



Centrum stedelijk wonen: Hof van Heden

Foto:Thea van de Heuvel/DAPh

WONINGMARKTVERKENNING

NIJMEGEN

2010-2020

**Gemeente Nijmegen
Directie Grondgebied
Afd. Bouwen en Wonen
Maart 2011**

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Bevolkingsontwikkeling en huishoudenontwikkeling	6
1.1. Inleiding	6
1.2. Bevolkingsontwikkeling	6
1.3. Huishoudenontwikkeling	7
2. De woningvoorraad in Nijmegen in 2010	9
2.1. Inleiding	9
2.2. Woningvoorraad naar type en prijs	9
2.3. Woningvoorraad in de verschillende woonmilieus	10
3. Aandachtspunten uit het coalitieakkoord	14
3.1. Inleiding	14
3.2. Scheef wonen	14
3.2.1. Scheefheid in 2006 en 2009 in Nijmegen	14
3.2.2. Scheefheid met EC normen	15
3.3. Starters	17
3.4. Ouderen	17
3.5. (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap	17
4. Woningmarktverkenningen: de vraag en de uitbreidingsbehoefte	19
4.1. Inleiding	19
4.2. De uitbreidingsbehoefte naar type en prijs	19
4.3. De uitbreidingsbehoefte in de verschillende woonmilieus	20
5. Woningbouwprogramma tot 2020	22
5.1. Inleiding	22
5.2. Woningbouwprogramma naar type en prijs	23
5.3. Woningbouwprogramma in de verschillende woonmilieus	24
6. Confrontatie uitbreidingsbehoefte en woningbouwprogramma tot 2020	25
6.1. Inleiding	25
6.2. Uitbreidingsbehoefte en woningbouwprogramma naar type en prijs	25
6.3. Uitbreidingsbehoefte en woningbouwprogramma in verschillende woonmilieus	26
6.4. Uitbreidingsbehoefte en programma binnen de verschillende woonmilieus	27
6.4.1. Inleiding	27
6.4.2. Centrum stedelijk woonmilieu	27
6.4.3. Stadsbuurt woonmilieu	28
6.4.4. Stedelijk compacte en stedelijk grondgebonden woonmilieus	29
6.4.5. Groenstedelijk woonmilieu	31
7. Vertaling naar wijken	32
7.1. Inleiding	32
7.2. Wijken per woonmilieu	32
Bijlage 1: Verklarende woordenlijst	38
Bijlage 2: Van ABF-rapportages naar uitbreidingsbehoefte; technische aanpassingen	40
Bijlage 3: Bronnen	41

INLEIDING

Een belangrijk punt uit het coalitieakkoord is het herijken van het woningbouwprogramma op basis van de uitkomsten van WoonOnderzoekNederland (WoON) 2009. Deze notitie geeft hieraan uitvoering.

Elke drie jaar wordt er in opdracht van het voormalig Ministerie van VROM een WoON uitgevoerd. Het is een grote landelijke enquête die de huidige woonsituatie, de verhuiscapaciteit en woonwensen van de verhuiscapaciteit in beeld brengt.

De uitkomsten van WoON 2009 zijn beschikbaar. Daarmee hebben we een actueel beeld van de vraag naar woningen, kwantitatief en kwalitatief (type, prijs en woonmilieu). In deze notitie willen we de uitkomsten van het onderzoek en het huidige woningbouwprogramma met elkaar confronteren. Op basis daarvan kunnen we richtinggevende uitspraken doen voor de invulling van het programma op woonmilieuniveau en vervolgens op wijkniveau.

Behalve zicht op de woningvraag geven de uitkomsten van WoON ook gegevens over andere thema's uit het coalitieakkoord: scheefheid, doelgroepen en de belangstelling voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. WoON geeft een beeld van de bestaande scheefheid, omdat er zowel naar de huidige woonsituatie als naar het inkomen wordt gevraagd. Op ons verzoek worden er aparte hoofdstukken aan starters en ouderen besteed, waarin informatie over deze groepen is verzameld. Ook worden er in WoON vragen gesteld over de belangstelling naar (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Daar zullen we ook over rapporteren.

Voor de enquête van 2009 hebben de Stadsregio en de gemeenten Arnhem en Nijmegen gezamenlijk de opdracht gegeven om de steekproef voor deze regio op te hogen, zodat er meer specifieke uitspraken gedaan kunnen worden ten aanzien van de Stadsregio, maar ook verschillende aspecten binnen de gemeenten in de Stadsregio.

De enquêtes zijn uitgevoerd in het voorjaar van 2009. Net na de zomer van 2010 zijn de kengetallen voor de stadsregio en de gemeenten bekend geworden.

Vervolgens hebben de Stadsregio en de gemeenten Arnhem en Nijmegen bureau ABF gevraagd om op basis van de kengetallen met behulp van een model (Socrates) doorberekeningen te maken om de woningvraag tot 2020 in beeld te krijgen.

Daarbij worden ook bevolkingsprognoses en een economisch scenario (groei van 0%) meegenomen.

We starten de rapportage met een korte weergave van de kengetallennotitie: wat verwachten we van de bevolkingsgroei en de huishoudengroei (Hoofdstuk 1), hoe staat het met de huidige woningvoorraad (Hoofdstuk 2), en hoe groot is de scheefheid (zowel goedkoop als duur) en is dat de laatste jaren veranderd en wat zijn de belangrijkste woonwensen van starters op de woningmarkt en van ouderen (Hoofdstuk 3).

Vervolgens geven we in hoofdstuk 4 op basis van de Woonverkenning Stadsregio Arnhem Nijmegen van ABF een beeld van de uitbreidingsbehoefte. Wat moet er in Nijmegen aan de woningvoorraad worden toegevoegd om aan de woonwensen te voldoen.

We hanteren in Nijmegen al jaren een woningbouwmonitor. Een lijst van alle woningbouwplannen met, voor zover bekend, daarbij de kenmerken van het project (aantal, type en prijs) en het jaar van verwachte oplevering. De plannen uit deze lijst leveren een totaal voor 2010-2020 in laagbouw-etagebouw, huur- koop, prijscategorie en woonmilieu. Het

geeft daarmee een beeld van de potentiële woningbouwproductie voor de komende jaren. Voor een groot gedeelte zijn hierover afspraken gemaakt met ontwikkelaars (in de vorm van samenwerkingsovereenkomsten of in exploitatieovereenkomsten). Dit programma wordt naar type, prijs en woonmilieu weergegeven in hoofdstuk 5.

Vervolgens confronteren we in hoofdstuk 6 vraag en aanbod op het niveau van de stad en in de verschillende woonmilieus. Bouwen we de juiste woningen op het juiste moment op de juiste plek? We schetsen een genuanceerd beeld.

Tenslotte geven we in hoofdstuk 7 per wijk de (on)mogelijkheden voor extra toevoegingen en gewenste omzettingen in de woningbouw. Hierbij wordt niet alleen rekening gehouden met de woningmarktverkenningen, maar ook met uitgangspunten uit het coalitieakkoord en belangrijke beleidsnota's zoals de woonvisie en de structuurvisie.

1. Bevolkingsontwikkeling en huishoudenontwikkeling

1.1. Inleiding

De bevolkingsontwikkeling, en met name de huishoudenontwikkeling zijn heel belangrijk voor het bepalen van de woningbouwopgave. Wanneer er meer huishoudens komen in een stad of regio, zullen daar ook woningen voor moeten zijn. Daarom starten we met een beeld van de bevolkings- en huishoudengroei in Nijmegen in de komende jaren.

1.2. Bevolkingsontwikkeling

Binnen Nederland en in Nijmegen worden verschillende bevolkingsprognosemodellen gehanteerd. Er zijn verschillen in uitkomsten maar voor de stad Nijmegen geldt dat alle modellen uitgaan van een flinke groei van de bevolking. Dit in tegenstelling tot de meeste andere gemeenten binnen de stadsregio (m.u.v. Arnhem).

Landelijk gezien blijkt dat studentensteden het langst doorgroeien. Pas ver na 2030 komt hierin in Nijmegen een kentering. De belangrijkste factor (in aantal) in de bevolkingsgroei is de natuurlijke aanwas. Die is ook het beste te voorspellen. De binnenlandse migratie, maar vooral de buitenlandse migratie is veel moeilijker te voorspellen.

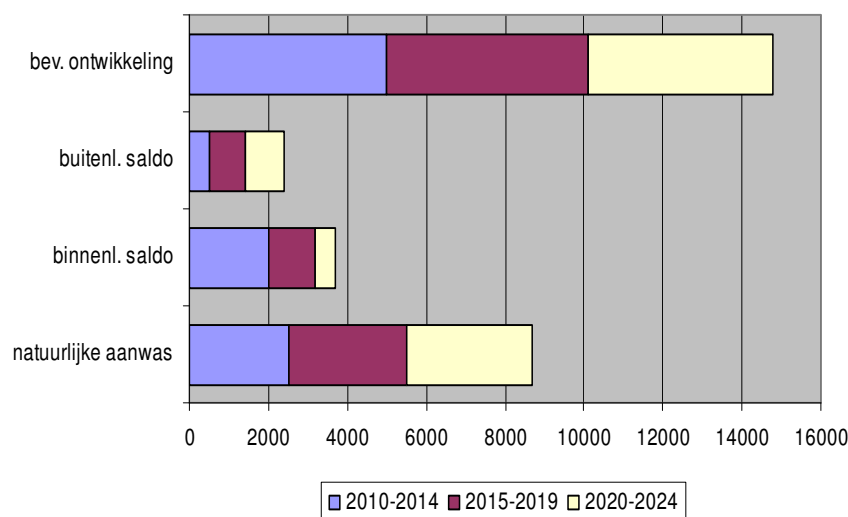
In de doorberekeningen van het WoON wordt gebruik gemaakt van het zgn. Primos model. Wanneer deze prognoses vergeleken worden met prognoses gemaakt door het CBS en door de onderzoeksafdeling van de gemeente (Demografische verkenningen 2009) wordt duidelijk dat in alle prognoses sprake is van een bevolkingsgroei. Er is wel een verschil in groeitempo.

	1-1-2010	2015	2020	2025
Primos		169.000	175.000	182.000
CBS		171.000	179.000	185.000
Nijmegen	164.000	170.000	177.000	182.000

Tot 2020 is de Primos doorberekening het meest behoudend (met andere woorden; de bevolking groeit in dit model het minst snel). De verwachting is dat de bevolking in Nijmegen tot 2020 met meer dan 10.000 mensen zal groeien.

Binnen de stadsregio is de groei van de bevolking ook nog steeds flink, maar daar is wel duidelijk dat er buiten Arnhem en Nijmegen ook sprake is van een bevolkingsafname. Er wonen per 1 januari 2010 730.700 mensen in de Stadsregio. Dat groeit naar verwachting tot 746.300 in 2020 en 750.100 in 2025.

Figuur 1: Bevolkingstoename in Nijmegen 2010-2025 conform het Primos-model



1.3. Huishoudenontwikkeling

Voor de woningbouwprogrammering is met name de huishoudenontwikkeling van belang en in mindere mate de bevolkingsontwikkeling.

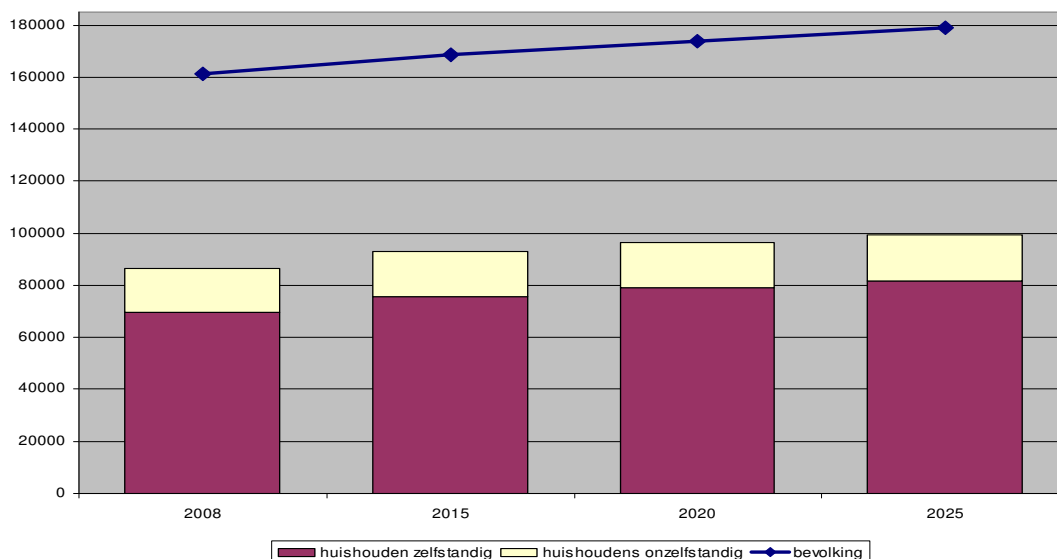
Het aantal huishoudens in Nijmegen neemt de komende tijd nog flink toe. Enerzijds vanwege de bevolkingstoename, maar anderzijds omdat er nog steeds sprake is van gezinsverdunding. Er komen steeds meer alleenstaanden. De belangrijkste oorzaak van de toename van het aantal alleenstaanden ligt in de vergrijzing.

Het aantal onzelfstandige huishoudens in Nijmegen groeit heel licht. Het aantal is ongeveer 20.000.

Het aantal zelfstandige en onzelfstandige huishoudens in Nijmegen groeit van 87.800 in 2010, via 92.000 en 95.600 in respectievelijk 2015 en 2020 naar 98.400 in 2025.

Dit betekent een groei van 4200 huishoudens tot 2015, van 3600 tussen 2015 en 2020 en een groei van 2800 huishoudens tussen 2020 en 2025.

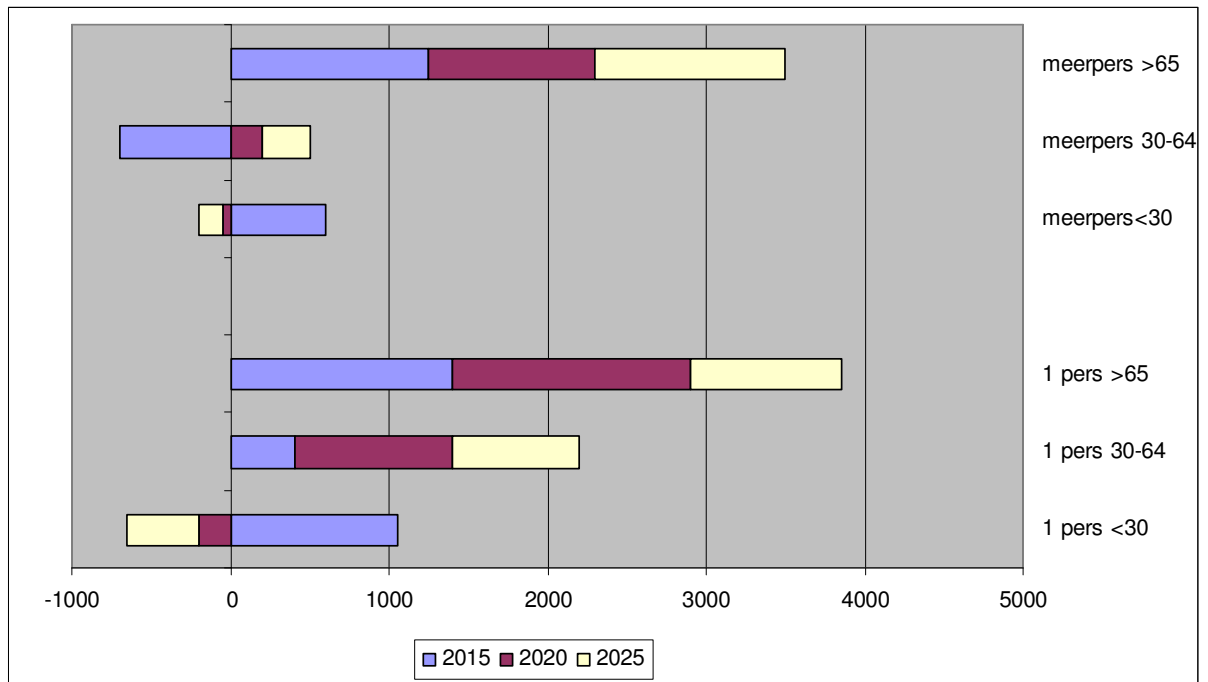
Figuur 2: Huishoudenontwikkeling in Nijmegen 2010-2025 conform het Primos-model



In onderstaande tabel valt op dat een heel groot gedeelte van de toename van huishoudens in Nijmegen wordt veroorzaakt door een toename van 1 en 2 persoonshuishoudens boven de 65 jaar. Tot 2020 gaat het in deze categorieën om meer dan 5000 huishoudens. Dat is ongeveer de helft van de totale groei van het aantal huishoudens.

