

## Monitor woningmarkt Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 2022



Partners Groene Metropoolregio

23 mei 2023

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	23 mei 2023
TITEL	Monitor woningmarkt Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
OPDRACHTGEVER	Partners Groene Metropoolregio
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga
PROJECTNUMMER	2202.119
STATUS	

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Monitoring en doelen woondeal	4
1.2	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Voortgang regionale opgave</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Belangrijkste opgaven subregio Arnhem</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Belangrijkste opgaven subregio De Liemers</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Belangrijkste opgaven subregio Nijmegen</b>	<b>17</b>

# 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 2.0 van voorjaar 2023 is deze gezamenlijke inzet verder bekrachtigd. Partijen werken in een programma-organisatie aan de woningmarkt. De inzet en het doelbereik worden jaarlijks 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 Groene Metropoolregio 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 bieden houvast vanuit de uitvoeringspraktijk rond het bereiken van de doelen uit de Woondeal. 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, verhuishbewegingen 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. De online monitor is via [deze link](#) te raadplegen.

### Woondeal 2.0

In maart 2023 is de regionale Woondeal 2.0 afgesloten. In deze Woondeal zijn de woningbouwafspraken voor de periode 2022 tot en met 2030 vastgelegd. De Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen had voorheen al een Woondeal met de Rijksoverheid. Aan deze vorige Woondeal wordt nu gerefereerd als Woondeal 1.0. De nieuwe en actuele Woondeal is de Woondeal 2.0. De regionale woningmarktmonitor had tot vorig jaar betrekking op de afspraken in het kader van de Woondeal 1.0. Nu er een nieuwe Woondeal is, worden deze afspraken gemonitord.

### Doelen in de Woondeal 2.0

De Woondeal Arnhem-Nijmegen 2.0 bevat afspraken die zijn geclusterd rond de volgende centrale doelen:

- In de periode 2022 tot 2030 worden bruto 33.000 woningen toegevoegd (met een streven naar 38.000 woningen vanwege de hoge druk op de markt) en richting 2040 zo'n 55.000 woningen.
- Om dit te realiseren heeft de regio een plancapaciteit van 130% van het aantal te bouwen woningen.
- Hiervan zijn er tot 2025 1.800 tijdelijke woningen.
- 64% van de nieuwbouw is betaalbaar: sociale huur, middenhuur of koop tot € 355.000. Daarbij geldt een percentage van minimaal 30% sociale huur.
- Van de nieuwbouw wordt in 2030 50% industrieel gebouwd en zal 50% minder primaire grondstoffen worden gebruikt in projecten.
- Er is voldoende aandacht voor de huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen en ouderen.

### **Afspraken versus planning**

In de rapportage wordt een vergelijking gemaakt tussen de voorgenomen ontwikkeling in de Woondeal en de realisatie in 2022, het eerste jaar van de Woondeal 2.0. We maken daarbij vooral een vergelijking met de planning om te komen tot het toevoegen van 38.000 woningen in de periode tot en met 2030. De reden daarvoor is dat het aantal van 33.000 woningen waarover de formele Woondealafspraken is gemaakt niet kwantitatief is toegedeeld naar de subregio's en de gemeenten.

## **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

### Stedelijke roltrap als beeld regionale woningmarkt onveranderd

De woningmarkt in Arnhem-Nijmegen is voorgesteld als een stedelijke roltrap of een hybride startmotor. Daarin trekken de steden Arnhem en Nijmegen jonge starters, met omliggende gemeenten als vervolgstap in de wooncarrière. Deze lijn sluit nog altijd aan bij de verhuisbewegingen. Maar ook gemeenten aan de rand van de regio, met name aan de westkant en de noordkant, trekken naar verhouding veel vestigers van buiten de regio. Daarnaast trekt Montferland naar verhouding veel vestigers uit het achterland.

### Druk op de woningmarkt nog steeds hoog

Het laatste half jaar zijn er op veel plekken in het land signalen dat de koopmarkt zich iets stabiliseert. Hoewel de druk op de koopmarkt in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen nog steeds erg hoog is, is de marktratio (de verhouding tussen het aantal verkopen in een periode en het aanbod aan het eind van de periode) ten opzichte van 2021 verbeterd. In 2021 bedroeg de marktratio 195%, in 2022 is deze indicator voor de druk op de koopmarkt gedaald naar 113%. Dit duidt nog steeds op een overspannen koopmarkt, maar de situatie lijkt minder extreem dan een jaar geleden. De verbetering van de marktratio deed zich voor bij alle woningtypen. De prijs van verkochte woningen nam nog wel toe ten opzichte van 2021, maar woningen stonden gemiddeld wat langer te koop. In de sociale huursector was de marktdruk onverminderd hoog. De mutatiegraad nam niet toe, terwijl het gemiddelde aantal reacties op geadverteerde woningen verder steeg. Ook de actieve zoektijd voor het vinden van een sociale huurwoning nam toe. Het recent gereedgekomen woonbehoefteonderzoek onderstreept de krapte op de regionale woningmarkt en laat zien dat sprake is van grote woningtekorten, met name in de subregio's Arnhem en Nijmegen.

### Realisatie op schema met planning maar tempo moet omhoog

In het kader van de Woondeal 2.0 zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van 33.000 woningen in de regio in de periode tot en met 2030, met het streven om 38.000 woningen toe te voegen. Het betreft bruto toevoegingen. De woningmarktmonitor geeft inzicht in de jaarlijkse realisatie van woningen, door nieuwbouw of door transformatie van bestaand vastgoed, zowel in aantallen als naar eigendom en prijssegment. De monitor geeft daarmee de handvatten om de voortgang van de afspraken scherp te kunnen volgen.

