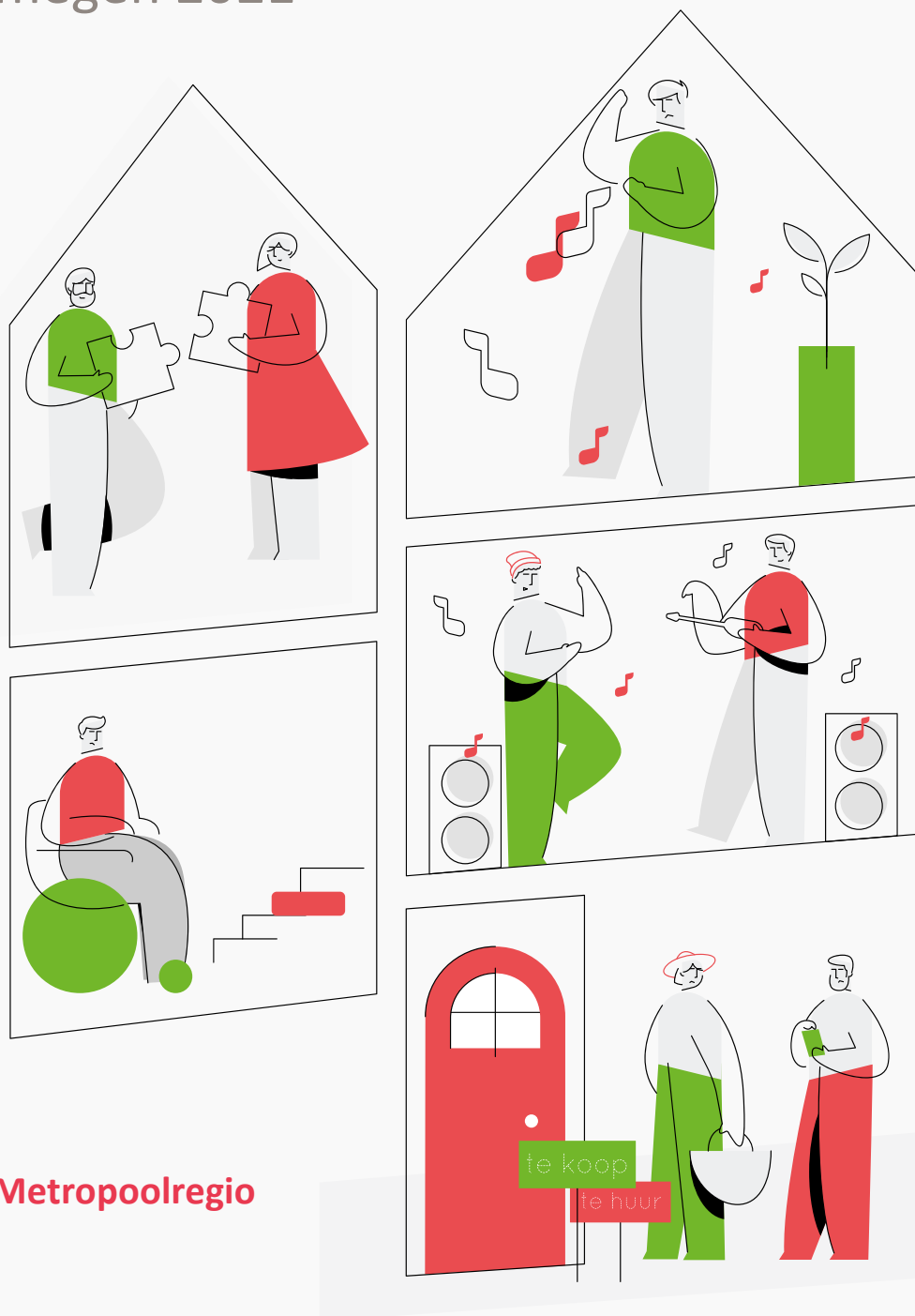


Monitor woningmarkt Arnhem-Nijmegen 2021



Partners Groene Metropoolregio

12 juli 2022

Definitief

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

| | |
|---------------|--|
| DATUM | 12 juli 2022 |
| TITEL | Monitor woningmarkt Arnhem-Nijmegen 2021 |
| OPDRACHTGEVER | Partners Groene Metropoolregio |
| AUTEUR(S) | Jeroen Lijzenga Vera Elferink |
| PROJECTNUMMER | 2202.113 |
| STATUS | Definitief |