Door met name de vergrijzing daalt de gemiddelde woningbezetting in Nijmegen verder van 2.31 personen per woning in 2010 naar 2.21 personen per woning in 2020.

Figuur 3: Huishoudengroei in Nijmegen conform Primos-model tot 2025



Binnen de stadsregio zijn er ook verschillen, maar de huishoudengroei zal de komende jaren nog in alle gemeenten een rol spelen ondanks een eventuele bevolkingsachteruitgang.

In de stadsregio als totaal stijgt het aantal huishoudens van 335.900 in 2010 naar 348.100 in 2015, 358.800 in 2020 en 367.000 in 2025.

De groei van het aantal huishoudens in de stadsregio als totaal tot 2025 is groter dan de groei van de bevolking.

In de meeste andere gemeenten binnen de stadsregio speelt vergrijzing relatief een nog grotere rol dan in Nijmegen.

2. De woningvoorraad in Nijmegen in 2010

2.1. Inleiding

WoON geeft een beeld van de kwantiteit en kwaliteit van de woningvoorraad. Dit vormt de uitgangssituatie. Het grootste gedeelte van de woningen in Nijmegen staat er al. Er wordt relatief weinig meer toegevoegd.

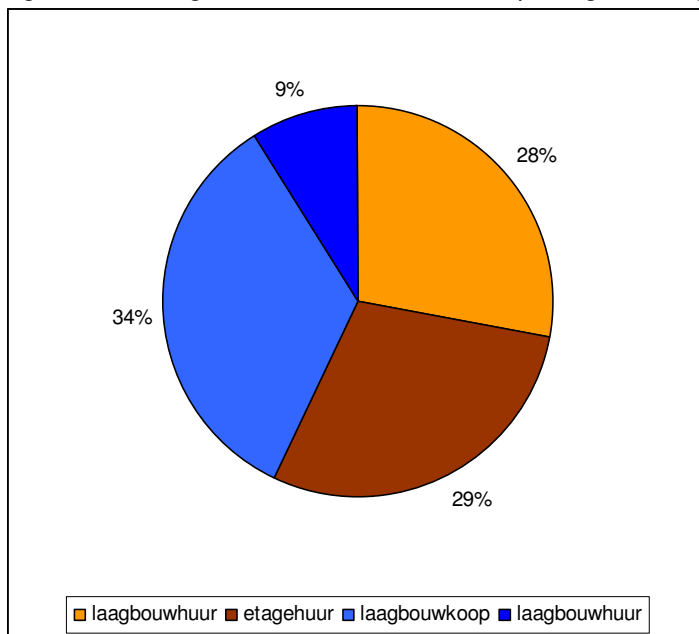
Per 1 januari 2010 staan er in Nijmegen 70.900 zelfstandige woningen. De cijfers van 2011 zijn wel bekend, maar vanwege de termijnen (2010-2020) die hier in deze notitie worden gebruikt gaan we uit van 2010.

Binnen de bestaande woningvoorraad vindt wel herstructurering (sloop-vervangende nieuwbouw) plaats, maar dat aantal ligt de komende jaren laag (ongeveer 100 woningen per jaar). De woningvoorraad is statisch, niet alleen naar type (etagebouw-laagbouw) maar ook wat locatie betreft.

Voor woningzoekenden speelt de locatie van de woning ook een rol. In WoON wordt behalve de woonwensen ook gevraagd naar het gewenste woonmilieu. Voor de duidelijkheid starten we paragraaf 2.3. Woningvoorraad in de verschillende woonmilieus met een omschrijving van de onderscheiden woonmilieus. Allereerst geven we de woningvoorraad naar type en prijs weer, zoals ze in WoON zijn geïnventariseerd.

2.2. Woningvoorraad naar type en prijs

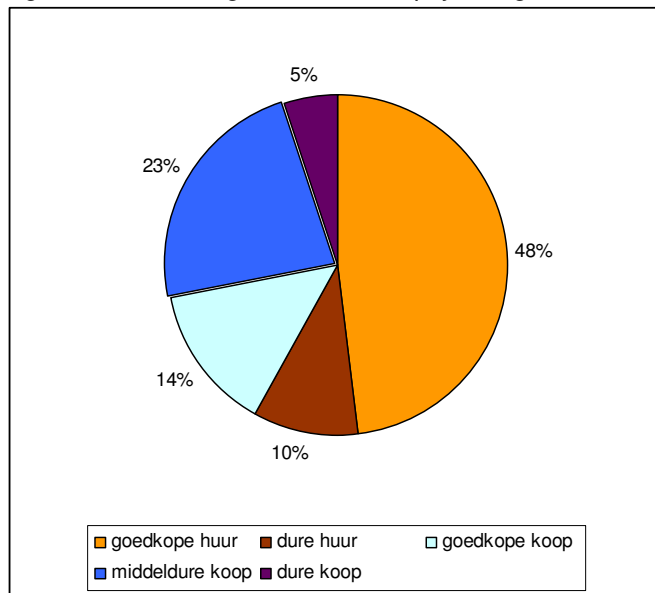
Figuur 4: Woningvoorraad naar huur en koop, etage en laagbouw



In Nijmegen bestaat bijna 40% van de woningen uit etagewoningen en dus ongeveer 60% uit laagbouwwoningen. In de koopsector overheersen de laagbouwwoningen. In de huursector zijn de etagesector en de laagbouwsector ongeveer even groot.

Bijna 50% van de woningvoorraad in Nijmegen bestaat uit goedkope huurwoningen (tot € 548,18 prijspeil 2010). Hierbij gaat het voor een groot gedeelte om corporatiewoningen, maar ook een gedeelte van de particuliere woningvoorraad bestaat uit goedkope woningen. In het totaal bestaat 58% van de woningvoorraad uit huurwoningen.

Figuur 5: De woningvoorraad naar prijscategorie

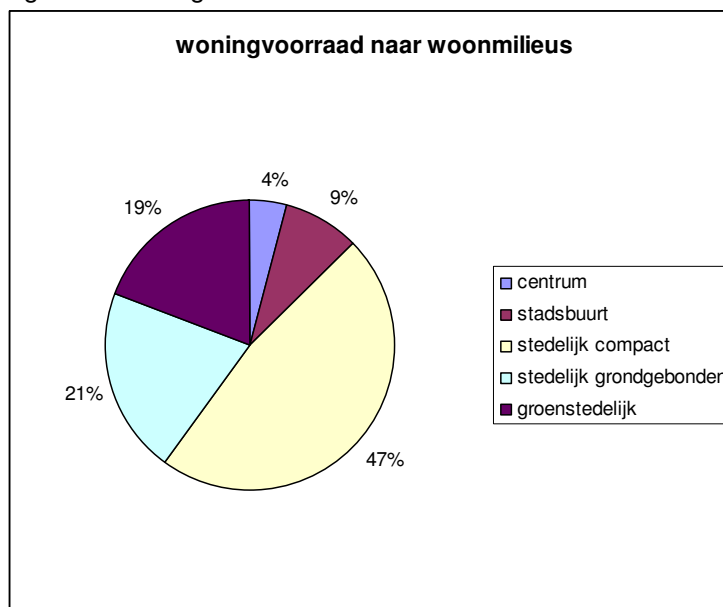


Goedkope huurwoningen zijn huurwoningen met een huurprijs tot € 548,18 prijspeil 2010.
 Goedkope koopwoningen zijn koopwoningen met een koopprijs tot € 215.000
 Middeldure koopwoningen zijn koopwoningen met een prijs tussen € 215.000 en € 350.000
 Dure koopwoningen hebben een koopprijs boven de € 350.000

2.3. Woningvoorraad in de verschillende woonmilieus

Bij de keuze voor een woning is niet alleen de prijs en de kwaliteit van belang.
 Nadrukkelijk speelt de locatie van de woning een grote rol voor de meeste mensen.

Figuur 6: Woningvoorraad naar woonmilieus



De volgende woonmilieus worden in Nijmegen onderscheiden:

- **Het centrumstedelijke woonmilieu.** Een wijk wordt als centrum stedelijk aangeduid op basis van de afstand tot het centrum, het percentage werkgelegenheid in de horeca, detailhandel en zakelijk dienstverlening, de dichtheid, aanwezigheid van etagewoningen en de aanwezigheid van grootstedelijke voorzieningen (bioscoop, theater, museum).

In Nijmegen blijft dit woonmilieu beperkt tot de wijk stadscentrum. Hierbij gaat het om 4% van de bestaande woningvoorraad.

- **Het stadsbuurtwoonmilieu** is een woonmilieu waar naast wonen ook andere functies een rol spelen (winkels, werken, horeca etc.). Buurten waar het levendig is. In het centrum is sprake van veel functiemenging. In een stadsbuurt gaat het om gemiddelde functiemenging. In Nijmegen gaat het om de Benedenstad, Bottendaal en Altrade.

De overige drie woonmilieus bestaan uit wonen met weinig functiemenging. Ook daar wordt wel gewerkt (bv. ZZP-ers) maar dat is weinig zichtbaar op straat. Onderscheid tussen deze woonmilieus kunnen gemaakt worden op basis van dichtheid en stapeling. Het gaat om:

- **Het stedelijk compact woonmilieu** is een woonmilieu met relatief veel etagewoningen (meer dan 40%) en/of woningbouw in een stevige dichtheid (meer dan 30 woningen per hectare. De volgende wijken vallen onder dit woonmilieu: Hunnerberg, Hengstdal, Galgenveld, Biezen, Heseveld, Neerbosch Oost, Hatertse Hei, St. Anna, Hatert, Zwanenveld, Lankforst, Malvert, Meijhorst.

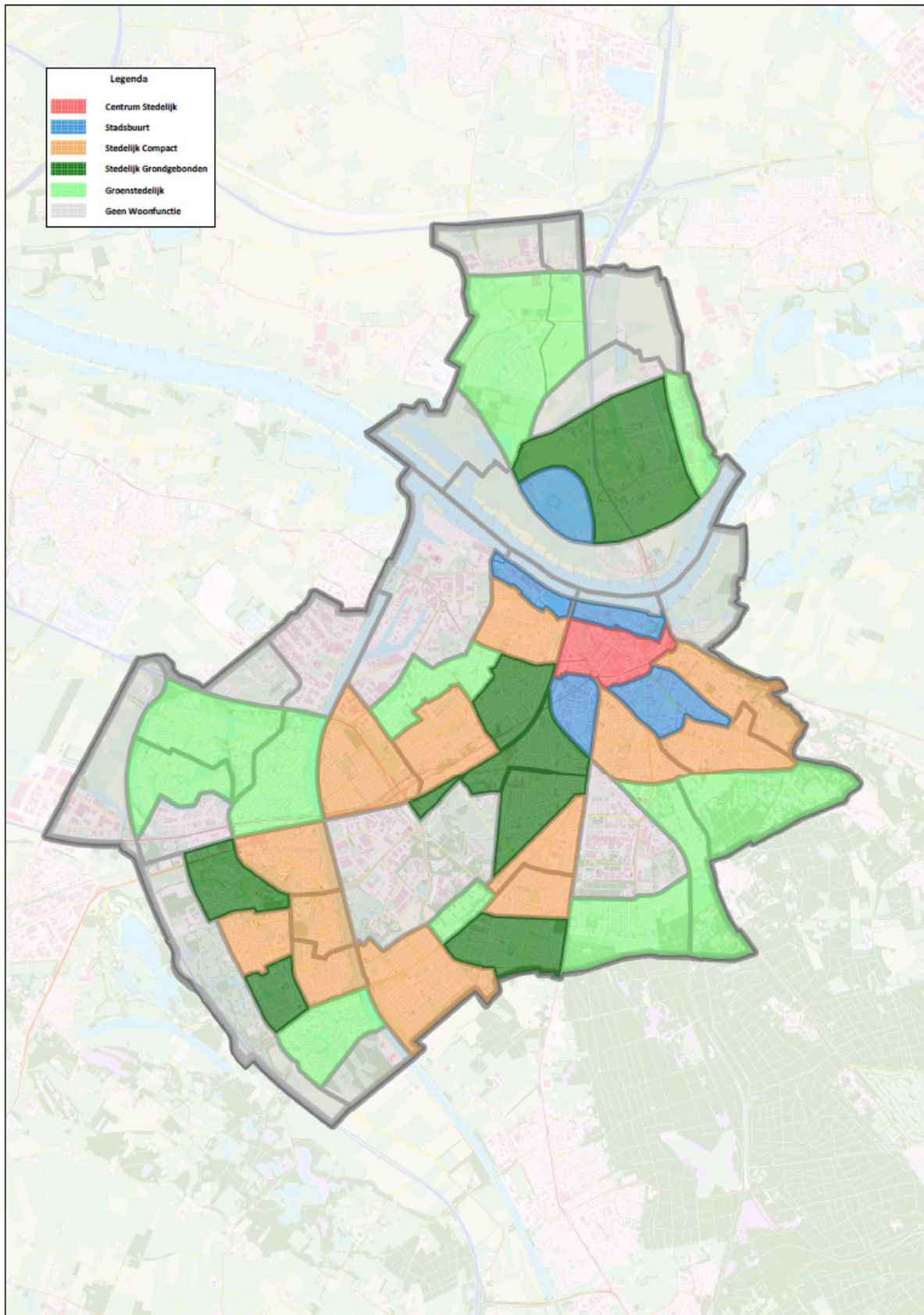
- **Het stedelijk grondgebonden woonmilieu** wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van minimaal 60% laagbouw en/of een dichtheid van minder dan 30 woningen per hectare. Het gaat om de wijken: Wolfskuil, Willemskwartier, Hazenkamp, Grootstal, Aldenhof, Tolhuis en Lent (incl. Visveld).

- **Het groenstedelijke woonmilieu** is het minst dichte woonmilieu. De dichtheid is minder dan 20 woningen per hectare. Dat zijn de wijken: Kwakkenberg, Groenewoud, Brakkenstein, Hees, Weezenhof, geheel Lindenholt en Oosterhout.

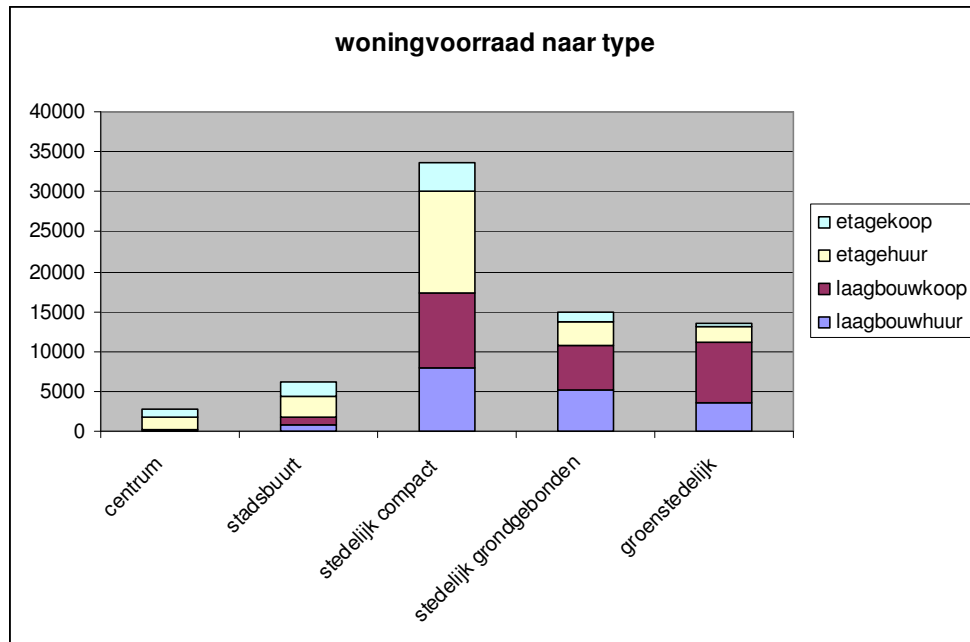
In het kaartje op de volgende pagina worden de bestaande wijken ingedeeld. Ook de nieuwe wijken kunnen we op basis van de bestaande plannen indelen in een woonmilieu. Daarbij krijgen het Waalfront en de Citadel een stadsbuurt woonmilieu, Lent en omgeving een stedelijk grondgebonden woonmilieu en Oosterhout en de Vossenpels een groenstedelijk woonmilieu.

