



Woningmarktmonitor Arnhem-Nijmegen 2020

Gemeenten regio Arnhem-
Nijmegen en provincie
Gelderland

18 september 2020



DATUM	18 september 2020
TITEL	Woningmarktmonitor Arnhem-Nijmegen 2020
OPDRACHTGEVER	Gemeenten regio Arnhem-Nijmegen en provincie Gelderland
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Vera Gijsbers
PROJECTNUMMER	2202.113/G
STATUS	

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Doelmatige monitoring van programmering en realisatie	4
1.2	Woondeal	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Hoofduitkomsten	5
3	Belangrijkste opgaven subregio Arnhem e.o.	6
4	Belangrijkste opgaven subregio De Liemers	8
5	Belangrijkste opgaven subregio Nijmegen e.o.	10
6	Woningmarktontwikkelingen in de regio	12
6.1	Bestaande voorraad en duurzaamheid	12
6.2	Woningvoorraadontwikkeling en woningbehoefte	13
6.3	Kwalitatieve match behoefte en plannen	15
6.4	Verhuisbewegingen	17
6.5	Betaalbaarheid en beschikbaarheid koopsector	18
6.6	Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huursector	19

1 Inleiding

1.1 Doelmatige monitoring van programmering en realisatie

De drie subregio's in de regio Arnhem-Nijmegen hebben in hun woonagenda's aangegeven te willen komen tot een woningmarktmonitor om de relevante ontwikkelingen te kunnen volgen. Dit moet gemeenten over en weer inzicht bieden in de plannen die er op stapel staan, en de voortgang hiervan. De monitor wordt gebruikt voor het gesprek over woningprogrammering met de gemeenten onderling, de provincie en marktpartijen. De monitor richt zich op woningbouwontwikkelingen; vooruitkijkend en gericht op realisatie. Daarbij worden niet alleen de aantallen in beeld gebracht, maar ook kwalitatieve aspecten als woonmilieu, segment en woningtypen. Met de monitor kan de woningbouwrealisatie in de tijd gevolgd worden in relatie tot de kwantitatieve en kwalitatieve behoefteontwikkeling en de omvang en samenstelling van de planvoorraad.

Naast inzicht in de voortgang van de realisatie van de woningtoevoegingen, geeft de monitor relevante informatie op enkele aanpalende thema's, zoals kenmerken van de bestaande woningvoorraad (waaronder de energetische kwaliteit), verhuisbewegingen van, naar en binnen de regio, de subregio's en de gemeenten 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.

1.2 Woondeal

De in de monitor gevolgde realisatie is afgezet tegen de behoefteontwikkeling die is bepaald in het regionale woningmarktonderzoek 2019. De extra woningbehoefte waarvan is uitgegaan bedraagt zo'n 31.400 extra woningen in de periode 2019 tot 2030. Hiervan zijn er al zo'n 3.400 gerealiseerd. Inmiddels heeft de regio een Woondeal gesloten met de Rijksoverheid om versneld te werken aan het oplossen van een aantal knelpunten op de woningmarkt. In de Woondeal wordt uitgegaan van het toevoegen van 35.000 extra woningen in de periode 2020 tot 2030, een plus ten opzichte van de eerder berekende behoefte. Daarbij is afgesproken dat 50% van de nieuwe plannen in het betaalbare segment moeten vallen. Tevens is afgesproken dat de regio zorgt voor een totale planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte. De Woondeal betekent dat het belang van het tijdig tot ontwikkeling brengen van voldoende woningbouwplannen alleen maar groter is geworden.

1.3 Leeswijzer

In deze rapportage geven wij een overzicht van de belangrijkste woningmarktontwikkelingen in 2019 in de regio en de subregio's. 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 hoofdstuk 6 wordt themagewijs een bredere beschouwing gegeven op de woningmarktontwikkelingen in de regio.

2 Hoofduitkomsten

Gewenste en benodigde versnelling nog niet overal ingezet

De druk op de woningmarkt is groot en de noodzaak om snel woningen toe te voegen is hoog. De Woondeal onderstreept dit. In 2019 zijn in de regio veel woningen toegevoegd, maar het tempo blijft gemiddeld nog achter bij wat nodig is om tekorten in te lopen en in de ontwikkeling van de woningbehoefte te voorzien. Alleen in de subregio Arnhem e.o. ligt de woningrealisatie voor op de ontwikkeling van de woningbehoefte in de periode tot 2025. In de subregio Nijmegen is sprake van een lichte achterstand, maar vooral in De Liemers komt de gewenste tempoversnelling nog niet van de grond en zijn in 2019 te weinig woningen toegevoegd.

Plannen toevoegen en concretiseren

Er is een grote planvoorraad in de regio en de totale planvoorraad is groot genoeg om de restopgave in de komende jaren te kunnen realiseren. In de periode tot 2025 bedraagt de planvoorraad 134% van de restopgave en in de totale periode tot 2030 131%. Daarmee wordt op regioniveau voldaan aan de afspraak in de Woondeal dat de planvoorraad 130% van de woningbehoefte bedraagt. Maar er zijn aanzienlijke verschillen tussen de subregio's. In de subregio Nijmegen e.o. zijn ruim voldoende plannen om in de restopgave te voorzien; in de regio's Arnhem e.o. en De Liemers is dat niet het geval. Hier moeten plannen worden toegevoegd. Aandachtspunt is het aandeel plannen met een zachte planstatus. Ook voor de komende jaren heeft een aanzienlijk deel van de plannen nog geen harde planstatus. Om voldoende plannen tot realisatie te kunnen brengen is er een grote urgentie om plannen te concretiseren. Dit is in alle subregio's aan de orde.

Aandacht voor aansluiten bij de kwalitatieve vraag

Het belang van de afspraak in de Woondeal om 50% van de nieuwe plannen toe te voegen in het betaalbare segment, wordt onderstreept door de realisatie in 2019. Er zijn in 2019 in de regio veel woningen toegevoegd in de dure koopsector. Hiermee wordt voorzien in een behoefte, maar er is sprake van een scheve verdeling in de realisatie; aan de behoefte aan goedkope koopwoningen is in 2019 nauwelijks tegemoet gekomen. In de koopsector zijn vooral eengezinswoningen toegevoegd, terwijl er een grote behoefte is aan koopappartementen. Ook in de huursector is het zaak de vinger goed aan de pols te houden; de behoefte aan eengezinswoningen in de huursector neemt af, terwijl er nog veel van deze woningen worden toegevoegd. De realisatie van huurappartementen ligt in lijn met de vraagontwikkeling.