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Inleiding | 4 |
| 1.1 | Monitoring en doelen Woondeal | 4 |
| 1.2 | Leeswijzer | 5 |
| 2 | Voortgang regionale opgave | 6 |
| 3 | Belangrijkste opgaven subregio Arnhem | 9 |
| 4 | Belangrijkste opgaven subregio De Liemers | 11 |
| 5 | Belangrijkste opgaven subregio Nijmegen | 13 |
| | Bijlage 1: Woondeal op kaart | 15 |
| | Plancapaciteit tot 2025 | 15 |
| | Plancapaciteit tot 2030 | 16 |

1 Inleiding

1.1 Monitoring en doelen Woondeal

De druk op de woningmarkt in de Groene Metropoolregio is hoog. De gemeenten in de regio werken daarom intensief samen met de provincie en het Rijk aan een gezondere woningmarkt. In de Woondeal van voorjaar 2020 is deze gezamenlijke inzet bekrachtigd. Sindsdien werken de partijen in een programma-organisatie aan de woningmarkt. De inzet en het doelbereik worden periodiek gemonitord. Deze monitor is beschikbaar via de site van de Groene Metropoolregio. Met de intensivering van de sturing door het Rijk is het belang van goede monitoring alleen maar toegenomen.

In deze rapportage geven we duiding bij de woningmarktcijfers voor de regio Arnhem-Nijmegen. Daarbij focussen we ons op de doelen uit de Woondeal. Voor de regio, gebieden binnen de regio en afzonderlijke gemeenten benoemen we belangrijkste bevindingen. Deze bevindingen zijn voor de regio een belangrijk vertrekpunt bij de actualisatie van de Woondeal die in het najaar vorm krijgt. Bovendien bieden ze houvast vanuit de uitvoeringspraktijk rond het bereiken van de doelen uit de Woondeal en de realiteitswaarde hiervan (reality-check). De rapportage is niet alleen gebaseerd op uitkomsten uit de monitor, waar dit van toegevoegde waarde is geven we contextinformatie om de ontwikkelingen in breder perspectief te plaatsen.

Naast inzicht in de voortgang van de realisatie van de woningtoevoegingen, geeft de monitor relevante informatie op aanpalende thema's, zoals de energetische kwaliteit, verhuisbewegingen van, naar en binnen de regio en de marktdruk binnen de koopsector en de huursector.

Er is gekozen voor een eenvoudige, doelmatige monitor. Dit draagt er toe bij dat de monitor overzichtelijk is, waardoor de juiste informatie beschikbaar is en conclusies snel zijn te trekken.

Doelen in de Woondeal

De Woondeal Arnhem-Nijmegen telt een 69-tal afspraken. Deze zijn geclusterd rond de volgende centrale doelen:

- In de periode 2020 tot 2025 worden 20.000 woningen nieuw gebouwd.
- In de periode 2020 tot 2030 gaat het om 35.000 te bouwen woningen.
- Om dit te realiseren heeft de regio een plancapaciteit van 130% van het aantal te bouwen woningen.
- Hiervan zijn er tot 2025 1.000 tijdelijke woningen.
- 50% van de nieuwbouw is betaalbaar: sociale huur, middenhuur of koop tot € 325.000. Daarbij geldt voor beide grote steden een percentage van minimaal 30% sociale huur. Voor de Liemers is de afspraak dat 70% van de nieuwbouw betaalbaar is.
- Van de nieuwbouw is 25% te kenmerken als circulair, vanaf 2030 is dat 50%.
- Er ontstaat inzicht in en aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Belangrijk om op te merken is dat de Woondealafspraken van 2020 zijn en veel van de in de afgelopen periode gerealiseerde plannen al van eerder dateren.

1.2 Leeswijzer

In deze rapportage geven wij een overzicht van de belangrijkste woningmarktontwikkelingen in 2019 in de regio, deelgebieden en waar nodig de gemeenten. Hoofdstuk twee geeft op regioniveau een kernachtig overzicht van de belangrijkste bevindingen. De hoofdstukken 3 tot en met 5 gaan in op de belangrijkste opgaven in de drie subregio's. In bijlage 1 is de voortgang van de Woondealafspraken op kaartbeelden opgenomen.

2 Voortgang regionale opgave

Startmotor als beeld regionale woningmarkt onveranderd

De woningmarkt in Arnhem-Nijmegen is voorgesteld als een hybride startmotor. Daarin zijn de steden Arnhem en Nijmegen de startmotor (vestigingsplaats voor jonge starters), met omliggende gemeenten als vervolgstap in de wooncarrière. Deze lijn sluit nog altijd aan bij de verhuisbewegingen. Toch verschuift de beweging. Het middengebied, Zevenaar en gemeenten rond Nijmegen worden belangrijker als vestigingsplaats.