Bijna de helft van de woningvoorraad staat in een stedelijk compact woonmilieu. Het centrum en de stadsbuurt zijn de kleinste woonmilieus met respectievelijk 4 en 9% van de woningvoorraad.

Kaart 1: Bestaande en nieuwe woonmilieus in Nijmegen



Figuur 7: Woningvoorraad naar aantal, type en woonmilieu



In het centrum en de stadsbuurtwijken is het aandeel etagewoningen relatief het grootst. Het stedelijk compacte woonmilieu is het grootste woonmilieu. De verdeling laagbouw-etagebouw is ongeveer gelijk. Binnen de laagbouw is de verdeling huur-koop ook weer ongeveer gelijk. Binnen de etagesector is het aandeel etagehuur veel groter dan het aandeel etagekoop. In het stedelijk grondgebonden en vooral het groenstedelijke woonmilieu staan met name laagbouwwoningen.

3. Aandachtspunten uit het coalitieakkoord

3.1. Inleiding

Er zijn een aantal thema's benoemd in het coalitieakkoord, die ook in WoON 2009 worden behandeld. Hierbij gaat het om doorstroming en het terugdringen van scheefheid, de doelgroepen starters en ouderen, en de belangstelling voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

De uitkomsten uit WoON 2009 ten aanzien van deze thema's worden hier weergegeven.

3.2. Scheef wonen

Wat is scheefheid/scheef wonen? We spreken van scheef wonen wanneer een huishouden, gezien het huishoudeninkomen in een te dure of te goedkope huurwoning woont. De meeste huishoudens wonen passend. Dat betekent dat ze niet te duur en niet te goedkoop wonen.

De definitie van wat te duur of te goedkoop is, is vanwege veranderende regelgeving wisselend en aan verandering onderhevig (zie ook Bijlage 2: Verklarende woordenlijst).

Tot 1 januari 2011 hanteerden we de volgende criteria:

- het maximale inkomen voor een goedkope woning, was het maximale inkomen om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Deze huishoudens noemen we de doelgroep (aandachtsgroep).
- een goedkope woning is een woning met een prijs tot de eerste aftoppingsgrens. Huishoudens die een inkomen hadden boven de huurtoeslaggrens en in een woning woonden onder de eerste aftoppingsgrens woonden te goedkoop. Vanwege de veranderende omstandigheden op de woningmarkt, met name het gat tussen de huur en de koopmarkt is het voor de doelgroep-plus (mensen met een inkomen tot € 42.000) heel moeilijk om een woning te kopen. Corporaties zien het al jaren tot hun taak om ook deze huishoudens van woningen te voorzien, ook al kan het zijn dat die mensen vervolgens scheef wonen.

Per 1 januari 2011 is door de Europese Commissie de regelgeving rondom staatssteun aangescherpt. Dat betekent dat corporaties per 1 januari 2011 minimaal 90% van hun woningen met een huur tot € 652,52 (prijspeil 2011) moeten toewijzen aan een huishouden met een inkomen tot € 33.614,-. Het is aannemelijk om ook de scheefheidsnormen hierop aan te passen.

Omdat deze uitgangspunten nieuw zijn en daarmee niet vergelijkbaar met het WoON 2006 gebruiken we eerst de "oude" definitie om te bekijken hoe de scheefheid in de laatste jaren is veranderd.

3.2.1. Scheefheid 2006 en 2009 in Nijmegen

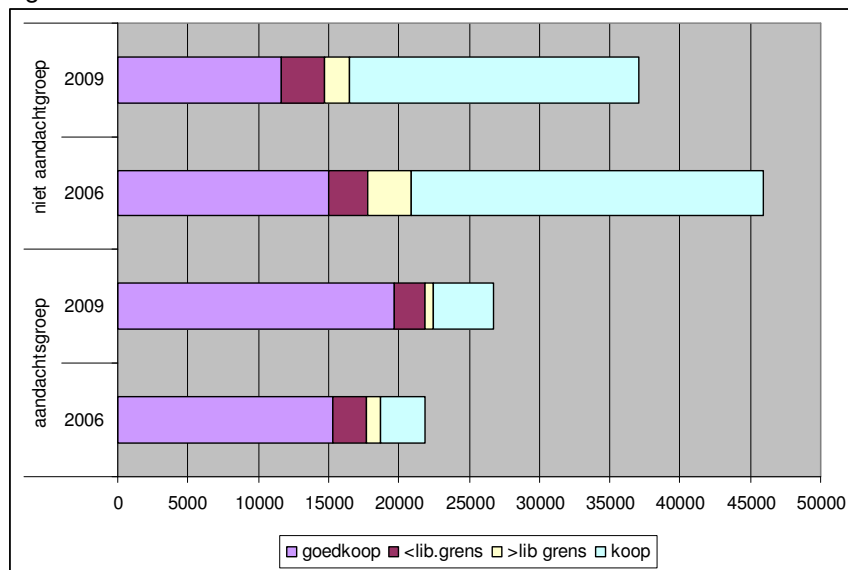
De goedkope en de dure scheefheid is in deze periode afgenomen.

In **2006** behoorde 32% van de huishoudens tot de aandachtsgroep (tot € 21.906). Van deze groep woont meer dan 80% in een passende (goedkope) woning. En 20% woont te duur.

In **2009** behoort 39% van de huishoudens tot de aandachtsgroep (tot € 26.756). Dat betekent een absolute en relatieve stijging van de aandachtsgroep. Van hen woont 82% in een passende woning. Dat betekent dat 18% in een te dure woning woont.

De dure scheefheid is tussen 2006 en 2009 gedaald.

Figuur 9: Scheefheid in 2006 en 2009



In het maatschappelijk debat gaat het om de goedkope scheefheid. Wanneer goedkope scheefheid als probleem wordt ervaren is de redenering dat mensen met een te hoog inkomen een woning bezetten die eigenlijk bedoeld is voor de laagste inkomens. Van de andere kant wordt om verschillende redenen de goedkope scheefheid niet als een probleem gezien. Mensen met een iets hoger inkomen hebben vaak een positieve invloed op de eenzijdige samenstelling van de wijk. Bovendien wordt het huishoudeninkomen in de loop der jaren meestal groter. Dat betekent dat mensen die eerst passend woonden, nu in dezelfde woning scheef wonen. Dat wordt niet onmiddellijk met een verhuizing rechtgezet. Opvallend is wel dat juist deze groep mensen een relatief hoge verhuisgeneigdheid heeft.

In **2006** behoorde 68% van de huishoudens niet tot de doelgroep. Hiervan woont 33% in een goedkope huurwoning en 39% in een woning met een huur tot de liberalisatiegrens. In **2009** behoort 61% van de huishoudens niet tot de doelgroep. Hiervan woont 28% in een goedkope woning en 35% in een woning met een huur tot de liberalisatiegrens.

Conclusie:

Van 2006 tot 2009 is het aantal huishoudens behorend tot de aandachtsgroep toegenomen en de goedkope scheefheid afgenomen van 33% naar 28%.

3.2.2. Scheefheid met EC normen

Vanaf 1 januari 2011 moeten de corporaties minimaal 90% van de vrijkomende woningen, met een huur tot € 652,52 toewijzen aan mensen met een lager inkomen dan de bovenstaande € 33.614, -. De andere 10% van de toewijzingen is vooral en in eerste instantie bedoeld voor urgenten, herstructurering en ouderen met een iets hoger inkomen.

In Nijmegen behoren ongeveer 35.000 zelfstandige huishoudens tot deze doelgroep (inkomen tot € 33.614, -), 33.500 zelfstandige huishoudens hebben een hoger inkomen. Voor mensen met een inkomen net boven de EU grens is het heel moeilijk om een woning te kopen en het is voor hen onmogelijk geworden om een woning met een huurprijs tot €652,52 te huren (m.u.v. van het beperkte aantal goedkope woningen die niet van een corporatie zijn). Tot een inkomen van ongeveer € 42.000, - dreigen deze mensen tussen wal en schip te vallen. Zij kunnen bijna niet op de koopmarkt terecht. Om de grootte en de woonsituatie van deze groep huishoudens duidelijk te maken zijn ze in

onderstaande tabellen apart opgenomen. Het gaat om ongeveer 8800 huishoudens, waarvan ongeveer de helft in een huurwoning woont.

Per 1 januari 2011 zijn de regels voor hypotheekverstrekking nog verder aangescherpt. De gevolgen zijn nog niet duidelijk, maar de verwachting is dat de koopmarkt voor inkomens tot € 42.000 - nu vrijwel uitgesloten is en dat ook huishoudens met een inkomen (net) boven € 42.000,- in de problemen gaan komen bij de financiering van een woning.

Tot nu toe is er ten aanzien van de goedkope woningvoorraad uitgegaan van woningen tot de eerste aftoppingsgrens. Voor de volledigheid is deze grens ook in de tabellen opgenomen. In de EU regelgeving wordt uitgegaan van corporatiewoningen met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 652.52)

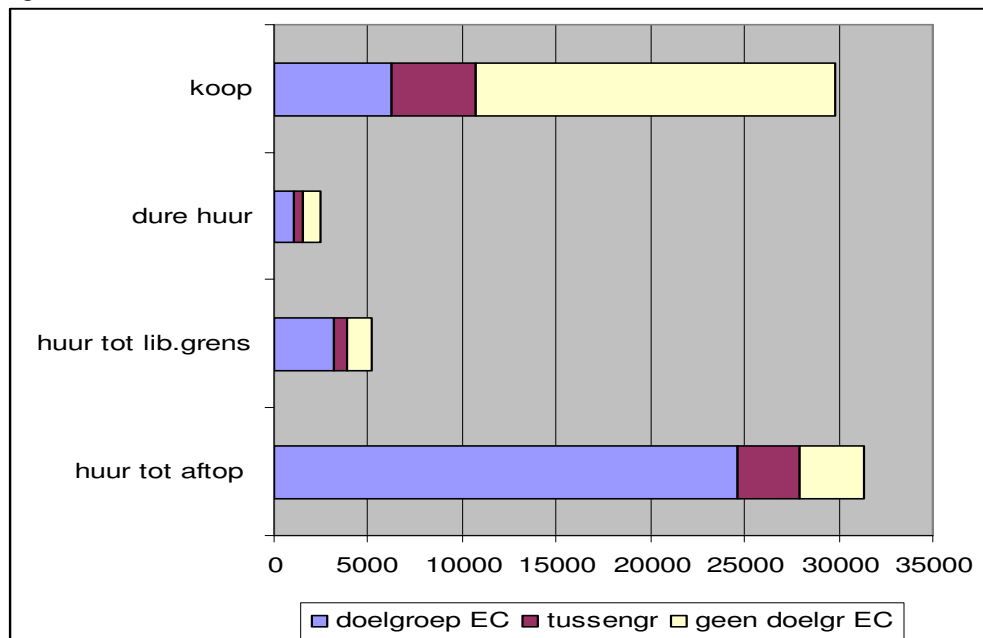
Voor de verschillende doelgroepen en voor de verschillende huurgrenzen zijn in de onderstaande tabel de woonsituatie van de zelfstandige huishoudens aangegeven.

Stand van zaken:

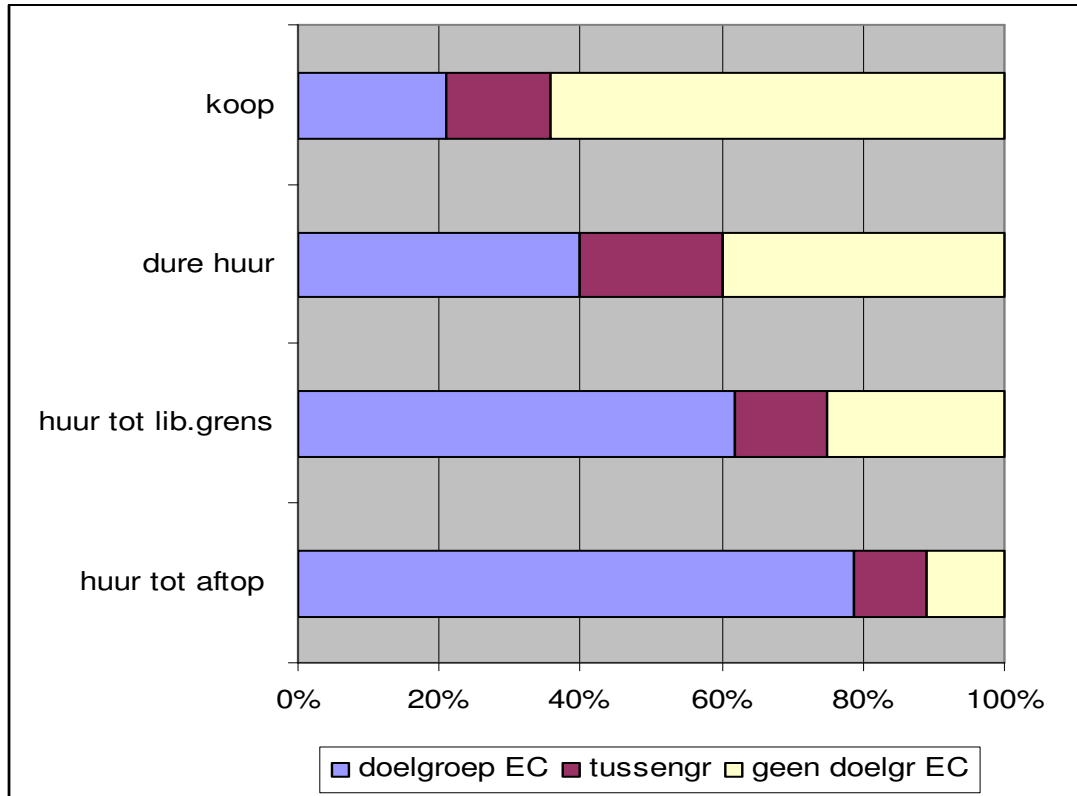
Huishoudens met een inkomen tot € 33.614 wonen voor een groot gedeelte in een huurwoning met een huurprijs tot € 652,52 (liberalisatiegrens). Ongeveer 22% van de woningvoorraad met een huurprijs tot de liberalisatiegrens wordt bewoond door huishoudens met een hoger inkomen.

Ongeveer 12% van de goedkope huurwoningen tot de aftoppingsgrens wordt bewoond door mensen met een inkomen boven € 42.000, - en ongeveer 10 % van de goedkope huurwoningen wordt bewoond door de tussengroep (tussen € 33.614 en € 42.000). Dus ongeveer 8750 huishoudens wonen scheef: 4750 huishoudens met een inkomen hoger dan € 42.000 en 4000 huishoudens in de tussengroep.

Figuur 11: Scheefheid met EC normen



Figuur 12: Scheefheid met EC normen in percentages



In het coalitieakkoord worden experimenten met inkomensafhankelijke huren en verkoop van huurwoningen genoemd als kansen om de scheefheid te verkleinen. In overleg met de corporaties zetten we deze experimenten door en zullen we scherp monitoren wat de gevolgen zijn.

Los daarvan monitoren we, samen met de corporaties, de gevolgen van de EU maatregel voor huishoudens met een inkomen boven de €33.614,-. De verwachting is dat door de EU maatregel de doorstroming op de huurmarkt wellicht nog verder onder druk komt te staan. Deze huishoudens hebben namelijk geen redelijk alternatief.

