eengezins	Huurwoning, appartement	Koopwoning, eengezins	Koopwoning, appartement
Doelgroep huurtoeslag	36%	48%	12%	4%
Overige EC-groep	21%	34%	37%	8%
Middeninkomens	21%	29%	34%	16%
Hoge inkomens	5%	9%	74%	12%
Totaal subregio	20%	35%	36%	9%

Bron: WoOn2015.

Van de verhuisgeneigde huishoudens in de regio Arnhem-Nijmegen richt ruim de helft (55%) zich volgens het gehanteerde profiel op een huurwoning. Binnen deze groep ligt het zwaartepunt in de vraag bij de huurappartementen; 35% richt zich op een huurappartement, 20% op een grondgebonden huurwoning. Hierbij zijn er uiteraard grote verschillen tussen huishoudens met een lager inkomen en huishoudens die meer te besteden hebben. Van de huishoudens met de laagste inkomens, de aandachtsgroep voor de huurtoeslag, richt 84% zich op een huurwoning, waaronder 48% op een huurappartement en 36% op een grondgebonden huurwoningen. Bij de overige corporatiedoelgroep is dit 34% respectievelijk 21%; totaal 55%. Van deze groep zou 37% een eengezinswoning willen kopen. Bij de huishoudens met een hoger inkomen schuift de oriëntatie op naar de koopsector. Van de middeninkomens richt 50% zich nog op een huurwoning, onder de hogere inkomens ambieert 86% een woning te kopen. Het betreft voor deze huishoudens in hoge mate eengezinswoningen. De middeninkomens richten zich naar verhouding wat vaker op een koopappartement.

Tabel 5.2: Regio Arnhem - Nijmegen. Woonwensen verhuisgeneigde huishoudens naar onderscheid stad ommeland, 2015

	Huurwoning, eengezins	Huurwoning, appartement	Koopwoning, eengezins	Koopwoning, appartement
Steden Arnhem en Nijmegen	21%	43%	29%	7%
Ommeland	19%	26%	44%	12%

Bron: WoOn2015.

In de steden Arnhem en Nijmegen is de oriëntatie op de huursector die uit het gehanteerde profiel blijkt groter dan in de (subregio als geheel; in de steden vraagt 64% van de verhuisgeneigde huishoudens een huurwoning. Binnen de huursector is de vraag naar appartementen in de steden groter dan gemiddeld

in de subregio, zowel bij de corporatiedoelgroep als bij de middeninkomens. De woningwensen van de huishoudens met een hoger inkomen in de steden komen vrijwel overeen met die in de gehele subregio. In de omliggende gemeenten ligt de woonwens van verhuisgeneigde huishoudens wat meer in de koopsector; 56% zou bij verhuizing een woning willen kopen. Ook bij de huishoudens met een lager inkomen is de wens om te kopen hoog. Van de overige corporatiedoelgroep, de huishoudens met een lager inkomen maar geen recht op huurtoeslag, wil 47% een eengezinswoning kopen in de gemeenten rond de steden. Bij de hoogste inkomens komt het wensprofiel in de omliggende gemeenten overeen met het subregionale gemiddelde.

De woningvraag van starters

ABF raamt de woningvraag van startende huishoudens in de subregio Nijmegen op jaarlijks 5.980 woningen. Van de startende huishoudens ambieert 65% een woning te huren, de overige huishoudens willen kopen. Zowel in de huursector als in de koopsector is er de meeste vraag naar woningen in het goedkopere segment. Starters die willen huren richten zich vooral op appartementen (40% van de startende huishoudens wil een huurappartement); in de koopsector gaat de voorkeur vaker uit naar een eengezinswoning (23% van de starters wil zo'n woning). Er is onder startende huishoudens in de subregio Nijmegen geen of nauwelijks vraag naar koopappartementen met een prijs boven de € 180.000. In de huursector is er onder starters een zekere vraag naar woningen in de vrije sector; 8% wil een woning huren met een prijs boven de liberalisatiegrens. Het betreft zowel eengezinswoningen als appartementen. In de stad is de vraag naar huurwoningen groter dan in de omliggende gemeenten. De vraag ligt in de stad wat meer bij de huurappartementen dan bij de grondgebonden woningen (in de stad wil 46% van de starters een huurappartement, in de omliggende gemeenten 25%). Ook is de vraag naar huurappartementen in de vrije sector in de stad wat groter dan in het ommeland.

Uit WoOn2015 blijkt dat het eigenwoningbezit onder 25 - 34 jarigen in de afgelopen jaren flink is afgenomen in de regio. Uit de woonwensen van starters blijkt dat de animo om een woning te kopen beduidend hoger ligt dan het aandeel dat daadwerkelijk in een koopwoning woont.

De woningvraag van senioren

De jaarlijkse woningvraag van 65-plussers bedraagt ongeveer 2.140 in de gehele subregio. Senioren richten zich in gelijke mate op de koop- en de huursector. In de huursector ligt de vraag van senioren voor een belangrijk deel in het sociale segment; 38% van de ouderen vraagt een sociale huurwoning. Van deze groep richt bijna twee derde zich op een appartement. Zo'n 14% van de verhuisgeneigde senioren in de subregio zoekt een huurwoning in de vrije sector. Van deze groep richt eveneens twee derde zich op een appartement. In de koopsector is er de meeste vraag naar woningen met een prijs tot € 180.000. Van alle verhuisgeneigde senioren in de subregio wil 34% een woning tot die prijsgrens; 14% wil een duurdere woning. Onder de ouderen die zich richten op het goedkopere koopsegment, is de vraag naar grondgebonden woningen en appartementen vrijwel even groot. In het duurdere segment wil twee derde van de ouderen een grondgebonden woning.

In de stad Nijmegen komt het beeld van de woonwensen van ouderen behoorlijk overeen met het subregionale beeld. Ook hier ongeveer een 50/50 verdeling tussen huur en koop, een oriëntatie op de sociale huur en op het goedkopere koopsegment en in de huursector een verdeling van een derde grondgebonden woningen en twee derde appartementen. In de goedkope koopsector ligt het accent in de stad wat meer op de appartementen, maar nog altijd 13% van de verhuisgeneigde ouderen zoekt een grondgebonden koopwoning tot € 180.000.

Ook in de omliggende gemeenten vraagt helft van de verhuisgeneigde ouderen een huurwoning. In de sociale huursector is de vraag naar appartementen iets groter (23% van de verhuisgeneigde ouderen) dan naar grondgebonden woningen (17% van de verhuisgeneigde ouderen). Ook in de vrije sector (11% van de vraag) worden wat vaker appartementen gevraagd. In de koopsector ligt het zwaartepunt in de

omliggende gemeenten duidelijk bij de grondgebonden woningen in het segment tot € 180.000 (21% van de totale vraag van senioren). Van de verhuisgeneigde ouderen vraagt 17% een koopwoning boven € 180.000, waarvan twee derde een grondgebonden woning vraagt.

5.3 Kwalitatieve woningbehoefte

In de vorige paragraaf is ingegaan op de huishoudensontwikkeling in de subregio Nijmegen. Daarbij is een beeld geschetst van de ontwikkeling van het aantal huishoudens dat in een zelfstandige woning woont, nu en in de toekomst. De toename van het aantal zelfstandig wonende huishoudens brengt een additionele vraag naar woningen in de subregio met zich mee. Die woningen worden in belangrijke mate aan de voorraad toegevoegd door nieuwbouw. Een deel van de toenemende vraag wordt op andere manieren ingevuld, bijvoorbeeld door het splitsen van woningen, het omzetten van bedrijfspand in zelfstandige woonruimte en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad door de leegstand te verminderen. De ontwikkeling van het aantal huishoudens dat een zelfstandige woning vraagt, is daarom in de Socrates-uitkomsten niet precies even groot als het saldo van sloop en nieuwbouw, de netto toevoegingen aan de woningvoorraad.

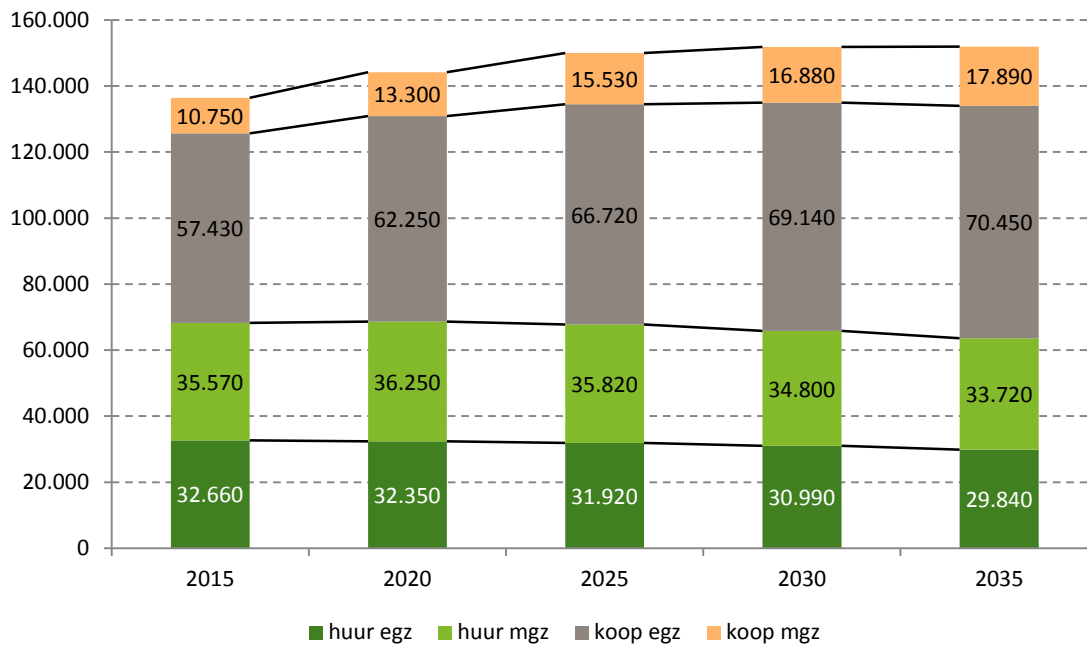
Scenario's in het Socrates-model

Socrates berekent de kwalitatieve woningbehoefte volgens enkele verschillende scenario's. Twee dimensies zijn daarin bepalend voor de samenstelling van de woningbehoefte, namelijk de inkomensontwikkeling van huishoudens en de mate waarin woningcorporaties zich primair ten doel stellen van de huisvesting van de corporatiedoelgroep of juist kiezen voor een meer marktgerichte strategie waarin wordt ingezet op het liberaliseren van huurcontracten en verkoop van huurwoningen. In de uitwerking van de kwalitatieve woningbehoefte in deze rapportage wordt uitgegaan van het middenscenario voor de inkomensontwikkeling (0,5% jaarlijkse inkomensstijging in reële termen) en de doelgroepbenadering door de corporaties. De doelgroepbenadering sluit goed aan bij de werkwijze van de woningcorporaties in de subregio Nijmegen.

Subregio

Ontwikkeling woningvoorraad

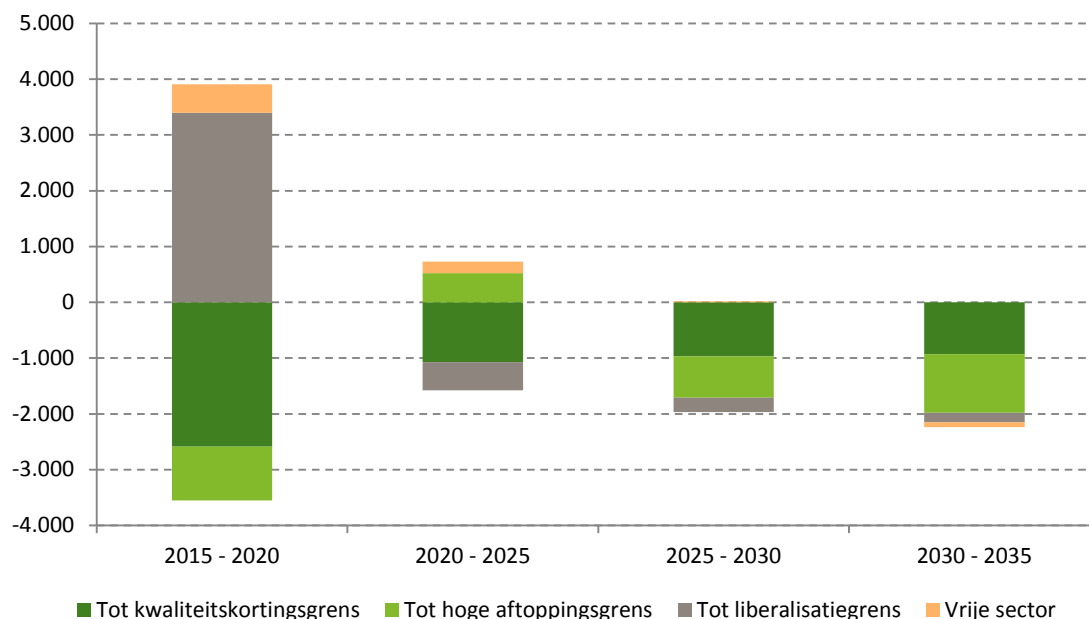
Figuur 5.1: Subregio Nijmegen. Ontwikkeling van de woningvoorraad naar eigendom en woonvorm, 2015 - 2035



Bron: ABF Socrates, 2016.

De totale woningvoorraad groeit in de subregio Nijmegen met ruim 13.500 woningen in de periode 2015 - 2025. Het aantal huurwoningen neemt af na 2020. Het aantal koopwoningen stijgt fors, met name in de periode tot 2025. De groei zit vooral in eengezinswoningen.

Figuur 5.2: Subregio Nijmegen. Ontwikkeling van de huurwoningvoorraad naar huurniveau, per 5-jaarsklasse, 2015 - 2035



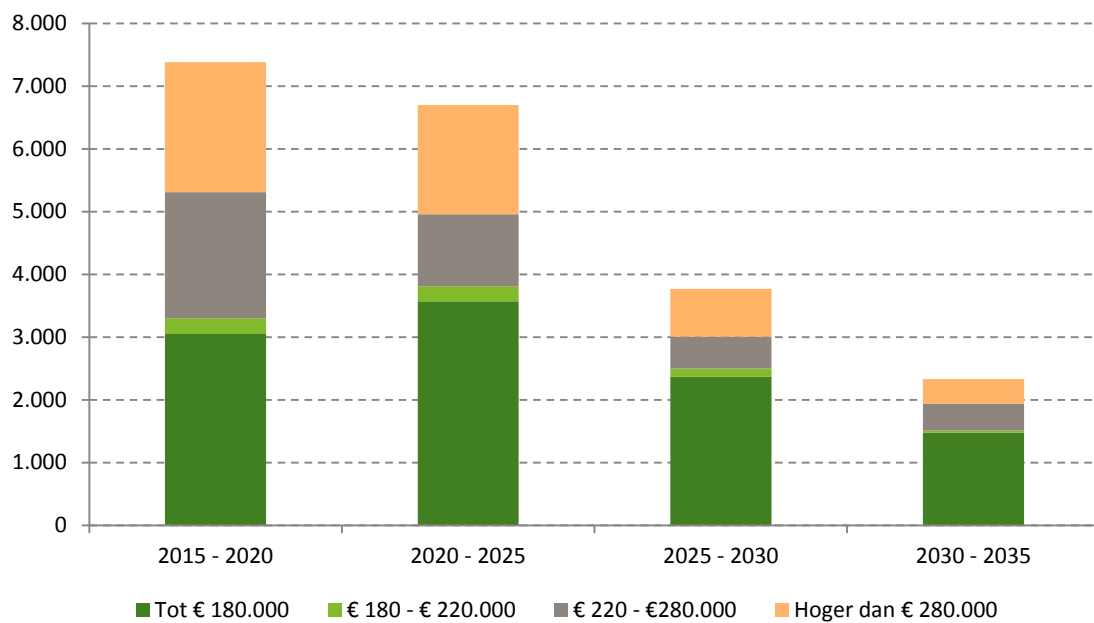
Bron: ABF Socrates, 2016.

In de subregio Nijmegen zal zich in de huursector volgens de ramingen behalve een afname van de omvang van de sector in absolute zin, een prijsverschuiving voor doen richting het duurdere segment. In de periode 2015 - 2020 neemt volgens het model vooral de behoefte aan woningen in de laagste prijs-segmenten af, terwijl er nog wel sprake is van een groei van het segment tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Het doorschuiven van huurwoningen naar een hogere prijsklasse heeft potentieel grote gevolgen voor de mogelijkheid van passend toewijzen, maar het huurbeleid van individuele corporaties zal uiteindelijk bepalen hoe dit in werkelijkheid gaat uitpakken.

De door Socrates voorziene afname van de vraag naar sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens komt niet altijd overeen met de druk op dit segment die momenteel op veel plaatsen wordt gevoeld, maar ligt wel in lijn met de inkomensontwikkeling waar het model van uit gaat. In de vrije sector is in de periode tot 2025 sprake van enige groei.

In de raming is rekening gehouden met de instroom van statushouders, op basis van een trendmatige ontwikkeling. In de afgelopen twee jaar is de instroom beduidend hoger geweest dan in de periode daarvoor. Dit zorgt voor de korte termijn voor een grotere druk op het betaalbare en goedkope huur-segment, waardoor de overschotten in dit segment kleiner kunnen zijn dan uit bovenstaande figuur blijkt.

Figuur 5.3: Subregio Nijmegen. Ontwikkeling van de koopwoningvoorraad naar prijsniveau, per 5-jaarsklasse, 2015 - 2035

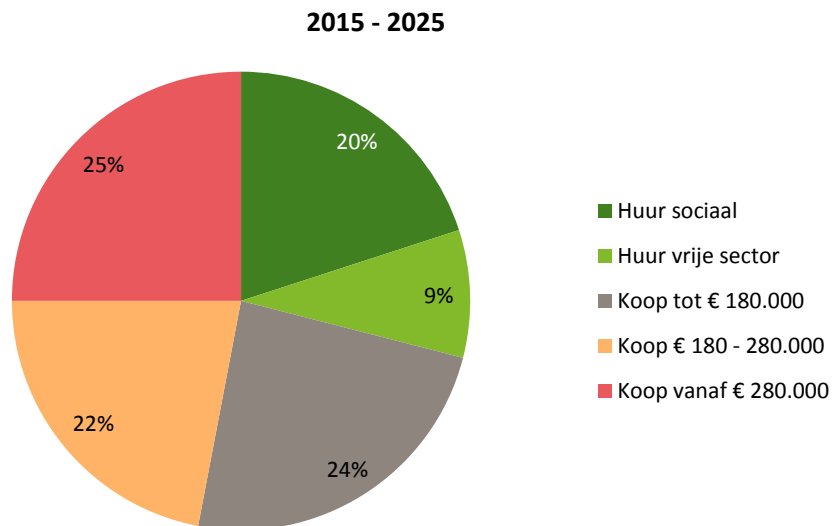


Bron: ABF Socrates, 2016.