Druk op de woningmarkt groeit door

De spanning op de woningmarkt is onverminderd hoog. In 2021 liggen de indicatoren voor alle type koopwoningen ongunstiger dan in 2020 en de jaren ervoor. De druk is daarmee in de koopsector verder toegenomen. Het aantal verkochte woningen nam af. De prijs van de gemiddelde woning stijgt: van € 2.675 per m² naar € 3.200 per m².

De marktdruk in de sociale huursector blijft stabiel op een hoog niveau. De actieve zoektijd is bij eengezinswoningen een fractie langer dan bij appartementen. Maar die liggen rond het hoge niveau van 2020. Het aantal reacties nam toe in 2020, maar dat lijkt samen te hangen met meer vrijkomende sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad; meer doorstroming.

Dit perspectief op de ontwikkelingen bevestigt het algemene beeld. De context van de Woondeal en de opdracht die de Woondeal-partners aan elkaar hebben opgelegd is daarmee onverminderd actueel.

Groei richting Woondeal-doelen, maar extra inzet hard nodig

Om 20.000 woningen in de periode 2020 tot 2025 te bouwen, zijn gemiddeld 4.000 woningen per jaar nodig. Zichtbaar is dat verschillende gemeenten stevige inzet plegen om dit doel dichterbij te brengen. De realisatie groeit. Tegelijkertijd haalt de regio de Woondeal-doelen tot 2025 nog niet. Extra inspanningen blijven nodig vooral gericht op het realiseren van de plannen die nu in beeld zijn.

In 2020 waren er netto ruim 3.100 woningen toegevoegd in de regio. Dit aantal loopt op in 2021. Toen zijn er netto bijna 3.600 woningen toegevoegd. In totaal zijn er netto dus 6.700 woningen toegevoegd en resteert dus nog een opgave van 13.300 woningen om de 20.000 woningen in 2025 aan te tikken. De plancapaciteit lijkt van 16.397 woningen tot 2025 lijkt daarvoor onvoldoende, zeker als we rekening houden met planuitval. Tijdige realisatie van meer dan 80% van de plannen is dan nodig. Een stevige focus op realisatie van de nu bekende plannen is dan ook noodzakelijk. Dat begint met het snel 'opharden' van de planologische status door vaststelling van bestemmingsplannen. Dit is nog nodig bij 38% van de geplande woningen tot 2025.

De plancapaciteit is sneller teruggelopen ten opzichte van vorige jaar dan enkel door planrealisatie. De beoordeling van plancapaciteit door gemeenten leidt tot een doorschuiven van plannen naar de periode 2025 tot 2030. Dit getuigt van realiteitszin, maar geeft ook een beeld van de complexiteit om plannen tijdig ten uitvoer te brengen. Focus op versnelde realisatie blijft nodig.

Continuïteit woningbouw geborgd

Voor de periode vanaf 2025 tot 2030 is de plancapaciteit ruim op orde, ook om eventuele tegenvallers in de periode tot 2025 op te kunnen vangen. De plancapaciteit ligt ruim boven de afgesproken 130% van de behoefte (afpraak 15.000 woningen 2025 tot 2030). Wel zijn nog veel plannen onzeker. Voor deze periode is de belangrijkste opgave om plannen ook realisatie-gereed te krijgen; eerder dan nog nieuwe plannen toe te voegen. Een hogere doelstelling is in dit licht alleen zinvol als of blijkt dat de behoefte aanzienlijk gestegen is dan bij het afsluiten van de Woondeal het geval was, of de regio in staat is door een verhoogde gezamenlijke inspanning van Rijk, provincie en gemeenten om plannen vlot te trekken.

Betaalbaarheid lijkt op orde, signalen zijn zorgelijk

De Woondeal gaat niet alleen over aantallen te bouwen woningen, maar ook over de kwaliteit en betaalbaarheid van deze woningen. In de realisatie van woningen wordt de 50% betaalbaar (tot NHG-grens) bereikt. Minimaal 60% van de gebouwde woningen viel in deze categorie. Daarbinnen ligt het accent bij sociale huur, middenhuur en koop tussen € 250.000 en de NHG-grens. Betaalbaarder koop onder € 250.000 is in 2020 en 2021 nauwelijks gerealiseerd. Het gaat dan regionaal om circa 200 woningen. Voor de steden is een derde deel van de woningen gebouwd als sociale huurwoning, waarmee ruim is voldaan de Woondeal.