In 2022 werden in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen bruto 3.463 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Dat is aanmerkelijk minder dan in 2021, toen bruto ongeveer 4.100 woningen werden toegevoegd. Uitgaande van een gelijke spreiding in de tijd moeten om de Woondealplanning te realiseren jaarlijks gemiddeld 4.229 woningen worden toegevoegd in de regio om in 2030 uit te komen op de 38.000 woningen. In het eerste jaar van de Woondeal is het nog niet gelukt dit aantal te realiseren. Echter, in de Woondeal is een planning opgenomen in welk tempo de realisatie van de 38.000 woningen moet plaatsvinden. Voor 2022 is uitgegaan van het toevoegen van 3.120 woningen (bruto). Dit aantal is dus ruimschoots gehaald. In 2022 is gemiddeld 111% van het afgesproken aantal woningen toegevoegd. Om de afgesproken 33.000 woningen te realiseren, zijn gemiddeld bijna 3.700 woningen per jaar nodig. Om in 2031 de planning van 38.000 woningen te halen, moeten in de resterende 8 jaar gemiddeld jaarlijks zelfs zo'n 4.330 woningen worden gerealiseerd. Dit is aanmerkelijk meer dan de realisatie in 2022.

Tabel 2.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Realisatie 2022 ten opzichte van Woondealplanning en restopgave 2023 tot en met 2030

	Planning Woondeal	Afgesproken realisatie in 2022	Realisatie in 2022	Percentage benodigde realisatie in 2022	Verschil realisatie en benodigde realisatie 2022	Restopgave tot en met 2030	Restopgave gemiddeld per jaar
Arnhem e.o.	13.720	1.170	1.181	101%	11	12.539	1.567
De Liemers	4.620	340	419	123%	79	4.201	525
Nijmegen e.o.	19.730	1.610	1.863	116%	253	17.867	2.233
<b>Regio</b>	<b>38.070</b>	<b>3.120</b>	<b>3.463</b>	<b>111%</b>	<b>343</b>	<b>34.607</b>	<b>4.326</b>

Bron: Gemeenten

Er zijn verschillen tussen de subregio's. In Arnhem werd 101% van het afgesproken aantal woningen toegevoegd, in de subregio De Liemers was dit 123% en in de subregio Nijmegen 116%.

Tabel 2.2: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Voorlopig beeld. Gerealiseerde woningen naar betaalbaarheid, 2022

	Sociale huurwoningen		Huurwoningen van sociale huurgrens tot € 1.000 per maand		Koopwoningen tot betaalbaarheids-grens (€ 355.000)		Betaalbaarheid totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Arnhem e.o.	138	12%	166	14%	91	8%	395	33%
De Liemers	113	27%	3	1%	105	25%	221	53%
Nijmegen e.o.	337	18%	160	9%	125	7%	622	33%
<b>Regio</b>	<b>588</b>	<b>17%</b>	<b>329</b>	<b>9%</b>	<b>321</b>	<b>9%</b>	<b>1.238</b>	<b>36%</b>

Bron: Gemeenten

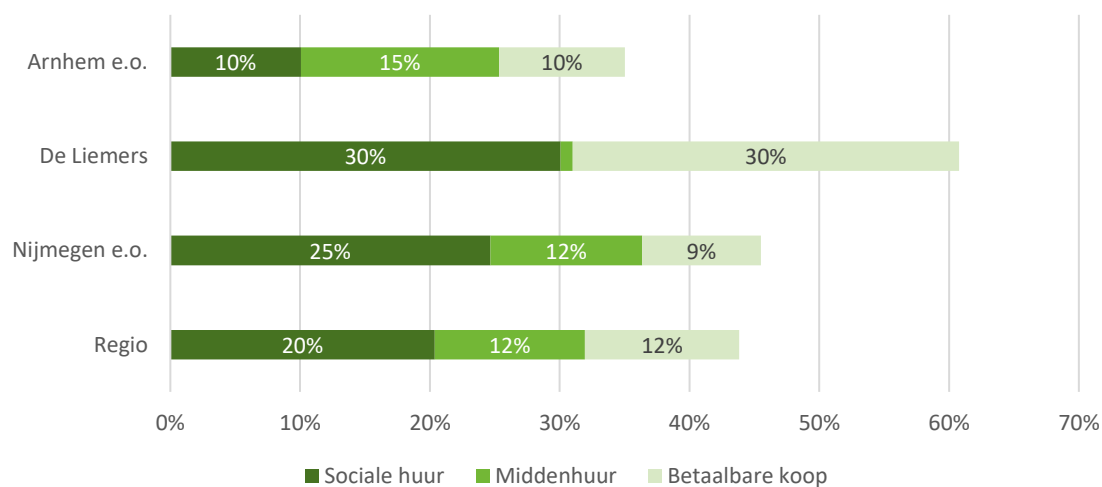
Er moet op voorhand worden aangetekend dat van 33% van de gerealiseerde woningen door de gemeenten niet kon worden aangegeven wat de eigendomsvorm en/of het prijssegment waren. Hiervoor zijn verschillende verklaringen:

- Het gaat om aanpassingen in de bestaande voorraad waarbij de gemeente geen zicht heeft op de segmentering bij realisatie. Zeker in de steden was dit relatief veel het geval.
- Het gaat om kleine postzegelplannen waar een gemeente niet stuurt op segmentering, waardoor zij ook geen zicht heeft op segmentatie.
- Het inzicht in de segmenten bij deze ontwikkelingen komt dan pas in de loop van de tijd en vraagt specifieke actie van de gemeente. Het gaat vaak om een relatief grote inspanning om de gegevens inzichtelijk te krijgen.