In de koopsector is in de hele periode tot 2035 sprake van groei, zij het een afvlakkende groei. Opvallend is de toename in het goedkoopste segment. Deze groei wordt deels ingevuld door nieuwbouw, en deels door verkoop van huurwoningen.

Nieuwbouw

Figuur 5.4: Subregio Nijmegen. Invulling van de nieuwbouwbehoefte naar eigendom, prijsklasse en woonvorm, naar periode



	2015 - 2020		2020 - 2025		2025 - 2030		2015 - 2025		2015 - 2030	
huur egz	850	10%	810	11%	290	8%	1.660	10%	1.950	10%
huur mgz	1.790	21%	1.230	16%	570	15%	3.020	19%	3.590	18%
koop egz	4.210	49%	4.160	55%	2.180	59%	8.370	52%	10.550	53%
koop mgz	1.710	20%	1.310	17%	660	18%	3.020	19%	3.680	19%
Totaal	8.550	100%	7.510	100%	3.700	100%	16.060	100%	19.760	100%

Bron: ABF Socrates, 2016.

ABF raamt de benodigde toename van de woningvoorraad in de subregio Nijmegen in de periode 2015 - 2030 op 15.400 woningen. Het model gaat uit van de sloop van 4.370 woningen, om in de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen voorzien. Bij het onttrekken van dit aantal woningen aan de voorraad, is het nodig om door nieuwbouw 19.760 woningen aan de voorraad toe te voegen. Het zwaartepunt van de nieuwbouwtoevoegingen ligt in de eerste tien jaar.

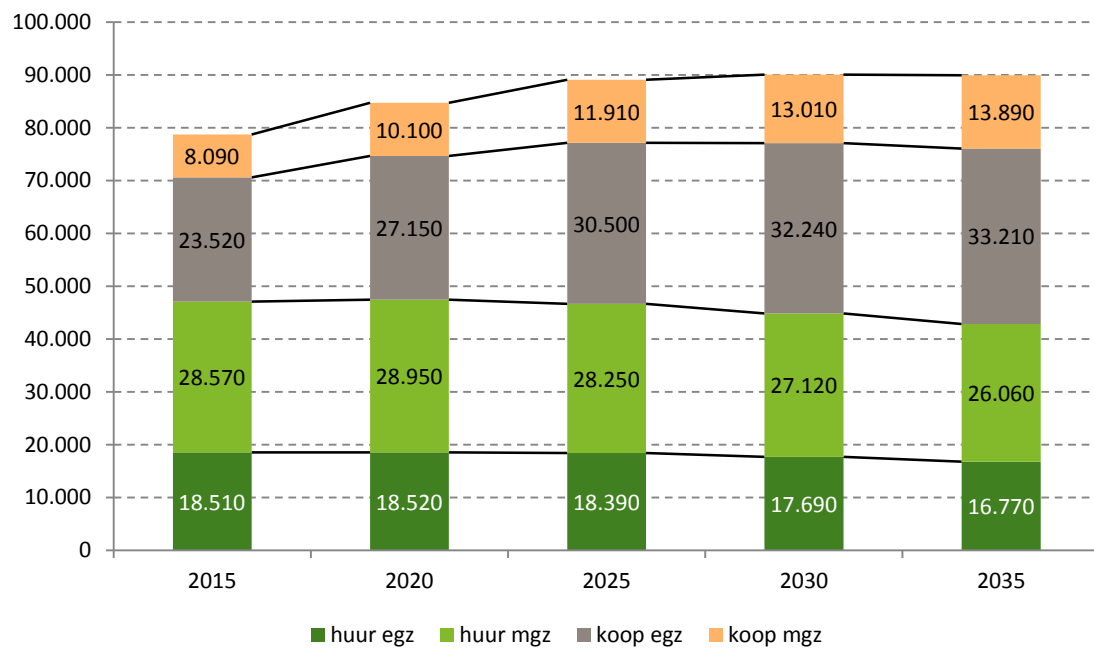
Van de nieuwbouw in de periode 2015 - 2025 moet volgens de ramingen van ABF 29% bestaan uit huurwoningen en 71% uit koopwoningen. Binnen de huursector zouden volgens de ramingen wat meer appartementen (19% van de totale nieuwbouwopgave) dan grondgebonden woningen gebouwd moeten worden (10% van de opgave). In de nieuwbouwbehoefte aan appartementen is in absolute zin de vraag in de stad Nijmegen dominant. Maar zoals verderop in deze paragraaf zal blijken, is in relatieve zin de vraag naar huurappartementen zoals die tot uitdrukking komt in de nieuwbouwopgave in het ommeland nog groter dan in de stad. In de koopsector liggen de verhoudingen andersom; hier ligt het accent nadrukkelijk op grondgebonden woningen. De totale vraag naar nieuwbouw in de subregio Nijmegen in de periode 2015 - 2025 bestaat voor 52% uit grondgebonden koopwoningen. Binnen de koopsector moet in de ramingen van ABF ongeveer een kwart van de nieuwbouw als appartementen worden ontwikkeld en drie kwart als grondgebonden woningen.

Van de totale nieuwbouwbehoefte in de subregio Nijmegen in de periode 2015 - 2025 bestaat 20% uit sociale huurwoningen en 9% uit huurwoningen in de vrije sector. 24% van de nieuwbouwbehoefte bestaat uit koopwoningen in het prijssegment tot € 180.000, 22% in het segment tussen € 180.000 en € 280.000 en 25% in het segment vanaf € 280.000.

Stad

Ontwikkeling woningvoorraad

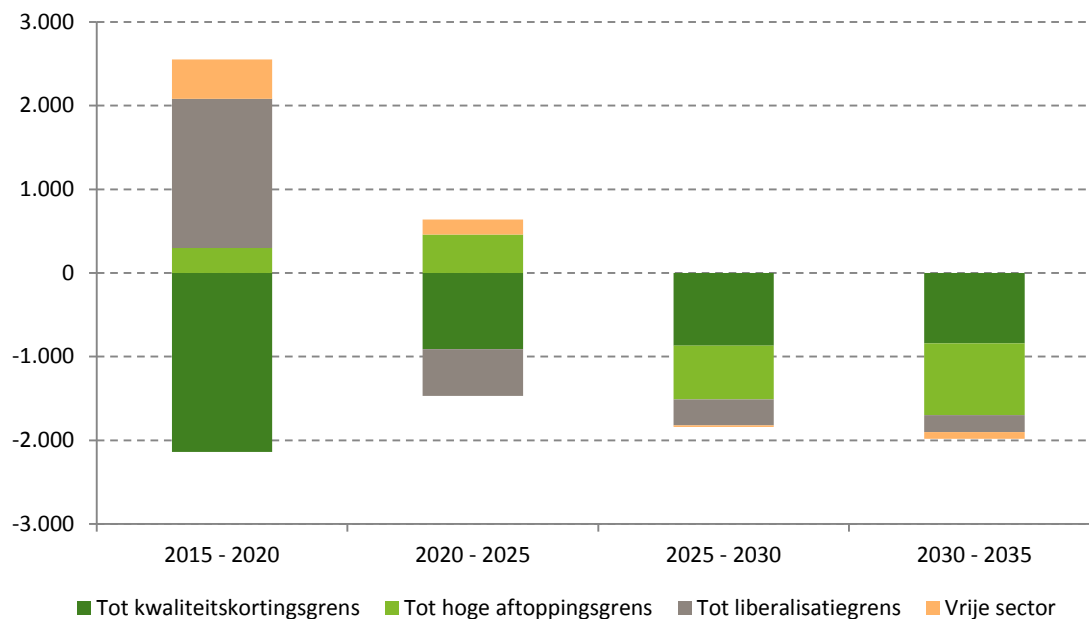
Figuur 5.5: Stad Nijmegen. Ontwikkeling van de woningvoorraad naar eigendom en woonvorm, 2015 - 2035



Bron: ABF Socrates, 2016.

De totale woningvoorraad groeit in de stad Nijmegen met ruim 10.000 woningen in de periode 2015 - 2025. Het aantal huurwoningen neemt af na 2020. Het aantal koopwoningen stijgt fors, met name in de periode tot 2025. De groei zit ook in de stad vooral in eengezinswoningen.

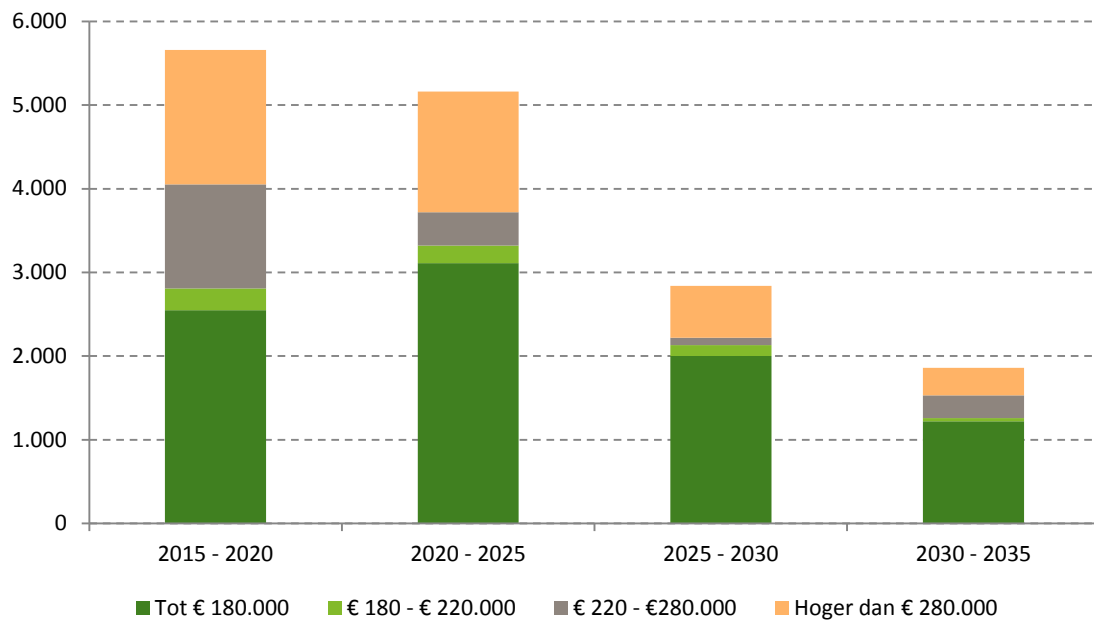
Figuur 5.6: Stad Nijmegen. Ontwikkeling van de huurwoningvoorraad naar huurniveau, per 5-jaarsklasse, 2015 - 2035



Bron: ABF Socrates, 2016.

In Nijmegen zal zich in de komende jaren in de huursector volgens de ramingen behalve een afname van de omvang van de sector in absolute zin, een prijsverschuiving voordoen richting het duurdere segment. In de periode 2015 - 2020 neemt vooral de behoefte aan woningen in het laagste prijssegment af, terwijl er nog wel sprake is van een groei van de duurdere segmenten. In de periode 2020 - 2025 voorziet Socrates een groei van het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens en de vrije sector. Na 2025 neemt de huurvoorraad in alle segmenten in omvang af.

Figuur 5.7: Stad Nijmegen. Ontwikkeling van de koopwoningvoorraad naar prijsniveau, per 5-jaarsklasse, 2015 - 2035

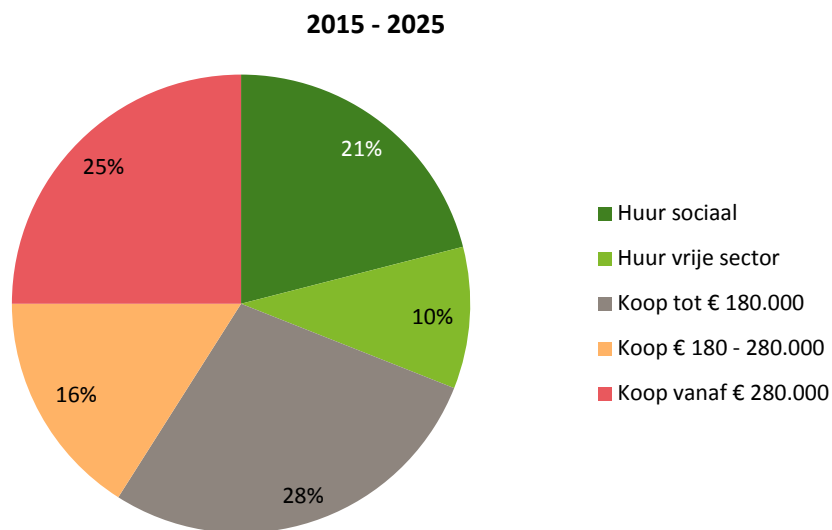


Bron: ABF Socrates, 2016.

In de koopsector is in de hele periode tot 2035 sprake van groei, zij het een afvlakkende groei. Opvallend is de toename in het goedkope segment. Deze groei wordt deels ingevuld door nieuwbouw en deels door verkoop van huurwoningen. Nijmegen blijkt in deze ontwikkeling sterk bepalend voor het gehele subregionale beeld.

Nieuwbouw

Figuur 5.8: Stad Nijmegen. Invulling van de nieuwbouwbehoefte naar eigendom, prijsklasse en woonvorm, naar periode



	2015 - 2020		2020 - 2025		2025 - 2030		2015 - 2025		2015 - 2030	
huur egz	760	12%	740	13%	220	8%	1.500	12%	1.720	11%
huur mgz	1.400	22%	870	15%	360	13%	2.270	18%	2.630	18%
koop egz	3.110	48%	3.260	56%	1.660	61%	6.370	52%	8.030	54%
koop mgz	1.200	19%	950	16%	470	17%	2.150	17%	2.620	17%
Totaal	6.470	100%	5.820	100%	2.200	100%	12.290	100%	15.000	100%

Bron: ABF Socrates, 2016.

De benodigde toename van de woningvoorraad in de stad Nijmegen wordt geraamd op 6.050 woningen in de periode 2015 - 2020 en 4.330 woningen in de periode 2020 - 2025. Omdat in dezelfde perioden een forse sloopopgave wordt voorzien (420 respectievelijk 1.490 woningen), is de omvang van de nieuwbouwopgave beduidend hoger dan de gewenste toename van de woningvoorraad. De nieuwbouwopgave is geraamd op 6.480 woningen in de periode tot 2020, 5.810 woningen in de periode 2020 - 2025 (samen 12.290 woningen) en nog 2.700 woningen in de periode 2025 - 2030. De sloopopgave ligt voor het grootste deel in de sociale huursector.

De stad Nijmegen lijkt heel dominant in de kwalitatieve samenstelling van de nieuwbouwopgave. De verdeling van de geraamde nieuwbouwopgave naar eigendomscategorie en woonvorm komt voor de stad zeer sterk overeen met die in de subregio. In de stad bestaat 69% van de geraamde nieuwbouwopgave in de periode 2015 - 2025 uit koopwoningen, 31% uit huurwoningen. Van de totale nieuwbouwopgave tot 2025 bestaat 38% uit grondgebonden koopwoningen. 10% van de additionele vraag bestaat uit koopappartementen. In de huursector is de nieuwbouwbehoefte aan eengezinswoningen beduidend groter dan de behoefte aan appartementen. In de eerste jaren (tot 2020) ligt in de stad het zwaartepunt wat meer in de huursector dan later in de prognoseperiode.

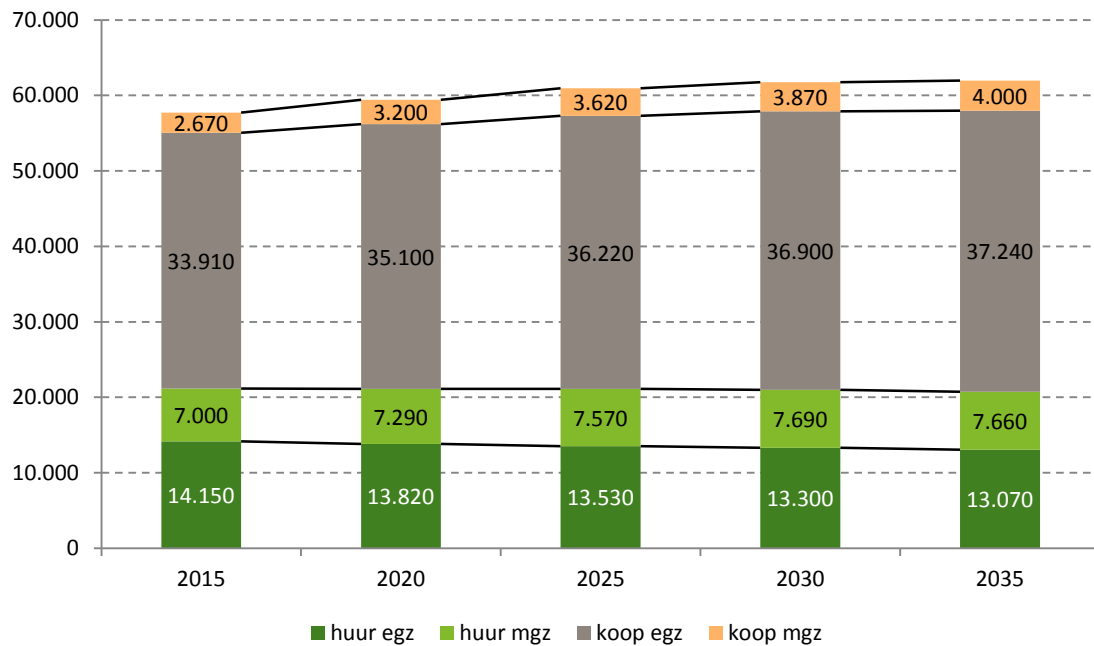
Binnen de 31% nieuwbouwbehoefte aan huurwoningen, valt twee derde in de sociale huursector. Een aanzienlijk deel van de geraamde additionele vraag naar nieuwbouwoopwoningen valt in de stad Nijmegen in het goedkoopste segment tot € 180.000 (28% van de totale nieuwbouwbehoefte). Daar-

naast bestaat 16% van de nieuwbouwvraag in de stad tot 2025 uit middeldure koopwoningen en nog eens 25% uit duurdere koopwoningen in het prijssegment vanaf € 280.000.