De plannen voor 2022 tot 2025, en voor 2025 tot 2030 wijzen in dezelfde richting met dezelfde verhoudingen. Daarmee lijken de betaalbaarheidsdoelen goed geborgd; ook als Rijksbeleid opschuift naar twee derde deel betaalbaar. De signalen uit de markt wijzen echter op grotere dilemma's bij het bereiken van deze doelen. De stijging van bouw- en personeelskosten leiden potentieel tot duurdere woningbouw, Dit is in de monitor (nog) niet terug te vinden.

Nog geen evenwichtige spreiding sociale huurwoningen

Een ander element van het Rijksbeleid is de verschuiving naar 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad. Op dit moment hebben alleen de gemeenten Arnhem, Doesburg, Nijmegen en Westervoort meer dan 30% sociale huur (van een woningcorporatie). In de plannen buiten deze gemeenten is echter nog niet voorzien in een verschuiving richting 30% sociale huurwoningen. Bij de actualisatie van de Woondeal heeft dit onderwerp aandacht nodig in ambities (fair-share zoals het Rijk stelt), planvorming of -aanpassing. Hierbij gaat het overigens niet alleen om aantallen en verhoudingen, maar ook om de behoefte. Dit laatste zal duidelijk moeten worden uit het te houden regionale woningmarktonderzoek.

Minimale energetische verbeteringen in bestaande voorraad

De verschuivingen in de bestaande woningvoorraad zijn beperkt. Het gaat om een enkele procentpunt bij verbetering van energielabels, waarbij nog altijd de sociale huursector aanzienlijk beter scoort dan de rest van de woningvoorraad. Opvallend is wel de groei van het aantal woningen met PV-panelen. In 2020 had 10% van alle woningen PV-panelen. Dit groeit naar 14% in 2021.

Zeker in de particuliere voorraad is extra inzet op energetische verbetering van woningen noodzakelijk.

Huurders in middenhuur betalen steeds meer

In de bestaande voorraad zien we vooral een verschuiving binnen de particuliere huursector. Dit is een verschuiving die ook recent uit het landelijke WoON-onderzoek naar voren kwam. Particuliere huurwoningen kennen een forse prijsstijging. In 2020 had nog ruim de helft van de particuliere huurwoningen een huurprijs tot de liberalisatiegrens, en 10% een huurprijs boven € 1.000. In 2021 is dit verschoven naar ruim 40% onder de liberalisatiegrens en 16% boven € 1.000. Hiermee is de betaalbaarheid in de particuliere huur afgenomen, waar middeninkomens vooral last van lijken te hebben. Ook dit vraagt verdieping in het regionale woningmarktonderzoek.

Aandachtspunten voor de actualisatie Woondeal

- Druk op de woningmarkt is onverminderd hoog, en misschien nog wel hoger. Aandacht voor aanpak woningnood vraagt nog meer (en andere) inzet.
- Plannen voor de periode tot 2025 zijn doorgaans planologisch harder, maar in aantallen staan die verder af van de geformuleerde Woondeal-doelen. De focus op realisatiecapaciteit bij gemeenten heeft mogelijk als effect dat in de monitor plannen in de tijd zijn doorgeschoven, wat getuigt van realiteitszin. De komende tijd moet de focus op realisatiecapaciteit dan wel gaan leiden tot productie.

- Hogere doelen over aantal te bouwen woningen is alleen zinvol als of de behoefte aanzienlijk is gestegen of de partners in de Woondeal extra middelen (menskracht, organisatie, procedureverkorting, financiën) beschikbaar stellen.
- Betaalbaarheid in plannen op orde, maar onder druk door stijgende bouwkosten. Hogere ambities rond betaalbaarheid vraagt extra inzet van de Woondeal-partners voor de haalbaarheid hiervan.
- Fair-share van 30% sociaal is er alleen in Arnhem, Doesburg en Nijmegen. Plannen wijzen nog niet op een verschuiving richting andere regiogemeenten. Maar is daar de behoefte?
- In particuliere voorraad blijft inzet op verbeterde energetische kwaliteit aandacht vragen.
- Woningen met een middenhuur schuiven steeds meer op naar het dure segmenten. Betaalbaarheid vraagt een afbakening van het middenhuursegment, zodat deze woningen niet doorgroeien in prijs. Wetgeving is hiervoor noodzakelijk en in de maak.

3 Belangrijkste opgaven subregio Arnhem

De druk op de woningmarkt in de subregio Arnhem volgt het gemiddelde regionale beeld, in zowel de huur- als koopsector. De druk op de huursector is in de stad Arnhem iets groter dan in de omliggende gemeenten van de subregio. De druk op de koopsector spreidt zich meer gelijkmatig uit over de subregio.