Forse verduurzamingsopgave

Het grootste deel van de woningvoorraad in de regio heeft een energielabel C of beter. Maar ruim een derde van de voorraad heeft een energielabel D of slechter. In de steden Arnhem en Nijmegen is dit aandeel hoger dan in de omliggende gemeenten. Vooral in Arnhem is het aandeel woningen met een slecht energielabel naar verhouding hoog. Dit hangt in belangrijke mate samen met het feit dat Arnhem relatief veel oude woningen heeft. In de subregio Arnhem e.o. is de verduurzamingsopgave dan ook groter dan in beide andere subregio's. In De Liemers is het aandeel woningen met een energielabel C of beter het hoogst. In de subregio Nijmegen e.o. is het aandeel woningen met zonnepanelen hoger dan in beide andere regio's. Per saldo geldt dat voor de hele regio Arnhem-Nijmegen, naast de noodzaak om snel nieuwe woningen toe te voegen, in de bestaande woningvoorraad sprake is van een forse verduurzamingsopgave.

3 Belangrijkste opgaven subregio Arnhem e.o.

Versnelling woningbouwrealisatie ingezet, aandacht nodig voor kwalitatieve vraag

In het eerste jaar van de periode 2019 - 2024 zijn in de subregio Arnhem e.o. netto 1.600 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. De extra woningbehoefte in de periode bedraagt 8.400 woningen. Daarmee is in 2019 19% van de extra woningbehoefte in de periode 2019 - 2024 gerealiseerd. Een realisatie van 17% was nodig om bij gelijkmatige ontwikkeling in de woningbehoefte te voorzien. Er is in de subregio dus een lichte versnelling van de woningbouw gerealiseerd. In de totale regio ligt de realisatie op 16% van de woningbehoefte.

In kwalitatieve zin sluiten de toegevoegde woningen maar deels aan op de ontwikkeling van de woningbehoefte. Er zijn in de subregio Arnhem e.o. in 2019 weinig koopappartementen en goedkope koopwoningen (segment tot € 200.000) toegevoegd, terwijl daar wel een aanzienlijke behoefte aan wordt voorzien.

Naar voren halen woningbouwplannen en aanvullende plannen nodig

In de subregio Arnhem e.o. zijn er nog onvoldoende plannen om te voorzien in de restopgave tot 2025. Er zijn circa 6.200 netto plannen en de restopgave tot 2025 bedraagt 6.800 woningen. Op de langere termijn, tot 2030, zijn er wel voldoende plannen om in de restopgave te voorzien. Maar een aanzienlijk deel van de plannen zijn zachte plannen. Er is weinig ruimte voor planuitval, terwijl de praktijk leert dat hiermee wel rekening moet worden gehouden. Het naar voren halen van plannen is nodig om in de woningbehoefte op de korte termijn te voorzien. Daarnaast moeten plannen worden toegevoegd.

Aandacht voor voldoende goedkope koop

Er is in de subregio een grote behoefte aan goedkope koopwoningen (tot € 200.000). In 2019 is in de aanvullende behoefte in dit segment niet tegemoet gekomen; er zijn geen goedkope koopwoningen aan de subregionale woningvoorraad toegevoegd. In vergelijking met de andere regio's zijn er in de subregio Arnhem e.o. meer koopwoningen gepland in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 310.000 en ook staan er naar verhouding meer woningen onder € 200.000 op de rol dan in de andere subregio's. Het gaat echter om lage aantallen.

Realisatie in Lingewaard, Rheden en Rozendaal blijft achter

Procentueel gezien is de restopgave in Rheden, Rozendaal en Lingewaard het grootst. In deze gemeenten zijn in 2019 te weinig woningen toegevoegd om in de pas te blijven met de ontwikkeling van de woningbehoefte in de periode tot 2025. Bovendien zou in deze gemeenten een versnelling in de woningbouw gerealiseerd moeten worden in het kader van de Woondeal. In Rozendaal gaat het getalsmatig echter om een beperkte woningbehoefte, die in de komende jaren eenvoudiger is in te halen dan in de andere gemeenten. Vooral in Lingewaard gaat het om een grote restopgave (nog circa 1.100 woningen netto te realiseren tot 2025). In Rheden gaat het nog om 400 woningen.

Vinger aan de pols bij toevoegingen sociale huur

De subregio Arnhem e.o. heeft naar verhouding veel huurwoningen tot € 720 in de woningbouwplanning staan, meer dan de behoefteontwikkeling volgens het woningmarktonderzoek. Vooral in Arnhem is sprake van een substantieel aantal plannen voor huurwoningen in het gereguleerde segment. Voor de kortere termijn wordt hiermee voorzien in de oplopende druk in de sociale huursector, voor de langere termijn is het belangrijk de vinger aan de pols te houden hoe de realisatie getalsmatig past bij de behoefteontwikkeling. De ruimte in de planvoorraad voor het toevoegen van huurwoningen tot € 720 kan

daarnaast worden gebruikt om de voorraad te transformeren om kwalitatief beter aan te sluiten bij de veranderende behoefte van huishoudens.

Marktdruk in de koopsector het hoogst in Arnhem, Overbetuwe en Rheden

De marktratio geeft een beeld van het aantal verkopen in een jaar gedeeld door het aanbod aan het eind van een jaar (rekening houdend met verschillen per kwartaal). Een marktratio van boven de 50% geeft een krappe markt aan. Een marktratio onder de 35% geeft een ruime markt aan. Daartussen is de markt in evenwicht.

In de subregio Arnhem e.o. ligt de mediane marktratio wat lager dan in de subregio's Nijmegen e.o. en De Liemers. Desalniettemin staat de marktratio diep in het rood, wat aangeeft dat kopers op de woningmarkt beperkte mogelijkheden hebben om een woning te kopen. Binnen de subregio is de marktdruk in Arnhem, Overbetuwe en Rheden het hoogst. Van deze gemeenten ligt Arnhem met de realisatie in 2019 voor op de ontwikkeling van de woningbehoefte in de periode 2019 - 2024, ligt Overbetuwe op schema, maar is de realisatie in Rheden zoals aangegeven achtergebleven. Hier is een impuls nodig.

Naar verhouding grote verduurzamingsopgave

In de bestaande woningvoorraad ligt in Arnhem e.o. een grotere opgave voor verduurzaming dan in de andere subregio's. De subregio Arnhem e.o. heeft naar verhouding minder woningen (58%) met een (relatief) zuinig energielabel C of beter dan de andere subregio's (De Liemers 68%, Nijmegen e.o. 65%). Ook komt het in de subregio vaker dan in de andere regio's voor dat woningen een energielabel E of slechter hebben (30%). Daarnaast heeft de subregio Arnhem e.o. naar verhouding minder geregistreerde zonnepanelen op woningen dan in de andere regio's het geval is.