Ommeland

Ontwikkeling woningvoorraad

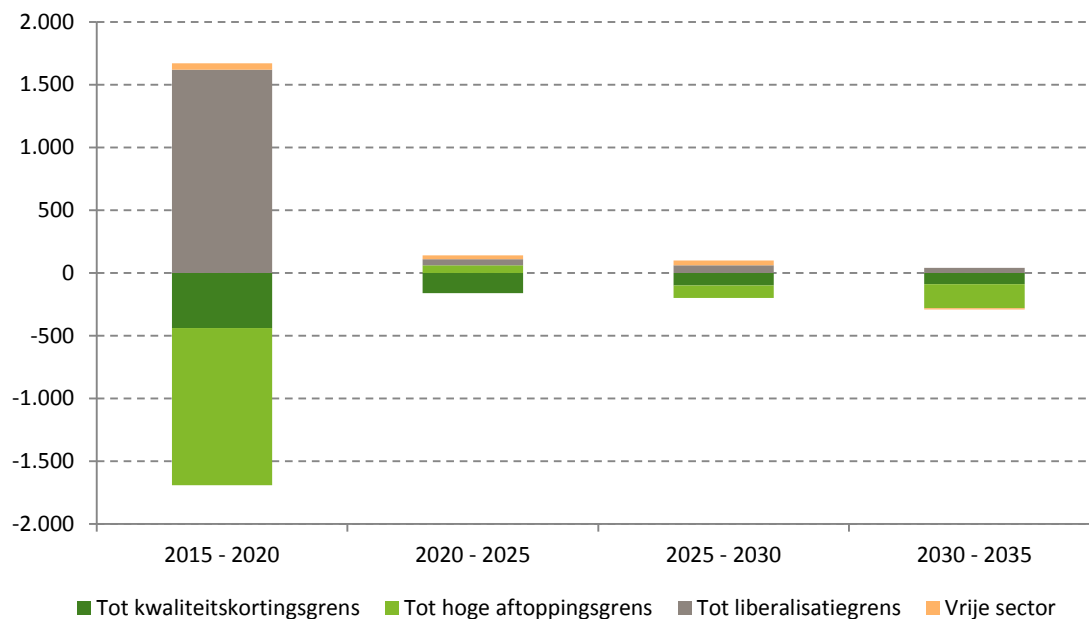
Figuur 5.9: Ommeland Nijmegen. Ontwikkeling van de woningvoorraad naar eigendom en woonvorm, 2015 - 2035



Bron: ABF Socrates, 2016.

De totale woningvoorraad groeit in Nijmegen Ommeland met zo'n 3.200 woningen in de periode 2015 - 2025. Het aantal huurwoningen blijft redelijk stabiel. Het aantal koopwoningen stijgt ook in het ommeland, met name in de periode tot 2025. De groei zit in het ommeland zowel in appartementen als in eengezinswoningen.

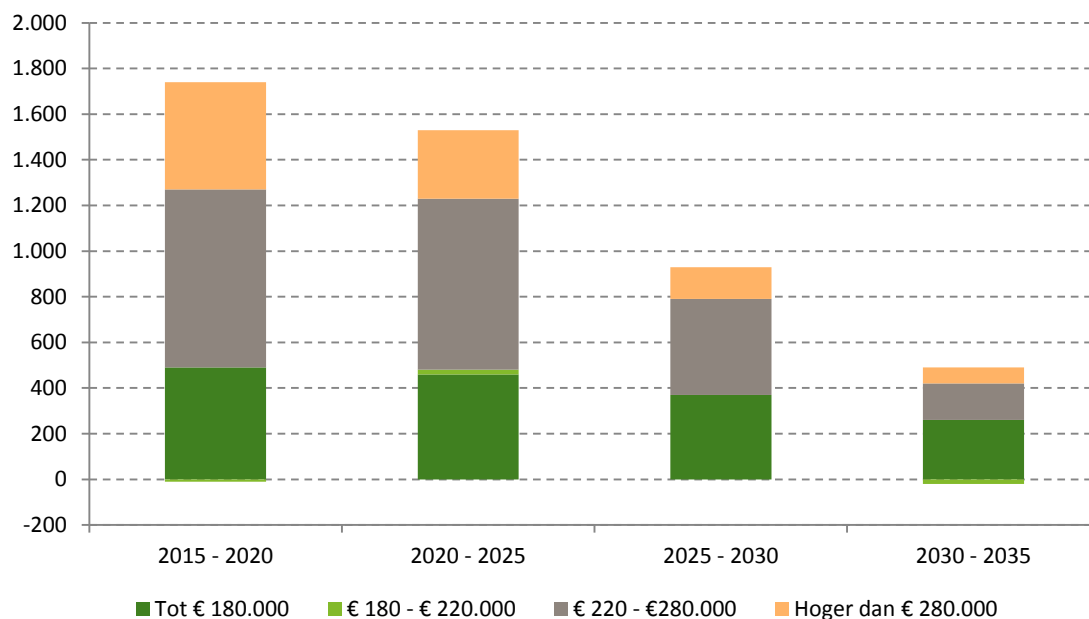
Figuur 5.10: Ommeland Nijmegen. Ontwikkeling van de huurwoningvoorraad naar huurniveau, per 5-jaarsklasse, 2015 - 2035



Bron: ABF Socrates, 2016.

In het ommeland van Nijmegen worden vooral in de periode tot 2020 grote verschuivingen voorzien in de huursector. De omvang van de betaalbare voorraad neemt aanzienlijk af (huurprijzen schuiven door naar het segment tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens), terwijl vooral het segment tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens flink groeit. Na 2020 is de huursector stabiel. Dit heeft potentieel grote gevolgen voor de mogelijkheid van passend toewijzen, maar het huurbeleid van individuele corporaties zal uiteindelijk bepalen hoe dit in werkelijkheid gaat uitpakken.

Figuur 5.11: Ommeland Nijmegen. Ontwikkeling van de koopwoningvoorraad naar prijsniveau, per 5-jaarsklasse, 2015 - 2035

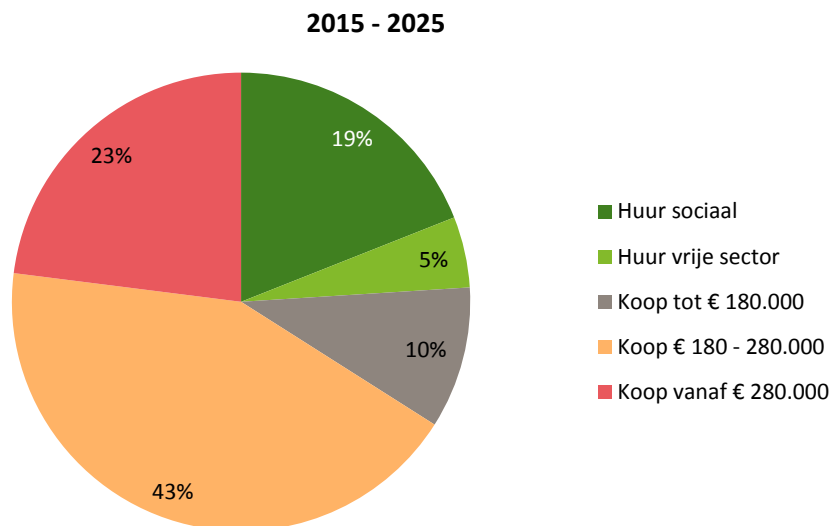


Bron: ABF Socrates, 2016.

In de koopsector is in de hele periode tot 2035 sprake van groei, zij het een afvlakkende groei. In het ommeland van Nijmegen ligt het accent in de periode tot 2025 op het middeldure segment tussen € 220.000 en € 280.000. In het segment tussen € 180.000 en € 220.000 wordt weinig ontwikkeling voorzien. Over de gehele periode neemt de omvang van de goedkope koopvoorraad flink toe.

Nieuwbouw

Figuur 5.12: Ommeland Nijmegen. Invulling van de nieuwbouwbehoefte naar eigendom, prijsklasse en woonvorm, naar periode



	2015 - 2020		2020 - 2025		2025 - 2030		2015 - 2025		2015 - 2030	
huur egz	80	4%	70	4%	70	7%	150	4%	220	5%
huur mgz	390	19%	370	22%	210	21%	760	20%	970	20%
koop egz	1.100	53%	900	53%	530	53%	2.000	53%	2.530	53%
koop mgz	510	25%	360	21%	190	19%	870	23%	1.060	22%
Totaal	2.080	100%	1.700	100%	1.000	100%	3.780	100%	4.780	100%

Bron: ABF Socrates, 2016.

In het ommeland van Nijmegen neemt de woningvoorraad in de periode tot 2025 toe met ruim 3.200 woningen. In de periode 2025 - 2030 zijn dit er nog eens 820. Omdat ook een sloopopgave wordt voorzien (590 woningen in de periode tot 2025 en nog eens 180 woningen tussen 2025 en 2030), is de nieuwbouwbehoefte hoger dan de benodigde toename van de woningvoorraad.⁸ In de periode tot 2020 moeten volgens de ramingen 2.080 nieuwbouwwoningen aan de voorraad worden toegevoegd, tussen 2020 en 2025 zijn dat er 1.700 en in de periode 2025 - 2030 nog eens 1.000.

De geraamde nieuwbouwpoging in het ommeland van Nijmegen bestaat in de periode tot 2025 voor 24% uit huurwoningen en 76% uit koopwoningen. Het aandeel huurwoningen binnen de nieuwbouw is daarmee wat lager dan in de stad Nijmegen. Binnen de huursector ligt in de raming van ABF in het ommeland een zwaarder accent op appartementen dan in de stad; waarschijnlijk hangt dit samen met de vraag van ouderen. Van de totale nieuwbouwbehoefte tot 2025 bestaat 20% uit huurappartementen.

⁸ Voor de periode tot 2025 gaat Primos uit van de gemaakte woningbouwafspraken tussen gemeenten en provincie; na die tijd wordt de benodigde toevoeging aan de woningvoorraad trendmatig doorgerekend. Socrates gaat ervan uit dat een deel van de huishoudens die nu in een onzelfstandige woonruimte woont, in de toekomst zelfstandig zal wonen en dat tegelijkertijd het aantal leegstaande woningen vermindert door een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad. De geraamde woningbehoefte komt daardoor niet exact overeen met de gemaakte afspraken.

In de stad Nijmegen is dit 18%. Ook in de koopsector is er in het ommeland, in vergelijking met de stad, relatief veel additionele vraag naar appartementen. 23% van de nieuwbouw moet bestaan uit koopappartementen (tegen 17% in de stad).

In de omliggende gemeenten van Nijmegen ligt het accent binnen de huursector wat zwaarder op het sociale segment dan in de stad. In het ommeland bestaat de totale nieuwbouwopgave voor 19% uit woningen met een huur tot de liberalisatiegrens en 5% uit vrije sector huur; in de stad heeft 21% van de totale opgave betrekking op het sociale segment en 10% op de vrije sector huur. In de koopsector ligt de verhouding veel meer dan in de stad bij het middeldure segment. In de stad bestaat 28% van de geraamde nieuwbouwopgave uit koopwoningen in het prijssegment tot € 180.000, in de omliggende gemeenten is dit 10%. Waar in de stad het aandeel middeldure koopwoningen (€ 180 - € 280.000) op de totale nieuwbouwopgave 16% omvat, is dit in de omliggende gemeenten 43%. De extra vraag naar koopwoningen in het segment vanaf € 280.000 is in de omliggende gemeenten naar verhouding weer wat kleiner dan in de stad (23% van de geraamde nieuwbouwopgave versus 25% in de stad).

5.4 Kansrijke en kwetsbare segmenten

Socrates brengt in beeld in welke segmenten en in welke woonmilieus van de woningmarkt de nieuwbouw- en sloopopgaven worden voorzien en in welke segmenten en woonmilieus zich in potentie fricties tussen vraag en aanbod voordoen. Zo ontstaat een beeld van de kansrijke en potentieel kwetsbare marktsegmenten in termen van afzetkansen.

Koopsector

- Het grootste deel van de geraamde nieuwbouwopgave in de periode 2015 - 2025 in de subregio Nijmegen ligt zoals beschreven in de koopsector. Anders dan in de subregio Arnhem, waar er vooral vraag is naar nieuwbouw in het duurdere segment, is er in de subregio Nijmegen ook veel behoefte aan nieuwbouwwoningen in het segment tot € 180.000 (het betreft zo'n 3.800 woningen in de periode tot 2025) en in het segment tussen € 180.000 en € 280.000 (ruim 3.500 woningen in deze periode). Maar ook in het duurdere segment is er in de subregio Nijmegen een aanzienlijke nieuwbouwbehoefte (bijna 4.000 woningen). Het middeldure en dure koopsegment kunnen daarom worden aangemerkt als zeer kansrijke segmenten.
- In het middeldure en dure segment is ook geen sprake van grote mismatches tussen de gevraagde kwaliteit en het benodigde aanbod. In deze prijssegmenten is maar zeer beperkt sprake van een restvraag.
- In het goedkope koopsegment (tot € 180.000) wordt naast een grote nieuwbouwopgave een wat grotere restvraag gesignaleerd. Hier is dus sprake van een vraag die niet kan worden ingevuld, bijvoorbeeld omdat beschikbare woningen niet de juiste kwaliteit hebben of niet op de juiste plaats staan. Er is sprake van een grote aanvullende vraag én van een vraag die niet goed kan worden ingevuld. In die zin is het goedkope koopsegment in de regio zowel een kansrijk als een kwetsbaar segment.
- Het zwaartepunt van de nieuwbouwopgave in de goedkope koopsector ligt sterk in de stad Nijmegen. De nieuwbouwbehoefte in het middeldure segment valt naar verhouding meer in de omliggende gemeenten.
- In zowel de stad als de omliggende gemeenten is sprake van een zekere sloopopgave. Dit zijn woningen waarvoor in de modelsimulaties in principe geen belangstellenden worden gevonden. Een sloopopgave in de koopsector is lastig te realiseren, omdat het voor de particuliere woning-eigenaren vernietiging van kapitaal betekent en het laten slopen van een woning hoge kosten met zich meebrengt. Verloedering is een reëel risico in gebieden met concentraties koopwoningen waarvoor geen eigenaar kan worden gevonden. De sloopopgave, die voornamelijk in het goedkope

en middeldure deel van de koopvoorraad wordt voorzien, is niet groot in relatie tot de geraamde nieuwbouwopgave, maar desondanks een knelpunt.

Huursector

- In de sociale huursector is in de subregio Nijmegen in de periode 2015 - 2025 zowel sprake van een flinke nieuwbouwopgave als van een aanzienlijke sloopopgave (ongeveer 1.500 woningen). De sloopopgave wordt met name voorzien in de stad Nijmegen. Tegelijk is er sprake van een forse restvraag naar sociale huurwoningen. Deze discrepantie tussen vraag en aanbod doet zich zowel in de stad als in de omliggende gemeenten voor.
- In de vrije huursector zien we ook een grote restvraag. Ook in dit segment worden dus forse kwalitatieve discrepanties tussen vraag en aanbod gesignaleerd. En ook in dit segment speelt dit in zowel de stad Nijmegen als in de omliggende gemeenten.
- Per saldo zal in de huursector volgens de ramingen van ABF sprake moeten zijn van een afname van de omvang van de woningenvoorraad; in de eerste jaren is dit een beperkte afname, in de verdere toekomst gaat het om forse aantallen.
- Naast de genoemde sloopopgave gaat Socrates uit van de verkoop van een deel van de huurwoningen aan particulieren voor eigen bewoning. Het gaat om 3.580 huurwoningen in de periode 2015 - 2025 (waarvan 2.790 in de stad Nijmegen) en nog eens 1.340 huurwoningen in de periode daarna. Het betreft hier zowel corporatiewoningen als andere huurwoningen. Het gemiddeld aantal omzettingen per jaar waar Socrates van uit gaat, is zowel voor de stad Nijmegen als voor het ommeland, iets lager dan wat in de periode 2009 - 2013 daadwerkelijk is gerealiseerd. De verkoop van huurwoningen is voor corporaties steeds meer een instrument om te werken aan de wensportefeuille; door verkoop van woningen waar geen vraag meer naar is, komen middelen vrij om woningen te bouwen die beter aansluiten bij de toekomstige vraag. Worden er in de komende jaren in werkelijkheid minder woningen verkocht, dan kan dit betekenen dat er minder huurwoningen en juist meer goedkope koopwoningen gebouwd moeten worden.

Woonmilieus

- In de subregio Nijmegen worden de grootste nieuwbouwopgaven voorzien in het groen stedelijke woonmilieu (bijna 6.000 nieuwbouwwoningen) en in het landelijke woonmilieu (ongeveer 3.500 nieuwbouwwoningen). Daarnaast wordt een aanzienlijke opgave voorzien in het stedelijk naoorlogs grondgebonden woonmilieu (ongeveer 2.700 woningen) en in het centrum-stedelijke woonmilieu (ongeveer 1.800 woningen). Het accent dat in de nieuwbouwopgave volgens het model bij de grondgebonden woningen ligt, komt daarmee ook in de stad duidelijk tot uitdrukking in de verdeling naar woonmilieus. De opgave in het landelijke woonmilieu doet zich vooral voor in het ommeland, maar ook in de stad wordt een nieuwbouwopgave voorzien van zo'n 1.000 woningen in het landelijke woonmilieu. Het stedelijke woonmilieu dat het dichtst bij deze vraag ligt, is het groen stedelijke woonmilieu. De vraag naar landelijk wonen in een stedelijke setting moet daarom waarschijnlijk vooral gezien worden als een vraag naar grondgebonden en groen wonen in wat lagere dichtheden, maar wel in of bij de stad.
- In de stad signaleert het model zoals aangegeven een grote sloopopgave in met name de sociale huursector. Bezien naar woonmilieu blijkt die opgave vooral in het stedelijk naoorlogs compacte woonmilieu te liggen, wijken met veelal gestapelde bouw. Maar waar in Arnhem in dit woonmilieu ook een grote nieuwbouwopgave wordt voorzien, is dat in Nijmegen niet het geval. De nieuwbouwopgave ligt in Nijmegen veel sterker in het stedelijk naoorlogs grondgebonden en vooral het groen stedelijke woonmilieu; woonmilieus met veelal laagbouw. In het stedelijk naoorlogs compacte woonmilieu is wel sprake van een aanzienlijke restvraag. Dat is een indicatie dat er wel vraag is naar woningen in dit woonmilieu, maar dat het beschikbare aanbod niet in deze vraag kan voorzien

omdat dit kwalitatief niet aansluit of omdat mensen die zich op deze woningen richten de stap om te verhuizen (nog) niet kunnen of willen zetten.

- In het stedelijk vooroorlogse woonmilieu (en in iets mindere mate ook in het centrum-stedelijke woonmilieu) is eveneens sprake van een forse restvraag. Hier is volgens Socrates nauwelijks sprake van een sloopopgave. Er wordt wel een nieuwbouwopgave voorzien, met name in het centrum-stedelijke woonmilieu. Bij deze gewilde woonmilieus is het de vraag of in voldoende mate kan worden voorzien in de vraag. De mogelijkheden tot inbreiding zijn eindig. De restvraag die wordt gesignaleerd duidt er op dat niet geheel in de aanwezige vraag kan worden voorzien.
- In de omliggende gemeenten zijn ook de nodige potentiële fricties aan te wijzen. In het centrum-dorpse woonmilieu voorziet Socrates zowel een forse sloopopgave als een nieuwbouwopgave als een aanzienlijke potentiële leegstand. Daarbij wordt er ook een aanzienlijke restvraag voorzien. Dit duidt op aanzienlijke kwantitatieve en kwalitatieve fricties in dit woonmilieu. In de kleinstedelijke woonmilieus wordt eveneens een restvraag voorzien die niet goed lijkt te kunnen worden ingevuld. De nieuwbouwopgave wordt in de omliggende gemeenten vrijwel geheel voorzien in het landelijke woonmilieu.