Realisatie op schema, minimale versnelling woningbouw

De gerealiseerde woningproductie in de subregio Arnhem ligt al jaren op een niveau rond 1.500 tot 1.600 woningen per jaar. Ook in 2021 ligt de productie binnen deze bandbreedte. Doorzetting van de plannen voor de korte termijn (2022 tot 2025) zou een continuering van dit aantal woningen betekenen. Dan moet minstens 90% van de plannen daadwerkelijk doorgaan. Dat is kritisch, gelet op het aantal plannen waarvan de planologische status nog onzeker is. Daarmee lijkt de conclusie van vorig jaar dat versnelling noodzakelijk is, geen opvolging te krijgen.

Voor de langere termijn 2025 tot 2030 zijn er wel ruim voldoende plannen, ook als we rekening houden met planuitval of -vertraging.

In dit deel van de regio komt de realisatie meer nog dan de planvoorraad vooral van de gemeente Arnhem. Maar ook in de planvoorraad kent de gemeente Arnhem relatief veel harde plannen, waar de andere gemeenten nog veel plannen moeten omzetten naar harde plancapaciteit.

Betaalbare koop mist in het programma

De afgelopen jaren zijn in de subregio Arnhem veel betaalbare woningen gerealiseerd. Liefst 71% van het programma bestond uit betaalbare woningen. Dat waren 30% sociale huur, 29% middenhuur, en 12% koop tussen € 250.000 en de NHG-grens. Er werden geen woningen onder € 250.000 gebouwd.

In de planning ligt het aandeel betaalbaar lager: op 47% van het programma. Nog bij circa één op de vijf woningen is het programma nog niet bekend. Ook in de plannen zijn er nauwelijks betaalbare koopwoningen tot € 250.000 opgenomen. Samen met de stijgende prijzen van bestaande koopwoningen, lijkt er nauwelijks (nieuw) aanbod van betaalbare koopwoningen.

Binnen de subregio hebben diverse gemeenten nog geen zicht op de realisatie van betaalbare woningen, of blijven onder het niveau van de helft van de te bouwen woningen. Dat geldt voor de gemeenten Lingewaard, Renkum en Rozendaal. Hier is nog aandacht nodig voor uitbreiding van het betaalbare programma. In Rozendaal speelt dat er nauwelijks concrete bouwplannen zijn omdat er geen herontwikkellocaties en geen uitbreidingslocaties zijn in de gemeente.

Realisatie van appartementen passend bij de stedelijkheid

In de subregio Arnhem is 60% van elke gerealiseerde woningen een appartement. Dat sluit aan bij de stedelijkheid van dit deel van de regio. In de plannen zijn meer eengezinswoningen opgenomen, al ligt ook dan nog altijd het accent iets meer bij appartementen.

Energielabels lager dan elders in de regio

De subregio Arnhem kent relatief lage energielabels in de bestaande woningvoorraad. Dit hangt samen met de relatief grote oudere voorraad in dit deel van de regio; in het bijzonder woningen van voor 1965. Daarnaast zijn er in dit deel van de regio relatief iets minder woningen met PV-panelen op het dak. Dit geldt naast de stad Arnhem ook voor de gemeenten Rheden en Renkum. Dit zijn ook de gemeenten met de oudste woningvoorraad. Juist voor deze gemeenten zou (mede gelet op de groene omgeving en mindere bouw mogelijkheden) de aandacht moeten verschuiven naar de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Aandachtspunten voor de actualisatie Woondeal

- Plannen voor de korte termijn zijn er, maar realiseerbaarheid staat onder druk. Extra aandacht is nodig voor realisatiekracht, waarbij initiatieven als kort-cyclisch programmeren van Overbetuwe en Stads Akkoord van Arnhem als voorbeeld dienen om voort te zetten. Regiogemeenten zouden hierbij kunnen aansluiten.
- Betaalbaar programma in Lingewaard, Renkum en Rozendaal sluit niet aan bij de doelen. Aanscherpen van plannen is noodzakelijk.
- Inzet op realisatie van koopwoningen tot de NHG-grens is nodig, met daarbij aandacht voor differentiatie in prijscategorieën. Hier zou gekeken moeten worden naar brede inzet van alternatieve concepten voor betaalbare koop.
- Gelet op de ouderdom van de voorraad is extra aandacht voor verduurzaming bestaande voorraad noodzakelijk.