3.3. Starters

In Nijmegen zijn veel starters. Dat is logisch als studentenstad. Lang niet alle starters zullen een beroep gaan doen op de Nijmeegse woningmarkt. Het aantal urgent woningzoekende starters is niet gestegen. Ook in 2006 waren er ongeveer 3300 urgente starters.

De woningvraag van starters is specifiek en realistisch. Zij willen voor 80% een huurwoning en voor 70% een etagewoning. Ongeveer 70% zoekt een 2 of 3 kamer woning. Van de starters wil 25% echt in het centrum wonen en 50% op maximaal 15 minuten lopen van het centrum.

Nijmegen heeft als studentenstad een flink aanbod maar ook een licht groeiende vraag naar onzelfstandige woonruimte. Vooral voor studenten en andere jongeren. De instellingen voor hoger onderwijs verwachten de komende jaren nog enige groei. De RU heeft nu 18.700 studenten, de HAN 20.000 in Nijmegen en 10.000 in Arnhem. Om demografische redenen zal zich zo rond 2020 een omslag aandienen, maar prognoses zijn lastig.

De particuliere kamermarkt ademt in zekere zin mee met de vraag. Maar uitbreiding van het aanbod met nieuwbouw is noodzakelijk om de verwachte groei op te vangen en tekorten niet te laten groeien. Tot 2015 komen er nog 1.000 tot 1.250 eenheden bij. Over de omvang en aard van de taakstelling voor de periode daarna wordt met de onderwijsinstellingen en de SSHN overlegd. Een betere doorstroming naar de zelfstandige markt in Nijmegen of elders is in dit verband ook van groot belang. Daarom liggen er duidelijke relaties tussen de onzelfstandige en de zelfstandige woningmarkt.

3.4. Ouderen

In Nijmegen is ook sprake van vergrijzing. Er komen steeds meer ouderen. De eerste babyboomers bereiken nu de leeftijd van 65 jaar.

De verhuisgeneigdheid onder ouderen is zeer gering. In de gehele stadsregio wil of moet (vanwege hun gezondheid) 11% van de ouderen verhuizen. Voor andere leeftijdsgroepen liggen de cijfers veel hoger. Huishoudens tussen 35-64 jarigen willen voor 22% verhuizen en bij de jongere huishoudens ligt dat aandeel rond de 40%.

De ouderen die willen verhuizen kiezen veelal voor een etagehuurwoning. Maar de meeste ouderen willen helemaal niet verhuizen.

Omdat het aantal verhuisgeneigde ouderen in Nijmegen zo klein is, kunnen er binnen WoON 2009 op lokaal niveau geen representatieve uitkomsten gegeven worden op behoefte aan wonen en zorg, of de buurtgebondenheid bij verhuiswensen.

3.5. (Collectief) particulier opdrachtgeverschap

Nijmegen zet in op (collectief) particulier opdrachtgeverschap. In tijden van crisis is dit bij uitstek een instrument om meer vraaggericht te bouwen. Mensen bepalen zelf hoe hun toekomstige woning er uit gaat zien. Voor een aantal woningzoekenden zal dit voldoende uitdaging zijn om wel te kiezen voor een nieuwe woning.

Uit de woningmarktverkenning blijkt dat de vraag naar particulier opdrachtgeverschap niet erg groot is.

In vergelijking met 2006 is in 2009 de belangstelling voor het bouwen op een eigen kavel afgenomen van 12% naar 8% van de ondervraagden. Van de andere kant is de vraag naar het realiseren van een wooncomplex samen met anderen toegenomen van 0% naar 3% en ook het aantal twijfelaars is toegenomen van 9% naar 16%.

Bovenstaande betekent dat er met het juiste aanbod mensen te verleiden zijn om te kiezen voor CPO. Er worden nu projecten opgezet, waarbij bijvoorbeeld de betaalbaarheid of mogelijk anderszins andere thema's (samen oud worden, duurzaamheid etc.) mensen aan kunnen trekken. Het is natuurlijk de uiterste vorm van vraaggericht bouwen. De wens van de consument staat centraal omdat hij/zij ook woonproducent wordt. Bovendien kunnen op deze manier ook mensen met een latente vraag enthousiast gemaakt worden voor een nieuwe woning. In Nijland (Waalsprong) zijn de eerste projecten opgestart. Ook op andere locaties in de Waalsprong (Laauwik en Vossenpels Zuid) worden mogelijkheden voor PO ontwikkeld.

4. Woningmarktverkenningen: de vraag en de uitbreidingsbehoefte

4.1. Inleiding

De gegevens uit de enquête van WoON 2009 geven de uitkomsten van wat de geënquêteerden zeggen over hun woonwensen (Kernpublicatie WoON 2009: Stadsregio Arnhem Nijmegen met Tabellenboek ABF september 2010).

Met een geavanceerd model (Socrates) dat ontwikkeld is door onderzoeksbureau ABF en dat door ook het Rijk (voormalig ministerie van VROM, nu BZK/WWI) voor hun rapportages wordt gebruikt, worden de enquêtegegevens gecombineerd met bevolkingsprognoses en economische scenario's. Op basis hiervan wordt een prognose van de woningvraag berekend. Ook voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen is een doorberekening door ABF gedaan. De aantallen die daaruit komen geven een beeld van de woningvraag tot 2020 (Woonverkenning Stadsregio Arnhem Nijmegen; kwantitatieve en kwalitatieve indicatie. ABF september 2010).

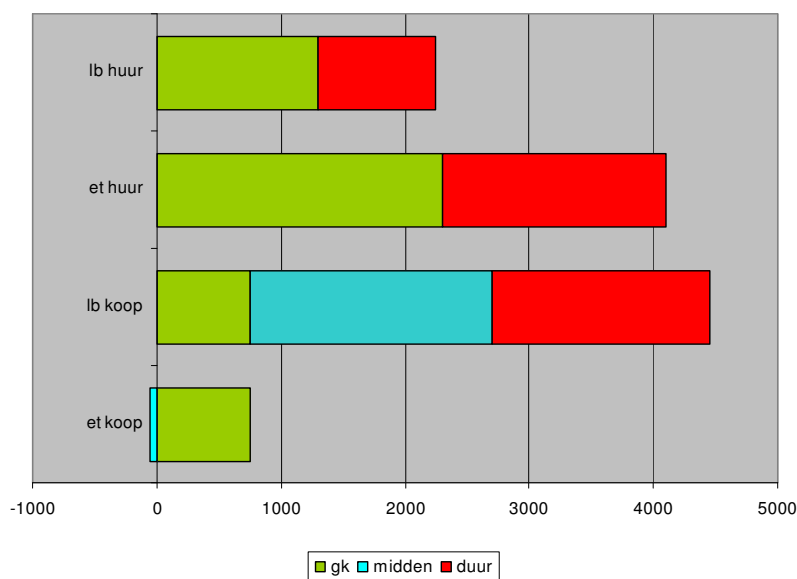
De Socratesberekening geeft een beeld van de vraag naar woningen. De woningvraag van 2010-2020 in Nijmegen is 8000 woningen. De volgende stap is de bepaling van de uitbreidingsbehoefte. Om van de vraag naar de uitbreidingsbehoefte te komen moeten de veranderingen in de bestaande woningvoorraad meegenomen worden. Hierbij gaat het om het slopen van woningen en om de verkoop van huurwoningen. In de Socrates berekeningen blijft het woningtekort 3,4% in 2020. Dat is vergelijkbaar met het woningtekort op dit moment. Wij willen het woningtekort verkleinen. In ieder geval naar 2%. Hiervoor moeten er 2000 woningen extra worden gebouwd.

Dit resulteert in een **uitbreidingsbehoefte van 9000-11.000 woningen** tot 2020. De woningvraag is 8000. Er worden ongeveer 1000 woningen gesloopt, die terug gebouwd moeten worden en indien mogelijk willen we het huidige woningtekort van 3,4% terugdringen. Dat betekent dat er in ieder geval 9000 woningen gebouwd moeten worden en liefst nog 2000 woningen extra om het huidige tekort terug te dringen.

4.2. De uitbreidingsbehoefte naar type en prijs

Ruim de helft van de uitbreidingsbehoefte bestaat uit goedkope woningen. Met name in de huursector. Er moeten tot 2020 ongeveer 3500 goedkope huurwoningen en 1500 goedkope koopwoningen toegevoegd worden.

Figuur 12: De uitbreidingsbehoefte tot 2020 in etage-laagbouw en huur-koop en prijscategorie



In de huursector moet ongeveer 2/3 gedeelte van de goedkope woningen gerealiseerd worden als etagewoning, in de koopsector is het aandeel etage en laagbouw ongeveer even groot.

Ten opzichte van 2006 is de uitbreidingsbehoefte bij etagehuurwoningen toegenomen van 26% naar 37% en de uitbreidingsbehoefte in de etagekoop afgenomen van 15 naar 7%. In de laagbouwhuur en koop zijn de verschuiving niet groot (enkel procentje).

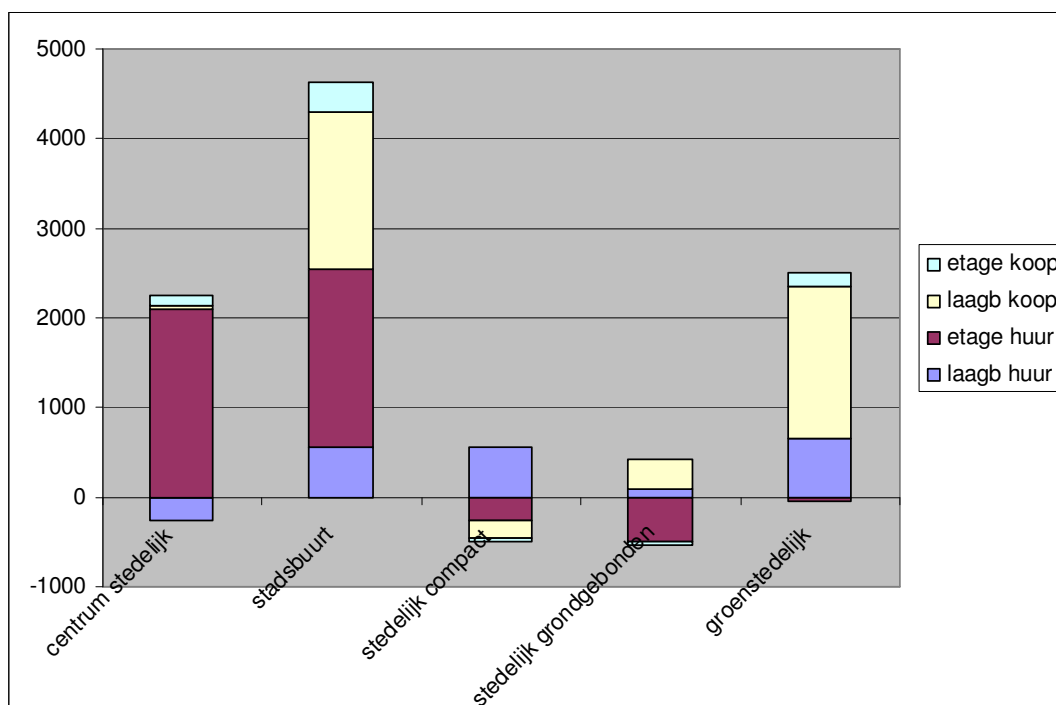
4.3. De uitbreidingsbehoefte in de verschillende woonmilieus

Tussen de verschillende woonmilieus zijn er grote verschillen in de uitbreidingsbehoefte. Opvallend is dat er veel vraag is in de centrum stedelijke en stadsbuurt woonmilieus en aan de andere kant ook in het groenstedelijke woonmilieu. Dus enerzijds de keuze voor echt stedelijk en aan de andere kant juist het meer ontspannen groenstedelijk woonmilieu.

In de twee tussenmilieus (stedelijk grondgebonden en stedelijk compact) is de uitbreidingsbehoefte maar heel gering. Het gaat hier wel om de woonmilieus met de meeste woningen in de bestaande woningvoorraad.

Maar 4% van de woningvoorraad in Nijmegen staat in een centrum stedelijk woonmilieu, terwijl meer dan 20% van de uitbreidingsbehoefte gericht is op een centrum stedelijk woonmilieu.

Figuur 13: De uitbreidingsbehoefte tot 2020 naar type en huur-koop en naar woonmilieus



Dat betekent dat de uitbreidingsbehoefte in een centrum stedelijk woonmilieu bijna net zo groot is als het aantal woningen dat nu al in een centrum stedelijk woonmilieu staat! Deze uitbreidingsbehoefte bestaat bovendien voor het allergrootste gedeelte uit (goedkope) etagehuurwoningen. De verklaring voor deze enorme toename in de woningvraag naar etagehuurwoningen kan liggen in de crisis en de onzekerheden op de woningmarkt. Jonge mensen vinden het risico bij de koop van een woning te groot of ze krijgen de financiering niet rond. Zij willen wel een (betaalbare) etagehuurwoning, maar die moet dan wel centraal gelegen zijn.

Ook in de stadsbuurt is de uitbreidingsbehoefte van etagehuurwoningen groot, maar ook een substantieel gedeelte van de uitbreidingsbehoefte wordt gevormd door laagbouwkoopwoningen. Om aan uitbreidingsbehoefte te voldoen zullen de meest stedelijke woonmilieus ook in omvang moeten groeien. Het kan niet ingevuld worden binnen de bestaande stedelijke wijken. Daarvoor is de uitbreidingsbehoefte veel te groot.

De uitbreidingsbehoefte in een groenstedelijk woonmilieu ligt op ongeveer 25% terwijl het aanbod in de woningvoorraad nu op ongeveer 20% ligt. Deze vraag bestaat bijna volledig uit laagbouwkoopwoningen, met name in de koopsector. Om hieraan te kunnen voldoen zullen er nieuwe groenstedelijk woonmilieus moeten worden ontwikkeld. Inbreiding in de bestaande woonmilieus doet al snel af aan het groenstedelijke woonmilieu. We moeten dus nieuwe groenstedelijke woonmilieus creëren (Waa sprong)

Bij geplande toevoegingen in de twee "tussenmilieus" zal zorgvuldig gekeken moeten worden naar nut en noodzaak hiervan. De marktindicaties zijn niet sterk. In de laagbouw liggen nog beperkte mogelijkheden en in de etagebouw zijn geen mogelijkheden.

Conclusie

De uitbreidingsbehoefte is gericht op de woonmilieus die in de bestaande woningvoorraad maar een klein aandeel hebben. Om aan de uitbreidingsbehoefte te voldoen zullen nieuwe locaties (wijken) ontwikkeld moeten worden met deze woonmilieus. Hierbij gaat het met name om het stadsbuurtmilieu en het groenstedelijk woonmilieu. In de Waa sprong en het Waa lfront liggen hiervoor kansen.