4 Belangrijkste opgaven subregio De Liemers

Achterblijvende woningbouwrealisatie, aandacht nodig voor de kwalitatieve vraag

De Liemers loopt achter op de procentuele realisatie van woningen in de periode 2019 - 2024. De afgesproken tempoversnelling in de woningbouw komt nog niet van de grond. In De Liemers zijn minder dan 400 woningen netto gerealiseerd ten opzichte van een extra behoefte van 2.740 woningen in de periode tot 2025. Dit is 13% van de woningbehoefte. In de totale regio ligt de realisatie zoals aangegeven op 16% van de woningbehoefte. In kwalitatief opzicht zijn er verschillen tussen het soort woningen dat het afgelopen jaar is gerealiseerd en de ontwikkeling van de woningbehoefte. Er zijn maar beperkt appartementen gerealiseerd, zowel in de koop- als de huursector; de realisatie is nog laag in verhouding tot de behoefte. Ook meer inzet op eengezinswoningen in de koopsector in het goedkope en middeldure segment is nodig om de komende jaren in de woningbehoefte te voorzien.

Van zachte naar harde plannen en plannen toevoegen

In de subregio De Liemers ligt de netto planvoorraad zowel op de korte als de lange termijn onder de restopgave. Het is zaak om plannen toe te voegen en om de planstatus van zachte plannen hard te maken om tijdig in de restopgave te kunnen voorzien. Daarnaast is er weinig ruimte voor planuitval, dit is een aandachtspunt voor de toekomst.

Focus op de koopsector en de middenhuur

In De Liemers ligt in de woningbehoefte een grote focus op de koopsector. Er staan weinig huurwoningen op de planning en de plannen voor huurwoningen betreffen vrijwel uitsluitend plannen voor huurwoningen tot € 720. De realisatie in 2019 voorziet al in de extra behoefte aan sociale huurwoningen in de huidige monitorperiode. Toevoeging van woningen in de vrije huursector en dan vooral de middenhuur is nodig om aan te sluiten bij de woningbehoefte.

Aandacht voor de juiste prijssegmenten

Van veel woningbouwplannen in de koopsector (bijna de helft) is het nog onduidelijk om welk prijssegment het gaat. Dit biedt mogelijkheden om aan te sturen op ontwikkeling van goedkope koop. In de koopsector is er aandacht nodig voor de behoefte aan betaalbare koopwoningen in het segment tot € 200.000. De plannen voorzien vooral in centrum-dorpse locaties, wat aansluit bij de vraag van ouderen om dicht bij voorzieningen te wonen.

Realisatie in Duiven en Westervoort blijft achter

In de gemeenten Duiven en Westervoort is de realisatie van woningen sterk achtergebleven bij het gemiddelde in de subregio. In beide gemeenten is een aanzienlijke versnelling in de woningproductie nodig om in de ontwikkeling van de woningbehoefte te voorzien en aansluiting te vinden bij de overige subregio.

Vooral druk op de koopmarkt, minder in de sociale huurmarkt

In subregio De Liemers is de druk op de koopmarkt in Westervoort, Duiven en Doesburg het hoogst. Voor Westervoort en Duiven geldt dat zij ook te maken hebben met de druk vanuit de stad Arnhem. In Doesburg ligt het aantal beschikbare woningen lager dan de vraag.

In De Liemers is de druk op de huurmarkt lager dan in de andere subregio's. De mediane meettijd was in 2019 een jaar korter dan in de andere subregio's (17 jaar respectievelijk 18 jaar). In 2019 is de actieve zoektijd voor een appartement in De Liemers wel aanzienlijk toegenomen ten opzichte van vorige jaren

en ook langer dan de andere subregio's. Er zijn in 2019 maar weinig huurappartementen toegevoegd, terwijl de behoefte aanzienlijk is.

Marktratio in het rood, maar wat minder druk dan in de andere subregio's

De marktratio voor de koopmarkt staat voor de subregio De Liemers in het rood (71%). Toch is de druk op de koopmarkt wat lager dan in de beide andere subregio's. In Duiven en Westervoort is de druk het hoogst. Dit zijn de gemeenten waar de woningrealisatie in 2019 het meest is achtergebleven bij de behoefteontwikkeling. De hoge marktratio is hiervan (mede) een gevolg.

Relatief duurzame woningvoorraad, desondanks aanzienlijke opgave

De woningvoorraad in De Liemers is relatief duurzaam in vergelijking met de andere subregio's. De Liemers heeft naar verhouding meer woningen met een (relatief) zuinig energielabel C of beter (68%) dan de andere subregio's (Arnhem e.o. 58%, Nijmegen e.o. 65%). Ook staan er in De Liemers minder woningen met een energielabel E of slechter (19%) dan in de andere subregio's. Dit hangt ook samen met de gemiddeld jongere woningvoorraad in de subregio. Desondanks heeft bijna een derde van de voorraad een energielabel D of slechter en ligt er dus een forse verduurzamingsopgave. De Liemers heeft net als de subregio Arnhem e.o. naar verhouding minder zonnepanelen dan de subregio Nijmegen e.o.

5 Belangrijkste opgaven subregio Nijmegen e.o.

Voldoende plannen maar achterblijvende woningbouwrealisatie; versnelling nodig

In de subregio Nijmegen e.o. ligt de netto plancapaciteit op zowel de korte als de lange termijn substantieel hoger dan de restopgave. In principe zijn er voldoende plannen om in de benodigde extra woningen in de subregio te voorzien. De realisatie van woningen blijft nog wat achter ten opzichte van de subregio Arnhem e.o. en ten opzichte van de ontwikkeling van de woningbehoefte. In de subregio zijn nu ruim 1.400 woningen gerealiseerd van de extra woningbehoefte van 9.800 woningen in de periode 2019 - 2024. Dit is 15% van de woningbehoefte in de regio. De realisatie ligt daarmee wat achter op de ontwikkeling van de woningbehoefte in de periode 2019 - 2024. De afspraken uit de Woondeal liggen nog hoger dan waar in de monitor mee wordt gerekend. Dat maakt de urgentie om te versnellen alleen maar groter.

Behoefte aan appartementen en betaalbare koopwoningen

Er zijn in 2019 beperkt appartementen in de huur- en de koopsector toegevoegd. Met name aan huurappartementen is er veel extra vraag. In de koopsector is er daarnaast aandacht nodig voor het toevoegen van eengezinswoningen in het goedkope en middeldure segment. Er zijn tot nu toe beperkt woningen in deze segmenten gerealiseerd, terwijl de opgave nog aanzienlijk is.

Plannen concretiseren

Zeker op de lange termijn zijn veel van de woningbouwplannen nog zacht (ruim de helft). Het tijdig concretiseren van de plannen is nodig om in de benodigde tempoversnelling te voorzien.