4 Belangrijkste opgaven subregio De Liemers

De druk op de woningmarkt in de subregio De Liemers volgt het gemiddelde regionale beeld, in zowel de huur- als koopsector. In Westervoort en Zevenaar lijkt de druk op huurappartementen iets kleiner. Hier zou je met een actieve zoektijd van gemiddeld minder dan een jaar een appartement kunnen vinden. Zeker in Doesburg is de gemiddelde actieve zoektijd voor eengezinswoningen relatief groot.

Achterblijvende realisatie en kwetsbaar programma

De woningproductie in De Liemers is in 2021 opgelopen ten opzichte van 2020. In 2020 werden ruim 380 woningen gebouwd, in 2021 circa 450 woningen. Daarmee ligt de productie nog lang niet op het niveau van de behoefte in dit deel van de regio. Dan hadden in de eerste twee jaar in plaats van 830 woningen er 1.100 gebouwd moeten zijn. Wel zijn er veel plannen voor woningbouw in de periode 2022 tot 2025. Die plannen liggen vrijwel geheel in de gemeenten Zevenaar en Montferland. Dit maakt de realisatie kwetsbaar; te veel afhankelijkheid van een enkele gemeente. De plannen zijn bovendien nog onvoldoende om de opgelopen tekorten in te lopen; dan zou er nagenoeg geen planuitval mogen plaatsvinden. Dit terwijl bijna de helft van de plannen nog geen planologische status hebben. Realisatie van deze Woondeal-doelen staat daarmee onder druk.

Voor de periode na 2025 zijn er wel de nodige plannen in voorbereiding. Alle gemeenten nemen dan deel in de woningbouwopgave. Het gaat voor deze periode nagenoeg alleen om plannen zonder planologische status. De gemeenten in de subregio De Liemers moeten dan ook aan de slag met planrealisatie en -voorbereiding voor nieuwe plannen.

Betaalbaar programma van vooral koopwoningen net onder NHG-grens

De gerealiseerde woningbouw in 2020 en 2021 was voor 71% te kenmerken als betaalbaar. Het zwaartepunt ligt daarbij op koopwoningen tussen € 250.000 en de NHG-grens. Dit is krap de helft van de betaalbare nieuwbouw. Sociale huur is in deze gemeenten nauwelijks gerealiseerd: 13% van de gerealiseerde woningen.

Bij de plannen is nog veel onbekend. Er ligt dan ook voor de gemeenten nog een belangrijke opgave om plannen verder uit te werken.

Woningbouw sluit aan bij woonmilieu, maar weinig variatie

Het zwaartepunt in de realisatie en programmering ligt bij eengezinswoningen. Dit sluit aan bij de bestaande woonmilieus, maar draagt niet bij aan meer variatie in de opbouw van de gemeenten.

Verduurzaming eigen woningen loopt (nog) achter

De Liemers heeft een wat jongere woningvoorraad dan gemiddeld in de regio. Dat komt ook terug in de verdeling van de energielabels. Toch loopt De Liemers achter in de verdergaande verduurzaming. Er zijn veel woningen met een B- of C-label. Het aantal woningen met een A-label is relatief beperkt. Dit geldt zeker voor koopwoningen. Dat laatste sluit niet aan bij de leeftijd van het woningbezit. Wel zijn er relatief iets meer woningen met PV-panelen. Er ligt een opgave om eigenaar-bewoners meer bewust te maken van het belang van verduurzaming van hun huizen; meer dan alleen het aanbrengen van PV-panelen.

Aandachtspunten voor de actualisatie Woondeal

- De woningbouwprogrammering is in realisatie en planvoorbereiding kwetsbaar. Dit vraagt stevige extra inzet van alle gemeenten.
- Meer aandacht is nodig voor sociale huurwoningen om fair-share waar te kunnen maken.
- Ondanks de jonge woningvoorraad is de energetische opgave groot. Meer aandacht voor bewustwording is hard nodig in dit deel van de regio.

5 Belangrijkste opgaven subregio Nijmegen

In de subregio Nijmegen ligt de druk op de woningmarkt op een vergelijkbaar niveau als in de andere regio's. Binnen dit deel van de regio kent Nijmegen een net iets hogere woningmarktdruk dan de andere gemeenten. Dit geldt voor zowel de huur- als de koopsector.

Let op: tot de subregio Nijmegen behoort ook de gemeente Mook en Middelaar. Van deze gemeente is geen input voor de monitor ontvangen. Ter illustratie: deze gemeente zou een kleine 3% van de (sub)regionale woningbehoefte moeten realiseren. Met deze afwijking kunnen de conclusies wel als algemeen geldend voor dit deel de regio gezien worden.