5. Woningbouwprogramma tot 2020

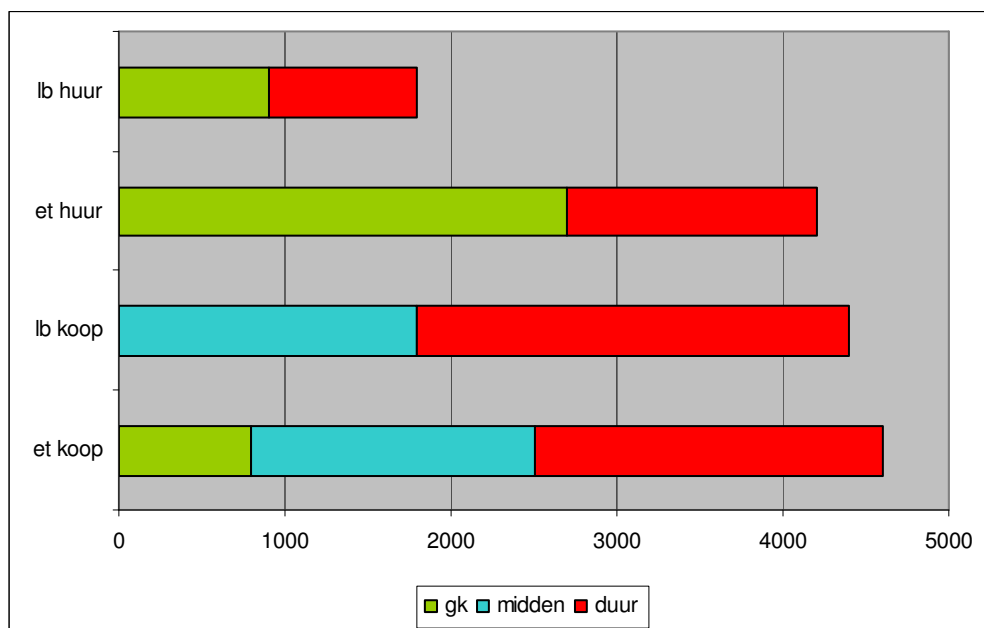
5.1. Inleiding

Nijmegen heeft nog een enorme capaciteit aan beschikbare locaties voor woningbouw. Behalve de Waalsprong waar nog meer dan 9000 woningen gebouwd worden en het Waalfront met 2600 woningen, zijn er in de stad nog locaties voor meer dan 8000 woningen. Daarin zijn overigens de locaties voor vervangende nieuwbouw meegerekend (ongeveer 1000 woningen). Er kunnen in de stad nog ongeveer 7000 woningen toegevoegd worden op locaties die daarvoor nu al in beeld zijn. In het totaal is er ruimte voor ongeveer 18.500 woningen. Deze woningen staan niet allemaal voor de komende 10 jaar in het programma. Tot 2020 staan er op dit moment ongeveer 13.000 woningen in het programma. Er zijn in 2010 ongeveer 550 woningen opgeleverd.

De woningen die na 2020 in het programma staan zijn woningen die gepland zijn in de Waalsprong (4000-4500) en in het Waalfront (1000-1500).

Om een beeld te geven van het woningbouwprogramma gebruiken we de gegevens van de woningbouwlocaties die in het programma staan tot 2020 met de differentiatie zoals die nu bekend is. Gezien de economische crisis, de onduidelijkheden op de woningmarkt en de looptijd van deze woningmarktverkenningen zullen er in de loop van de komende jaren voor verschillende locaties en/of woningbouwcategorieën wellicht andere keuzes worden gemaakt.

Figuur 14: Het woningbouwprogramma tot 2020



Goedkope huurwoningen zijn huurwoningen met een huur tot € 517.64 (prijsspeil 2011)
 Goedkope koopwoningen zijn woningen met een prijs tot € 172.000, -
 Middeldure koopwoningen hebben een prijs tussen € 172.000, - en € 292.000, -

5.2. Woningbouwprogramma naar type en prijs

In het huidige woningbouwprogramma staan (van 2010 tot 2020) ongeveer 13.500 woningen. Ongeveer 60% staat in de koopsector geprogrammeerd en ook ongeveer 60% staat als etagewoning geprogrammeerd.

In de huursector bestaat bijna 60% uit goedkope huurwoningen, in de koopsector bestaat ongeveer 40 uit goedkope en middeldure koopwoningen. In de laagbouwkoop ontbreekt het goedkope segment. Dat betekent niet dat er geen (nieuwe) goedkope koopwoningen op de markt komen. Door de verkoop van woningen van corporaties komen er voldoende nieuwe koopwoningen op de markt, die veelal goedkoop zijn.

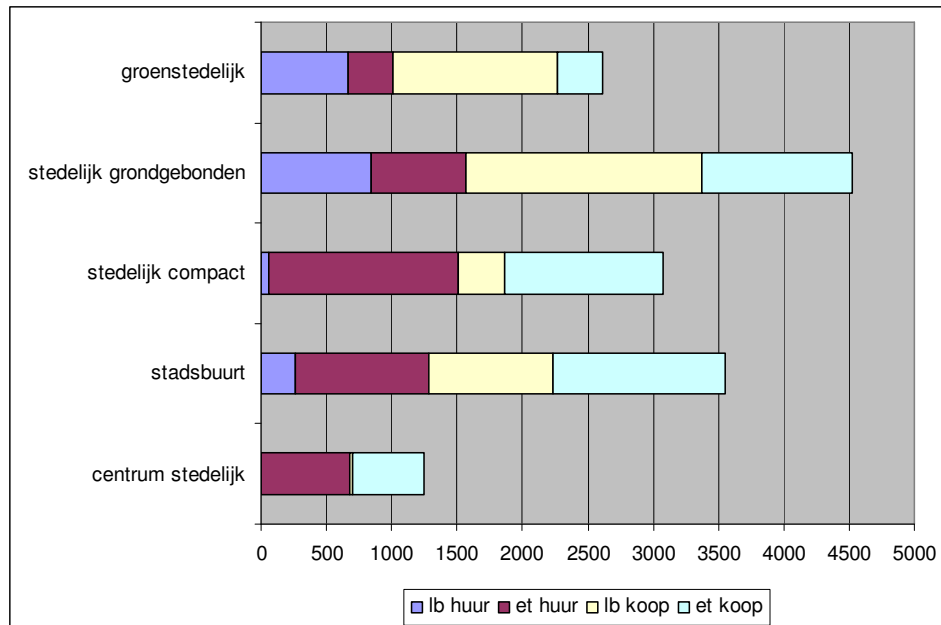
In vergelijking met 2006 zijn er flinke wijzigingen in het programma. Het aandeel etagehuur is gestegen van 19% naar 28%. Het programma in de etagekoop is gedaald van 40 % naar 30%. Een aantal complexen, die in 2006 in de etagekoop in het programma stonden zijn inmiddels gerealiseerd. Voor een deel in de koop, maar voor het grootste gedeelte zijn ze omgezet in de huursector. In het programma voor de komende jaren hebben ook veel omzettingen van koop naar huur plaatsgevonden.

In het programma binnen de laagbouw is niet veel veranderd. Er zijn in de periode 2006-2009 niet veel laagbouwwoningen gebouwd. De meeste laagbouwwoningen zijn in de Waalsprong geprogrammeerd. De laagbouwhuur is iets toegenomen ten koste van de laagbouwkoop.

Het zijn onzekere tijden voor de woningbouw. Na een tijd van bouwen, bouwen, bouwen moet er nu moeite worden gedaan om de productie op peil te houden. Er zijn projecten die nu niet worden gerealiseerd omdat er geen markt voor is. In Nijmegen gaat het om ongeveer 1500 woningen. Het kan zijn dat de ontwikkelaar wacht op betere tijden of dat men gaat herontwikkelen. Deze woningen hebben de procedures wel doorlopen. Wanneer men wil starten, dan is dat ook mogelijk. Ze zijn daarom wel in het programma opgenomen.

Voor de naaste toekomst wordt het nog belangrijker om te kijken naar de vraag in de woningmarkt.

Figuur 15: Het programma van woningen in de verschillende woonmilieus



5.3. Woningbouwprogramma naar woonmilieus

In het huidige programma zijn alle woonmilieus vertegenwoordigd. De nadruk ligt op het stedelijk grondgebonden woonmilieu. In dit woonmilieu staan meer dan 4500 woningen geprogrammeerd. Er staat een groot aantal woningen in het programma die in nieuwe wijken gebouwd gaan worden. Deze wijken hebben we als volgt toebedeeld aan de verschillende woonmilieus:

- In het **Waalfront en in de Citadel** wordt een stadsbuurt woonmilieu gerealiseerd. Dat betekent dat er een levendig woonmilieu gerealiseerd moet gaan worden, waarin behalve voor wonen nadrukkelijk ook ruimte wordt gemaakt voor andere functies zoals winkels, horeca en werken. De huidige plannen voor zowel Waalfront als de Citadel geven de verscheidenheid aan functies nadrukkelijk een plek en daarmee een reële mogelijkheid voor de realisatie van een stadsbuurtwoonmilieu. Ook in de Hoge Bongerd wordt een stadsbuurt woonmilieu gerealiseerd.

- Voor de omgeving van **Lent en in Oosterhout** gaan we uit van een woonmilieu waar wonen de belangrijkste functie gaat vervullen. Natuurlijk kan daar ook gewerkt worden (aan huisgebonden beroepen), maar de functiemenging zal beperkt zijn. Het verschil tussen de omgeving van Lent (met name Laauwik en Broodkorf Woenderskamp) en Groot Oosterhout en de Vossenpels is gelegen in de dichtheid van de woningbouw. We

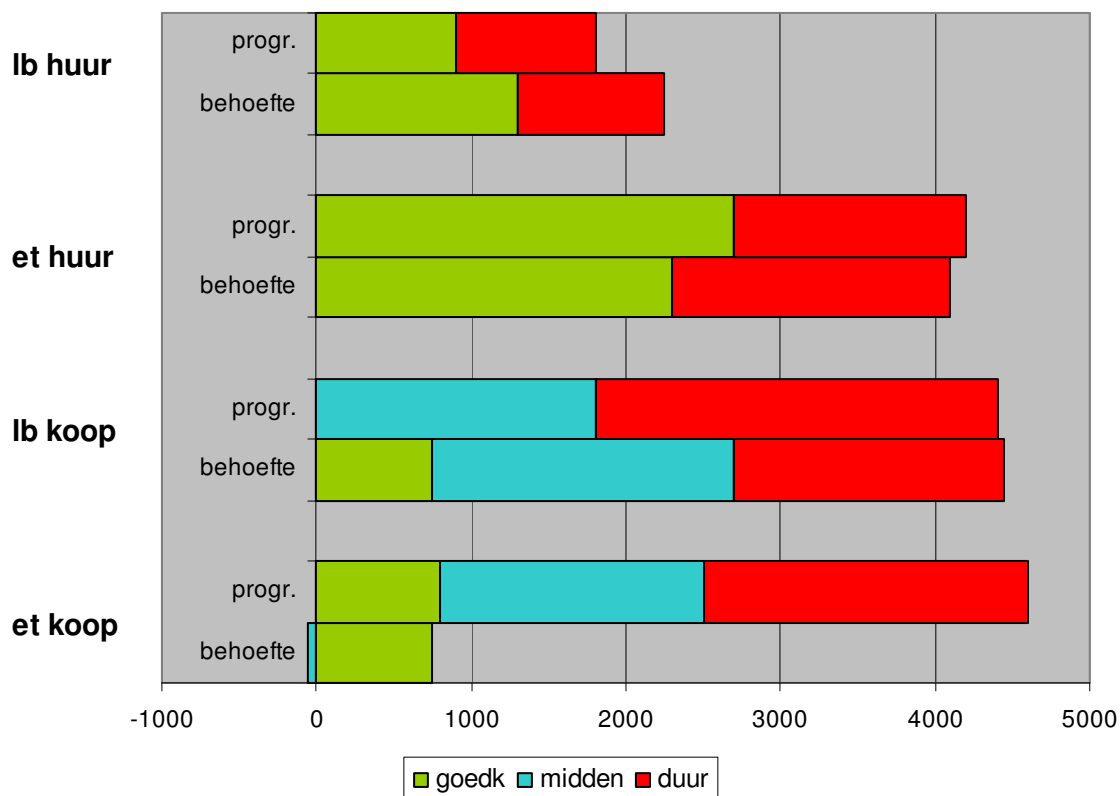
gaan uit van de realisatie van een stedelijk grondgebonden woonmilieu in de omgeving van Lent en een groenstedelijk woonmilieu in Groot Oosterhout en de Vossenpels.

6. Confrontatie uitbreidingsbehoefte en woningbouwprogramma tot 2020

6.1. Inleiding

In de vorige twee hoofdstukken zijn de uitbreidingsbehoefte en het huidige woningbouwprogramma weergegeven. Dat levert veel informatie op. Maar nog meer informatie komt uit de confrontatie van de uitbreidingsbehoefte en het woningbouwprogramma. Het levert een beeld op van de kansen en risico's op de woningmarkt in de komende tijd en de gevolgen voor het huidige programma.

Figuur 16: De confrontatie van uitbreidingsbehoefte en woningbouwprogramma per categorie



6.2. Uitbreidingsbehoefte en woningbouwprogramma naar type en prijs

Bij confrontatie van de vraag en het programma blijkt het volgende:

1. In het programma is het aantal woningen voldoende. De ervaring leert dat er ongeveer 130% van de vraag in het programma moet zitten. 30% van het aanbod vertraagt en/of valt uit. Dus om in 2020 11.000 woningen te realiseren heb je nu een aanbod van ongeveer 14.500 woningen nodig. In absolute aantallen sluiten de uitbreidingsbehoefte en het programma zodoende goed aan. In het programma zitten nu ongeveer 13.500 woningen.
2. In de verschillende categorieën woningen is minder sprake van een goed evenwicht. In de etagekoop is sprake van een heel groot verschil tussen uitbreidingsbehoefte en programma. In de drie andere categorieën zijn de verschillen minder groot.
3. In de etagehuursector en de laagbouwkoop zijn de uitbreidingsbehoefte en het programma ongeveer in evenwicht. Wanneer er rekening wordt gehouden met mogelijke planuitval en vertraging zou het programma in deze categorieën iets groter kunnen zijn.
4. In de etagehuursector kan het programma voor de duurdere huur licht groeien. In de laagbouwkoop zouden meer goedkope koopwoningen geprogrammeerd mogen worden
5. De uitbreidingsbehoefte en het programma in de laagbouwkoop zijn kwantitatief in evenwicht. Er is wel een tekort te signaleren in de goedkope koopsector en een overschot in de dure laagbouwkoop.
6. In de verschillende categorieën laagbouwhuur ligt de uitbreidingsbehoefte iets hoger dan het programma. Dat wordt met name veroorzaakt door een tekort in het programma van goedkope laagbouwhuurwoningen (ongeveer 500 woningen).
7. In de etagekoopsector is het verschil tussen de uitbreidingsbehoefte en het programma enorm groot. Het overschot in het programma van de etagekoop is niet nieuw. Ook in eerdere Woningmarktverkenningen en in de Woonvisie is dit probleem reeds gesignaleerd. Al voordat de economische crisis een feit was, bleek dat de etagekoopmarkt verzadigd was. Appartementen werden nog maar zeer mondjesmaat verkocht. Al een flink aantal jaren geleden werden de eerste

appartementencomplexen omgezet van koop in huur. Voor veel koopappartementen zijn de procedures allemaal doorlopen. Ze zouden zo gebouwd kunnen worden, maar door slechte verkoop wordt er niet gestart. De praktijk bevestigt de onderzoeksuitkomsten. Met name in de middeldure en dure etagekoopappartementen is sprake van een flink overschot in het programma. In de goedkope etagekoopsector is sprake van een evenwicht tussen uitbreidingsbehoefte en programma.

Conclusie:

Wanneer er sprake is van wijzigingen in het bestaande programma of van toevoegingen aan het programma dan moet er ingezet worden op het toevoegen van goedkope laagbouwhuur en goedkope laagbouwkoop. Ook moet er ingezet worden op het omzetten van etagekoop naar etagehuur en het omzetten van dure laagbouwkoop naar goedkopere laagbouwkoop.

6.3 Uitbreidingsbehoefte en woningbouwprogramma per woonmilieu

Bij de confrontatie van uitbreidingsbehoefte en het woningbouwprogramma naar woonmilieu krijgen we een veel gedifferentieerder beeld.

De uitbreidingsbehoefte is sterk gericht op drie woonmilieus (centrum stedelijk, stadsbuurt en groenstedelijk), terwijl juist in de twee andere woonmilieus (stedelijk compact en stedelijk grondgebonden) het woningbouwprogramma heel groot is.

In het grootste woonmilieu, het stedelijk compacte woonmilieu (49% van de stad) is de vraag naar woningen beperkt (500 woningen) en alleen gericht op laagbouwhuurwoningen.