Meer tempo nodig in Mook en Middelaar en Beuningen

Mook en Middelaar en Beuningen hebben in 2019 te weinig woningen toegevoegd om in de pas te blijven lopen met de ontwikkeling van de behoefte en moeten de komende jaren een tandje bij zetten.

Aandacht voor de juiste prijssegmenten in de koopsector

In de subregio Nijmegen e.o. ligt het zwaartepunt in de plannen in de koopsector in het dure segment boven € 310.000. De vraag richt zich meer op woningen met een prijs onder € 310.000. Voor de stad Nijmegen staan er vrijwel geen goedkope koopwoningen (tot € 200.000) in de planning. Dit is in groot contrast met de behoefte aan goedkope koopwoningen.

Hoogste marktdruk in Nijmegen en Beuningen

In de subregio Nijmegen e.o. is de marktdruk zoals die blijkt uit de marktratio op de koopmarkt met name in Nijmegen en Beuningen hoger dan in de andere gemeenten. In de gemeenten rond Nijmegen is de druk deels het gevolg van woningzoekenden die in de stad geen passende woning kunnen vinden en zich richten op randgemeenten.

De actieve zoekduur voor een corporatiewoning is binnen de subregio ook het hoogst in Nijmegen en Beuningen en in beide gemeenten hoger dan gemiddeld in de regio.

Kansen voor verdere verduurzaming

Bijna twee derde van de woningvoorraad in de subregio Nijmegen e.o. heeft een energielabel C of beter. Daarmee heeft de woningvoorraad in de subregio een betere energetische kwaliteit dan in de subregio Arnhem e.o. Het betekent ook dat ruim een derde van de voorraad een energielabel D of slechter heeft en er nog een aanzienlijke verduurzamingsopgave is.

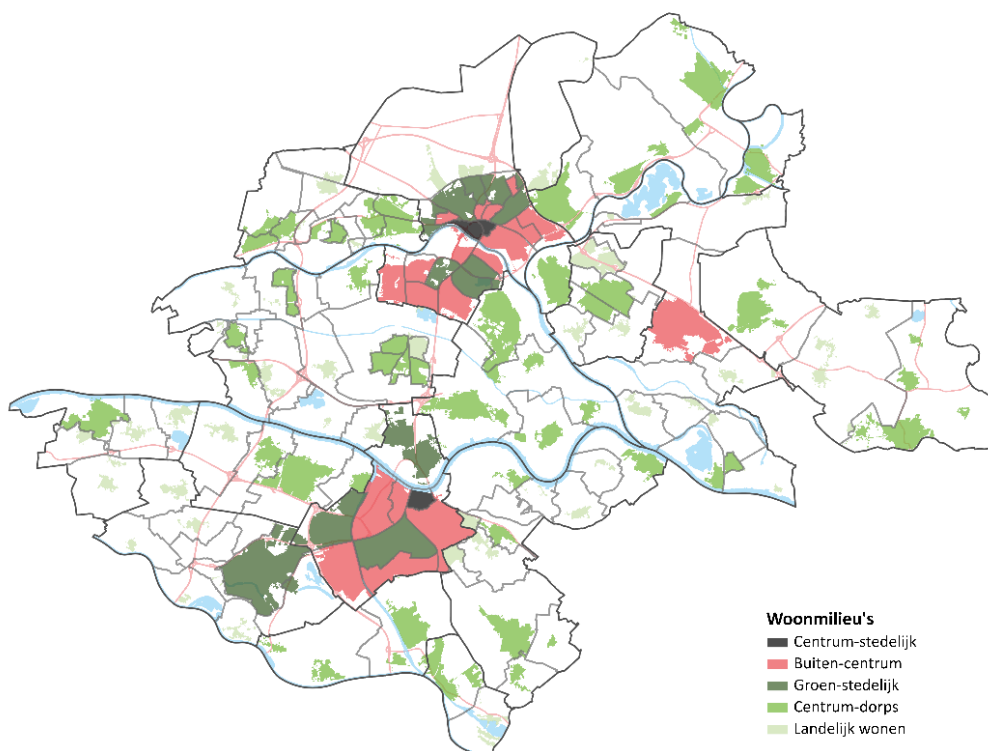
In het aanbrengen van zonnepanelen ligt Nijmegen binnen de regio voorop; 9% van de woningvoorraad heeft zonnepanelen. Ook op dit vlak zijn er, ondanks de relatief goede positie, nog veel kansen voor verdere verbetering.

6 Woningmarktontwikkelingen in de regio

De in de monitor gevolgde realisatie is afgezet tegen de behoefteontwikkeling die is bepaald in het regionale woningmarktonderzoek 2019. De extra woningbehoefte waarvan is uitgegaan bedraagt zo'n 31.400 extra woningen in de periode 2019 tot 2030. Hiervan zijn er al zo'n 3.400 gerealiseerd.

6.1 Bestaande voorraad en duurzaamheid

Figuur 6.1: Regio Arnhem-Nijmegen. Woonmilieu indeling naar 5-klassen per wijk



Bron: ABF-woonmilieu typologie, 2020.

Balans in stedelijk en dorps wonen

Stedelijke en dorps woonmilieus zijn ongeveer in gelijke mate aanwezig in de regio. Ruim een derde van de woningen in de regio ligt in het centrum van Arnhem en Nijmegen of in de wijken rond de centra van beide steden. Ruim 15% van de woningvoorraad staat in een groen-stedelijk woonmilieu. Binnen de dorps woonmilieus wordt veelal gewoond in de dorpen zelf; ruim 40% van de woningvoorraad in de regio staat in de dorpen. Ruim 5% van de woningvoorraad staat in landelijke woonmilieus, buiten de kernen. Ruim de helft (56%) van de circa 349.000 reguliere woningen¹ in de regio is een koopwoning. In het ommeland van Arnhem en Nijmegen en in De Liemers ligt het percentage koopwoningen substantieel hoger (66%) dan in de steden zelf (44%).

Bijna een derde (31%) van de woningen in de regio zijn corporatiewoningen. In de steden is dit aandeel hoger dan gemiddeld in de regio, maar vooral het aandeel particuliere huurwoningen is in de steden hoger

¹ De gehanteerde woningvoorraad betreft de reguliere woningvoorraad op basis van de WOZ-registraties van de gemeenten. Recreatiewoningen en onzelfstandige woningen zijn hierin niet meegenomen. De totale woningvoorraad op het dashboard over de bestaande woningvoorraad komt daarom wat lager uit dan de totale woningvoorraad op het dashboard 'woningvoorraad-ontwikkeling', waar deze categorieën mogelijk wel zijn meegenomen.

dan gemiddeld. Arnhem (32%) heeft relatief minder corporatiewoningen dan Nijmegen (40%). Circa 70% van de woningen in de regio is een eengezinswoning. In de huursector zijn er naar verhouding meer appartementen dan in de koopsector.