Woningbouw komt op gang, continuïteit is kwetsbaar

De gerealiseerde woningbouw in dit deel van de regio is in 2021 flink groter dan in 2020. In 2020 werden 1.180 woningen gerealiseerd, in 2021 zijn dat er 1.590; meer dan de helft van de woningen is gebouwd in Nijmegen. Nijmegen heeft in 2021 de productie ten opzichte van 2020 weten te verdubbelen naar ruim 1.200 woningen. Met deze woningbouwaantallen beweegt de subregio Nijmegen zich richting de Woondealdoelen van 2.000 woningen per jaar tot 2025. Er lijkt schot te komen in de realisatie, maar het tempo zal verder omhoog moeten. Daarvoor zijn er voor de komende jaren (tot 2025) in beginsel voldoende plannen beschikbaar. Wel is een hoge planrealisatie (van 90% van alle plannen) noodzakelijk om het doel in 2025 te bereiken. Dit betekent naast weinig planuitval ook snel voldoende planologische capaciteit realiseren.

Richting 2030 zijn er ruim voldoende plannen om te voorzien in de woningbehoefte en de Woondealafspraken. Wel heeft nog maar een kwart van de plannen en planologische status. Het 'opharden' van de plancapaciteit is voor dit deel van de regio een belangrijke ontwikkelrichting. Met uitzondering van Nijmegen (waar ongeveer een derde deel van de woningbouwplannen een planologische status heeft), is de plancapaciteit nog zeer onzeker. Tussen 90% en 100% van de plannen moeten nog planologisch vastgelegd worden. In dit deel van de regio is het dan ook cruciaal de realiteitswaarde van plannen binnen de gestelde termijn te volgen, en inzet te plegen op meer realisatie.

Betaalbare woningbouw nog geen vanzelfsprekendheid

De gerealiseerde nieuwbouw van betaalbare woningen is in subregio Nijmegen lager dan 50% van het programma. Een kwart van de gebouwde woningen was een sociale huurwoning. In de betaalbare koopsector hadden nagenoeg alle woningen een prijs tussen € 250.000 en de NHG-grens. In de plannen is het aandeel betaalbaar hoger. Dan gaat het om 55% tot 2025 en 60% tot 2030. Sociale huur en middenhuur zijn hierbij de belangrijkste sectoren. De plannen voor betaalbare koop tot de NHG-grens zijn beperkt tot 10% à 15% van de beoogde woningproductie. Buiten Nijmegen en Wijchen is bovendien bij veel plannen de differentiatie nog 'onbekend'. Nijmegen en Wijchen lijken redelijk op weg met een programma van meer dan 50% betaalbare woningbouw (sociale huur, middenhuur, koop tot de NHG-grens). De recente ambities vanuit het Rijk om twee derde deel als betaalbaar te bouwen wordt nog niet bereikt.

Ook hier geldt dat het belangrijk is dat gemeenten op korte termijn plannen verder concretiseren om de doelen zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin te behalen. Ophogen van de 'betaalbaarheidsdoelen' verdient vooral buiten het stedelijk gebied aandacht.

Verschuiving van eengezinswoningen (realisatie) naar appartementen (plannen)

De afgelopen jaren zijn in de subregio Nijmegen iets meer eengezinswoningen dan appartementen gebouwd. Dat geldt voor alle gemeenten, ook in het stedelijke woonmilieu van Nijmegen (WaalSprong).

In de planning zijn verhoudingsgewijs meer appartementen opgenomen: hoe verder in de tijd hoe meer appartementen. Dit komt vooral in Nijmegen tot stand. Buiten Nijmegen is (voor zover het programma nu bekend is) de eengezinswoning het dominante woningtype. Hiermee lijkt er een match van woonmilieu en woningtype.

Relatief gunstiger energielabels van huur- en koopwoningen in Nijmegen en Wijchen