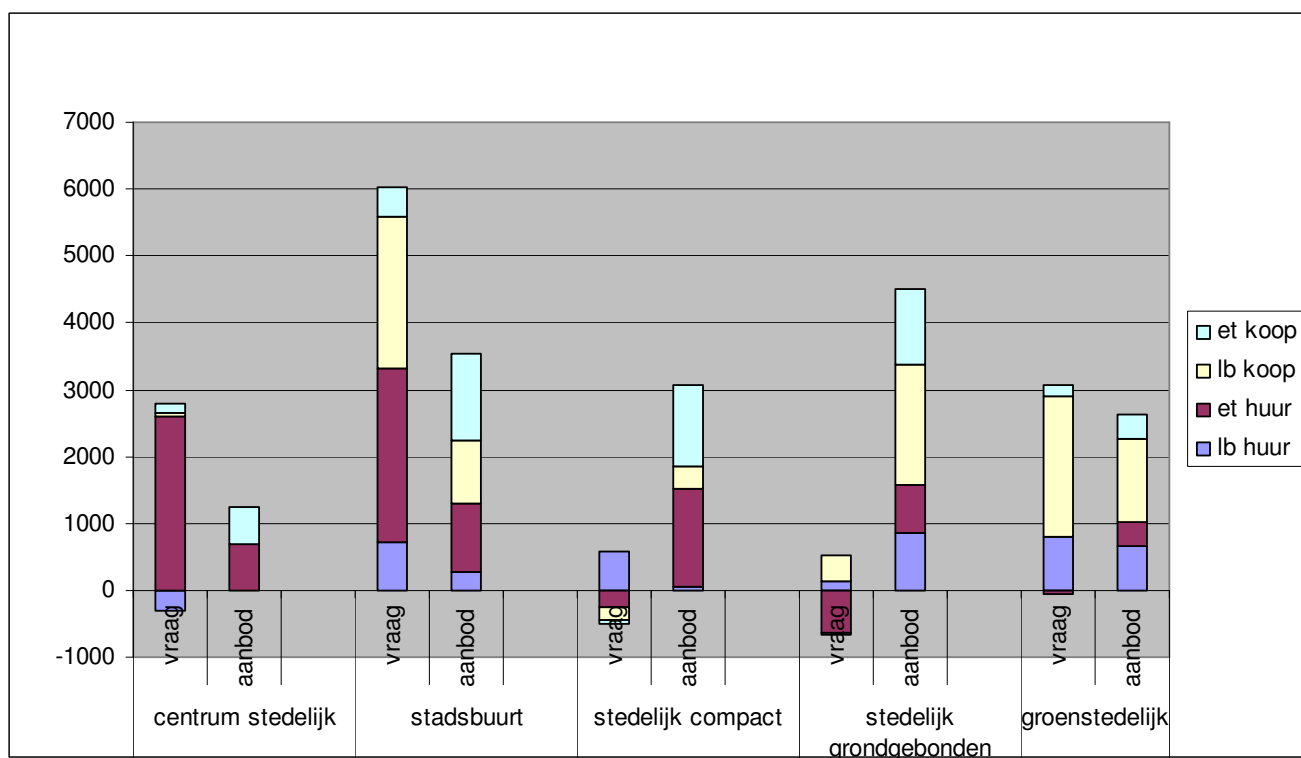
In de twee meest stedelijke woonmilieus staat nu 13% van de woningvoorraad. Vanuit de uitbreidingsbehoefte zouden daar bijna 9000 woningen toegevoegd moeten worden (waarvan bijna 6000 als etagehuurwoning). Dat kan alleen maar wanneer er nieuwe stedelijke woonmilieus worden gemaakt. Dat gebeurt in de Citadel (Waalsprong) en het Waalfront. Ook voor de verdere ontwikkeling van de omgeving van het Centraal Station geven goede mogelijkheden om conform de uitbreidingsbehoefte te gaan bouwen. Zelfs wanneer deze locaties allemaal in het programma worden opgenomen, blijft er een tekort bestaan aan woningen in deze twee woonmilieus.

In de twee tussenmilieus (stedelijk compact en stedelijk grondgebonden) zal zorgvuldig bekeken moeten worden waar eventuele toevoegingen een extra kwaliteit geven aan de wijk.

We onderscheiden verschillende woonmilieus, maar dat betekent niet dat alle wijken in één woonmilieu in alle opzichten vergelijkbaar zijn. Dat heeft ook te maken met de ligging ten opzichte van andere wijken, ten opzichte van het centrum, maar bijvoorbeeld ook ten opzichte van de uitvalswegen en de natuur.

In het volgende hoofdstuk komen we hier op terug. We werken de uitbreidingsbehoefte en het programma dan verder uit naar wijk.

Figuur 17: Uitbreidingsbehoefte en programma in de woonmilieus



6.4. Uitbreidingsbehoefte en programma binnen de verschillende woonmilieus

6.4.1. Inleiding

Zowel de uitbreidingsbehoefte als het woningbouwprogramma kunnen in de verschillende woonmilieus worden weergegeven. Wat is de uitbreidingsbehoefte en het programma in de verschillende woonmilieus? Wat zijn de kansen en potenties bij nieuwe locaties, maar ook de kansen bij veranderingen in het programma om beter aan te sluiten bij de vraag?

6.4.2. Centrum stedelijk woonmilieu

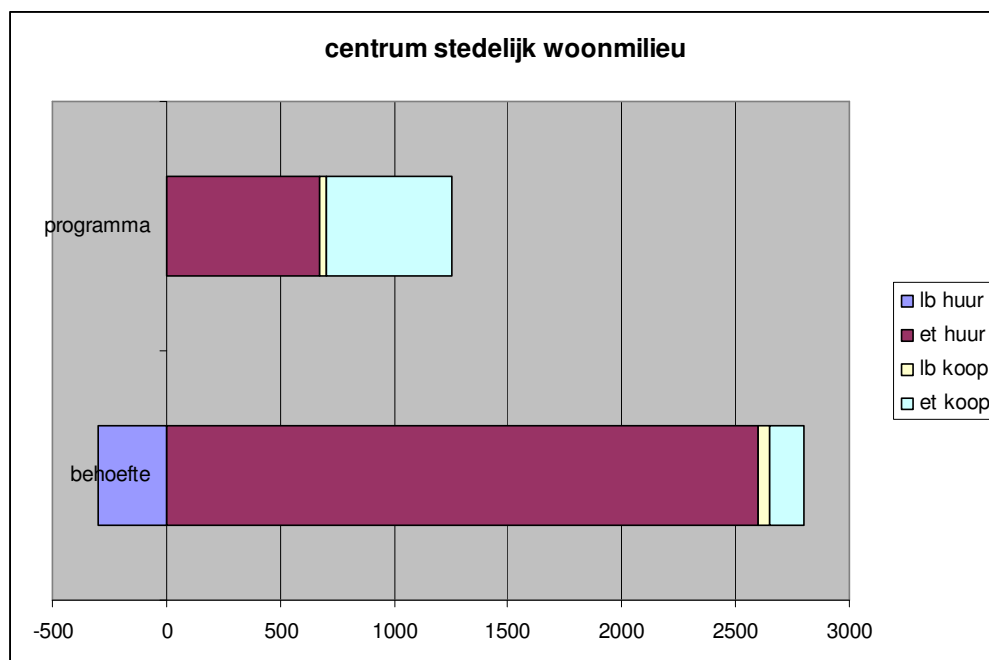
Het centrum stedelijk woonmilieu is het woonmilieu van het stadscentrum van Nijmegen. Dit woonmilieu wordt vooral bepaald door de aanwezigheid van een veelheid aan functies, waarvan wonen er één is.

In het centrum stedelijk woonmilieu is sprake van een grote vraag naar woningen. In het programma staan tot 2020 meer dan 1000 woningen. Desondanks resteert een stevige vraag naar woningen. Er zouden nog wel 1500 woningen toegevoegd kunnen worden.

Uitgaande van de gevraagde categorieën zouden er een aantal etagekoopwoningen omgezet moeten worden in etagehuur (400), en moeten er locaties voor 1300 etagehuurwoningen worden gevonden.

In het kader van wonen boven winkels worden er in het centrum stedelijk woonmilieu nog wel woningen toegevoegd en natuurlijk blijft het proces van transformatie en verbetering (bv. Plein 44, Osnabrugge) ook doorgaan. De oostkant van het CS behoort tot het centrum stedelijk woonmilieu. Daar worden ook nogal wat woningen gerealiseerd in de naaste toekomst. Deze zijn ook in het programma opgenomen (TPG, Spoorstraat, Metterswane).

Figuur 18: Uitbreidingsbehoefte en programma in het centrum stedelijk woonmilieu



Maar uiteindelijk blijft de vraag naar woningen in het centrum stedelijk woonmilieu het aanbod overstijgen. Binnen de contouren van het huidige centrum stedelijk woonmilieu kan niet aan deze vraag worden voldaan.

Dat betekent dat er aan de randen van het huidige centrum naar locaties moet worden gezocht. De omgeving van het station (westkant) en de Handelskade zijn hiervoor geschikt. Maar ook in Bottendaal, Altrade en de Benedenstad, wijken die nu het woonmilieu stadsbuurt hebben, kan gedacht worden aan invullingen die tegemoet komen aan de centrum stedelijk wensen. Daarbij moet wel worden aangetekend dat er waarschijnlijk in deze drie wijken niet veel locaties beschikbaar zullen komen.

Richting gewenst programma:

- Binnen het huidige programma willen we zoeken naar mogelijkheden om etagekoop om te zetten in etagehuur.
- Er kunnen nog woningen worden toegevoegd. Om aan te sluiten bij de vraag naar woningen is het gewenst dat de toevoegingen bestaan uit etagehuurwoningen (2/3 deel goedkoop en 1/3 deel duurder).

6.4.3. Stadsbuurt woonmilieu

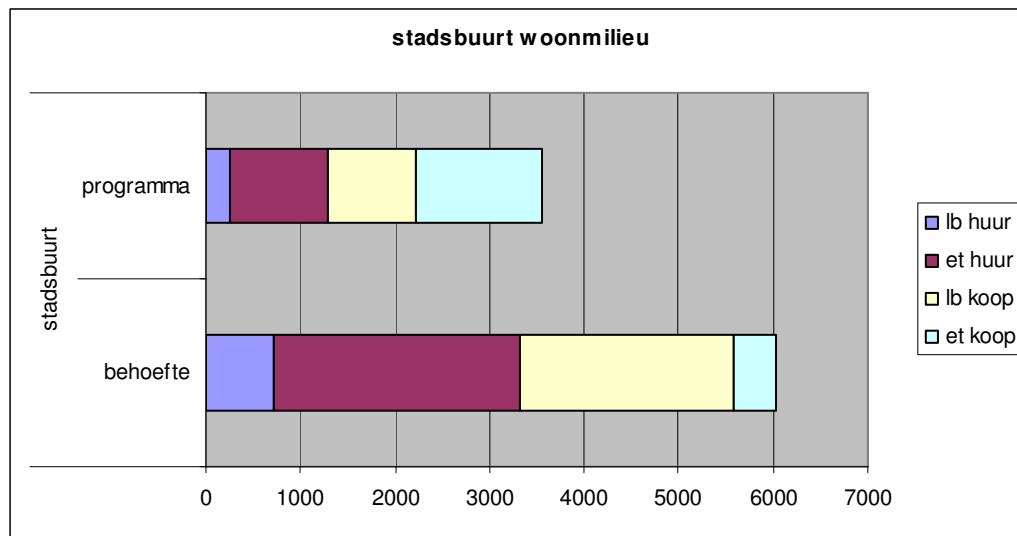
Het stadsbuurt woonmilieu is een woonmilieu waar ook sprake is van functiemenging. Het is een levendig woonmilieu, waar wonen, winkels, horeca en werken gecombineerd worden. Binnen deze levendigheid vormt wonen wel de grootste functie.

Ook het stadsbuurt woonmilieu is heel geliefd met een vraag van 6000 woningen. Er zijn maar drie bestaande wijken, die in dit woonmilieu vallen (Benedenstad, Bottendaal en Altrade). In deze wijken zijn niet veel toevoegingen mogelijk. Gelukkig zijn er mogelijkheden in nieuw te maken wijken. Het Waalfront en de Citadel zijn wijken waar een dergelijk woonmilieu gemaakt kan worden. Op iets langere termijn wellicht ook in De Hoge Bongerd.

Aan de randen van dit milieu in de bestaande stad kan gekeken worden naar de ombouw van een stedelijk compact woonmilieu naar stadsbuurtwoonmilieu. Dat betekent dat er in die wijken behalve woningen ook andere functies aanwezig moeten zijn of toegevoegd moeten worden. Hierbij zou gedacht kunnen worden aan de randen van Hunnerberg, Galgenveld en de Biezen, die aan het centrum of aan het stadsbuurtmilieu grenzen. In Hunnerberg en Galgenveld zullen waarschijnlijk niet veel locaties beschikbaar komen. In Biezen kan gedacht

worden aan de overgang tussen het centraal stedelijke woonmilieu dat grenst aan de westkant van het station en de luwe rest van de wijk de Biezen.

Figuur 19: uitbreidingsbehoefte en programma in het stadsbuurt woonmilieu



Meer dan de helft van de totale uitbreidingsbehoefte in Nijmegen zou eigenlijk in dit milieu gerealiseerd moeten worden.

Het programma in het stadsbuurtwoonmilieu in de bestaande wijken is gering (200 woningen). Door de realisatie van de nieuwe wijken Citadela en het Waalfront staan er toch flinke aantallen woningen in het programma. Desondanks kunnen er nog extra toevoegingen worden gedaan.

De grootste vraag in dit woonmilieu ligt in de etagehuur (1500 woningen) en laagbouwkoop (1500 woningen). Ook naar laagbouwhuur is wel vraag, maar die vraag is veel kleiner (500).

Richting gewenst programma:

- In alle woningcategorieën kunnen nog woningen toegevoegd worden, met uitzondering van de etagekoop.
- Binnen het huidige programma willen we zoeken naar mogelijkheden om etagekoop om te zetten in etagehuur.
- Om aan te sluiten bij de vraag moet in de laagbouwkoop 70% goedkoop en 30% duur worden gerealiseerd, in de laagbouwhuur 60% goedkoop en 40% duur en in de etagehuur 65% goedkoop en 35% duur.

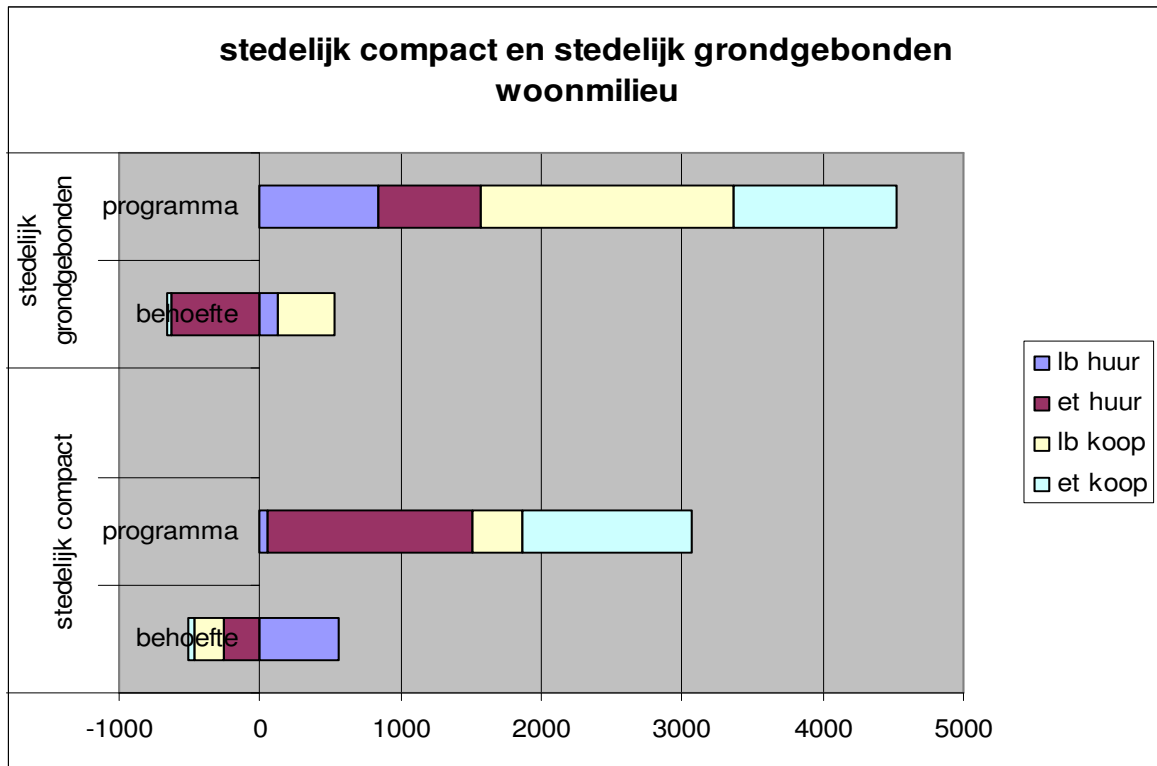
In het algemeen ligt de nadruk dus op de goedkope woningen.