Een kwart van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tot € 200.000 en valt in het goedkopere segment; ruim een derde heeft een WOZ-waarde boven € 310.000. Van de corporatiewoningen heeft het overgrote deel (86%) een huur tot de tweede aftoppingsgrens. In de particuliere huursector heeft het merendeel van de woningen een huur boven de liberalisatiegrens, waaronder een groot deel (ruim 40%) middenhuur tussen de € 720 en de € 1.000. Maar bijna de helft van de particuliere huurwoningen in de regio heeft een huur in het gereguleerde segment.

Forse opgave om te verduurzamen

Bijna twee derde (63%) van de woningen in de regio heeft een (relatief) zuinig energielabel C of beter. Ruim een derde van de voorraad heeft dus een energielabel D of slechter. Er ligt daarom een forse opgave om de woningvoorraad energiezuiniger te maken. De energiezuinigheid van een woning heeft vaak sterk te maken met het bouwjaar van de woning. In de centrum-stedelijke woonmilieus, de oude delen van Arnhem en Nijmegen, komen daarom veel woningen voor met een energielabel E of slechter, veelal appartementen. Maar ook in het landelijk woonmilieu ligt het aandeel woningen met een energielabel F en G aanzienlijk hoger dan gemiddeld. In het groen-stedelijk woonmilieu staan naar verhouding meer energiezuinige woningen, met een energielabel A. Woningen in dit woonmilieu zijn vaker gebouwd na 1980.

Veel corporatiewoningen zijn vaker gebouwd na 1965 en hebben daarom een behoorlijke energetische kwaliteit. Corporatiewoningen hebben vaker een energielabel A, B of C, terwijl koopwoningen vaker onzuinig zijn met energielabel F en G. In de koopvoorraad komen naar verhouding veel woningen voor met een bouwjaar voor 1945. In dit deel van de voorraad bevinden zich de woningen met de slechtste energetische kwaliteit (energielabel G).

Het percentage woningen met geregistreerde zonnepanelen ligt in de regio op 7%. In de subregio Nijmegen e.o. ligt dit aandeel met 9% wat hoger dan in de subregio's Arnhem e.o. (6%) en De Liemers (7%).

6.2 Woningvoorraadontwikkeling en woningbehoefte

Woningvoorraad in 2019 gegroeid met 3.400 woningen

De gehele woningvoorraad bestond begin 2019 uit ruim 354.000 woningen². In 2019 zijn er circa 2.700 woningen door nieuwbouw aan de woningvoorraad toegevoegd. Daarnaast zijn er nog circa 1.000 woningen toegevoegd door functieverandering, aankoop of woningsplitsing. Aan de andere kant zijn er in 2019 ruim 250 woningen gesloopt en daardoor aan de woningvoorraad onttrokken. Daarnaast zijn er nog ruim 100 woningen onttrokken door functieverandering, verkoop of woningsamenvoegingen. Met een administratieve correctie (50) komt de voorraad eind 2019 op circa 357.400 woningen. In totaal betreffen de netto toevoegingen circa 3.400 woningen.

² De woningvoorraad die is aangeleverd voor het in beeld brengen van de voorraadontwikkeling in het afgelopen jaar wijkt af van het totaal van de reguliere woningvoorraad op het dashboard over de bestaande woningvoorraad omdat naast reguliere woningen ook recreatiewoningen en onzelfstandige woningen kunnen zijn meegenomen.

Aantal toevoegingen iets achter op realisatie woningbehoefte, verschillen per subregio

De netto toevoeging van 3.400 woningen in 2019 voorziet in 16% van de aanvullende woningbehoefte in de periode tot 2025 (20.900 woningen). Om de woningbehoefte tot 2025 in gelijkmatig tempo te realiseren, moet jaarlijks 17% van de extra woningbehoefte in die periode ingevuld worden. Er is dus vooralsnog geen sprake van een tempoversnelling. Dit verschilt ook per regio. De subregio Arnhem e.o. loopt voorop in de procentuele realisatie van woningen. In deze regio is in 2019 19% van de aanvullende woningbehoefte in de periode tot 2025 ingevuld; er zijn bijna 1.600 woningen netto toegevoegd aan de voorraad. In De Liemers zijn minder dan 400 woningen netto toegevoegd van de extra behoefte van 2.700 woningen tot 2025. Dit is 13% van de woningbehoefte in de periode tot 2025. De Liemers loopt daarmee flink achter op het regionale gemiddelde en op de ontwikkeling van de woningbehoefte. In de subregio Nijmegen e.o. is de ontwikkeling van de woningvoorraad ook wat achtergebleven op de ontwikkeling van de woningbehoefte. Hier zijn netto ruim 1.400 woningen gerealiseerd van de extra woningbehoefte van 9.800 woningen. Dit is 15% van de woningbehoefte in die subregio in de periode tot 2025.

Realisatie loopt kwalitatief uit de pas met de woningbehoefte

Er zijn, voor zover op basis van de beschikbare data is na te gaan, iets meer huurwoningen dan koopwoningen gerealiseerd. Van de toegevoegde woningen waarvan de eigendomssituatie in de monitor bekend is, is 52% een huurwoning en 48% een koopwoning. Hierbij moet worden aangetekend dat van een derde van de toegevoegde woningen in de monitor niet bekend is of het huurwoningen of koopwoningen betreft. Twee derde van de in 2019 toegevoegde woningen waren eengezinswoningen en een derde appartementen. In de huursector werden naar verhouding veel appartementen toegevoegd (61%), in de koopsector voor zover in de monitor bekend is nagenoeg niet. De woningbehoefte richt zich in belangrijke mate op appartementen, vooral in de huursector, maar ook in de koopsector is behoefte aan meer appartementen.

Bijna de helft van de toegevoegde huurwoningen (waarvan eigendom en prijssegment bekend zijn) zijn woningen met een middenhuur of een dure huur. In de koopsector zijn veel woningen in het prijssegment boven € 310.000 aan de woningvoorraad toegevoegd. Er zijn beperkt woningen toegevoegd in het goedkope koopsegment tot € 200.000 (60 woningen waarvan eigendom en prijsklasse bekend zijn). Om in de behoefte van (vooral startende en oudere) huishoudens in de regio te voorzien, is realisatie van meer appartementen/levensloopgeschikte woningen en van meer woningen in het goedkopere koopsegment nodig, of moeten meer van deze woningen beschikbaar komen door doorstroming.