Confrontatie met de plannen

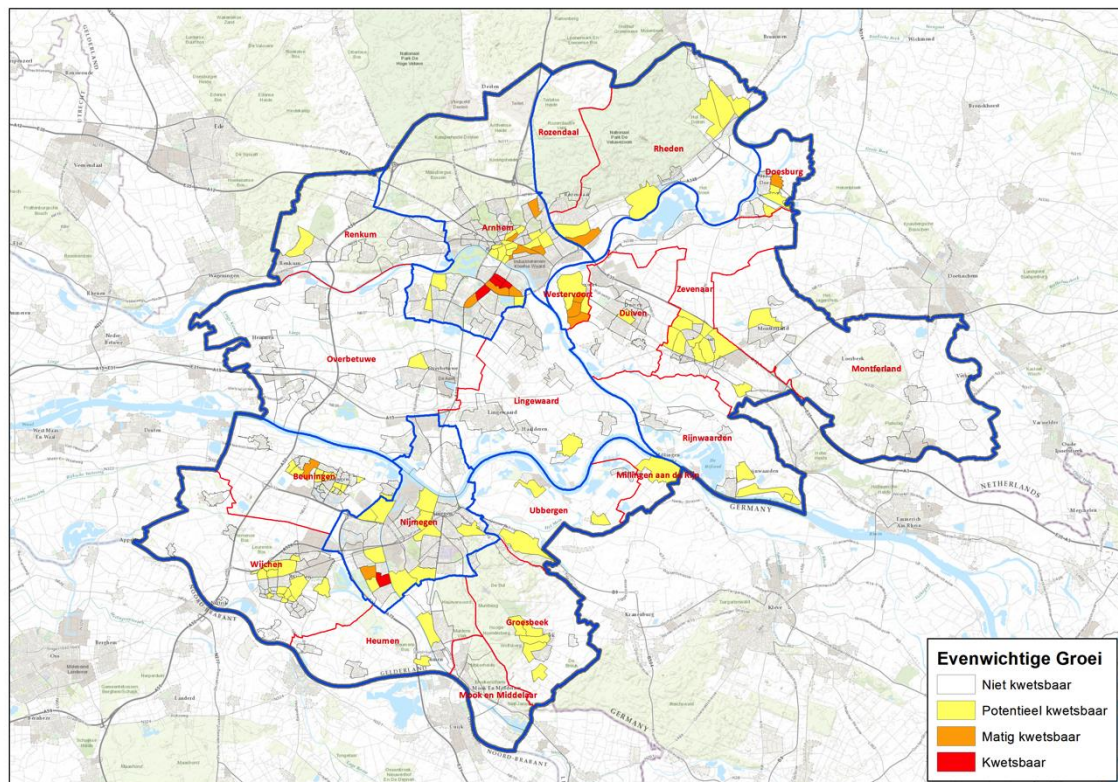
- In de subregio Nijmegen is er zowel in de huursector als in de koopsector sprake van dat de harde plancapaciteit voor de periode 2015 - 2025 aanzienlijk achter blijft bij de nieuwbouwopgave die door Socrates wordt voorzien. Hierbij moet nadrukkelijk worden aangetekend dat in deze subregio een deel van de planvoorraad niet is gedifferentieerd naar eigendom en woningtype. Daarom is een deel van de planvoorraad niet zichtbaar in de uitgewerkte factsheet, en zijn de werkelijke tekorten wellicht lager dan ze uit de factsheet blijken.
- In de huursector speelt dit in de vrije sector sterker dan in de sociale sector. In de vrije sector tellen de harde plannen nog niet op tot de helft van de voorziene nieuwbouwopgave.
- In de koopsector wordt er een grote nieuwbouwopgave voorzien in het segment tot € 180.000, een opgave die grotendeels in de stad ligt, maar er zijn in dit segment nagenoeg geen plannen. In de middeldure en dure koopsegmenten is er meer planaanbod, maar ook dit voorziet bij lange na niet in de nieuwbouwopgave die wordt voorzien.
- In de omliggende gemeenten is het verschil tussen de beschikbare harde plancapaciteit en de voorziene nieuwbouwopgave het kleinst in het dure koopsegment. In de goedkopere segmenten én in de sociale huursector blijven de plannen verder achter bij de nieuwbouwbehoefte.

Toekomstwaarde van de bestaande voorraad

In een in 2015 door Companen uitgevoerd onderzoek naar de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad in de (toen) stadsregio Arnhem-Nijmegen, is aan de hand van enkele scenario's gekeken naar de wijken en segmenten binnen de regio waar zich vraaguitval kan gaan voordoen als de woningmarkt door een stagnerende bevolkingsgroei gaat ontspannen. Eén van de uitkomsten van het onderzoek is dat de economische ontwikkeling een zeer bepalende factor is voor de mate waarin de kwetsbaarheid van woongebieden zich daadwerkelijk vertaalt in problemen op de woningmarkt. In alle uitgewerkte scenario's was er sprake van dat op termijn het aantal huishoudens met een laag opleidingsniveau, en daarmee vaak een laag inkomen, afneemt. Daardoor ontstaat in een economisch groeiscenario een groeiende vraag naar duurdere woningen en ontstaan overschotten in de sociale huursector en de goedkope koopsector. Het scenario gebaseerd op een (licht) positieve economische groei en inkomensontwikkeling, dat ABF in Socrates heeft doorgerekend, laat deze bewegingen in de subregio Nijmegen deels ook zien. De vraag naar sociale huurwoningen komt wat onder druk te staan, in de goedkope koopsector is weliswaar veel ruimte voor toevoegingen aan de voorraad, maar moet worden vastgesteld dat de vraag naar deze woningen zich voordoet in een ander woonmilieu dan waar

het bestaande aanbod aanwezig is. Daarbij is er sprake van een restvraag die niet kan worden ingevuld. De vraag naar goedkope koopwoningen valt niet weg, maar krijgt een andere kwalitatieve invulling (meer grondgebonden, lagere dichtheden). Een vraag die niet eenvoudig is in te vullen in het laagste prijssegment. Het aanwezige aanbod voldoet niet aan de behoefte en komt wel degelijk onder druk te staan.

Figuur 5.13: Regio Arnhem - Nijmegen. Kwetsbaarheid wijken voor vraaguitval bij een scenario van evenwichtige economische groei



Bron: Companen, 2015.

In gebieden als Dukenburg in Nijmegen doen zich de grootste risico's voor op vraaguitval. Dat blijkt ook uit de Socrates-uitkomsten voor het stedelijk naoorlogs compacte woonmilieu, waar woningen in deze segmenten veel aanwezig zijn. Andere (matig) kwetsbare wijken in de subregio Nijmegen zijn delen van Ewijk in Beuningen.

5.5 Samenvattende conclusies: kansen en bedreigingen

- Het aantal huishoudens in de subregio Nijmegen blijft tot 2030 groeien, en daarmee ook de woningbehoefte. Na 2030 zal het aantal huishoudens in de regio, voor zover nu kan worden voorzien, gaan afnemen; in de eerste jaren beperkt, daarna sneller. In de stad komt de omslag van een groeiend naar een dalend aantal huishoudens wat eerder dan in het ommeland. Een afnemend aantal huishoudens heeft gevolgen voor de woningmarkt; woningen in kwetsbare woningmarktsegmenten worden in potentie deels overtollig. Het aantal senioren zal in de subregio Nijmegen aanmerkelijk gaan toenemen in de komende periode. De groep huishoudens in de leeftijd van 45 tot en met 64 jaar neemt juist af, vooral in de periode na 2025. Ook de groep jonge huishoudens (tot 30 jaar) neemt wat af, maar pas na 2025. Opvallend is dat deze groep ook in de studentenstad Nijmegen na 2025 fors in omvang afneemt. Het aandeel alleenstaanden in de subregio Nijmegen

neemt de komende periode nog verder toe. Dat speelt vooral in de stad Nijmegen. Uitgaande van een gematigd positieve inkomensontwikkeling neemt in de komende periode het aantal huishoudens met de laagste inkomens (tot € 16.800) in de subregio Nijmegen af. De overige huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep nemen in aantal wat toe. De grootste ontwikkeling doet zich echter voor bij de hogere inkomens; het aantal huishoudens met een inkomen boven de € 50.200 neemt aanzienlijk toe zij het minder sterk dan in de subregio's Arnhem en De Liemers.

- De geschetste huishoudensontwikkeling brengt voor de periode tot 2030 een aanvullende vraag met zich mee van ruim 16.000 die grotendeels door nieuwbouw aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Door kwalitatieve mismatches tussen vraag en aanbod wordt ook een sloopopgave voorzien, die bij een toenemende woningvraag grotendeels door nieuwbouw moet worden gecompenseerd.
- De nieuwbouwopgave in de subregio Nijmegen ligt in de periode tot 2025 voor 71% in de koopsector. De totale vraag naar nieuwbouw bestaat voor 52% uit grondgebonden koopwoningen en voor 19% uit koopappartementen. In de stad is de oriëntatie op de koopsector nog wat groter dan in de omliggende gemeenten.
- Een groot deel (24%) van de nieuwbouwbehoefte in deze subregio heeft betrekking op het goedkope koopsegment (tot € 180.000). Van de nieuwbouwopgave die Socrates voor de gehele regio Arnhem-Nijmegen berekent in dit segment landt een zeer groot deel in de gemeente Nijmegen (zo'n 3.500 woningen van de ruim 5.000 die er voor de gehele regio zijn voorzien). Op dit moment bestaan er echter maar zeer weinig harde bouwplannen voor dit segment in de subregio of de gemeente Nijmegen.
- Aangezien er binnen de nieuwbouwbehoefte een sterke nadruk ligt op de vraag naar grondgebonden woningen, moet zeer kritisch gekeken worden of het mogelijk is om voor een dergelijk lage prijs koopwoningen te realiseren waarvan de kwaliteit aansluit bij de vraag.
- Een bijkomend risico is dat een deel van de additionele vraag naar goedkope koopwoningen afkomstig is van huishoudens waarvan het niet zonder meer vanzelfsprekend is dat zij ook in staat zijn een woning te kopen. Strengere eisen ten aanzien van loan-to-income en loan-to-value maken dat de koopsector, ondanks de historisch lage hypotheekrente, minder bereikbaar is geworden voor huishoudens met lagere inkomens. Dit zijn vaak de jongere huishoudens die zich in Nijmegen richten op de goedkope koopvoorraad. De trend van flexibilisering van de arbeidsmarkt en het feit dat juist jongeren vaker een flexibel contract hebben, versterkt dit risico omdat het met een flexibel contract moeilijker is een hypotheek te krijgen.
- Ook de middeldure (€ 180 - € 280.000) en dure (vanaf € 280.000) koopsegmenten zijn in potentie zeer kansrijk. Hier wordt een grote nieuwbouwopgave voorzien.
- Meer dan de helft van de nieuwbouwopgave in de huursector bestaat uit appartementen (19% van de totale nieuwbouwopgave tot 2025). De additionele vraag naar appartementen is in de omliggende gemeenten naar verhouding nog wat groter dan in de stad. Deze vraag hangt waarschijnlijk samen met de vergrijzing van de bevolking en de wens om op termijn te verhuizen naar een woning die passender is als men te maken krijgt met beperkingen. Hierbij moet worden aangetekend dat de wens van senioren om te verhuizen naar een meer geschikte woning lang kan worden uitgesteld als de gezondheidssituatie nog niet om een verhuizing vraagt.
- Er lijkt sprake van potentiële overschotten aan woningen in het stedelijk naoorlogs compacte woonmilieu. Een groot deel van de sloopopgave die in de sociale huursector wordt voorzien, zal vallen in dit woonmilieu. Anders dan in Arnhem, waar in dit woonmilieu naast een grote sloopopgave ook een grote nieuwbouwopgave wordt voorzien, is in Nijmegen sprake van een oriëntatie op andere woonmilieus. De grootste nieuwbouwopgave is er in het groen stedelijke woonmilieu. Dit duidt op een sterke hang naar wonen in een grondgebonden woning in een groene omgeving met

lagere dichtheden. Een dergelijke ontwikkeling heeft een veel groter ruimtebeslag dan het bouwen van woningen in een meer compacte setting. Het lijkt ook lastig de gevraagde kwaliteit in het goedkoopste koopsegment in de stad te realiseren. Het beeld dat er een aanvullende behoefte is aan grondgebonden woningen in een ruimere omgeving blijkt ook uit de nieuwbouwopgave die ABF in de stad ziet aan woningen in het landelijke woonmilieu.

- In de vrije huursector is geen sloopopgave voorzien. Toch is ook in dit segment in de subregio Nijmegen in potentie sprake van een kwalitatieve mismatch. Er wordt in 2025 een grote restvraag voorzien. Dit duidt er op dat de beschikbare woningen niet in voldoende mate aansluiten bij de vraag (bijvoorbeeld vanwege de locatie of prijs-kwaliteit verhouding).
- Socrates voorziet binnen de sociale huursector in de periode tot 2020 een verschuiving naar hogere prijsklassen. Dit heeft potentieel gevolgen voor de mogelijkheden voor passend toewijzen, maar hoe dit in praktijk uitpakt, zal afhangen van het huurbeleid van individuele corporaties.
- Per saldo zal in de huursector volgens de ramingen van ABF sprake moeten zijn van een afname van de omvang van de woningvoorraad; in de eerste jaren is dit een beperkte afname, in de verdere toekomst gaat het om forse aantallen. Overigens is in de ramingen de huidige hoge huisvestings-taakstelling voor statushouders nog niet volledig meegenomen; deze leidt wel degelijk tot druk op het sociale huursegment op de kortere termijn.
- Over de hele linie is de harde planvoorraad in de subregio Nijmegen ontoereikend om te voorzien in de geraamde nieuwbouwopgave. Dit speelt met name sterk in de goedkope koopsector. Bij de mogelijke invulling van de vraag in dit segment gelden de genoemde kanttekeningen over de mogelijkheden om koopwoningen in het laagste prijssegment te realiseren met de gewenste kwaliteit en de mogelijkheden van een deel van de beoogde doelgroep om een koopwoning te kunnen financieren.
- Na 2030 lijkt de 'hybride motor' te stokken. Het aantal huishoudens in de stad zal volgens de prognose gaan afnemen, ook de jongere huishoudens. Als de instroom van jonge huishoudens in Nijmegen afneemt, stromen zij op termijn ook niet meer door naar de omliggende gemeenten. Dat heeft gevolgen voor de hele regio: op termijn draagt deze ontwikkeling bij aan de afnemende woningbehoefte in de andere gemeenten in de regio.
- Socrates geeft inzicht in de nieuwbouwopgave naar eigendom, prijsklasse, woonmilieu en woon-vorm. De constatering ten aanzien van de ontwikkeling van de bevolking en de huishoudens-samenstelling geven belangrijke aanknopingspunten voor verdere kwalitatieve invulling. De uitkomsten van het model zijn geen eindpunt, maar een vertrekpunt om lokaal met stakeholders in gesprek te gaan en zo te sturen op de juiste kwaliteit van de woningvoorraad.

6 Ontwikkelingen in woningbehoefte subregio De Liemers

6.1 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

Huishoudensontwikkeling

In de subregio De Liemers woonden op 1 januari 2015 56.270 huishoudens. De grootste gemeenten in de subregio zijn Zevenaar en Montferland, met respectievelijk 14.530 en 14.880 huishoudens. De kleinste gemeente is Rijnwaarden, met 4.670 huishoudens. Tot 2035 neemt het aantal huishoudens in de subregio toe. Het tempo waarin dit gebeurt neemt echter steeds verder af, van 1.860 extra huishoudens in de periode 2015 - 2020, tot nog 160 extra huishoudens in de periode 2030 - 2035. De piek van het aantal huishoudens in de subregio De Liemers ligt volgens de raming van ABF in 2035 op 60.400 huishoudens; in de tien jaar daarna daalt het aantal huishoudens met 750. In vrijwel alle gemeenten in de subregio is een vergelijkbaar beeld zichtbaar: een afnemende groei tot 2035, waarna het aantal huishoudens gaat dalen. Uitzondering vormen de gemeenten Montferland en Rijnwaarden, waar de huishoudensdaling al na 2030 inzet.

Het Socratesmodel voorziet er niet in om bij het berekenen van de huishoudensontwikkeling rekening te houden met mogelijke ingrijpende trendbreuken in de regionale arbeidsmarkt of bereikbaarheid (zoals het eventueel doortrekken van de A15, maar ook het vertrek van een grote werkgever).

Ontwikkeling huishoudenssamenstelling

Ontwikkeling naar leeftijd

De grootste groep huishoudens in de subregio heeft op dit moment de leeftijd van 45 tot en met 64 jaar. Het betreft ruim 40% van alle huishoudens in de regio. In alle gemeenten in de subregio is de groep huishoudens in de leeftijd van 45 tot en met 64 jaar de grootste. In de toekomst is dit volgens de ramingen van ABF echter de groep die het sterkst in omvang zal gaan afnemen. In de subregio zal de bevolking duidelijk gaan vergrijzen. Waar het aantal jongere huishoudens afneemt, neemt juist het aantal oudere huishoudens aanzienlijk toe. Het aantal huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder neemt daarbij zowel in de periode tot 2025 als in de periode van 2025 tot 2035 sterker toe dan het aantal huishoudens in de leeftijd van 65 jaar tot en met 75 jaar.

Ontwikkeling naar huishoudenssamenstelling

Paren zonder kinderen vormen in deze subregio de grootste groep. De groepen 'paren met kinderen' en 'alleenstaanden' ontlopen elkaar niet veel in omvang. In de periode tot 2035 zal de groep paren met kinderen volgens de raming gaan dalen, terwijl het aantal tweepersoonshuishoudens licht toe neemt en het aantal alleenstaanden sterk gaat stijgen. Dit heeft alles te maken met de vergrijzing. Deze ontwikkeling is het duidelijkst in de gemeente Montferland. De gemeente Zevenaar laat een afwijkend beeld zien; hier zal ook het aantal paren met kinderen blijven groeien.

Ontwikkeling naar inkomen

De subregio De Liemers heeft, in vergelijking met het landelijk gemiddelde, relatief weinig huishoudens in de laagste inkomensgroep (tot € 16.800); met name de groep huishoudens met een inkomen tussen € 24.900 en € 50.200 is relatief groot. ABF heeft een raming gemaakt van de inkomensontwikkeling van huishoudens en de inkomenspositie van huishoudens in de komende periode. Er wordt daarbij uitgegaan van een gematigd positieve economische ontwikkeling en een inkomensgroei van 0,5% per jaar

(in reële termen). Volgens deze raming neemt in de regio in de periode tot 2035 het aantal huishoudens met de laagste inkomens (inkomen tot € 16.800) af. Het aantal huishoudens met een inkomen tussen € 16.800 en € 24.900 neemt juist toe met een vergelijkbaar aantal (waarbij het zwaartepunt in de periode tot 2025 ligt). Hetzelfde geldt voor de huishoudens met een inkomen tussen € 24.900 en € 35.500. De grootste groei wordt voorzien van de groep huishoudens met de hoogste inkomen (vanaf € 50.200). Het aantal huishoudens in deze groep neemt toe met bijna 10.000 in de periode tot 2035, waarbij de grootste groei plaatsvindt in de periode tot 2025. Alle gemeenten in de subregio vertonen een vergelijkbaar beeld.