Van twee derde van de woningen was het prijssegment wel bekend. Er is op dit moment dus nog sprake van een voorlopig beeld. Er werden op basis van de bekende gegevens in de Groene Metropoolregio in 2022 1.238 woningen toegevoegd in het betaalbare segment (sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen). Dat is 36% van de totale toevoegingen.

De Woondealafspraken over het toevoegen van betaalbare woningen hebben betrekking op nieuwbouw. De onderstaande figuur laat zien hoe per subregio het aandeel betaalbare woningen was op de in 2022 gerealiseerde nieuwbouw.

Figuur 2.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Voorlopig beeld. Aandeel betaalbare woningen op de gerealiseerde nieuwbouw, 2022



Bron: Gemeenten

Van de nieuwbouwwoningen die in 2022 in de regio gereed kwamen, was 44% een woning in het betaalbare segment. Eén op de vijf nieuwbouwwoningen (20%) was een sociale huurwoning. Dat aandeel is nog aanmerkelijk lager dan de 30% waar in de Woondeal op wordt gestuurd. In de Liemers was het aandeel gerealiseerde sociale huurwoningen in de nieuwbouw hoger dan in de andere subregio's. In deze regio lag dit aandeel op 30%. In de Liemers werden over de hele linie naar verhouding meer woningen in het betaalbare segment opgeleverd dan in de andere twee subregio's. In de Liemers was meer dan 60% van de nieuwbouwwoningen een woning in het betaalbare segment. In de subregio's Arnhem en Nijmegen werden relatief veel nieuwbouwwoningen in de middenhuur opgeleverd (15% respectievelijk 12% van de nieuwbouwwoningen met een bekend prijssegment). Het woonbehoefteonderzoek laat zien dat middenhuurwoningen vooral gewenst zijn in de stedelijke woonmilieus. De ontwikkeling sluit hier op aan. Het aandeel koopwoningen met een prijs tot € 355.000 dat in 2022 door nieuwbouw is toegevoegd, is aanmerkelijk lager dan in de Woondeal is afgesproken en waar volgens het woonbehoefteonderzoek vraag naar is. Dit aandeel lag in 2022 op 12% van alle gerealiseerde nieuwbouwwoningen. De Woondeal stuurt op het toevoegen van 19% betaalbare koop. De behoefte is hoger dan dat. In De Liemers werden naar verhouding meer betaalbare koopwoningen toegevoegd dan in de andere twee regio's (met nogmaals de kanttekening dat van veel woningen eigendom en prijs niet zijn aangeleverd door de gemeenten, waardoor verhoudingen anders kunnen liggen).

In het eerste jaar van de Woondealafspraken lag in de realisatie dus een relatief zwaar accent op het dure segment. Daarnaast moet worden aangetekend dat het vooral plannen zijn die al langer in de pijplijn zaten die in dit eerste jaar van de afspraken tot ontwikkeling zijn gekomen. In deze plannen zit nog niet de verhouding naar sociale huur betaalbare woningbouw uit de Woondeal. De doorwerking van plannen vraagt tijd. Het duurt gemiddeld zeven jaar voor plannen tot uitvoering komen. De verwachting is dat de ambities ten aanzien van het bouwen van betaalbare woningen gestaag zichtbaar zullen worden in de cijfers.



## Voldoende plannen maar snel meer harde plannen nodig

Tabel 2.3: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Planvoorraad (bruto) naar planstatus, per subregio en totaal, tot en met 2030 en totaal

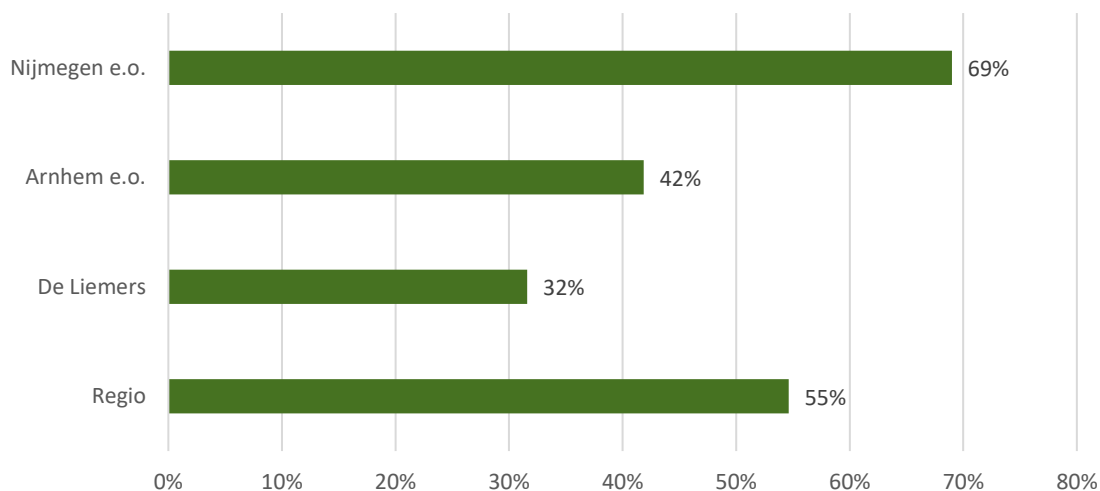
	Harde plannen tot en met 2030	Zachte plannen tot en met 2030	Totale planvoorraad tot en met 2030	Harde planvoorraad totaal	Zachte planvoorraad totaal	Planvoorraad totaal
Arnhem e.o.	5.264	8.501	13.765	5.269	16.762	22.031
De Liemers	1.334	4.001	5.335	1.334	4.869	6.203
Nijmegen e.o.	12.389	18.627	31.016	12.389	20.943	33.332
<b>Regio</b>	<b>18.987</b>	<b>31.129</b>	<b>50.116</b>	<b>18.992</b>	<b>42.574</b>	<b>61.566</b>
	38%	62%	100%	31%	69%	100%