Snel meer plannen met een harde planstatus nodig

Tabel 6.1: Woningbouwontwikkeling, woningbehoefte en planvoorraad* 2019 - 2030 (afronding op honderdtallen)

	Tot 2025	Tot 2030
Woningbehoefte	+20.900 (100%)	+31.400 (100%)
Realisatie 2019	3.400 (16%)	3.400 (11%)
Restopgave	17.500	28.000
Planvoorraad	23.400 (134%)	36.700 (131%)
• Hard	11.700	15.300
• Zacht	11.300	20.700
• Onbekend	400	700

* Inclusief niet openbare plannen.

Bron: Woningmarktmonitor Arnhem-Nijmegen 2019.

De extra woningbehoefte in de regio Arnhem-Nijmegen bedraagt circa 20.900 woningen in de periode tot 2025. Dit is inclusief het deels inlopen van een woningtekort van circa 2.600 woningen (12% van de extra

woningbehoefte). Er zijn in 2019 zo'n 3.400 woningen netto gerealiseerd. Dit maakt dat de restopgave tot 2025 nog 17.500 woningen bedraagt. De resterende bekende netto plancapaciteit in de regio bestaat uit 23.400 plannen. Dit ligt met 134% ruim boven de restopgave van de nog te bouwen woningen en in lijn met de afspraken uit de Woondeal.

Een groot deel van de planvoorraad voor de periode tot 2025 (circa 11.700 woningen) zijn harde plannen waarvan in principe kan worden uitgegaan dat ze worden gerealiseerd. Nog bijna 12.000 plannen zijn zacht of hebben een onbekende planstatus. Dat is de helft van de plannen voor de periode tot 2025. Om in de woningbehoefte te voorzien is het nodig om alle harde plannen en een groot deel van de zachte plannen te realiseren. Dat betekent dat het voor het realiseren van de voorgenomen woningbouwplanning nodig is dat op korte termijn harde plannen worden toegevoegd. De praktijk leert dat er rekening mee moet worden gehouden dat 20% tot 30% van de planvoorraad niet tot uitvoering komt. In dat licht is de planvoorraad in de basis groot genoeg om de restopgave te kunnen realiseren. Een gewenste versnelling in de woningbouw maakt het belang van voldoende plannen met een harde planstatus die snel in ontwikkeling kunnen worden gebracht alleen maar groter.

De extra woningbehoefte tot 2030 is +31.400 woningen. Als we rekening houden met de 3.400 al gerealiseerde woningen, dan is de restopgave nog 28.000 woningen. Op basis van alle plannen tot 2030 waarvan de tijds horizon bekend is, bedraagt de netto planvoorraad zo'n 36.700 woningen. Dit ligt 31% boven de restopgave, in lijn met de Woondeal. Voor de lange termijn zijn veel plannen nog onzeker (van ruim de helft is de planstatus zacht of nog onbekend).

Verschillen tussen de subregio's

- In de subregio Arnhem e.o. voorzien de ongeveer 6.200 netto plannen nog niet in de restopgave van 6.800 woningen tot 2025. Op de lange termijn zijn er wel voldoende plannen om in de restopgave te voorzien. Het naar voren halen van plannen en waar mogelijk uitbreiden van de planvoorraad is nodig om in de woningbehoefte te voorzien.
- In de subregio De Liemers is de netto planvoorraad op de korte termijn te klein om te voorzien in de restopgave. Ook op de lange termijn zijn er onvoldoende plannen. Dit betekent ook dat er geen ruimte is voor planuitval. Voor de subregio De Liemers is het van belang om harde plannen toe te voegen en zachte plannen te concretiseren.
- In de subregio Nijmegen e.o. ligt de netto plancapaciteit (inclusief zachte plannen) op de korte en lange termijn substantieel hoger dan de restopgave. Veel van de woningbouwplannen hebben nog een zachte planstatus (ruim de helft). Het concretiseren van woningbouwplannen is dan ook nodig om in de benodigde behoefte en tempoversnelling te voorzien.

6.3 Kwalitatieve match behoefte en plannen

Korte termijn: Meer behoefte dan plannen aan appartementen en goedkope koopwoningen

Een belangrijk deel van de plannen is gericht op het toevoegen van woningen in een groen-stedelijk woonmilieu (35%). Dit is substantieel meer dan het huidige aandeel van de woningen in dit woonmilieu op de totale voorraad (nu: 17% groen-stedelijk). Daarnaast zijn er veel plannen in de woonmilieus buiten-centrum (28%) en centrum-dorps (25%). De planvoorraad bestaat vooral uit plannen voor nieuwbouw (82%); van de plannen is 18% gericht op transformatie. Van alle openbare plannen is bijna twee derde harde bestemmingsplan capaciteit.

De planvoorraad bevat meer plannen voor appartementen (51%) dan in de realisatie in het afgelopen jaar is terug te zien. Dit beeld sluit aan op de behoefte voor de komende jaren, er is veel vraag naar appartementen. Vooral op de kortere termijn zijn veel appartementen gepland, na 2030 is het aandeel appartementen binnen de bekende plannen lager. We zien in de woningbouwplannen de tendens naar het toevoegen van meer appartementen op centrum-dorpse plekken. De plannen in de centrum-dorpse woonmilieus bestaan voor 31% uit appartementen. Het huidige aandeel appartementen binnen de bestaande woningvoorraad in deze woonmilieus is 17%. De toevoeging van appartementen in een centrum-dorps woonmilieu voldoet aan de woningbehoefte van bijvoorbeeld oudere huishoudens om dichtbij voorzieningen in het centrum te wonen.

Circa de helft van de plannen betreft koopwoningen (53%) en bijna vier op de tien (39%) zijn plannen voor huurwoningen; voor het overige deel van de plannen is het eigendom nog onbekend. Uitgaande van de woningbehoefte is er naar verhouding wat meer vraag naar huurwoningen (47%) dan waar de plannen in voorzien, zowel in de sociale huur als de middenhuur.

In de planning staan veel koopwoningen met een prijs in het segment boven de € 310.000 (NHG-grens 2019; 33% van alle plannen) en huurwoningen in het gereguleerde segment tot € 720 (23% van alle plannen). Er zijn maar beperkt koopwoningen gepland in het goedkope segment tot € 200.000. Er is wel veel behoefte aan woningen in dit segment, en juist minder aan woningen boven de € 310.000. Er staan nog ruim 6.000 woningen boven de € 310.000 op stapel om aan de voorraad toe te worden toegevoegd. Dit terwijl de aanvullende woningbehoefte in dit segment op 3.000 woningen ligt, waarvan al ongeveer 750 woningen gerealiseerd zijn.

Ook op de langere termijn discrepanties tussen behoefte en plannen

Op de langere termijn zijn er naar verhouding minder woningen gepland in het groen-stedelijke woonmilieu en meer in het woonmilieu buiten-centrum (32%). Ook zijn er op de lange termijn naar verhouding meer eengezinswoningen gepland dan in de eerste periode, terwijl uit de woningbehoefte blijkt dat ook in de periode vanaf 2025 er meer behoefte is aan appartementen. Ook op de langere termijn is er een discrepantie tussen plannen en behoefte naar prijssegment in de koopsector; de vraag naar goedkope koopwoningen is groter dan waar de plannen in voorzien.