6.4.4. Stedelijk compact en stedelijk grondgebonden woonmilieus

De stedelijk compacte en stedelijk grondgebonden woonmilieus zijn de “tussenmilieus” in de stad. Er is sprake van een woonmilieu waar wonen voorop staat. Winkels en andere voorzieningen zijn natuurlijk wel aanwezig, maar veel meer andere functies zijn er niet. In het stedelijk compacte woonmilieu is sprake van iets hogere dichtheden en iets meer etagewoningen dan in het stedelijk grondgebonden woonmilieu (zie bladzijde 10).

De uitbreidingsbehoefte in deze woonmilieus is maar heel beperkt en dat terwijl het programma in deze woonmilieus enorm groot is (7000 woningen). In bovenstaande hebben we al een voorschot genomen op de mogelijke realisatie van een stadsbuurtmilieu in de randen van het stedelijk compact woonmilieu (richting centrum; Hunnerberg, Galgenveld en de Biezen), maar ook geconstateerd dat er waarschijnlijk niet veel locaties beschikbaar zullen komen.

Figuur 20: Uitbreidingsbehoefte en programma in het stedelijk compacte en stedelijk grondgebonden woonmilieu



Bijna in alle deelcategorieën is sprake van een “overschot” met uitzondering van een gering tekort in de laagbouwhuur in beide woonmilieus en de laagbouwkoop in het stedelijk grondgebonden woonmilieu. Met name in het stedelijk grondgebonden woonmilieu is sprake van herstructurering (m.u.v. de Biezen, waar het gaat om een stedelijk compact woonmilieu).

Het toevoegen van nieuwe locaties in deze woonmilieus is vanuit de woningmarktverkenningen niet wenselijk.

In het woningbouwprogramma staan meer dan 1500 woningen waarvoor wel (bijna) een bouwvergunning is afgegeven, maar waar niet wordt gestart. Hierbij gaat het met name om etagekoopprojecten. De verkoop loopt niet. De meeste van deze woningen staan in deze twee woonmilieus.

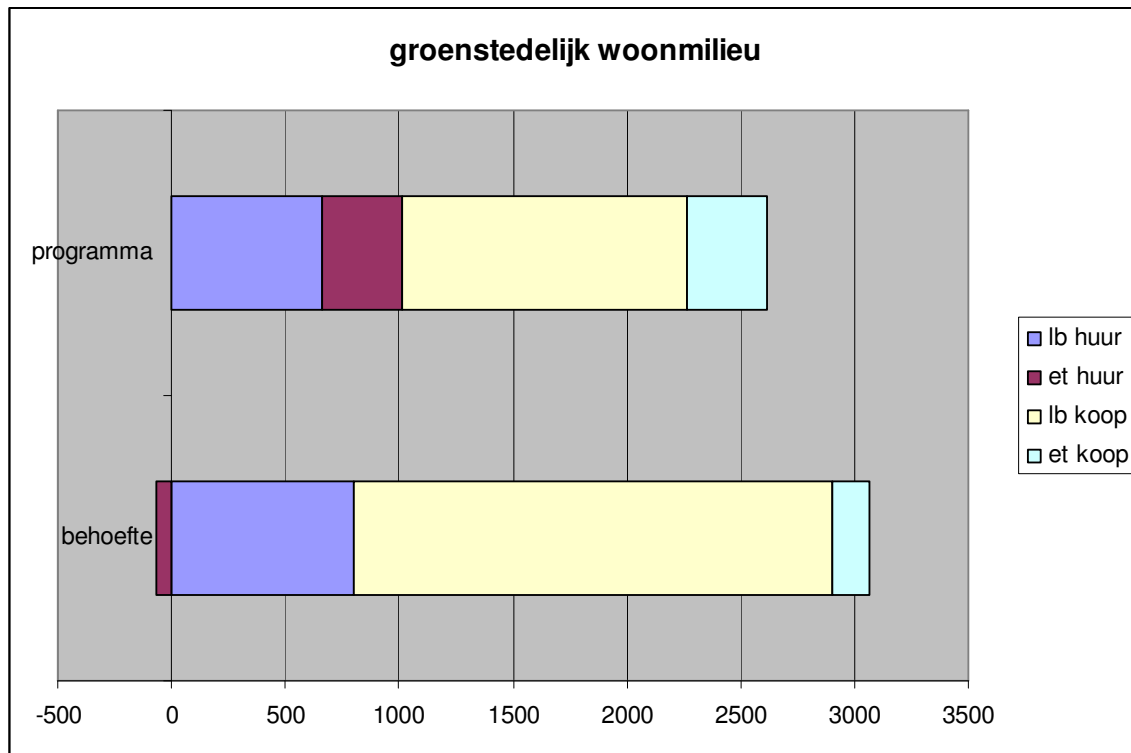
Richting gewenst programma:

- Geen nieuwe locaties aan het programma toevoegen.
- Bij herontwikkeling van de plannen zoeken naar mogelijkheden voor een ander programma.
- Op daarvoor geschikte locaties kijken naar mogelijkheden om een meer stedelijke vraag (uit de stadsbuurt) of juist de groenstedelijke vraag te realiseren

6.4.5. Groenstedelijk woonmilieu

Het groenstedelijk woonmilieu is het woonmilieu waar sprake is van vrij lage dichtheden en veelal laagbouwoningen.

Figuur 21: Uitbreidingsbehoefte en programma in het groenstedelijk woonmilieu



Kwantitatief is de vraag en het aanbod aan woningen ongeveer gelijk. Ook de differentiatie wijkt bij vraag en aanbod niet heel veel af. In het meest gewenste programma zouden er iets meer laagbouwoningen kunnen komen ten koste van de etagewoningen én het aantal laagbouwoningen zou uitgebreid kunnen worden. In alle sectoren gaat het om aanvullingen in de **goedkope** sector.

Richting gewenst programma:

- Toevoegen van laagbouwuur en laagbouwkoopwoningen, allemaal goedkoop.
- Bij herontwikkeling omzetten van etagewoningen naar laagbouwoningen.

7. Wijkwijze vertaling per woonmilieu

7.1. Inleiding

In dit hoofdstuk maken we een vertaling naar de gewenste woningbouwinvulling per wijk. De woningmarktverkenningen vormen hiervoor een belangrijke onderlegger, maar zeker niet de enige. De doorvertaling naar wijken geven een integraler beeld voor het wonen en de woningbouw.

Integraler betekent dat er ook andere belangrijke uitgangspunten meegenomen worden. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Het coalitieakkoord. In het coalitieakkoord worden een aantal uitgangspunten en aandachtspunten benoemd: ongedeelde stad (het voorkomen of tegengaan van inkomenswijken) aandacht voor specifieke doelgroepen (starters, ouderen en CPO), problematiek van scheef wonen, doorstroming bevorderen.
- De Woonvisie met de ongedeelde stad en bewoners binden als belangrijke uitgangspunten.
- De Structuurvisie, waarin de Woonvisie ook ruimtelijk is vertaald in met name de dichotomie tussen drukke multifunctionele knooppunten en rustige luwe wijken.
- Woonservicegebieden en met name de planologische invulling daarvan in de woningvoorraad.

Door bestuurlijke keuzes (bv. EU regelgeving en aanscherpen van de regels voor hypotheekverstrekking) en ook door wijzigende economische omstandigheden kan de woningvraag veranderen. Voor wat betreft de economische crisis gaan we voorlopig uit van vraaguitstel en niet van vraaguitval als het gaat om de woningvraag in aantallen.

De landelijke discussie over gewenste veranderingen in de koopmarkt, waarbij ook de hypotheekrenteaftrek ter discussie staat, speelt ook een grote rol bij de beslissing van huishoudens om nu al dan niet een woning te kopen.

Wat de gevolgen zijn voor de kwalitatieve vraag (wat voor soort woningen zoeken de mensen en met wat voor prijs) is nog onduidelijk. In de woningmarktverkenningen zijn wel degelijk flinke verschillen met de vorige woningmarktverkenningen te constateren. Er zijn veel meer mensen die een etagehuurwoning wensen (i.p.v. etagekoop) en de vraag in de meest centrale woonmilieus is sterk toegenomen, ten koste van de twee tussenmilieus (stedelijk compact en stedelijk grondgebonden).

Bovenstaande betekent dat we voor de gewenste woningbouwprogrammering per wijk rekening houden met de bestaande woningvoorraad, het gewenste programma en verschillende uitgangspunten zoals ze hierboven staan benoemd.

7.2. Wijken per woonmilieu

Stadscentrum (Centrum stedelijk woonmilieu)

Het stadscentrum is de enige wijk binnen het centrum stedelijk woonmilieu. De oostkant van het station vormt ook onderdeel van dit woonmilieu.

De **uitbreidingsbehoefte** in het centrum stedelijk woonmilieu is veel groter dan het programma. Met name in de etagehuursector blijft, ondanks een flink programma de komende jaren, een groot gedeelte van de uitbreidingsbehoefte niet ingevuld.

Wanneer er **nieuwe** locaties op de markt komen is de vraag naar woningen in de etagehuursector richtinggevend. Hierbij is een verhouding van ongeveer 2/3 deel als goedkope huurwoningen en 1/3 deel als duurdere huurwoning de meest gewenste.

In het huidige programma staan teveel etagekoopwoningen. Waar **omzettingen** in het huidige programma mogelijk zijn willen we etagekoopwoningen omzetten in etagehuurwoningen.

In het centrum staan nu weliswaar al veel etage(huur)woningen, maar het centrum stedelijke woonmilieu is ook een woonmilieu waar dat goed past. Het is een woonmilieu dat met name aantrekkelijk is voor starters. Een centrum stedelijk woonmilieu is bij uitstek een etagemilieu. Verdere toevoegingen in de etagehuur kunnen met name plaatsvinden in de goedkope sector, ongeveer 1/3 deel zou in de dure sector gerealiseerd kunnen worden, waarvan het grootste aandeel ligt in de categorie tussen € 550,- en € 650,-. Deze differentiatie zou ook richtinggevend kunnen zijn bij nieuwe ontwikkelingen rond het station. Met nadruk zeggen we hier rondom het station. Aan de westkant van het station zou ook nog een strook in een centrum stedelijk woonmilieu gerealiseerd kunnen worden (tot de Koninginnelaan en Krayenhofflaan).

Bottendaal, Altrade, Benedenstad, Waalfront en Citadel (stadsbuurtwoonmilieu)

De wijken met een stadsbuurt woonmilieu zijn nu Bottendaal, Altrade, Benedenstad. In de toekomst gaan we ook in het Waalfront en de Citadel een dergelijk woonmilieu realiseren. Het stadsbuurt woonmilieu kenmerkt zich door redelijk stedelijk wonen, gecombineerd met levendigheid (allerlei andere functies, zoals winkels, horeca, kleine bedrijfjes etc.). In Bottendaal, Altrade en de Benedenstad is deze levendigheid aanwezig. Voor Waalfront en Citadel is dat een uitdaging, maar ook een voorwaarde.

De **vraag** naar woningen in het stadsbuurt woonmilieu is groter dan het programma (inclusief de nieuwe stadsbuurt woonmilieus in Citadel en Waalfront).

Bovendien zal het stadsbuurtwoonmilieu ook gebruikt worden als “overloophmilieu” vanuit het centrum. Het is niet mogelijk om de totale vraag aan centrum stedelijk wonen in het centrum te realiseren. Nieuwe locaties in wijken in het stadsbuurt woonmilieu zijn hiervoor ook geschikt.

Voor eventuele **nieuwe** locaties in het stadsbuurt woonmilieu zijn invullingen in de etagehuur en de laagbouw mogelijk. Vanwege de meer centrale ligging is het logisch om in de Benedenstad in te zetten op etagehuurwoningen, 2/3 deel goedkoop en 1/3 deel duur. In Bottendaal en Altrade inzetten op 80% etagehuurwoningen (1/3 deel duur en 2/3 deel goedkoop) en 20% laagbouw (25% duurdere huur en 75% koop, waarvan de helft goedkoop). De verwachting is overigens dat er in de bestaande wijken niet veel nieuwe locaties meer vrij zullen komen. In Altrade is ook aandacht nodig voor wonen en zorg.

Het grootste gedeelte van de vraag naar laagbouw woningen in een stadsbuurtmilieu zal daarom in het stedelijk compact woonmilieu ingevuld moeten worden. Dit kan niet in alle stedelijk compacte woonwijken. Het gaat om de wijken die nu aan de stadsbuurten en/of het stadscentrum grenzen. Hierbij denken we aan gedeeltes van Galgenveld, Hunnerberg, de Biezen en Wolfskuil. Vanwege de differentiatie in de bestaande wijken en de ongedeelde stad gedachte zou er in Galgenveld en Hunnerberg ingezet kunnen worden op toevoegingen in de laagbouw ongeveer 1/3 deel in de laagbouwhuur en de rest in de laagbouwkoop. Voor de Biezen en Wolfskuil zou hier gedacht kunnen worden aan laagbouwkoop (50% goedkoop en de rest middelduur en duur).

Het programma van woningen in het stadsbuurtmilieu bestaat bijna volledig uit woningen in de Citadel en het Waalfront.

In Citadel en Waalfront zijn er theoretisch mogelijkheden om het programma te veranderen. De samenwerkingsovereenkomsten en de grondexploitaties van deze twee gebieden maakt dit moeilijk. Wanneer er in deze twee wijken vanuit de vraag gekeken wordt naar een verandering van het programma (en bijstellen van de GREX) is de inzet voor beide wijken

omzettingen van etagekoop naar etagehuur. In het Waalfront wordt ook ingezet op de realisatie van meer laagbouwoningen.

Hunnerberg, Hengstdal, Galgenveld, Heijendaal, St. Anna, Hatertse Hei, Heseveld, Goffert, Biezen, Neerbosch-Oost, Hatert, Zwanenveld, Meijhorst en Malvert. (Stedelijk compact woonmilieu)

De **vraag** naar woningen in een stedelijk compact woonmilieu is gering en bestaat uit laagbouwhuurwoningen.

Vanuit de grote vraag naar woningen in de twee meer stedelijke woonmilieus, die in die wijken niet gehonoreerd kunnen worden zouden we in sommige wijken beperkt etagehuurwoningen en laagbouwkoopwoningen toe kunnen voegen. Dat geldt dan met name voor Hunnerberg, Galgenveld en Biezen (de randen van het centrum).

In het huidige programma zitten te weinig laagbouwhuurwoningen en teveel etagekoopwoningen. Het aanbod aan etagehuurwoningen en laagbouwkoopwoningen in het programma zou je kunnen zien als overloop uit de meer stedelijke woonmilieus.

Voor **nieuwe** locaties is de invulling in de laagbouwhuur eigenlijk de enige mogelijkheid. Gezien de kleine vraag en de ongedeelde stad gedachte is dit mogelijk in de wijken met relatief weinig huurwoningen (Hunnerberg, Galgenveld, St. Anna, Hatertse Hei en Heseveld). Voor de overige wijken in het stedelijk compact woonmilieu zijn toevoegingen eigenlijk ongewenst. Dus geen nieuwe woningbouwlocaties toevoegen. Op goede locaties (centraal in de wijk en nabij voorzieningen) in de wijk kunnen wel toevoegingen in de vorm van combinaties van wonen en zorg worden gerealiseerd. Dit geldt voor de wijken waar nog een tekort bestaat in wonen en zorg (Hunnerberg, Hengstdal, St. Anna, Hatertse Hei, Heseveld, Zwanenveld, Lankforst en Meijhorst).