Bron: Gemeenten

De totale planvoorraad in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen omvat plannen voor ongeveer 61.500 woningen. Van deze plannen zijn er ruim 50.000 beoogd in de periode tot en met 2030, de periode waar de Woondeal betrekking op heeft. In de regio is afgesproken dat tot 130% van de benodigde nieuwbouw wordt gepland om ruimte te laten voor planuitval. De plannen voor 50.000 woningen moeten daarom leiden tot de realisatie van bruto ruim 38.000 woningen in de periode tot en met 2030. Dit aantal is in het kader van de Woondeal genoemd als een bovengrens van wat realistisch mogelijk lijkt om te realiseren. Het recent uitgevoerde woonbehoefteonderzoek laat zien dat de woningbehoefte hoger ligt dan de 33.000 woningen waarover afspraken zijn gemaakt en ook dan de 38.000 woningen waarvoor in het kader van de Woondeal plannen bestaan, namelijk op bijna 42.000 woningen (netto).

Van de planvoorraad tot en met 2030 heeft 38% een harde planstatus. Dit zijn plannen voor toevoegen van ongeveer 19.000 woningen. Van de totale planvoorraad heeft 31% een harde planstatus. In De Liemers is het aandeel harde plannen op de planvoorraad voor de periode tot en met 2030 lager dan gemiddeld in de regio (25%). Het is dus zaak om snel plannen 'op te harden' om tijdig voldoende woningen te kunnen realiseren. In De Liemers is deze noodzaak nog groter dan in de subregio's Arnhem en Nijmegen (38% respectievelijk 40%).

Figuur 2.2: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Harde planvoorraad als percentage van de restopgave, 2023 t/m 2030



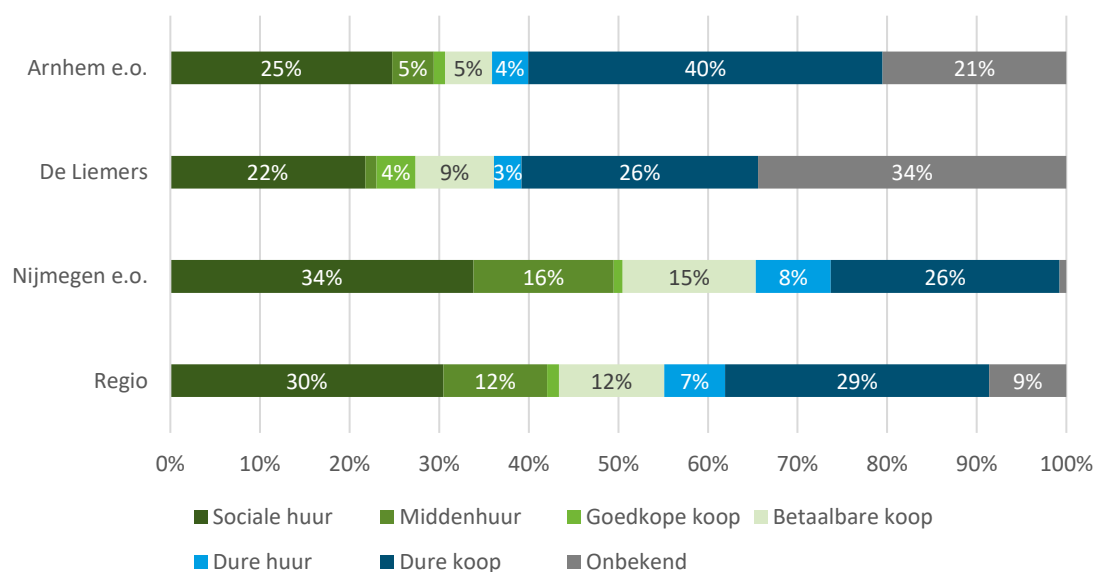
Bron: Gemeenten

Van de voorgenomen realisatie van 38.000 woningen in de periode tot en met 2030 zijn er in 2022 3.463 toegevoegd. De restopgave bedraagt dus nog 34.607 woningen. Op regioniveau wordt 55% van deze restopgave voor de periode tot en met 2030 gedekt met harde plannen. In de subregio Nijmegen is dit aandeel aanmerkelijk hoger dan gemiddeld (69%). Arnhem (42%) en De Liemers (32%) blijven hier flink bij achter.

Vorig jaar was 54% van de restopgave tot 2030 (afspraken Woondeal 1.0) gedekt met harde plannen.