Ontwikkeling aantal jonge huishoudens met een laag inkomen

Het aantal jonge huishoudens (tot 30 jaar) met een relatief laag inkomen neemt bij een jaarlijkse inkomensgroei van 0,5% in de subregio De Liemers tot 2020 af met bijna 200 huishoudens. De totale groep jonge huishoudens neemt in deze periode juist wat toe; kennelijk wordt de inkomenspositie van de groep jonge huishoudens als geheel wat beter in deze periode. In de periode na 2020 groeit de groep jonge huishoudens met een laag inkomen weer. In vrijwel alle gemeenten in de subregio daalt het aantal in de eerste vijf jaar en blijft de groep daarna min of meer stabiel. Uitzondering is Montferland, waar de raming juist een gestage groei voorziet van het aantal jonge huishoudens met een laag inkomen in de periode tot 2025, met daarna een stabilisering.

Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

De huishoudensontwikkeling bepaalt in zeer belangrijke mate de kwantitatieve woningbehoefte, de getalsmatige vraag naar woningen. ABF houdt er in het Socratesmodel rekening mee dat een deel de huishoudens niet in een zelfstandige woning woont, maar in een zogenoemde 'bewoonde andere ruimte' (bar). In het model neemt de behoefte aan dergelijke onzelfstandige woonruimte in de toekomst geleidelijk af en neemt de vraag naar zelfstandige woningen juist toe. Het aantal huishoudens neemt in de subregio in de periode tot 2035 toe met ruim 4.100⁹. Deze huishoudens brengen een additionele woningbehoefte met zich mee van 4.400 woningen. De vraag naar extra woningen is hoger dan de toename van het aantal huishoudens omdat er rekening mee wordt gehouden dat het aantal huishoudens dat in een 'bar' woont, afneemt. Voor deze huishoudens zijn aanvullend woningen nodig.

6.2 Woonwensen

De woonwensen van huishoudens die de wens hebben binnen afzienbare tijd te verhuizen, zoals die blijken uit het WoOn2015, vormen input voor het Socratesmodel van ABF. Deze woonwensen kunnen niet afzonderlijk worden bepaald per gemeente binnen de subregio; het aantal enquêtes dat voor het WoOn2015 is afgenomen is daarvoor niet groot genoeg. Wel is het mogelijk op regionaal niveau een woonwensprofiel in beeld te brengen en daarbij een onderscheid te maken tussen enerzijds de steden binnen de regio en anderzijds het ommeland. Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte is in het geval van subregio De Liemers gebruik gemaakt van het woonwensprofiel 'ommand'.

⁹ Voor de periode tot 2025 gaat Primos uit van de gemaakte woningbouwafspraken tussen gemeenten en provincie; na die tijd wordt de benodigde toevoeging aan de woningvoorraad trendmatig doorgerekend. Socrates gaat ervan uit dat een deel van de huishoudens die nu in een onzelfstandige woonruimte woont, in de toekomst zelfstandig zal wonen en dat tegelijkertijd het aantal leegstaande woningen vermindert door een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad. De geraamde woningbehoefte komt daardoor niet exact overeen met de gemaakte afspraken.

Tabel 6.1: Subregio De Liemers. Woonwensen verhuisgeneigde huishoudens naar inkomen, 2016

	Huurwoning, eengezins	Huurwoning, appartement	Koopwoning, eengezins	Koopwoning, appartement
Doelgroep huurtoeslag	57%	14%	25%	4%
Overige EC-groep	26%	24%	47%	3%
Middeninkomens	19%	22%	38%	20%
Hoge inkomens	3%	9%	75%	13%
Totaal subregio	19%	26%	44%	12%

Bron: ABF Socrates, 2016.

Van de verhuisgeneigde huishoudens in de subregio De Liemers richt 45% zich op een huurwoning. Binnen deze groep ligt het zwaartepunt in de vraag bij de huurappartementen. Hierbij zijn er uiteraard grote verschillen tussen huishoudens met een lager inkomen en huishoudens die meer te besteden hebben. Van de huishoudens met de laagste inkomens (de aandachtsgroep voor de huurtoeslag) richt 71% zich op een huurwoning, terwijl onder de hogere inkomens slechts 12% een huurwoning zoekt. De midden- en hogere inkomens oriënteren zich in meerderheid op koopwoningen: de hoogste inkomens richten zich in hoge mate op eengezinswoningen, de middeninkomens naar verhouding wat vaker op een koopappartement.

Deelnemers aan de bijeenkomst die in het kader van deze opdracht is georganiseerd, gaven in dit verband aan dat de woningprijzen in De Liemers aanzienlijk lager liggen dan in de andere subregio's. Dit betekent dat de stap van huren naar kopen is in deze subregio minder groot is, zeker bij de huidige lage rentestand.

De woningvraag van starters

ABF raamt de woningvraag van startende huishoudens in de subregio De Liemers op jaarlijks 1.630 woningen. Van deze starters die zich op de woningmarkt melden zou 46% een woning willen kopen. Het leeuwendeel van deze vraag richt zich op grondgebonden woningen: 43% van de starters wil een eengezinswoning kopen. De vraag van starters concentreert zich vrijwel geheel in het goedkopere segment; van de starters die willen kopen, wil bijna 90% een woning kopen in de prijsklasse tot € 180.000 (dit betreft 40% van alle starters). In de huursector concentreert de vraag van startende huishoudens zich meer op de eengezinswoningen (30% van de starters) dan op appartementen (23% van de starters). Ook in de huursector ligt het zwaartepunt bij de goedkopere woningen; van de starters die willen huren richt ruim 85% zich op de sociale huursector.

Uit WoOn2015 blijkt dat het eigenwoningbezit onder 25 - 34 jarigen in de afgelopen jaren flink is afgenomen in de regio. Uit de woonwensen van starters blijkt dat de animo om een woning te kopen beduidend hoger ligt dan het aandeel dat daadwerkelijk in een koopwoning woont.

De woningvraag van senioren

Uit de raming van ABF blijkt een jaarlijkse vraag van 1.240 woningen in de subregio voor senioren (65-plussers) die willen verhuizen naar een andere woning. De vraag van deze groep richt zich voor 54% op de huursector en voor 46% op de koopsector. Zowel binnen de huur- als de koopsector ligt het accent van de vraag op de goedkopere voorraad. 69% van de senioren die een woning willen huren, richt zich op een woning in de sociale huur. In de koopsector richt 72% van de huishoudens zich op een woning in de prijsklasse tot € 180.000. In de koopsector is de vraag van ouderen vooral gericht op grondgebonden woningen: 34% van de senioren wil een grondgebonden woning kopen, 12% een appartement. In de huursector is de vraag van senioren gelijk verdeeld over grondgebonden woningen en appartementen (beide 27%). In totaal geeft 39% van de verhuisgeneigde ouderen in deze subregio de voorkeur aan een appartement en 61% aan een grondgebonden woning. Volgens de deelnemers van de in het kader van dit project gehouden bijeenkomst wil het overgrote deel van de ouderen in De Liemers inderdaad een grondgebonden, maar wel gelijkvloerse woning.

6.3 Kwalitatieve woningbehoefte

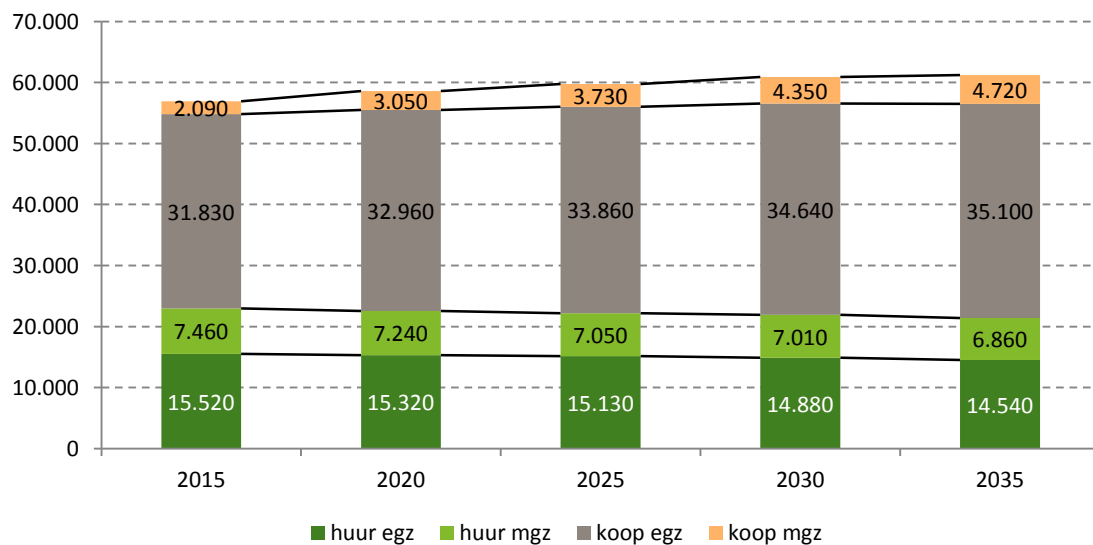
In paragraaf 6.1 is een beeld geschetst van de huishoudensontwikkeling in de subregio De Liemers. Hieruit blijkt dat er in de subregio een additionele vraag naar woningen is van 4.400 woningen in de periode tot 2035. Die woningen worden in belangrijke mate aan de voorraad toegevoegd door nieuwbouw. Een deel van de toenemende vraag wordt op andere manieren ingevuld, bijvoorbeeld door het splitsen van woningen, het omzetten van bedrijfsvastgoed in zelfstandige woonruimte en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad door de leegstand te verminderen. De ontwikkeling van het aantal huishoudens dat een zelfstandige woning vraagt, is daarom in de Socrates-uitkomsten niet precies even groot als het saldo van sloop en nieuwbouw (de netto toevoegingen aan de woningvoorraad).

Scenario's in het Socrates-model

Socrates berekent de kwalitatieve woningbehoefte volgens enkele verschillende scenario's. Twee dimensies zijn daarin bepalend voor de samenstelling van de woningbehoefte, namelijk de inkomensontwikkeling van huishoudens en de mate waarin woningcorporaties zich primair ten doel stellen van de huisvesting van de corporatiedoelgroep, of juist kiezen voor een meer marktgerichte strategie waarin wordt ingezet op het liberaliseren van huurcontracten en verkoop van huurwoningen. In de uitwerking van de kwalitatieve woningbehoefte in deze rapportage wordt uitgegaan van het middenscenario voor de inkomensontwikkeling (0,5% jaarlijkse inkomensstijging in reële termen) en de doelgroepbenadering door de corporaties.

Ontwikkeling woningvoorraad

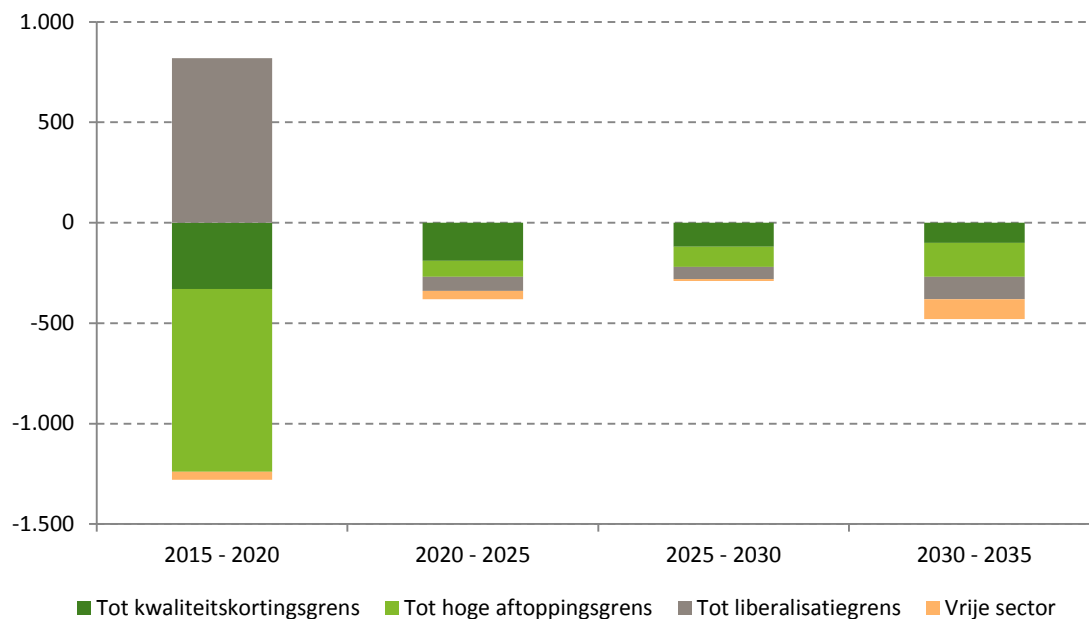
Figuur 6.1: Subregio De Liemers. Ontwikkeling van de woningvoorraad naar eigendom en woonvorm, 2015 - 2035



Bron: ABF Socrates, 2016.

De woningvoorraad in de subregio De Liemers neemt in de periode 2015 - 2035 toe van 56.900 tot 59.770 woningen, een toename van 2.870 woningen. De huursector neemt in de ramingen van ABF in omvang iets af, de groei doet zich voor in de koopsector.

Figuur 6.2: Subregio De Liemers. Ontwikkeling van de huurwoningvoorraad naar woonvorm en huurniveau, per 5-jaarsklasse, 2015 - 2035



Bron: ABF Socrates, 2016.

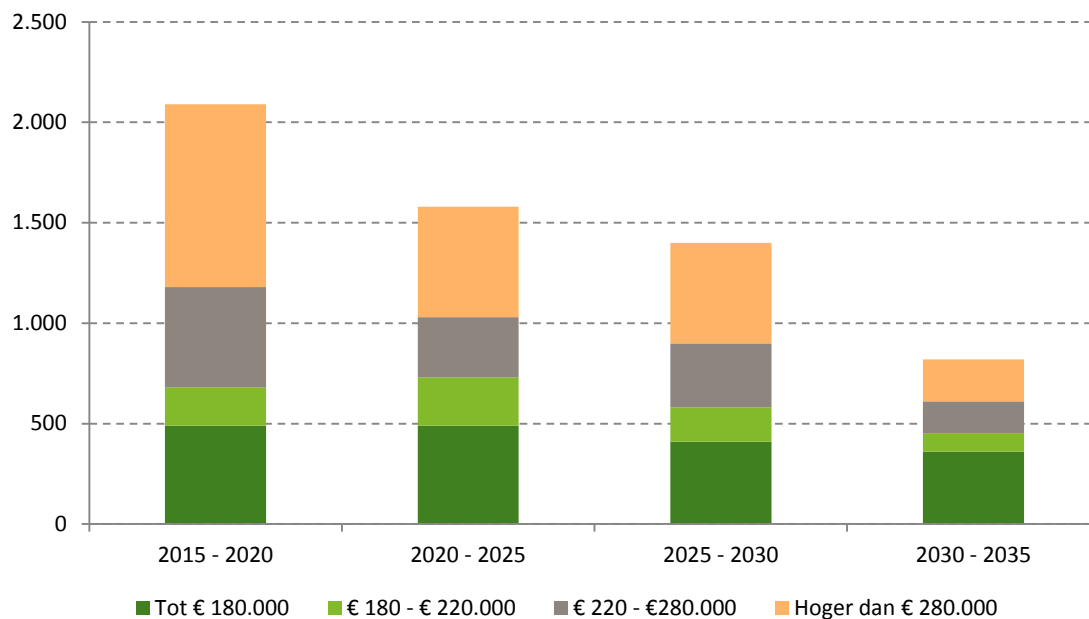
In de huursector zal zich volgens de ramingen in de periode 2015 - 2020 een afname voordoen van de goedkoopste voorraad én van de vrije sector woningen, terwijl het aantal woningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens zou moeten stijgen. In de jaren na 2020 zullen in De Liemers alle prijssegmenten in de huur in omvang afnemen.

De door Socrates voorziene afname van de vraag naar sociale huurwoningen komt niet altijd overeen met de druk op dit segment die momenteel op veel plaatsen wordt gevoeld, maar ligt wel in lijn met de inkomensontwikkeling waar het model van uit gaat.

Het duurder worden van huurwoningen heeft potentieel grote gevolgen voor de mogelijkheid van passend toewijzen maar het huurbeleid van individuele corporaties zal uiteindelijk bepalen hoe dit in werkelijkheid gaat uitpakken.

In de raming is rekening gehouden met de instroom van statushouders, op basis van een trendmatige ontwikkeling. In de afgelopen twee jaar is de instroom beduidend hoger geweest dan in de periode daarvoor. Dit zorgt voor de korte termijn voor een grotere druk op het betaalbare en goedkope huursegment, waardoor de overschotten in dit segment kleiner kunnen zijn dan uit bovenstaande figuur blijkt.

Figuur 6.3: Subregio De Liemers. Ontwikkeling van de koopwoningvoorraad naar prijsniveau, per 5-jaarsklasse, 2015 - 2035

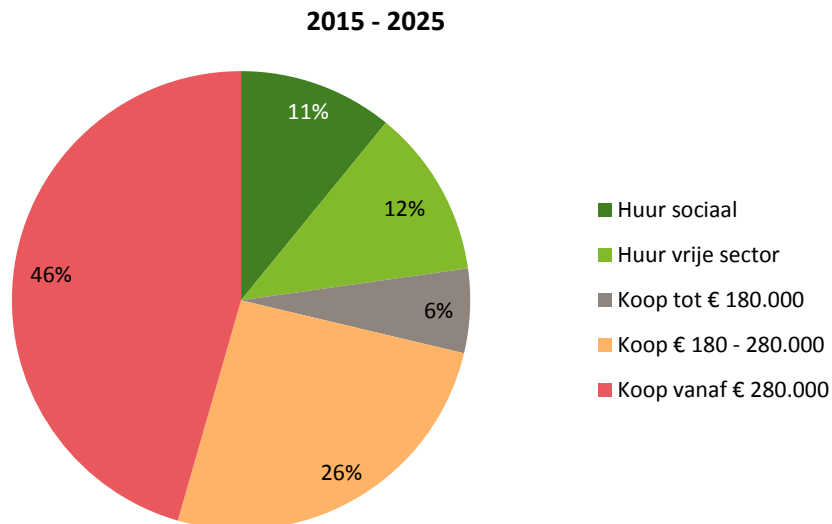


Bron: ABF Socrates, 2016.

In de koopsector is in alle prijssegmenten sprake van groei over de gehele periode van 2015 - 2035. Het betreft een afvlakkende groei. De grootste toename, zeker in de eerste jaren, is er in het duurste deel van de koopwoningvoorraad, het segment vanaf € 280.000. Ook het aantal goedkope koopwoningen (tot € 180.000) zal volgens de ramingen echter flink stijgen.