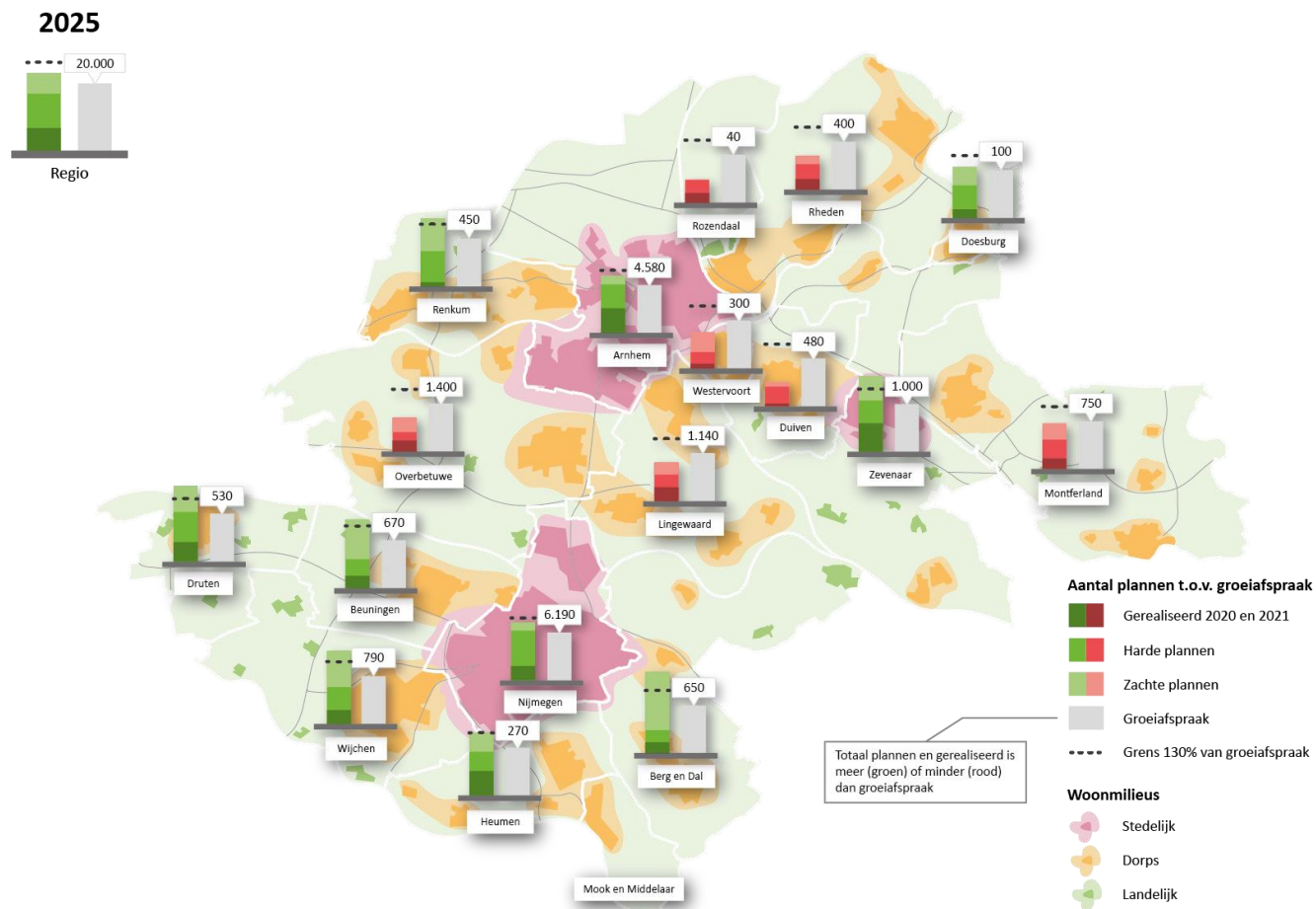
De woningvoorraad in de regio Nijmegen is gemiddeld een fractie jonger dan de voorraad in de regio Arnhem (Arnhem telt vooral meer vooroorlogse woningen). De woningen zijn gemiddeld wel veel ouder dan in De Liemers. Toch heeft de regio Nijmegen gemiddeld gunstige energielabels in de woningvoorraad. Dat geldt zeker voor de sociale huursector in de regio, maar ook voor eigen woningen. Ook zijn er meer woningen met PV-panelen op het dak. Al met al wijst dit op een actievere aanpak van de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Dat geldt zeker voor de gemeenten Nijmegen en Wijchen, waar relatief veel woningen een gunstig A-label hebben.

Aandachtspunten voor de actualisatie Woondeal

- De regionale woningbouwopgave verdient zeker in de gemeenten in het Rijk van Nijmegen (rond de stad) een boost: veel plannen lijken nog een hoog onzekerheidsgehalte te hebben. Dat geldt naar planologische status en naar differentiatie. De reality-check verdient in dit deel van de regio een nadere verfijning.
- Betaalbaarheidsdoelen zijn nog te veel ambitie en te weinig praktijk, met name in de gemeenten rond de stad Nijmegen. Realisatie van meer betaalbare woningen, en zeker betaalbare koopwoningen, is hard nodig.

Bijlage 1: Woondeal op kaart

Plancapaciteit tot 2025



Plancapaciteit tot 2030