## Meer plannen voor betaalbare woningen nodig

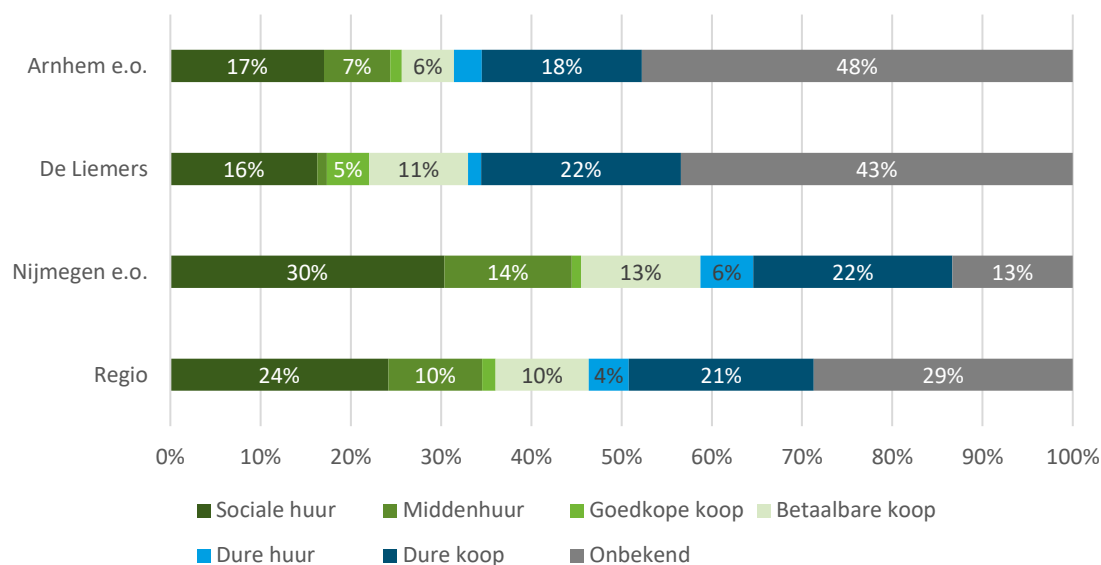
Figuur 2.3: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Harde planvoorraad tot en met 2030 naar betaalbaarheid



Bron: Gemeenten

Op regionaal niveau bestaat 30% van de harde planvoorraad voor de periode tot en met 2030 uit sociale huurwoningen. Dit komt overeen met de afspraken die in het kader van de Woondeal zijn gemaakt en met de behoefte die uit het woonbehoefteonderzoek blijkt. In de subregio Nijmegen is het aandeel sociale huur op de harde planvoorraad groter (34%) dan in de subregio's Arnhem (25%) en De Liemers (22%). Er is dus nog geen sprake van gelijke spreiding van de sociale huur binnen de regio. De totale harde planvoorraad voor het toevoegen van woningen in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop) omvat 55% van de harde planvoorraad. Dat is lager dan de beoogde twee derde waar de Rijksoverheid met de Nationale Woon- en Bouwagenda op stuurt. Daarbij moet worden aangetekend dat van zo'n 10% van de harde planvoorraad door de gemeenten niet is opgegeven in welke prijssegment dit zal worden gerealiseerd of in de inventarisatie prijssegmenten zijn samengevoegd, waardoor het niet mogelijk was de plannen helemaal precies in te delen naar betaalbaarheid. In de subregio Nijmegen heeft ongeveer twee derde van de plannen betrekking op het betaalbare prijssegment. In de subregio's Arnhem en De Liemers is dit aandeel lager. In deze subregio's is overigens het aandeel plannen met een onbekend prijssegment aanmerkelijk hoger dan in de subregio Nijmegen. Met name in de subregio De Liemers is in de opgave van de gemeenten van een aanmerkelijk deel van de harde plannen (34%) nog niet aan te geven in welk prijssegment ze vallen.

Figuur 2.4: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Totale planvoorraad tot en met 2030 naar betaalbaarheid



Bron: Gemeenten

Op de totale planvoorraad (harde en zachte plannen) is het aandeel plannen waarvan het prijssegment onbekend is vooral in de subregio's Arnhem en De Liemers nog groot. In de subregio Arnhem gaat het om bijna de helft van de plannen en in De Liemers om ruim 40%. In de subregio Nijmegen heeft een veel groter deel van de planvoorraad al een bekend prijssegment. Op de totale planvoorraad is het aandeel betaalbare woningen 46%, aanmerkelijk lager dan op de harde planvoorraad. In de subregio Nijmegen is dit bijna 60%. Bij het concretiseren van zachte plannen moet de aandacht blijven uitgaan naar voldoende betaalbare woningen.

### Energetische kwaliteit woningvoorraad licht verbeterd, opgave is nog groot

Vorig jaar had 66% van de woningvoorraad in de regio een groen energielabel (label C of beter). Het laatste jaar is dit aandeel met 1 procentpunt toegenomen tot 67%. Belangrijker is de verschuiving binnen de groene labels. Vorig jaar had 22% van de woningvoorraad een energielabel A of beter. Dit jaar is dit toegenomen naar 25%. Het aandeel slechte energielabels in de regio (E-, F- en G-labels) nam echter niet af. Met name in de particuliere voorraad is er nog een grote opgave. Van de corporatiewoningen in de regio heeft 82% een energielabel C of beter. Bij de woningen van eigenaar-bewoners is dit 61% en bij de woningen van particuliere verhuurders 57%. De subregio Arnhem heeft een hoger aandeel woningen met een slecht energielabel dan de andere twee subregio's. Dit komt omdat Arnhem een grotere woningvoorraad heeft met een bouwperiode voor 1965.

#### Samenvatting aandachtspunten

- De druk op de woningmarkt is hoog en het woningtekort is aanzienlijk. In de sociale huursector is de druk verder toegenomen. Aandacht is nodig voor de aanpak van de woningnood voor de groepen die het het moeilijkst hebben.
- De woningbouwproductie liep in 2022 terug ten opzichte van het jaar ervoor. Het aantal toevoegingen lag goed op schema met de Woondealplanning. Voor het terugdringen van het woningtekort en om de hogere planning in de Woondeal 2.0 te bereiken, moet het tempo echter omhoog.
- Er zijn veel woningbouwplannen, maar veel van de plannen hebben nog geen harde planstatus. De periode tot 2031 is relatief kort en procedures vragen tijd. Het is zaak om snel door te pakken in het concretiseren van voldoende plannen zodat de woningbouwproductie niet verder stopt.