Nieuwbouw

Figuur 6.4: Subregio De Liemers. Invulling van de nieuwbouwbehoefte naar eigendom, prijsklasse en woonvorm, naar periode



	2015 - 2020		2020 - 2025		2025 - 2030		2015 - 2025		2015 - 2030	
huur egz	190	10%	170	13%	150	12%	360	12%	510	13%
huur mgz	150	8%	210	15%	270	21%	360	11%	630	12%
koop egz	870	47%	650	48%	530	41%	1.520	49%	2.050	48%
koop mgz	650	35%	330	24%	350	27%	980	28%	1.330	27%
Totaal	1.860	100%	1.360	100%	1.300	100%	3.220	100%	4.520	100%

Bron: ABF Socrates, 2016.

In de periode 2015 - 2030 raamt ABF de benodigde toename van de woningvoorraad in de subregio De Liemers op 3.970 woningen. Het model gaat uit van de sloop van 550 woningen, om in de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen voorzien. Bij het onttrekken van dit aantal woningen aan de voorraad is het nodig om door nieuwbouw 4.520 woningen aan de voorraad toe te voegen. Het zwaartepunt van de nieuwbouw moet liggen in de periode 2015 - 2020 (1.860 woningen); in de periode 2020 - 2025 en 2025 - 2030 moeten nog 1.360 resp. 1.300 woningen worden toegevoegd. De sloopopgave schommelt volgens de raming tussen de 170 en 190 woningen per periode van vijf jaar.

Van de geraamde nieuwbouw in de subregio zal het overgrote deel plaatsvinden in de gemeenten Zevenaar (1.940 woningen) en Montferland (1.120 woningen). De grootste sloopopgave in absolute aantallen is in de gemeenten Doesburg (170 woningen), Montferland (200 woningen) en Zevenaar (120 woningen).

Van de benodigde nieuwbouw in de subregio in de periode 2015 - 2025 wordt 23% voorzien in de huursector en 78% in de koopsector, een duidelijke blijk van het herstel van de woningmarkt en het vertrouwen van huishoudens. Zowel in de huur- als de koopsector bestaat het merendeel van de nieuwbouwopgave in de eerste periode uit grondgebonden woningen. In de huursector verschuift de nieuwbouwopgave na 2020 naar appartementen; in de nieuwbouwopgave voor de koopsector blijft de vraag naar gezinswoningen dominant.

In de periode 2015 - 2025 zal van de additionele vraag naar huurwoningen (totaal 22% van de geraamde nieuwbouwbehoefte) ongeveer de helft in de vrije sector liggen. In de koopsector ligt het zwaartepunt sterk op het duurdere segment. Van de totale nieuwbouwbehoefte zou 46% moeten worden gerealiseerd in het segment van € 280.000 of hoger.

Er zijn aanzienlijke verschillen tussen de gemeenten in de subregio: in Zevenaar en Rijnwaarden zou volgens Socrates in de periode 2015 - 2025 respectievelijk 41% en 30% van de nieuwbouw moeten bestaan uit huurwoningen, terwijl dit in de andere gemeenten veel minder is. In de gemeente Rijnwaarden gaat het overigens om kleine aantallen, waarbij nieuwbouw en sloop elkaar min of meer in evenwicht houden. In de gemeente Zevenaar neemt de voorraad huurwoningen als gevolg van de nieuwbouw licht toe.

6.4 Kansrijke en kwetsbare segmenten

Socrates brengt in beeld in welke segmenten en in welke woonmilieus van de woningmarkt de nieuwbouw- en sloopopgaven worden voorzien en in welke segmenten en woonmilieus zich in potentie fricties tussen vraag en aanbod voordoen. Zo ontstaat een beeld van de kansrijke en potentieel kwetsbare marktsegmenten in termen van afzetkansen.

Koopsector

- De grootste nieuwbouwopgave in de subregio De Liemers ligt, zoals in de vorige paragraaf beschreven, in de koopsector in het segment vanaf € 280.000. Het betreft een opgave van ruim 1.400 woningen in de periode tot 2025. Ook in het koopsegment tussen € 180.000 en € 280.000 is er een forse nieuwbouwopgave van ruim 800 woningen. In beide koopsegmenten zal ook met deze nieuwbouw een kleine restvraag blijven bestaan, en er is nauwelijks sprake van leegstand; het middeldure en dure koopsegment kunnen daarom als zeer kansrijke marktsegmenten worden aangemerkt.
- In de gemeenten Doesburg, Duiven, Rijnwaarden en Westervoort is de nieuwbouwopgave in het dure koopsegment aanzienlijk groter dan in het middeldure segment. In de gemeenten Montferland en Zevenaar zijn beide segmenten meer in evenwicht.
- Socrates voorziet relatief weinig vraag naar nieuwbouw in het goedkope koopsegment. In de gemeenten Doesburg, Duiven, Rijnwaarden en Westervoort is volgens het model zelfs helemaal geen nieuwbouw in dit segment nodig; alle nieuwbouw in dit segment zou moeten plaatsvinden in Montferland en Zevenaar. In Doesburg lijkt er sprake van een overschot in dit segment: volgens het model moet er geen nieuwbouw plaatsvinden, maar wel sloop. In een aantal andere gemeenten lijkt er sprake van een 'kwalitatieve mismatch' in het goedkope segment: er is een aanzienlijke restvraag te zien, terwijl er volgens het model geen of weinig nieuwbouw gepleegd moet worden. Het toevoegen van meer woningen in dit segment om aan de restvraag te voldoen, zou potentieel tot een grotere leegstand leiden.
- In potentie noopt de kwalitatieve mismatch tot het slopen van een deel van de goedkopere koopwoningen in de subregio. Socrates voorziet een sloopopgave van bijna 200 koopwoningen in het segment tot € 180.000 (vooral in Doesburg en Montferland). Dit zijn woningen waarvoor in de modelsimulaties in principe geen belangstellenden worden gevonden. De sloopopgave in dit segment is bijna even groot als de voorziene nieuwbouwopgave. Een sloopopgave in de koopsector is lastig te realiseren, omdat het voor de particuliere woningeigenaren vernietiging van kapitaal betekent en het laten slopen van een woning hoge kosten met zich meebrengt. Verloedering is een reëel risico in gebieden met concentraties koopwoningen waarvoor geen eigenaar kan worden gevonden.

Huursector

- De huursector in De Liemers neemt volgens de ramingen af met 800 woningen in de periode 2015 tot 2025. Deze afname komt deels door sloop (180 sociale huurwoningen) en deels door verkoop van huurwoningen. Tegelijkertijd wordt er ook gebouwd: Socrates gaat uit van nieuwbouw van 720 huurwoningen.
- Socrates gaat uit van de verkoop voor eigen bewoning (omzetting naar koop) van 1.340 huurwoningen in de periode 2015 - 2025, en nog 640 huurwoningen in de periode daarna. Dit betreft zowel corporatiewoningen als particuliere huurwoningen. Het gemiddelde aantal omzettingen per jaar waar Socrates mee rekent voor de komende jaren, is daarmee iets lager dan het gerealiseerde gemiddelde in de periode 2009 - 2013. De verkoop van huurwoningen is voor corporaties steeds meer een instrument om te werken aan de wensportefeuille; door verkoop van woningen waar geen vraag meer naar is, komen middelen vrij om woningen te bouwen die beter aansluiten bij de toekomstige vraag. Worden er in de komende jaren in werkelijkheid minder woningen verkocht dan geraamd, dan kan dit betekenen dat er minder huurwoningen en juist meer goedkope koopwoningen gebouwd moeten worden.
- In de huursector ligt in de subregio een nieuwbouwopgave in zowel de sociale huursector als de vrije sector; de opgave in de vrije sector is met bijna 400 woningen iets groter dan in de sociale sector (ca 350). De sloopopgave bedraagt in de sociale huur ongeveer de helft van de nieuwbouwopgave; een deel van de nieuwbouw betreft dus herstructurering. Tegelijk is in de sociale huur ook sprake van een forse restvraag in 2025 (ca. 900 woningen). Dit is een teken dat een deel van de vraag niet goed is in te vullen (bijvoorbeeld omdat de huishoudens die zich op een sociale huurwoning richten op grond van hun inkomen weinig kans maken een dergelijke woning te kunnen bemachtigen). Er lijkt ook sprake van een kwalitatieve mismatch: Socrates voorziet in de sociale huursector namelijk tegelijkertijd een potentiële leegstand van ruim 200 woningen.
- De nieuwbouwopgave in de sociale huur wordt voor het overgrote deel voorzien in de gemeente Zevenaar. Ook wanneer de geraamde nieuwbouw wordt gerealiseerd, blijft er in deze gemeente een aanzienlijke restvraag in dit segment over. In de gemeenten Montferland en Doesburg overtreft de sloopopgave de geraamde behoefte aan nieuwbouw in de sociale huur. In de gemeente Rijnwaarden valt op dat er een grote potentiële leegstand is in de sociale huur in 2025.
- In de vrije sector huur valt op dat er in de gemeenten Montferland en Zevenaar een aanzienlijke restvraag is in 2025. Dit kan duiden op een kwalitatieve mismatch, waarbij de woningen niet op de gewenste locatie staan of anderszins niet voldoen aan de wensen van toekomstige bewoners.

Woonmilieus

- Er is in deze subregio vooral behoefte aan nieuwbouw in het kleinstedelijke en centrumdorpse woonmilieu. De gemeente Zevenaar is de enige gemeente in de subregio met een kleinstedelijk woonmilieu; alle additionele vraag naar dit woonmilieu landt dan ook in deze gemeente. Op het niveau van de subregio is er in mindere mate behoefte aan nieuwbouw in een landelijk woonmilieu (deze vraag manifesteert zich vooral in de gemeenten Montferland en Doesburg) en een dorps woonmilieu (in Rijnwaarden).
- In vrijwel alle woonmilieus, maar vooral in het centrum dorpse, landelijke en kleinstedelijke woonmilieu, is er een restvraag in 2025. Dit speelt sterk in de gemeente Montferland, waar in het centrumdorpse woonmilieu een forse restvraag wordt voorzien.
- De sloopopgave (die in deze subregio vooral valt in de sociale huur en goedkope koopsector), valt volgens Socrates vooral in het centrum dorpse woonmilieu; in dit segment wordt ook de grootste potentiële leegstand voorzien. Gemeente Doesburg heeft volgens het model de grootste sloopopgave.

Confrontatie met de plannen

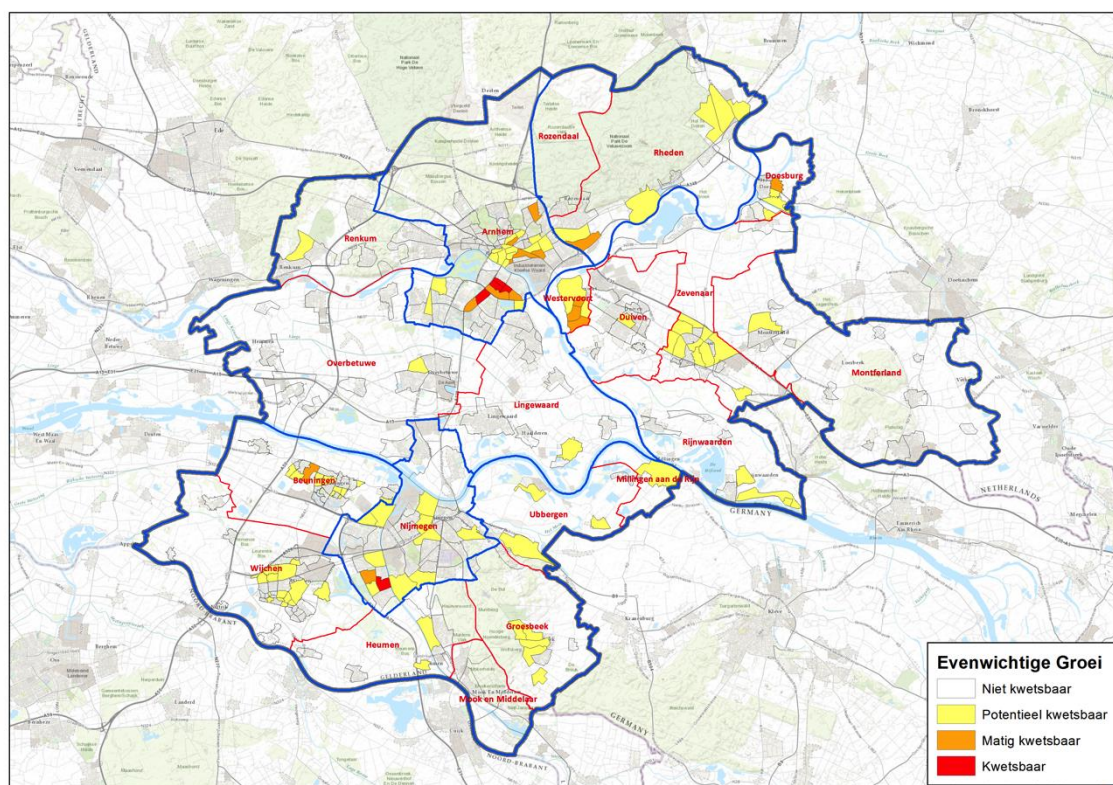
- Een aanzienlijk deel van de voorziene behoefte aan nieuwbouwwoningen betreft koopwoningen in het duurdere segment (vanaf € 280.000). Uit de beschikbare informatie over de (harde) plancapaciteit tot 2025 binnen de subregio, blijkt dat er beduidend minder nieuwbouwplannen zijn dan deze voorziene behoefte. Er zijn plannen voor het toevoegen van zo'n 700 woningen in dit segment, waar de behoefte door ABF wordt geraamd op ruim 1.400 woningen. Zevenaar is de enige gemeente in deze subregio waar de harde plannen voor dit segment in evenwicht zijn met de verwachte nieuwbouwbehoefte. In alle andere gemeenten is de verwachte nieuwbouwbehoefte (veel) groter dan de plannen.
- In het middeldure koopsegment (€ 180 - € 280.000) zijn er op het niveau van de gehele subregio voldoende plannen om in de geraamde nieuwbouwbehoefte te voorzien. Op gemeentelijk niveau valt op dat de plannen in Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar de verwachte nieuwbouwbehoefte overstijgen, terwijl in de andere gemeenten de verwachte additionele vraag juist groter is dan de bestaande plannen.
- In het goedkope koopsegment (tot € 180.000) is de plancapaciteit op het niveau van de subregio te ruim voor de verwachte nieuwbouwbehoefte. Op het niveau van gemeenten valt op dat er geen nieuwbouwbehoefte bestaat voor dit segment in de gemeenten Doesburg, Duiven, Rijnwaarden en Westervoort. In Rijnwaarden en Westervoort zijn echter wél harde plannen in dit segment. In Zevenaar is er wel behoefte aan nieuwbouw in dit segment, maar de bestaande plannen overtreffen de verwachte vraag.
- In de vrije sector huur is de verwachte nieuwbouwbehoefte in de subregio groter dan waar de bestaande plannen in voorzien. Vooral in de gemeenten Zevenaar en Rijnwaarden zou volgens het model meer in de vrije sector moeten worden gebouwd dan nu is gepland.
- In de sociale huur is de verwachte additionele vraag op het niveau van de subregio juist wat kleiner dan de plancapaciteit. Zevenaar is de enige gemeente waar de geraamde behoefte aan nieuwbouw in de sociale huur groter is dan de bestaande plannen; in Doesburg, Montferland en vooral Rijnwaarden zijn er in dit segment te veel plannen voor de verwachte behoefte.

Confrontatie met de kwaliteit van de bestaande voorraad

In een in 2015 door Companen uitgevoerd onderzoek naar de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad in de (toen) stadsregio Arnhem-Nijmegen, is aan de hand van enkele scenario's gekeken naar de wijken en segmenten binnen de regio waar zich vraaguitval kan gaan voordoen als de woningmarkt door een stagnerende bevolkingsgroei gaat ontspannen. Eén van de uitkomsten van het onderzoek is dat de economische ontwikkeling een zeer bepalende factor is voor de mate waarin de kwetsbaarheid van woongebieden zich daadwerkelijk vertaalt in problemen op de woningmarkt. In alle uitgewerkte scenario's was er sprake van dat op termijn het aantal huishoudens met een laag opleidingsniveau, en daarmee vaak een laag inkomen, afneemt. Daardoor ontstaat in een economisch groeiscenario een groeiende vraag naar duurdere woningen en ontstaan overschotten in de sociale huursector en de goedkope koopsector.

Het scenario gebaseerd op een (licht) positieve economische groei en inkomensontwikkeling, dat ABF in Socrates heeft doorgerekend, bevestigt dit beeld voor subregio De Liemers ten dele: de vraag naar huurwoningen neemt ook in deze berekeningen af, terwijl die naar koopwoningen toe neemt. Socrates voorspelt echter ook in de *goedkope* koopsector een stijgende vraag in de periode 2015-2035. Binnen de huursector voorspelt Socrates een overschot in de het goedkope segment, maar ook in de vrije sector huur. De meest kansrijke segmenten zijn volgens Socrates de middeldure en dure koopsector.

Figuur 6.5: Regio Arnhem-Nijmegen. Kwetsbaarheid wijken voor vraaguitval bij een scenario van evenwichtige economische groei



Bron: Companen, 2015.

Volgens het onderzoek naar de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad ontstaat het meeste risico op vraaguitval in subregio De Liemers in een aantal wijken in Westervoort en Doesburg. Dit komt overeen met het beeld dat naar voren komt uit de Socratesberekeningen. In de gemeente Doesburg voorziet Socrates in de sociale huur en de goedkope koopsector een sloopopgave die groter is dan de nieuwbouwopgave; kennelijk is hier sprake van overschotten. In de gemeente Westervoort voorziet Socrates geen nieuwbouw in de sociale huur en in de goedkope koopsector, terwijl er wel sprake is van een restvraag. Kennelijk is hier in kwantitatieve zin geen sprake van een overschot in deze sectoren, maar sluit het bestaande aanbod niet aan bij de vraag. Dit bevestigt het beeld dat hier sprake is van een kwalitatieve mismatch en dus van een potentieel kwetsbaar segment.

In het onderzoek naar de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad is ook een scenario uitgewerkt waarin er sprake is van een lagere economische groei in combinatie met een lagere demografische groei en een trek naar gebieden met voorzieningen. In het geval van De Liemers resulteert dit in een veel groter aantal kwetsbare gebieden. Een aantal wijken in de gemeente Zevenaar, Duiven, Westervoort en Rijnwaarden vallen in dit scenario in de categorie 'kwetsbaar', terwijl delen van Doesburg en Montferland dan 'matig kwetsbaar' zijn.