Verschillen tussen de subregio's

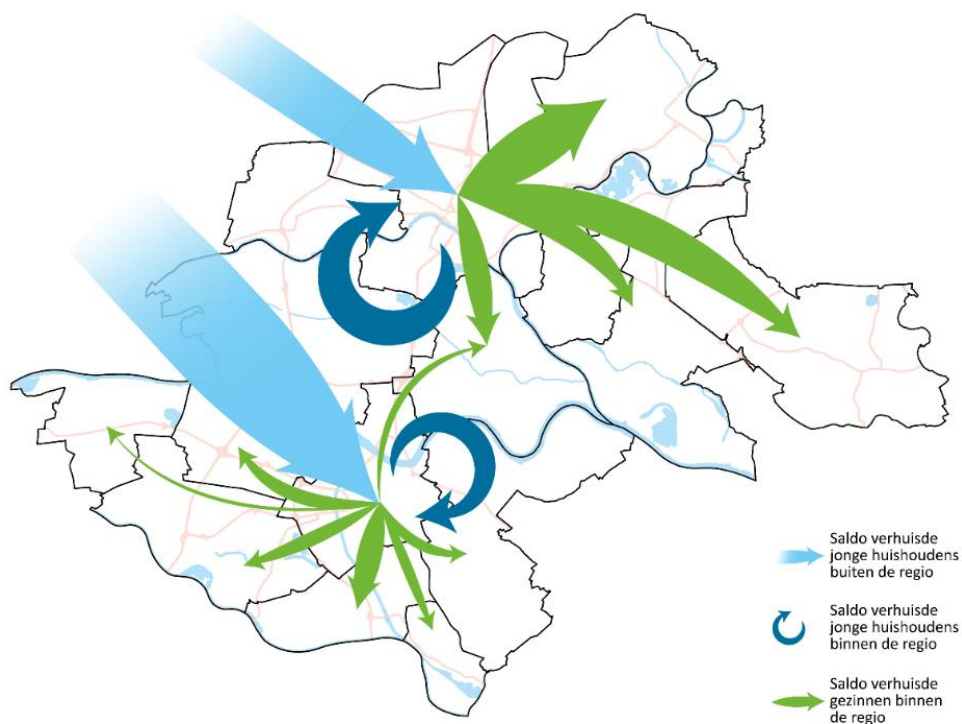
- In de subregio Arnhem e.o. zijn in verhouding met de andere regio's meer koopwoningen gepland in de prijsklasse tussen de € 200.000 en de € 310.000 en juist naar verhouding wat minder woningen in het prijssegment boven de € 310.000. Ook staan er naar verhouding meer woningen onder € 200.000 op de rol. Het gaat echter om lage aantallen. De subregio heeft meer huurwoningen tot € 720 op de planning staan dan uit de woningbehoefte blijkt. Vooral in de stad Arnhem zien we een substantieel aantal plannen voor huurwoningen in het gereguleerde segment. Voor de kortere termijn wordt hiermee zoals aangegeven voorzien in de oplopende druk in de sociale huursector, voor de langere termijn is het belangrijk de vinger aan de pols te houden hoe de realisatie getalsmatig past bij de behoefteontwikkeling. De ruimte in de planvoorraad aan gereguleerde huurwoningen kan daarnaast worden ingezet om te werken aan de kwalitatieve discrepantie in de sociale huursector (eengezinswoningen versus appartementen). In de subregio Arnhem e.o. zijn de plannen vooral gesitueerd in de woonmilieus buiten-centrum en centrum-dorps.
- In de subregio De Liemers ligt de focus in de plannen sterk op de koopsector. Er staan naar verhouding weinig huurwoningen op de planning en de plannen die er voor huurwoningen zijn, zijn gericht op de sociale huursector. De huidige voorraad sociale huurwoningen voorziet in de behoefte, toevoeging van woningen met een huur boven € 720, en dan vooral het middenhuursegment tot € 1.000, sluit beter aan bij de woningbehoefte. Van veel woningbouwplannen (bijna de helft) is het nog onduidelijk

om welk prijssegment het gaat. Dit biedt mogelijkheden om bij de afstemming over de plannen aan te sturen op het toevoegen van goedkope koopwoningen. De plannen voorzien vooral in centrum-dorpse locaties. Dit sluit aan bij de vraag van de ouder wordende bevolking om dichterbij voorzieningen te wonen.

- In de subregio Nijmegen e.o. zijn de meeste woningen gepland in het segment dure koop (boven € 310.000). In de behoefte zien we juist meer vraag naar woningen onder € 310.000. Voor Nijmegen staan er geen goedkope koopwoningen (tot € 200.000) in de planning. Dit is in groot contrast met de vraag naar goedkope koopwoningen. Een kwart van de plannen in Nijmegen e.o. heeft betrekking op sociale huurwoningen. Dit ligt redelijk in lijn met de behoefte.

6.4 Verhuisbewegingen

Figuur 6.2: Roltrap/hybride motor verhuisbewegingen huishoudens in de regio Arnhem-Nijmegen



Bron: CBS-Microdata, 2018.

Nijmegen en Arnhem trekken jonge inwoners naar de regio

Arnhem en Nijmegen trekken jonge huishoudens van buiten de regio aan die komen werken of studeren in deze gemeenten. Ook jonge huishoudens van binnen de regio trekken, om dezelfde redenen, naar de steden Arnhem en Nijmegen. Jonge huishoudens zoeken veelal een centrum-stedelijk woonmilieu. In een volgende levensfase, vaak als er kinderen komen, zien we deze huishoudens weer doorverhuizen naar omliggende gemeenten van Arnhem en Nijmegen. Niet elke gemeente nabij Arnhem en Nijmegen profiteert echter van de vestiging van gezinnen. Vanuit Arnhem vertrekken veel gezinnen naar Rheden, Montferland, Zevenaar en Lingewaard. Vanuit Nijmegen vertrekken veel gezinnen naar Heumen, Beuningen, Wijchen, Mook en Middelaar, Berg en Dal en (opnieuw) Lingewaard.

In de steden Arnhem en Nijmegen wordt er naar verhouding ook veel binnen de gemeente verhuisd. In Mook en Middelaar, Heumen en Rozendaal wordt er juist veel minder binnen de eigen gemeente verhuisd en ligt het aandeel vertrekkers hoog. Vanuit Mook en Middelaar en Heumen gaat het veelal om jonge huishoudens die voor werk of studie naar de gemeente Nijmegen verhuizen. In Wijchen en Zevenaar is het aandeel binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers ongeveer gelijk verspreid.