- Het aandeel betaalbare woningen in de planvoorraad blijft nog wat achter bij de lijn waar met de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Woondeal op is ingezet. Dit speelt in de subregio's Arnhem en De Liemers sterker dan in de subregio Nijmegen. Er moeten meer plannen voor betaalbare woningen geconcretiseerd worden.
- De energetische kwaliteit van de woningvoorraad verbetert langzaam, maar met name in de particuliere voorraad is de opgave nog steeds groot. Dit vraagt blijvend aandacht.

### 3 Belangrijkste opgaven subregio Arnhem

#### **Nog steeds overspannen woningmarkt, druk sociale huur het grootst in Arnhem**

De druk op de woningmarkt in de subregio Arnhem volgt het gemiddelde regionale beeld, in zowel de huur- als koopsector. In de koopsector stegen de prijzen nog. De verhouding tussen vraag en aanbod was iets minder negatief als in 2021, maar de koopmarkt is nog steeds zeer gespannen. 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, meer harde plancapaciteit nodig**

De afgelopen jaren werden in de subregio Arnhem jaarlijks bruto zo'n 1.650 tot 1.750 woningen toegevoegd. In 2022 lag dit aantal lager, namelijk op 1.181. Het voor 2022 afgesproken aantal te realiseren woningen (1.170) werd daarmee gehaald. Om het in de Woondeal afgesproken aantal woningen toe te voegen, moeten tot en met 2030 jaarlijks echter gemiddeld zo'n 1.550 woningen worden gerealiseerd. Er zijn voldoende plannen om deze woningen te kunnen realiseren, maar dan moet 90% van de harde en de zachte plannen daadwerkelijk doorgaan. Dat is een belangrijk punt van aandacht, want 60% van de planvoorraad heeft nog een zachte planstatus. De harde plannen beslaan op dit moment 42% van de restopgave tot en met 2030 in de subregio.

Binnen de regio ligt het accent in de realisatie van woningen sterk op de gemeente Arnhem. Van de woningen die in 2022 werden toegevoegd staat bijna 70% in Arnhem. Ter referentie: 50% van de woningvoorraad in de subregio staat in de gemeente Arnhem. Ook in de planvoorraad ligt het accent op de gemeente Arnhem. Van de harde plannen in de subregio voor de periode tot en met 2030 betreft 69% woningen in de gemeente Arnhem. Arnhem heeft ook naar verhouding meer harde plannen in de planvoorraad voor de komende jaren dan de andere regiogemeenten, met uitzondering van Overbetuwe. De overige gemeenten moeten nog veel zachte plannen omzetten in harde plancapaciteit.

#### **Meer focus op betaalbare woningen nodig**

Met de Woondeal wordt ingezet in op het realiseren van bijna twee derde betaalbare woningen op de totale woningproductie. In 2022 is dit aandeel in de realisatie in de subregio Arnhem hier nog aanmerkelijk onder gebleven. Van de totale nieuwbouwrealisatie in de subregio viel ongeveer een derde (35%) in het betaalbare segment. Ongeveer één op de tien gerealiseerde woningen was een sociale huurwoning. Het streven is om 30% sociale huur toe te voegen. Binnen het betaalbare segment werden in de subregio Arnhem naar verhouding veel middeldure huurwoningen toegevoegd. Dit betrof 15% van de gerealiseerde nieuwbouwwoningen. De focus lag sterker op het dure koopsegment. Aangetekend moet worden dat van een flink deel van de gerealiseerde woningen het prijssegment niet bekend is.

Van de harde plannen voor de periode tot en met 2030 is ongeveer een derde een woning in het betaalbare segment. Daarbij ligt een sterke focus op de sociale huursector (25% van de harde plannen). Maar 6% van de harde planvoorraad in de subregio Arnhem heeft betrekking op betaalbare koopwoningen. De vraag is veel groter. De dure koopsector is juist sterk vertegenwoordigd binnen de planvoorraad; 40% van de plannen is voor dure koopwoningen. In de gemeenten Lingewaard en Overbetuwe is er in de planvoorraad meer aandacht voor betaalbare koopwoningen dan gemiddeld in de regio. In de gemeente Arnhem is het aandeel sociale huur binnen de planvoorraad hoger dan in de andere gemeenten (28%).

#### **In meeste gemeenten focus op eengezinswoningen**

In de gemeenten Arnhem en Lingewaard was een aanzienlijk deel van de gerealiseerde woningen een appartement. In Arnhem ging het om ruim 40% van de gerealiseerde woningen en in Lingewaard om ruim

35%. In de andere gemeenten in de subregio was het aandeel appartementen veel lager of nihil. Gezien de snel vergrijzende bevolking en is aandacht voor voldoende voor ouderen geschikte woningen essentieel.

### **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 zonnepanelen op het dak. Dit geldt naast de stad Arnhem ook voor Rheden, Renkum en Rozendaal. 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.

#### ***Samenvatting aandachtspunten:***

- De woningbouwproductie is in 2022 wat teruggelopen. Voor de komende jaren is meer tempo nodig. Extra aandacht en realisatiekracht is nodig om niet achterop te raken bij het realiseren van de Woondealplanning.
- De periode voor de realisatie van de Woondealplanning is relatief kort. Een groot deel van de planvoorraad is nog onvoldoende concreet om snel door te kunnen pakken. Dit speelt in Arnhem en Overbetuwe minder dan in de andere gemeenten, maar ook in deze gemeenten zijn snel meer harde plannen nodig.
- Het aandeel betaalbare woningen is in de nieuwbouw nog achtergebleven bij de afspraken. Binnen het betaalbare segment bleef ook het aandeel sociale huur flink achter bij de doelstellingen. Voor de komende jaren moet hier een zwaarder accent op komen te liggen. De planvoorraad voorziet hier nog onvoldoende in.
- Er moet voldoende aandacht zijn voor het toevoegen van voldoende voor ouderen geschikte woningen in de komende jaren. Dat spreekt nu nog niet in alle gemeenten uit de toevoegingen.
- Gelet op de ouderdom van de woningvoorraad is extra aandacht nodig voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