6.5 Samenvattende conclusies: kansen en bedreigingen

- Het aantal huishoudens in de subregio De Liemers blijft tot 2035 groeien, en daarmee ook de woningbehoefte. Na 2035 zal het aantal huishoudens in de regio (voor zover nu kan worden voorzien) gaan afnemen. In de meeste gemeenten in de subregio is een vergelijkbaar beeld zichtbaar: een afnemende groei tot 2035, waarna het aantal huishoudens gaat dalen. In de gemeenten Montferland en Rijnwaarden zet de huishoudensdaling al na 2030 in. Een afnemend aantal

huishoudens heeft gevolgen voor de woningmarkt; woningen in kwetsbare woningmarktsegmenten worden in potentie deels overtollig. Dit speelt echter in de subregio De Liemers pas op de langere termijn.

- In de hele subregio neemt het aantal senioren in de komende decennia aanzienlijk toe, terwijl het aantal jongere huishoudens afneemt. De groep alleenstaande huishoudens neemt sterk toe in de komende jaren, het aantal gezinnen met kinderen neemt af.
- Uitgaande van een gematigd positieve inkomensontwikkeling neemt in de komende periode het aantal huishoudens met de laagste inkomens (tot € 16.800) in de subregio De Liemers af. De overige huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep nemen in aantal wat toe. De grootste ontwikkeling doet zich echter voor bij de hogere inkomens; het aantal huishoudens met een inkomen boven de € 50.200 neemt aanzienlijk toe.
- De geschatte huishoudensontwikkeling betekent voor de periode tot 2035 een additionele vraag van 4.400 woningen, die grotendeels door nieuwbouw aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Door kwalitatieve mismatches tussen vraag en aanbod wordt ook een sloopopgave voorzien, die bij een toenemende woningvraag grotendeels door nieuwbouw moet worden gecompenseerd.
- Van de totale nieuwbouwopgave in de subregio tot 2025, voorziet Socrates dat 43% in de gemeente Zevenaar zal worden ingevuld. Ter vergelijking: op dit moment staat 26% van de woningvoorraad van de subregio in deze gemeente.
- Het zwaartepunt in de nieuwbouwopgave tot 2025 ligt in de koopsector (78%) en bij grondgebonden woningen (58%). In de koopsector zijn het middeldure en het duurdere segment het meest kansrijk. In het goedkope koopsegment (tot € 180.000) doet zich juist een potentiële mismatch voor. Er wordt een restvraag voorzien in dit segment. Het beschikbare aanbod lijkt kwalitatief niet aan de vraag te voldoen of staan op plaatsen waar de vraag zich niet op richt. Socrates voorziet ook een sloopopgave in dit segment, die in de praktijk zeer moeilijk te realiseren zal zijn. Het risico is dan dat verloedering optreedt bij concentraties van woningen waar geen vraag meer naar is.
- Socrates voorziet binnen de sociale huursector in de periode tot 2020 een verschuiving naar hogere prijsklassen. Dit heeft potentieel gevolgen voor de mogelijkheden voor passend toewijzen, maar hoe dit in praktijk uitpakt, zal afhangen van het huurbeleid van individuele corporaties.
- De huursector zal volgens de ramingen van ABF in omvang moeten afnemen. Tot 2025 is nog sprake van een groeiende behoefte aan woningen met een huur net onder de liberalisatiegrens, maar na die tijd daalt de behoefte aan huurwoningen in alle prijssegmenten.
- Er is in deze subregio vooral behoefte aan nieuwbouw in het kleinstedelijke en centrum dorpse woonmilieu. Dit beeld past bij het beeld van een vergrijzende bevolking die dichter bij voorzieningen wil wonen. De gemeente Zevenaar is de enige gemeente in de subregio met een kleinstedelijk woonmilieu; alle additionele vraag naar dit woonmilieu landt dan ook in deze gemeente. Het is de vraag hoe realistisch dit is en of een deel van de vraag naar woningen in dit woonmilieu zich niet zal manifesteren als een vraag naar woningen in het centrum-dorpse woonmilieu. Op het niveau van de subregio is er in mindere mate behoefte aan nieuwbouw in een landelijk woonmilieu (deze vraag manifesteert zich vooral in de gemeente Montferland) en een dorps woonmilieu (in Rijnwaarden).
- De voorziene nieuwbouwopgave aan duurdere koopwoningen wordt in de huidige harde plan-capaciteit nog niet voldoende ingevuld, terwijl er juist een overschot aan plannen is voor goedkope koopwoningen.
- In de huursector geldt dat er een overschot aan plannen is in de sociale huursector, en een tekort aan plannen in de vrije sector.

- Socrates geeft inzicht in de nieuwbouwopgave naar eigendom, prijsklasse, woonmilieu en woonvorm. De constateringen ten aanzien van de ontwikkeling van de bevolking en de huishoudenssamenstelling geven belangrijke aanknopingspunten voor verdere kwalitatieve invulling. De uitkomsten van het model zijn geen eindpunt, maar een vertrekpunt om lokaal met stakeholders in gesprek te gaan en zo te sturen op de juiste kwaliteit van de woningvoorraad.

Bijlage 1: Woonmilieu-indeling

Gemeente: buurt	Woonmilieutypologie (13, excl. werkgebieden) [13-deling]
Arnhem: Alteveer/Cranevelt	Groen-stedelijk
Arnhem: Angerenstein	Groen-stedelijk
Arnhem: Arnhemse Allee	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Arnhem: Arnhemse Broek	Stedelijk naoorlogs compact
Arnhem: Bakenberg	Groen-stedelijk
Arnhem: Bakenhof	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Arnhem: Bij de John Frostbrug	Groen-stedelijk
Arnhem: Boulevardwijk	Centrum Stedelijk
Arnhem: Brouwerijweg en omstreken	Stedelijk vooroorlogs
Arnhem: Burgemeesterswijk	Groen-stedelijk
Arnhem: De Laar Oost	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Arnhem: De Laar West	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Arnhem: De Overmaat	Stedelijk naoorlogs compact
Arnhem: Eimersweide	Groen-stedelijk
Arnhem: Elden	Groen-stedelijk
Arnhem: Elderhof	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Arnhem: Elderveld Noord	Stedelijk naoorlogs compact
Arnhem: Elderveld Zuid	Stedelijk naoorlogs compact
Arnhem: Elsweide	Groen-stedelijk
Arnhem: Geitenkamp	Stedelijk vooroorlogs
Arnhem: Graaf Ottoplein en omstreken	Stedelijk vooroorlogs
Arnhem: Groene Weide	Stedelijk naoorlogs compact
Arnhem: Gulden Bodem	Groen-stedelijk
Arnhem: Hazegrietje	Groen-stedelijk
Arnhem: Heijenoord	Stedelijk vooroorlogs
Arnhem: Het Dorp, Mariëndaal	Groen-stedelijk
Arnhem: Holthuizen	Groen-stedelijk
Arnhem: Hommelstraat	Centrum Stedelijk
Arnhem: Hoogkamp	Groen-stedelijk
Arnhem: IJsseloord	Groen-stedelijk
Arnhem: Immerloo I	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Arnhem: Immerloo II	Groen-stedelijk
Arnhem: Industrierrein	Groen-stedelijk
Arnhem: Janssingel	Groen-stedelijk
Arnhem: Kamillehof	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Arnhem: Klarenbeek	Groen-stedelijk
Arnhem: Klarendal Noord	Stedelijk naoorlogs compact
Arnhem: Klarendal Zuid	Stedelijk naoorlogs compact
Arnhem: Klingelbeek	Groen-stedelijk
Arnhem: Kronenburg	Stedelijk naoorlogs compact

Gemeente: buurt	Woonmilieutypologie (13, excl. werkgebieden) [13-deling]
Arnhem: Lombok	Stedelijk vooroorlogs
Arnhem: Malburgen West	Stedelijk naoorlogs compact
Arnhem: Markt	Centrum Stedelijk
Arnhem: Meinerswijk / De Praets	Landelijk bereikbaar
Arnhem: Middelgraafaan en omstreken	Stedelijk naoorlogs compact
Arnhem: Molenbeke	Stedelijk vooroorlogs
Arnhem: Monnikenhuizen	Groen-stedelijk
Arnhem: N.O. van Schaarsbergen	Landelijk bereikbaar
Arnhem: Nieuwe Kadewartier	Groen-stedelijk
Arnhem: Onder de Linden	Stedelijk vooroorlogs
Arnhem: Over het Lange Water	Stedelijk naoorlogs compact
Arnhem: Paasberg	Groen-stedelijk
Arnhem: Plattenburg	Stedelijk vooroorlogs
Arnhem: Presikhaaf I	Stedelijk naoorlogs compact
Arnhem: Presikhaaf II	Stedelijk naoorlogs compact
Arnhem: Presikhaaf III	Stedelijk naoorlogs compact
Arnhem: Rijkerswoerd Midden	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Arnhem: Rijkerswoerd Oost	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Arnhem: Rijkerswoerd West	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Arnhem: Rijnstraat	Centrum Stedelijk
Arnhem: Schaarsbergen	Landelijk bereikbaar
Arnhem: Schuytgraaf-Centrum	Groen-stedelijk
Arnhem: Schuytgraaf-Noord	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Arnhem: Schuytgraaf-Zuid	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Arnhem: Sonsbeek Noord	Stedelijk vooroorlogs
Arnhem: Sonsbeek/Zijpendaal	Landelijk bereikbaar
Arnhem: Spijkerbuurt	Centrum Stedelijk
Arnhem: St. Janskerkstraat en omstreken	Stedelijk vooroorlogs
Arnhem: St. Marten	Centrum Stedelijk
Arnhem: Statenkwartier	Stedelijk naoorlogs compact
Arnhem: Stationsplein	Centrum Stedelijk
Arnhem: Sterrenberg	Groen-stedelijk
Arnhem: 't Duifje	Stedelijk naoorlogs compact
Arnhem: Terrein ENKA	Groen-stedelijk
Arnhem: Transvaalbuurt	Centrum Stedelijk
Arnhem: Utrechtsestraat	Groen-stedelijk
Arnhem: Van Verschuerbuurt	Stedelijk vooroorlogs
Arnhem: Velperweg Noord	Groen-stedelijk
Arnhem: Vredenburg	Groen-stedelijk
Arnhem: West van Schaarsbergen	Landelijk bereikbaar
Arnhem: Weverstraat	Centrum Stedelijk

Gemeente: buurt	Woonmilieutypologie (13, excl. werkgebieden) [13-deling]
Arnhem: Winkelcentrum	Groen-stedelijk
Arnhem: Zeegsingel en omstreken	Groen-stedelijk
Berg en Dal: Bedrijventerrein	Centrum dorps
Berg en Dal: Beek	Dorps
Berg en Dal: Berg en Dal	Landelijk bereikbaar
Berg en Dal: Berg en Dal (gedeeltelijk)	Landelijk bereikbaar
Berg en Dal: Breedeweg	Centrum dorps
Berg en Dal: Groesbeek Centrum-Zuid	Centrum dorps
Berg en Dal: Groesbeek De Drul	Centrum dorps
Berg en Dal: Groesbeek Nijerf	Centrum dorps
Berg en Dal: Groesbeek-Centrum-Noord	Centrum dorps
Berg en Dal: Groesbeek-Noord	Centrum dorps
Berg en Dal: Heilig Landstichting	Landelijk bereikbaar
Berg en Dal: Horst	Centrum dorps
Berg en Dal: Kekerdom	Landelijk bereikbaar
Berg en Dal: Leuth	Landelijk bereikbaar
Berg en Dal: Millingen aan de Rijn	Dorps
Berg en Dal: Ooij	Dorps
Berg en Dal: Ubbergen	Landelijk bereikbaar
Berg en Dal: Verspreide huizen Beek	Landelijk bereikbaar
Berg en Dal: Verspreide huizen Breedeweg	Landelijk bereikbaar
Berg en Dal: Verspreide huizen Groesbeek-Noord	Landelijk bereikbaar
Berg en Dal: Verspreide huizen Groesbeek-Zuid	Landelijk bereikbaar
Berg en Dal: Verspreide huizen Hoge en Lage Langeberg	Landelijk bereikbaar
Berg en Dal: Verspreide huizen Horst	Landelijk bereikbaar
Berg en Dal: Verspreide huizen in Millingerwaard	Landelijk bereikbaar
Berg en Dal: Verspreide huizen Kekerdom	Landelijk bereikbaar
Berg en Dal: Verspreide huizen Leuth	Landelijk bereikbaar
Berg en Dal: Verspreide huizen Meerwijk	Landelijk bereikbaar
Berg en Dal: Verspreide huizen Meiberg	Landelijk bereikbaar
Berg en Dal: Verspreide huizen Ooij, Persingen, Erlecom	Landelijk bereikbaar
Berg en Dal: Verspreide huizen poldergebied	Landelijk bereikbaar
Beuningen: Beuningen Aalstervelden	Centrum dorps
Beuningen: Beuningen Beuningse Plas	Centrum dorps
Beuningen: Beuningen Blanckenburgh	Centrum dorps
Beuningen: Beuningen Buitengebied Noord	Landelijk bereikbaar
Beuningen: Beuningen Buitengebied Zuid	Landelijk bereikbaar
Beuningen: Beuningen Centrum	Centrum dorps
Beuningen: Beuningen Centrum Oost	Centrum dorps
Beuningen: Beuningen De Haaghe	Centrum dorps
Beuningen: Beuningen de Linde	Centrum dorps

Gemeente: buurt	Woonmilieutypologie (13, excl. werkgebieden) [13-deling]
Beuningen: Beuningen De Notenhof	Landelijk bereikbaar
Beuningen: Beuningen Den Balmerd	Centrum dorps
Beuningen: Beuningen Duivenkamp	Centrum dorps
Beuningen: Beuningen Heuve-1	Centrum dorps
Beuningen: Beuningen Heuve-2	Centrum dorps
Beuningen: Beuningen Heuve-3	Centrum dorps
Beuningen: Beuningen Heuve-4	Centrum dorps
Beuningen: Beuningen Hoeve-1	Centrum dorps
Beuningen: Beuningen Hoeve-2	Centrum dorps
Beuningen: Beuningen Hoeve-3	Centrum dorps
Beuningen: Beuningen Olden Tempel	Centrum dorps
Beuningen: Beuningen Schoenaker	Landelijk bereikbaar
Beuningen: Beuningen Sportpark De Ooigraaf	Landelijk bereikbaar
Beuningen: Beuningen Tinnegieter	Centrum dorps
Beuningen: Beuningen Viernorgen	Centrum dorps
Beuningen: Beuningse Plas	Landelijk bereikbaar
Beuningen: De Sluis	Landelijk bereikbaar
Beuningen: Ewijk Buitengebied Noord-1	Landelijk bereikbaar
Beuningen: Ewijk Buitengebied Zuid-1	Landelijk bereikbaar
Beuningen: Ewijk Buitengebied Zuid-2	Landelijk bereikbaar
Beuningen: Ewijk Centrum	Dorps
Beuningen: Ewijk Den Elt	Landelijk bereikbaar
Beuningen: Ewijk Keizershoeve	Landelijk bereikbaar
Beuningen: Ewijk Veluwstraat	Landelijk bereikbaar
Beuningen: Ewijk Vording-2	Dorps
Beuningen: Ewijk Vording-3	Dorps
Beuningen: Weurt Buitengebied Noord	Landelijk bereikbaar
Beuningen: Weurt Buitengebied Zuid	Landelijk bereikbaar
Beuningen: Weurt Noord	Dorps
Beuningen: Weurt Zuid	Dorps
Beuningen: Winssen Buitengebied Noord	Landelijk bereikbaar
Beuningen: Winssen Buitengebied Zuid-1	Landelijk bereikbaar
Beuningen: Winssen Buitengebied Zuid-2	Landelijk bereikbaar
Beuningen: Winssen Centrum	Landelijk bereikbaar
Doesburg: Bedrijventerrein Beinum	Landelijk bereikbaar
Doesburg: Bedrijventerrein Verhuellweg	Landelijk bereikbaar
Doesburg: Beinum I	Centrum dorps
Doesburg: Beinum II	Centrum dorps
Doesburg: De Ooi	Centrum dorps
Doesburg: De oude Stad binnen de gracht	Centrum dorps
Doesburg: Noordelijk Molenveld	Centrum dorps

Gemeente: buurt	Woonmilieutypologie (13, excl. werkgebieden) [13-deling]
Doesburg: Verspreide huizen Fraterswaard-Noordoost	Landelijk bereikbaar
Doesburg: Verspreide huizen IJssel en Oude IJssel	Landelijk bereikbaar
Doesburg: Verspreide huizen Noordoost	Landelijk bereikbaar
Doesburg: Zuidelijk Molenveld	Centrum dorps
Druten: Afferden	Landelijk bereikbaar
Druten: Afferden Buitengebied	Landelijk bereikbaar
Druten: Afferdense Waarden	Landelijk bereikbaar
Druten: Deest	Landelijk bereikbaar
Druten: Deest Buitengebied	Landelijk bereikbaar
Druten: Deestse Waarden	Landelijk bereikbaar
Druten: Druten	Centrum dorps
Druten: Druten Bouwing	Centrum dorps
Druten: Druten Buitengebied	Landelijk bereikbaar
Druten: Druten Westerhout	Landelijk bereikbaar
Druten: Druten Zuid	Centrum dorps
Druten: Drutense Waarden	Landelijk bereikbaar
Druten: Horssen	Landelijk bereikbaar
Druten: Horssen Buitengebied	Landelijk bereikbaar
Druten: Horssen Molenhoek	Landelijk bereikbaar
Druten: Puiflijk	Landelijk bereikbaar
Druten: Puiflijk Buitengebied	Landelijk bereikbaar
Duiven: Bedrijventerrein	Landelijk bereikbaar
Duiven: Centrum	Centrum dorps
Duiven: De Nieuweling	Centrum dorps
Duiven: De Ploen	Centrum dorps
Duiven: De Vergert	Centrum dorps
Duiven: Groessen	Landelijk bereikbaar
Duiven: Het Broek	Landelijk bereikbaar
Duiven: Lommerweide	Centrum dorps
Duiven: Loo Gld	Landelijk bereikbaar
Duiven: Noord	Centrum dorps
Duiven: Oud Zuid	Centrum dorps
Duiven: West	Centrum dorps
Duiven: Zuidoost	Centrum dorps
Duiven: Zuidwest	Centrum dorps
Heumen: Broekkant en Droge	Landelijk bereikbaar
Heumen: Heumen	Landelijk bereikbaar
Heumen: Kluis	Centrum dorps
Heumen: Malden-Oost	Centrum dorps
Heumen: Malden-West	Centrum dorps
Heumen: Molenhoek	Landelijk bereikbaar