De kaart met vestiging en vertrek binnen de regio laat zien dat vooral Mook en Middelaar en Zevenaar naar verhouding meer vestigers vanuit de regio trekken dan dat er vertrekken. Rozendaal en Duiven verliezen naar verhouding meer huishoudens aan regiogemeenten dan dat er zich uit vestigen.

6.5 Betaalbaarheid en beschikbaarheid koopsector

De krapte op de markt is door de jaren heen toegenomen. Dit blijkt uit de terugloop van het aantal transacties, het oplopen van verkooptijden en de afname van het aantal woningen waaruit een geïnteresseerde voor een koopwoning kan kiezen, zoals blijkt uit de marktratio. Vooral bij de tussenwoningen, hoekwoningen, tweekappers en appartementen is de druk hoog. Bij de vrijstaande woningen, veelal in het dure segment, is meer ruimte in de markt. We signaleren een marktdruk op de goedkope woningmarktsegmenten. Tegelijkertijd worden deze woningen nog beperkt gerealiseerd en wijzen de plannen voor de komende jaren uit dat er beperkt goedkope woningvoorraad in de regio wordt toegevoegd. Het toevoegen van meer woningen in de goedkope koop is nodig om in de woningbehoefte op de korte en lange termijn te voorzien.

Aantal transacties goedkope koop neemt af, weinig beschikbaar aanbod

Het aantal transacties van koopwoningen is sinds 2017 afgenomen. In 2017 lag het aantal transacties nog op ruim 10.000 woningen per jaar, in 2019 was dit afgenomen tot 8.900 woningen. De afname is te zien onder alle woningtypen. Vooral het aantal transacties van appartementen en tussenwoningen, die veelal in het goedkopere deel van de woningmarkt vallen, neemt af.

Transactiepreizen nemen fors toe

Tegelijkertijd nemen de transactiepreizen toe. In 2019 was de mediane transactieprijs voor een tussenwoning € 225.000. In 2016 was dit nog € 180.000. De mediane transactieprijs van een appartement ging van € 157.000 in 2016 naar € 205.000 in 2019. De mediane transactieprijs van een tweekapper was in 2019 € 327.000. In 2016 was dit nog € 263.000. De prijzen van rijwoningen en tweekappers stegen tussen 2016 en 2019 dus met zo'n 25%, appartementen met zo'n 30%. De mediane transactiepreizen van vrijstaande woningen stegen met ruim een kwart. Voor een vrijstaande woning was de mediane transactieprijs in 2019 € 455.000. In 2016 was dit € 360.000. De mediane transactieprijs per m² steeg in de regio in de periode 2016 - 2019 met zo'n 25%.

Druk op de markt neemt in de hele regio toe

De mediane verkooptijd is sinds 2016 hard teruggelopen. In 2019 was de mediane verkooptijd nog slechts één maand. Dit geldt voor alle woningtypen behalve voor vrijstaande woningen. In dit veelal duurdere woningmarktsegment lag de mediane verkooptijd op twee maanden. Maar ook in dit segment nam de mediane verkooptijd de laatste jaren sterk af.

De marktdruk in de regio Arnhem-Nijmegen lag in 2019 volgens deze indicator op 93%. Er is dus sprake van een krappe koopmarkt in de regio. De druk ligt het hoogst in Arnhem, Nijmegen en Westervoort.

Lokale verschillen

In de subregio Arnhem e.o. ligt de marktratio in Arnhem, Overbetuwe en Rheden het hoogst. Dit zijn gemeenten die dichtbij Arnhem liggen en ook te maken hebben met woningzoekenden die in Arnhem niet het woningaanbod kunnen vinden dat aansluit bij de behoefte. In subregio De Liemers ligt de druk in Westervoort, Duiven en Doesburg het hoogst. Voor Westervoort en Duiven geldt dat zij ook te maken hebben met de druk vanuit de stad Arnhem. In Doesburg ligt het aantal beschikbare woningen lager dan de vraag. In de subregio Nijmegen e.o. is de marktdruk in Nijmegen, Beuningen en Heumen het hoogst. Ook daar ontstaat de druk deels door woningzoekenden die in de stad Nijmegen geen passende woning kunnen vinden en zich richten op de randgemeenten.

6.6 Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huursector

Oplopende druk

Ook in de sociale huursector loopt de druk op de markt op. Het totaal aantal verhuringen van corporatiewoningen loopt sinds 2016 geleidelijk terug. Er komen daardoor minder sociale huurwoningen vrij voor woningzoekenden. Het aantal verhuringen van appartementen lag in 2019 hoger dan in de voorgaande jaren. Het aantal verhuringen van eengezinswoningen is juist afgenomen. De gemiddelde mutatiegraad lag in 2019 op 5%.

Toename aantal reacties op woningen; langere actieve zoekduur

Het gemiddeld aantal reacties op een geadverteerde huurwoning is toegenomen van circa 150 reacties op een woning in 2016 naar circa 220 reacties op een woning in 2019. In dezelfde periode wordt er steeds minder vaak een woning geweigerd. Waar een woning in 2016 gemiddeld genomen nog twee keer geweigerd werd, is dit in 2019 nauwelijks meer het geval.

De gemiddelde meettijd (de tijd die wordt gebruikt om te bepalen wie in aanmerking komt voor een sociale huurwoning als er meerdere gegadigden zijn) van appartementen en eengezinswoningen is toegenomen sinds 2016. De gemiddelde meettijd van een appartement en eengezinswoning was in 2016 nog 15 jaar, in 2019 is dit opgelopen naar 18 jaar. De actieve zoektijd, de tijd dat woningzoekenden daadwerkelijk actie ondernemen om een woning te vinden, ligt veel lager. Ook de actieve zoektijd is in 2019 sterk toegenomen in verhouding met voorgaande jaren. De actieve zoektijd voor een appartement en een eengezinswoning was in 2019 circa anderhalf jaar. In 2016 lag dit nog op een jaar.

De slaagkans (het aantal verhuringen gedeeld door het aantal actief woningzoekenden) in de huursector ligt in Nijmegen (6,8%), Arnhem (5,9%) en Zevenaar (4,1%) het hoogst. Vooral in de gemeenten Arnhem en Nijmegen zijn veel actief woningzoekenden, maar tegelijkertijd is de sociale huurvoorraad daar ook omvangrijk. In Zevenaar ligt het aantal actief woningzoekenden juist wat lager en komen naar verhouding meer corporatiewoningen vrij. Dit maakt dat in deze gemeenten de woningzoekenden in de corporatiesector meer kans maken om binnen afzienbare tijd een woning te vinden.