## 4 Belangrijkste opgaven subregio De Liemers

### **Druk in de koopsector iets afgenomen, in de sociale huursector nam druk juist toe**

In De Liemers is in 2022 de druk op de koopwoningmarkt iets afgenomen ten opzichte van 2021, hoewel nog steeds sprake is van een overspannen markt. De koopprijzen stegen, en woningen wisselden nog steeds snel van eigenaar, maar de marktratio daalde. Dit betekent dat woningzoekenden iets meer keus kregen op de koopmarkt. In de gemeenten Duiven en Westervoort was de druk op de koopmarkt duidelijk hoger dan in de rest van de subregio. In de sociale huursector nam de druk toe. Het aantal verhuringen nam nauwelijks toe, terwijl de vraag wel steeg. Meer mensen reageerden op geadverteerde huurwoningen. De toegenomen druk op de sociale huurmarkt en de extra vraag naar sociale huurwoningen kwam ook in het woonbehoeftesonderzoek nadrukkelijk naar voren.

### **Realisatie op schema, veel meer harde plannen nodig**

In 2022 werden in De Liemers wat minder woningen aan te woningvoorraad toegevoegd dan in 2021. In 2021 werden bruto 539 woningen gerealiseerd, in 2022 waren dit er 419. Daarmee is het afgesproken aantal woningen voor 2022 overigens ruimschoots gerealiseerd. Om op schema te blijven met het realiseren van de Woondealplanning moet het tempo in de komende jaren wel omhoog. Om het in de Woondeal afgesproken aantal woningen toe te voegen, moeten tot en met 2030 jaarlijks gemiddeld zo'n 525 woningen worden gerealiseerd. De planvoorraad is groot genoeg om de restopgave tot en met 2030 te realiseren, maar dan moet zo'n 80% van de huidige plannen doorgaan. In De Liemers heeft maar 25% van de plannen voor de periode tot en met 2030 een harde planstatus. Maar een derde van de restopgave tot 2030 volgens de Woondealplanning wordt gedekt door harde plannen. Dat maakt de realisatie van de Woondealdoelen kwetsbaar.

Een groot deel van de planvoorraad in de subregio is gesitueerd in de gemeenten Montferland en Zevenaar. Dat maakt de realisatie ook kwetsbaar, omdat er veel afhankelijkheid is van enkele gemeenten. Deze constatering is vorig jaar ook gedaan. In Zevenaar heeft wel de helft van de planvoorraad een harde planstatus, ruim boven het subregionale gemiddelde. In Montferland is dit minder dan 20%. De gemeenten in De Liemers moeten dringend aan de slag met het concretiseren van plannen om de woningbouwproductie de komende jaren op peil te houden en idealiter te versnellen.

### **Veel betaalbare woningen toegevoegd**

In De Liemers werden in 2022 naar verhouding veel meer betaalbare nieuwbouwwoningen aan de voorraad toegevoegd dan in de andere subregio's. Meer dan 60% van de gerealiseerde woningen viel in het betaalbare segment. Het aandeel sociale huurwoningen op de gerealiseerde nieuwbouw bedroeg 30% en het aandeel betaalbare koopwoningen ook. Het aandeel betaalbare woningen ligt mogelijk nog iets hoger omdat van een deel van de gerealiseerde woningen het prijssegment niet bekend is. In Doesburg en Montferland werden naar verhouding veel sociale huurwoningen door nieuwbouw toegevoegd. In Zevenaar lag anders dan bij de andere gemeenten het zwaartepunt in de realisatie meer in het dure koopsegment. In de harde planvoorraad voor de periode tot 2030 is het aandeel betaalbare woningen op de plannen waarvan het prijssegment bekend is ruim de helft. Dat sluit nog niet helemaal aan bij de doelstelling van 64% volgens de Woondeal, maar ligt redelijk in lijn met het regionale gemiddelde. Er zijn in De Liemers nog veel zachte plannen om snel te concretiseren. Daarbij blijft aandacht voor het aandeel betaalbare woningen belangrijk.

In de harde planvoorraad zet de gemeente Doesburg minder sterk in op het betaalbare segment dan de andere regiogemeenten. Bijna 80% van de toe te voegen woningen zal een dure koopwoning zijn. Daarbij

moet worden bedacht dat Doesburg al een grote betaalbare voorraad heeft en naar verhouding de grootste sociale huursector van de subregio.

### **Veel aandacht voor toevoegen appartementen**

De Liemers heeft een gemiddeld wat oudere bevolking dan de andere twee subregio's. Er zijn in 2022 in De Liemers in de meeste gemeenten naar verhouding veel appartementen toegevoegd, belangrijk voor mensen die ouder worden en een geschikte woning nodig hebben. Met uitzondering van de gemeente Montferland ging het om een aanmerkelijk aandeel van de gerealiseerde woningen.

### **Verduurzaming eigen woningen loopt (nog) achter**

De Liemers heeft een wat jongere woningvoorraad dan gemiddeld in de regio. Dat is zichtbaar 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 in vergelijking met het regionale gemiddelde 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 zonnepanelen. 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 zonnepanelen. De gestegen energieprijzen in het afgelopen jaar zullen hierbij zeker een stimulerende invloed hebben.