Gemeente: buurt	Woonmilieutypologie (13, excl. werkgebieden) [13-deling]
Heumen: Nederasselt	Landelijk bereikbaar
Heumen: Overasselt	Dorps
Heumen: Verspreide huizen bosgebied ten oosten kanaal	Landelijk bereikbaar
Heumen: Verspreide huizen bosgebied ten westen kanaal	Landelijk bereikbaar
Heumen: Verspreide huizen Heumen	Landelijk bereikbaar
Heumen: Verspreide huizen in de polder Balgoij en Einde	Landelijk bereikbaar
Heumen: Verspreide huizen Malden	Centrum dorps
Heumen: Verspreide huizen Nederasseltse Broek	Landelijk bereikbaar
Heumen: Verspreide huizen Nederasseltse Uiterwaarden	Landelijk bereikbaar
Heumen: Verspreide huizen Overasseltse Broek	Landelijk bereikbaar
Heumen: Verspreide huizen Overasseltse Uiterwaarden	Landelijk bereikbaar
Heumen: Verspreide huizen Valenberg en Heide	Landelijk bereikbaar
Heumen: Verspreide huizen Worsum	Landelijk bereikbaar
Lingewaard: Angeren	Dorps
Lingewaard: Bemmell	Centrum dorps
Lingewaard: Buurt Gendt	Landelijk bereikbaar
Lingewaard: Doornenburg	Dorps
Lingewaard: Flieren	Landelijk bereikbaar
Lingewaard: Gendt	Dorps
Lingewaard: Haalderen	Landelijk bereikbaar
Lingewaard: Het Zand	Centrum dorps
Lingewaard: Hulhuizen	Landelijk bereikbaar
Lingewaard: Kommerdijk	Landelijk bereikbaar
Lingewaard: Ooijrijkse Polder	Landelijk bereikbaar
Lingewaard: Oude Stad Huissen	Centrum dorps
Lingewaard: Uitbreiding Stad Huissen	Centrum dorps
Lingewaard: Verspreide huizen Ambtswaard	Landelijk bereikbaar
Lingewaard: Verspreide huizen Angeren	Landelijk bereikbaar
Lingewaard: Verspreide huizen Bemmell	Landelijk bereikbaar
Lingewaard: Verspreide huizen Bemmell-Lent	Landelijk bereikbaar
Lingewaard: Verspreide huizen Doornenburg	Landelijk bereikbaar
Lingewaard: Verspreide huizen Flieren	Landelijk bereikbaar
Lingewaard: Verspreide huizen Gendtsche Waarden	Landelijk bereikbaar
Lingewaard: Verspreide huizen Haalderen	Landelijk bereikbaar
Lingewaard: Verspreide huizen Het Zand	Centrum dorps
Lingewaard: Verspreide huizen Hoeve en Loostraat	Centrum dorps
Lingewaard: Verspreide huizen Ressen	Landelijk bereikbaar
Lingewaard: Verspreide huizen Uiterwaard	Landelijk bereikbaar
Lingewaard: Zilverkamp	Centrum dorps
Montferland: Azewijn	Landelijk bereikbaar
Montferland: Beek	Landelijk bereikbaar

Gemeente: buurt	Woonmilieutypologie (13, excl. werkgebieden) [13-deling]
Montferland: Braamt	Landelijk bereikbaar
Montferland: Didam-Noord	Centrum dorps
Montferland: Didam-Zuid	Centrum dorps
Montferland: Kilder	Landelijk bereikbaar
Montferland: Loerbeek	Landelijk bereikbaar
Montferland: Loil	Centrum dorps
Montferland: Nieuw-Dijk	Centrum dorps
Montferland: 's-Heerenberg	Centrum dorps
Montferland: 's-Heerenberg, oostelijke uitbreiding	Centrum dorps
Montferland: Stokkum	Landelijk bereikbaar
Montferland: Verspreide huizen Azewijn	Landelijk bereikbaar
Montferland: Verspreide huizen Beek	Landelijk bereikbaar
Montferland: Verspreide huizen Braamt	Landelijk bereikbaar
Montferland: Verspreide huizen De Heegh	Landelijk bereikbaar
Montferland: Verspreide huizen De Hogenend en Oud-Dijk	Landelijk bereikbaar
Montferland: Verspreide huizen Greffelkamp	Landelijk bereikbaar
Montferland: Verspreide huizen Kilder	Landelijk bereikbaar
Montferland: Verspreide huizen Loerbeek	Landelijk bereikbaar
Montferland: Verspreide huizen Loil	Landelijk bereikbaar
Montferland: Verspreide huizen Mengelenberg en Lengel	Landelijk bereikbaar
Montferland: Verspreide huizen Montferland	Landelijk bereikbaar
Montferland: Verspreide huizen Nieuw-Dijk	Landelijk bereikbaar
Montferland: Verspreide huizen Stokkum	Landelijk bereikbaar
Montferland: Verspreide huizen Zeddum	Landelijk bereikbaar
Montferland: Zeddum	Dorps
Mook en Middelaar: Middelaar Katerbosch en Heikant	Landelijk bereikbaar
Mook en Middelaar: Molenhoek	Dorps
Mook en Middelaar: Mook	Dorps
Mook en Middelaar: Riethorst-Plasmolen	Landelijk bereikbaar
Mook en Middelaar: Verspreide huizen Bisselt	Landelijk bereikbaar
Nijmegen: Aldenhof	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Nijmegen: Altrade	Stedelijk vooroorlogs
Nijmegen: Benedenstad	Stedelijk naoorlogs compact
Nijmegen: Biezen	Stedelijk naoorlogs compact
Nijmegen: Bijsterhuizen	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Nijmegen: Bottendaal	Stedelijk vooroorlogs
Nijmegen: Brakkenstein	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Nijmegen: De Kamp	Groen-stedelijk
Nijmegen: Galgenveld	Stedelijk vooroorlogs
Nijmegen: Goffert	Groen-stedelijk
Nijmegen: Groenewoud	Groen-stedelijk

Gemeente: buurt	Woonmilieutypologie (13, excl. werkgebieden) [13-deling]
Nijmegen: Grootstal	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Nijmegen: Hatert	Stedelijk naoorlogs compact
Nijmegen: Hatertse Hei	Stedelijk naoorlogs compact
Nijmegen: Haven- en industrieterrein	Groen-stedelijk
Nijmegen: Hazenkamp	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Nijmegen: Hees	Groen-stedelijk
Nijmegen: Heijendaal	Groen-stedelijk
Nijmegen: Hengstdal	Stedelijk naoorlogs compact
Nijmegen: Heseveld	Stedelijk naoorlogs compact
Nijmegen: Hunnerberg	Stedelijk naoorlogs compact
Nijmegen: Kerkenbos	Groen-stedelijk
Nijmegen: Kwakkenberg	Groen-stedelijk
Nijmegen: Lankforst	Stedelijk naoorlogs compact
Nijmegen: Lent	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Nijmegen: Malvert	Stedelijk naoorlogs compact
Nijmegen: Meijhorst	Stedelijk naoorlogs compact
Nijmegen: Neerbosch-Oost	Stedelijk naoorlogs compact
Nijmegen: Neerbosch-West	Groen-stedelijk
Nijmegen: Nije Veld	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Nijmegen: Oosterhout	Groen-stedelijk
Nijmegen: Ooyse Schependom	Groen-stedelijk
Nijmegen: Ressen	Groen-stedelijk
Nijmegen: St. Anna	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Nijmegen: Staddijk	Groen-stedelijk
Nijmegen: Stadscentrum	Centrum Stedelijk
Nijmegen: 't Acker	Groen-stedelijk
Nijmegen: 't Broek	Groen-stedelijk
Nijmegen: Tolhuis	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Nijmegen: Vogelzang	Groen-stedelijk
Nijmegen: Weezenhof	Groen-stedelijk
Nijmegen: Westkanaaldijk	Groen-stedelijk
Nijmegen: Wolfskuil	Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Nijmegen: Zwanenveld	Stedelijk naoorlogs compact
Overbetuwe: Andelst	Dorps
Overbetuwe: Driel	Dorps
Overbetuwe: Elst-Noordoost	Centrum dorps
Overbetuwe: Elst-Noordwest	Centrum dorps
Overbetuwe: Elst-Zuidoost	Centrum dorps
Overbetuwe: Elst-Zuidwest	Centrum dorps
Overbetuwe: Hemmen	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Herveld	Landelijk bereikbaar

Gemeente: buurt	Woonmilieutypologie (13, excl. werkgebieden) [13-deling]
Overbetuwe: Heteren	Dorps
Overbetuwe: Oosterhout	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Randwijk	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Slijk-Ewijk	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Valburg	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Verspreide huizen Andelst	Dorps
Overbetuwe: Verspreide huizen Hemmen	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Verspreide huizen Herveld	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Verspreide huizen Homoet	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Verspreide huizen Homoet (gedeeltelijk)	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Verspreide huizen Lakemond en Indoornik	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Verspreide huizen Oosterhout	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Verspreide huizen op de oeverwal Driel	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Verspreide huizen op de oeverwal Heteren	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Verspreide huizen op de oeverwal Randwijk	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Verspreide huizen polder Heteren	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Verspreide huizen poldergebied Driel	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Verspreide huizen poldergebied ten westen van spoorlijn	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Verspreide huizen Valburg	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Verspreide huizen Zetten	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Verspreide huizen Zettense Veld	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Westeraam	Landelijk bereikbaar
Overbetuwe: Zetten	Dorps
Overbetuwe: Zetten omgeving station	Dorps
Renkum: Doorwerth	Dorps
Renkum: Heelsum	Dorps
Renkum: Heveadorp	Landelijk bereikbaar
Renkum: Kievitsdel	Dorps
Renkum: Oosterbeek ten noorden van Utrechtseweg	Centrum dorps
Renkum: Oosterbeek ten zuiden van Utrechtseweg	Centrum dorps
Renkum: Renkum-Noord	Centrum dorps
Renkum: Renkum-Zuid	Centrum dorps
Renkum: Verspreide huizen Buunderkamp	Landelijk bereikbaar
Renkum: Verspreide huizen De Bilderberg	Landelijk bereikbaar
Renkum: Verspreide huizen De Oorsprong	Landelijk bereikbaar
Renkum: Verspreide huizen Doorwerthse bossen	Landelijk bereikbaar
Renkum: Verspreide huizen Doorwerthse waarden	Landelijk bereikbaar
Renkum: Verspreide huizen Dreijen	Landelijk bereikbaar
Renkum: Verspreide huizen hotel Wolfheze	Landelijk bereikbaar
Renkum: Verspreide huizen Keijenbergseweg	Landelijk bereikbaar
Renkum: Verspreide huizen Renkumse Heide	Landelijk bereikbaar

Gemeente: buurt	Woonmilieutypologie (13, excl. werkgebieden) [13-deling]
Renkum: Verspreide huizen Reyerscamp	Landelijk bereikbaar
Renkum: Verspreide huizen Rosandepolder	Landelijk bereikbaar
Renkum: Wolfheze	Landelijk bereikbaar
Rheden: De Steeg	Landelijk bereikbaar
Rheden: Dieren-Noord boven spoorlijn	Centrum dorps
Rheden: Dieren-West boven spoorlijn	Centrum dorps
Rheden: Dieren-Zuid beneden spoorlijn	Centrum dorps
Rheden: Ellecom	Landelijk bereikbaar
Rheden: Laag-Soeren	Landelijk bereikbaar
Rheden: Rheden	Dorps
Rheden: Rheden-West ten westen van Oranjeweg en Haverweg	Landelijk bereikbaar
Rheden: Spankeren	Landelijk bereikbaar
Rheden: Velp-Noord boven spoorlijn	Centrum dorps
Rheden: Velp-Zuid beneden spoorlijn	Centrum dorps
Rheden: Velp-Zuid ten zuiden van Waterstraat	Centrum dorps
Rheden: Verspreide huizen bosgebied De Steeg	Landelijk bereikbaar
Rheden: Verspreide huizen bosgebied Dieren	Landelijk bereikbaar
Rheden: Verspreide huizen bosgebied Ellecom	Landelijk bereikbaar
Rheden: Verspreide huizen bosgebied Laag Soeren	Landelijk bereikbaar
Rheden: Verspreide huizen bosgebied Rheden	Landelijk bereikbaar
Rheden: Verspreide huizen Fraterwaard en Beimerwaard	Landelijk bereikbaar
Rheden: Verspreide huizen Havikerwaard en Middachten	Landelijk bereikbaar
Rheden: Verspreide huizen Rheden	Landelijk bereikbaar
Rheden: Verspreide huizen Spankeren	Landelijk bereikbaar
Rheden: Verspreide huizen Velp-Noordoost	Landelijk bereikbaar
Rheden: Verspreide huizen Velp-Zuidoost	Landelijk bereikbaar
Rijnwaarden: Aerdt	Landelijk bereikbaar
Rijnwaarden: Herwen	Landelijk bereikbaar
Rijnwaarden: Lobith	Dorps
Rijnwaarden: Pannerden	Landelijk bereikbaar
Rijnwaarden: Spijk	Landelijk bereikbaar
Rijnwaarden: Tolkamer	Dorps
Rijnwaarden: Verspreide huizen Aerdt	Landelijk bereikbaar
Rijnwaarden: Verspreide huizen Bijland	Landelijk bereikbaar
Rijnwaarden: Verspreide huizen Geitenwaard	Landelijk bereikbaar
Rijnwaarden: Verspreide huizen Gelderse Waard	Landelijk bereikbaar
Rijnwaarden: Verspreide huizen Herwen	Landelijk bereikbaar
Rijnwaarden: Verspreide huizen Lobberdense Waard	Landelijk bereikbaar
Rijnwaarden: Verspreide huizen Ossenwaard	Landelijk bereikbaar
Rijnwaarden: Verspreide huizen Pannerden	Landelijk bereikbaar
Rijnwaarden: Verspreide huizen Pannerdense Waard	Landelijk bereikbaar

Gemeente: buurt	Woonmilieutypologie (13, excl. werkgebieden) [13-deling]
Rijnwaarden: Verspreide huizen Reimerswaard	Landelijk bereikbaar
Rijnwaarden: Verspreide huizen Spijk	Landelijk bereikbaar
Rijnwaarden: Verspreide huizen Spijkse Buitenland	Landelijk bereikbaar
Rozendaal: Rozendaal	Landelijk bereikbaar
Rozendaal: Verspreide huizen Imbosch en Terlet	Landelijk bereikbaar
Westervoort: De Ganzepoel-Schans	Centrum dorps
Westervoort: De Leigraaf-De Steenderens	Centrum dorps
Westervoort: Verspreide huizen Westervoort	Centrum dorps
Westervoort: Westervoort	Centrum dorps
Westervoort: Westervoort-Broeklanden	Centrum dorps
Westervoort: Westervoort-Lange Maat en Hoogeind	Centrum dorps
Wijchen: Aalsburg	Groen klein stedelijk
Wijchen: Abersland	Klein stedelijk
Wijchen: Alverna	Groen klein stedelijk
Wijchen: Balgoij	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Batenburg	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Bedrijventerrein Bijsterhuizen	Groen klein stedelijk
Wijchen: Bedrijventerrein Breekwagen	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Bedrijventerrein Nieuwenweg	Groen klein stedelijk
Wijchen: Bedrijventerrein Zesweg	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Bergharen	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Blauwe Hof	Groen klein stedelijk
Wijchen: Centrum	Centrum klein stedelijk
Wijchen: De Flier	Klein stedelijk
Wijchen: De gamert	Klein stedelijk
Wijchen: De Geer	Klein stedelijk
Wijchen: De Grippen	Klein stedelijk
Wijchen: De Lingert	Klein stedelijk
Wijchen: De Meren	Klein stedelijk
Wijchen: De Uilenboom	Centrum klein stedelijk
Wijchen: De Ververt	Klein stedelijk
Wijchen: De Weertjes	Klein stedelijk
Wijchen: Diemewei	Klein stedelijk
Wijchen: Diepvoorde	Klein stedelijk
Wijchen: Elsland	Klein stedelijk
Wijchen: Heilige Stoel	Klein stedelijk
Wijchen: Hernen	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Hofsedam	Groen klein stedelijk
Wijchen: Homberg	Klein stedelijk
Wijchen: Hoogmeer	Klein stedelijk
Wijchen: Huissteden-Zuiderpoort	Klein stedelijk

Gemeente: buurt	Woonmilieutypologie (13, excl. werkgebieden) [13-deling]
Wijchen: Huurlingsedam	Groen klein stedelijk
Wijchen: Kraaijenberg	Klein stedelijk
Wijchen: Kronenland	Klein stedelijk
Wijchen: Lambrasse	Klein stedelijk
Wijchen: Leur	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Loonse Waard	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Niftrik	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Oudelaan	Klein stedelijk
Wijchen: Saltshof	Groen klein stedelijk
Wijchen: Sluiskamp	Klein stedelijk
Wijchen: Valendries	Centrum klein stedelijk
Wijchen: Veenhof	Groen klein stedelijk
Wijchen: Verspreide huizen Bankhoef	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Verspreide huizen Batenburg	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Verspreide huizen Bergharen	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Verspreide huizen Hernen	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Verspreide huizen Heumenseweg-Boskant	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Verspreide huizen Hoogbroek	Groen klein stedelijk
Wijchen: Verspreide huizen Leur	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Verspreide huizen Lunen	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Verspreide huizen Niftrik	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Verspreide huizen Valendries	Groen klein stedelijk
Wijchen: Verspreide huizen Vormer	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Verspreide huizen wezel	Klein stedelijk
Wijchen: Verspreide huizen Woezik	Klein stedelijk
Wijchen: Verspreidehuizen Balgoij	Landelijk bereikbaar
Wijchen: Wijchen Noord	Groen klein stedelijk
Wijchen: Woezik	Groen klein stedelijk
Wijchen: Zesakkers	Klein stedelijk
Wijchen: Zevendreef	Klein stedelijk
Zevenaar: Angerlo	Landelijk bereikbaar
Zevenaar: Angerlo's Broek	Landelijk bereikbaar
Zevenaar: Babberich	Landelijk bereikbaar
Zevenaar: Camphuizen	Landelijk bereikbaar
Zevenaar: Centrum	Centrum klein stedelijk
Zevenaar: De Horst	Groen klein stedelijk
Zevenaar: Giesbeek	Dorps
Zevenaar: Hengelder	Groen klein stedelijk
Zevenaar: Het Grieth	Klein stedelijk
Zevenaar: Kwartier	Landelijk bereikbaar
Zevenaar: Lathum	Landelijk bereikbaar

Gemeente: buurt	Woonmilieutypologie (13, excl. werkgebieden) [13-deling]
Zevenaar: Lentemorgen I	Groen klein stedelijk
Zevenaar: Lentemorgen II	Klein stedelijk
Zevenaar: Mercurion	Groen klein stedelijk
Zevenaar: Methen	Klein stedelijk
Zevenaar: Molenwijk	Groen klein stedelijk
Zevenaar: Ooy	Klein stedelijk
Zevenaar: Oud-Zevenaar	Groen klein stedelijk
Zevenaar: Rhederlaag	Landelijk bereikbaar
Zevenaar: Schrijvershoek	Klein stedelijk
Zevenaar: Steeg	Landelijk bereikbaar
Zevenaar: Stegeslag	Groen klein stedelijk
Zevenaar: Tatelaar	Groen klein stedelijk
Zevenaar: Zevenaars Broek	Landelijk bereikbaar
Zevenaar: Zonnemaat	Klein stedelijk
Zevenaar: Zuidspoor	Groen klein stedelijk

Bron: ABF