#### ***Samenvatting aandachtspunten***

- De woningbouwproductie is in 2022 wat teruggelopen, terwijl er juist meer tempo nodig is. Voor 2022 is het afgesproken aantal woningen ruimschoots gerealiseerd, maar aandacht en realisatiekracht is nodig om de komende jaren niet achterop te raken bij het realiseren van de Woondealplanning.
- De periode voor de realisatie van de Woondealplanning is relatief kort. Een groot deel van de planvoorraad is nog onvoldoende concreet om snel door te kunnen pakken. Dit speelt in De Liemers nog sterker dan in beide andere subregio's.
- De spreiding van de planvoorraad in de regio is een aandachtspunt. Veel woningen zijn gepland in twee van de regiogemeenten. Dit maakt doorpakken potentieel kwetsbaar.
- 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

### Grote druk op de sociale huurmarkt

De druk op de koopmarkt is in de subregio Nijmegen vergelijkbaar met het regionale gemiddelde. De keuzemogelijkheden voor kopers namen wat toe, maar er is nog steeds sprake van een overspannen koopmarkt. Over het hele jaar 2022 namen de huizenprijzen in de subregio Nijmegen nog toe. In de sociale huursector nam de druk juist toe. Er kwamen naar verhouding minder woningen vrij, het aantal verhuringen nam af en het aantal reacties op geadverteerde woningen nam aanmerkelijk toe, zowel bij appartementen als bij grondgebonden woningen. In de gemeente Nijmegen is de druk in de sociale huursector veel hoger dan in de andere gemeenten in de regio. Het gemiddelde aantal reacties op geadverteerde woningen is in de gemeente Nijmegen tweemaal zo hoog als gemiddeld in de regio.

### Woningbouw op schema, grote afhankelijkheid van Nijmegen bij realiseren doelen

In de subregio Nijmegen werden in 2022 bruto 1.863 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Dat was 116% van de afgesproken productie voor 2022. Om de Woondealplanning de komende jaren te bereiken is echter een versnelling nodig. De gemiddelde benodigde jaarlijkse bruto woningproductie voor de resterende periode bedraagt zo'n 2.230 woningen. In de subregio Nijmegen werden in 2022 als enige subregio meer woningen toegevoegd dan in 2021. De planvoorraad in Nijmegen is groot genoeg om in de restopgave voor de periode tot en met 2030 te voorzien. Een groot deel van de restopgave wordt ook gedekt door harde plannen (69%), maar dit is nog niet genoeg om alle woningen te kunnen realiseren waarover afspraken zijn gemaakt. Het blijft nodig om plannen te blijven concretiseren.

Twee derde van de woningen die in 2022 in de subregio werden toegevoegd, waren woningen in de gemeente Nijmegen. Dit is conform de verhoudingen in de Woondealafspraken. In de harde planvoorraad voor de periode tot en met 2030 valt 85% van de woningen in de gemeente Nijmegen. De overige gemeenten hebben meer harde plannen nodig om ook voldoende woningen te kunnen toevoegen. Behalve in Nijmegen ligt in alle gemeenten in de subregio het aandeel harde plannen binnen de planvoorraad voor de Woondealperiode onder het regionale gemiddelde. Met name de gemeenten Berg en Dal, Heumen en Druten hebben veel te weinig harde plannen.

### Aandeel betaalbare woningen in planvoorraad in lijn met afspraken Woondeal

Een kwart van de nieuwbouwwoningen die in 2022 in Nijmegen werden gerealiseerd, was een sociale huurwoning. Dit aandeel is iets hoger dan gemiddeld in de regio. Het totale aandeel betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop) op de nieuwbouw was 46%. Als de woningen waarvan het prijssegment niet bekend is buiten beschouwing worden gelaten, was dit aandeel ruim 50%. In de gemeenten Berg en Dal en Heumen werden in 2022 naar verhouding veel betaalbare nieuwbouwwoningen aan de voorraad toegevoegd. In Beuningen lag het accent zwaar op de dure koopsector.

Zo'n twee derde van de harde planvoorraad voor de periode tot en met 2030 bestaat uit betaalbare woningen. Dit is binnen de subregio niet gelijk gespreid. In de gemeente Berg en Dal, Druten, Nijmegen en in iets mindere mate Wijchen ligt het aandeel betaalbare woningen in lijn met het subregionale gemiddelde. In de andere gemeenten ligt dit aandeel lager.

### In deel gemeenten weinig levensloopgeschikte woningen toegevoegd

In een deel van de gemeenten in de regio was een substantieel aandeel van de gerealiseerde woningen een appartement, in andere gemeenten lag de focus sterk of geheel op eengezinswoningen. Met name in Berg en Dal, Mook en Middelaar, Wijchen en in iets mindere mate Nijmegen werden veel appartementen

aan de woningvoorraad toegevoegd. In Beuningen en Druten werden volgens de opgave in 2022 alleen eengezinswoningen gerealiseerd.

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

De woningvoorraad in de regio Nijmegen is gemiddeld wat 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 zonnepanelen op het dak. Al met al wijst dit op een actievere aanpak van de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad door corporaties, gemeenten en inwoners. Dat geldt zeker voor de gemeenten Nijmegen en Wijchen, waar relatief veel woningen een gunstig A-label hebben (meer dan 30% van de woningvoorraad).

#### ***Samenvatting aandachtspunten***

- Ondanks de voortvarende realisatie van woningen in 2022 en de grote planvoorraad met een hoog aandeel harde plannen blijft het zaak om te versnellen en door te pakken in het concretiseren van plannen.
- Het aandeel betaalbare woningen in de planvoorraad verschilt aanmerkelijk per gemeente. Vanuit de fair-share-gedachte is het belangrijk hier aandacht voor te hebben en het gesprek over te voeren.