Ook in het stedelijk compact woonmilieu zijn **omzettingen** in het programma van etagekoop naar etagehuur woningen gewenst (met name in Galgenveld, Hunnerberg en St. Anna) of vanwege de ongedeelde stad gedachte van etagekoop naar laagbouwkoop (Hatertse Hei, Heseveld en Biezen) of laagbouwhuurwoningen. Het grootste deel van het programma in dit woonmilieu wordt nu al gebouwd of start binnenkort. Vooral in Biezen is het programma voor de komende jaren groot (MKK, Sperwerstraat en herstructurering), ook in Hatert wordt nog flink gebouwd. Bij herontwikkelingen van bestaande plannen in Zwanenveld en Heseveld en Galgenveld zou ook naar een andere functie gezocht kunnen worden.

Nijeveld, Aldenhof, Wolfskuil, Grootstal, Tolhuis, Hazenkamp en Lent, inclusief Laauwik, Broodkorf/Woenderskamp (Stedelijk grondgebonden woonmilieu)

De **vraag** naar woningen in het stedelijk grondgebonden woonmilieu is gering en richt zich volledig op de laagbouw (beetje huur, met name koop).

In het huidige programma zijn woningen in alle categorieën opgenomen (zowel etagehuur en koop als laagbouw huur en koop) en in een veelvoud van de vraag.

Voor **nieuwe** locaties zijn er eigenlijk geen mogelijkheden met uitzondering van laagbouwhuur (duurdere) en laagbouwkoopwoningen (goedkoop) in de Hazenkamp en Lent.

Voor alle geprogrammeerde etagewoningen zou eigenlijk gestreefd moeten worden naar **omzetting** richting laagbouwoningen. Vanwege de ongedeelde stadgedachte zouden in Tolhuis de etagewoningen in laagbouwkoopwoningen en laagbouwhuurwoningen omgezet kunnen worden en in Grootstal alleen van etagekoopwoningen naar laagbouwkoopwoningen.

Toevoegingen op het gebied van wonen en zorg zijn nog wel mogelijk en nodig in Lent, Hazenkamp, NijeVeld, Grootstal, Tolhuis, Aldenhof, Woenderskamp en Zuidrand. Al met al zou er in dit woonmilieu zeer terughoudend gekeken moeten worden naar toevoegingen en ook goed gekeken moeten worden of er mogelijkheden zijn om plannen (voorlopig) niet te realiseren.

Weezenhof, Hees, Brakkenstein, 't Acker, de Kamp, 't Broek, Kwakkenberg, Groenewoud, Oosterhout en Vossenpels zijn (toekomstige) groenstedelijke woonmilieus

De **vraag** naar woningen in een groenstedelijk woonmilieu is voornamelijk gericht op laagbouw koop (2/3) en laagbouwhuur (1/3) woningen.

In het huidige programma is het aanbod iets kleiner dan de vraag. In de etagesector is er wel meer aanbod dan vraag (zowel in de etagehuur als de etagekoop).

Voor **nieuwe** locaties zijn toevoegingen in de laagbouwhuur en de laagbouwkoop richtinggevend. Voor Hees, Kwakkenberg en Groenewoud zal met name ingezet moeten worden op laagbouwhuur (2/3 deel goedkoop). In de andere groenstedelijke wijken kan ingezet worden op een mengeling van laagbouw huur en laagbouwkoop (2/3 deel en met name middelduur en duur). In Weezenhof, heel Lindenholt en Oosterhout zijn toevoegingen in het kader van wonen en zorg gewenst. Om het groenstedelijke karakter van de wijken te behouden moet er niet teveel worden verdicht.

Samenvatting:

Bovenstaande verkenningen voor mogelijkheden van nieuwe toevoegingen in de verschillende wijken zijn in onderstaande tabel nog een keer samengevat. Behalve de mogelijkheden wanneer er nieuwe locaties op de markt komen, geeft het ook een beeld van gewenste omzettingen, wijken waar nog tekorten/ontwikkelingskansen liggen op het gebied van wonen en zorg en wijken die geschikt zijn voor starters of CPO.

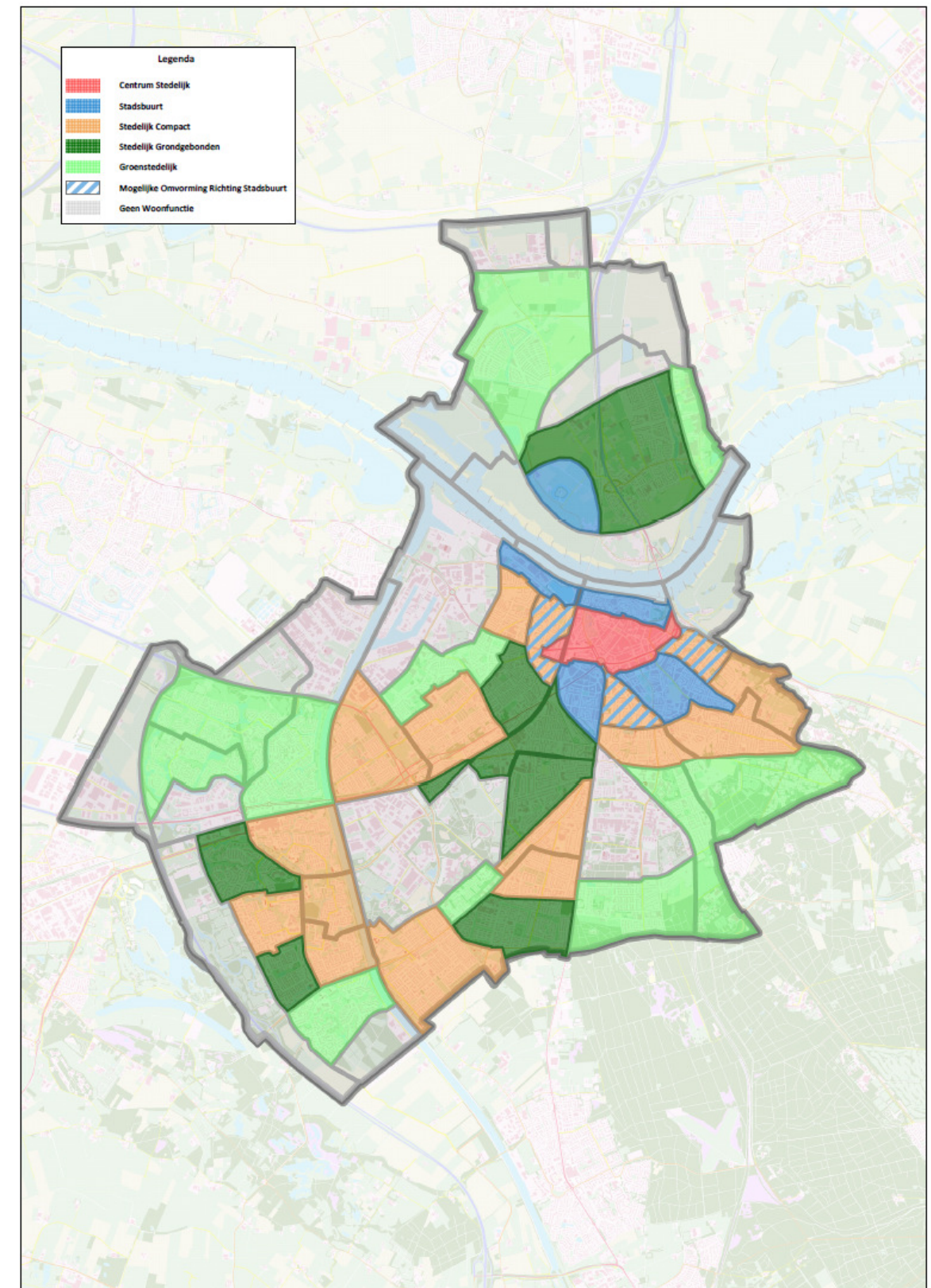
Wijkwijze doorvertaling

wijken	etage huur	gk koop	laagbouw gk huur	dure huur	gk koop	md koop	du koop	% gk	omzetting	wo+zo	starters	CPO
CENTRUM	XXX							66%				
centrum	XXX							66%	koop-huur	ja	ja	
Stadsbuurt	XXX		X	X	X		X					
Altrade	XXX		X	X	X		X	60%		ja	ja	
Bottendaal	XXX		X	X	X		X	65%			ja	
Benedenstad	XXX							65%			ja	
Waalfront								40%	koop-huur et-lb	ja	ja	
Citadel								30%	koop-huur et-lb		ja	
Stedelijk compact	XX		XX	X	X		X					
Galgenveld	XX		XX	X	X		X	50%			ja	
Hunnerberg	XX		XX	X	X		X	50%			ja	
Hengstdal										ja		
Goffert			X					100%				
st. Anna			X					100%		ja		
Hatertse Hei			X					100%		ja		
Biezen	XX			X	X		X	60%			ja	
Heseveld										ja		
Neerbosch-Oost												
Zwanenveld										ja		
Meijhorst										ja		
Lankforst										ja		
Malvert										ja		
Stedelijk grondgebonden				X	X							
NijeVeld									et lb duhugkko	ja		
Hazenkamp				X	X				et lb duhugkko	ja		
Grootstal									et lb duhugkko	ja		
Wolfskuil									et lb gkko			
Tolhuis									et lb duhugkko	ja		
Aldenhof									et lb duhugkko	ja		
Laauwik									et lb duhugkko			ja
Lent				X	X							
Woenderskamp										ja		ja
Zuidrand										ja		
Vlek 20												
Groenstedelijk		XX	X	X	X	X	X					
Weezenhof		XX	X	X	X	X	X	80%		ja		
Hees		XX	X	X	X	X	X	80%				
Brakkenstein		XX	X	X	X	X	X	80%				
t Acker		XX	X	X	X	X	X	80%		ja		
Broek		XX	X	X	X	X	X	80%		ja		
Kamp		XX	X	X	X	X	X	80%		ja		
Kwakkenberg		XX	X	X	X	X	X	80%				
Groenewoud		XX	X	X	X	X	X	80%				ja
Oosterhout		XX	X	X	X	X	X	80%		ja		ja
Vossenpels		XX	X	X	X	X	X	80%				

Legenda: XXX flinke toevoeging gewenst, XX toevoeging mogelijk, X geringe toevoeging mogelijk

Omzetting: koop-huur van koop naar huur; et-lb van etagebouw naar laagbouw; etlb duhugkko: van etagebouw naar laagbouw met realisatie in dure huur of goedkope koop, et lb gkko: van etagebouw naar laagbouw met realisatie in goedkope koop

Kaart 2: woonmilieus in Nijmegen, met mogelijke overgangen



Bijlage 1: Verklarende woordenlijst

Gezinsverduunning:

Het gemiddeld aantal mensen per woning neemt af. Omdat het aantal kleine huishoudens toeneemt (met name door vergrijzing komen er meer alleenstaanden) wonen er gemiddeld minder mensen in een woning en zijn er dus meer woningen nodig om hetzelfde aantal mensen te huisvesten.

Natuurlijke aanwas:

Het verschil tussen het aantal geboorten en sterften .

Herstructurering:

Het slopen van verouderde woningen en op (ongeveer) dezelfde locatie vervangen door nieuwe woningen. In Nijmegen met name in de drie W's (de wijken Wolfskuil, Willemskwartier en Waterkwartier).

Transformatie:

Het omzetten van locaties met niet-wonen functies (bedrijven, onderwijs, kantoren etc.) naar wonen.

Aandachtsgroep is doelgroep:

De primaire doelgroep op basis van de Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen (AWIR). Per 1 januari 2011 gelden de volgende normen:

- tot € 22.650 (eenpersoonshuishoudens jonger of gelijk aan 65 jaar)
- tot € 21.275 (eenpersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar)
- tot € 29.450 (2- of meerpersoonshuishoudens jonger of gelijk aan 65 jaar)
- tot € 28.550 (2- of meerpersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar)

Doelgroep-plus:

Huishoudens met een inkomen boven de primaire doelgroep, maar onder € 42.000,- Deze grens wordt onderscheiden omdat huishoudens met een inkomen tot deze grens over het algemeen financieel niet in staat zijn om een woning te kopen. Zij zullen dus een beroep doen op de huurwoningenmarkt.

Huishoudens met een inkomen tot € 33.614,-:

Nieuwe groep huishoudens die onderscheiden wordt omdat zij van de Europese commissie een beroep mogen doen op de niet-geliberaliseerde huurwoningmarkt (huurwoningen van corporaties met een huur tot € 652.52 per maand (prijsspeil 1 januari 2011).

Huurtoeslaggrenzen:

Binnen de wet op de huurtoeslag worden een aantal huurgrenzen benoemd. De kwaliteitskortingsgrens, de eerste en de tweede aftoppingsgrens en de huurliberalisatiegrens. Per 1 januari 2011 worden de volgende grenzen gehanteerd:

- De kwaliteitskortingsgrens ligt op € 361.66,
- De eerste aftoppingsgrens (1-2 persoonshuishoudens) ligt op € 517.64
- De tweede aftoppingsgrens ligt op € 554.76.

Tussen kwaliteitskorting en **aftoppingsgrens** wordt nog 75% vergoed. Boven de aftoppingsgrens krijgen huishoudens onder de 65 jaar geen extra huurtoeslag en huishoudens boven de 65 jaar krijgen nog 50% verstrekt.

Liberalisatiegrens:

Ligt op € 652.52 (prijsspeil 2011). Wanneer de huur van een woning boven deze grens ligt, wordt er geen huurtoeslag gegeven.

EC staatssteun:

Vanuit Europa worden regels ten aanzien van staatssteun gesteld. Staatssteun is over het algemeen niet gewenst wanneer het om commerciële activiteiten gaat. Corporaties krijgen voor hun leningen ten behoeve van de woningbouw korting. Vanuit Europa zijn hieraan nu grenzen gesteld. Woningen die een huur krijgen boven € 652,52 mogen niet onder de gunstige leningsvoorwaarden vallen. Bovendien moeten de corporaties hun woningen met een huur tot deze grens voor 90% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614,-.

Toe te voegen woningen

In deze notitie wordt ingegaan op de woningvraag, maar ook op de uitbreidingsbehoefte. Er zijn duidelijk verschillen:

- **Woningvraag:**

Wat moet er bij gebouwd worden op basis van de vraag van mensen. De gegevens hierover komen uit WoON 2009.

- **Uitbreidingsbehoefte:**

De uitbreidingsbehoefte geeft een beeld van de woningen die er gebouwd moeten worden, gegeven de woonwensen én de veranderingen in de huidige woningvoorraad, door sloop van woningen en verkoop van woningen. De uitbreidingsbehoefte houdt hier rekening mee. We gaan in de rapportage uit van de sloop van ongeveer 1000 woningen en de verkoop van ongeveer 2000 huurwoningen.

Goedkope huurwoning:

In Nijmegen (prestatieovereenkomsten) wordt de grens van een goedkope huurwoning gelegd bij de eerste aftoppingsgrens (€ 517.64). Indien woningen uit de bestaande voorraad energetisch worden verbeterd ligt de grens bij de tweede aftoppingsgrens (€ 554.76). Voorwaarde is dat het verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs niet meer bedraagt dan de gemiddelde besparing per woningen op de energielasten. Bij nieuwbouw ligt de grens op € 575,-.

Deze grens wordt in het WoON 2009 niet als zodanig aangegeven. De goedkope woningvoorraad in WoON 2009 wordt gevormd door alle woningen met een huurgrens tot de tweede aftoppingsgrens (€ 554.76).

In de WoON rapportage (en daarom ook in deze notitie) worden de volgende prijsgrenzen gehanteerd:

- Goedkope huurwoningen zijn huurwoningen met een huurprijs tot € 548,18 prijspeil 2010.
- Goedkope koopwoningen zijn koopwoningen met een koopprijs tot € 215.000.
- Middeldure koopwoningen zijn koopwoningen met een prijs tussen € 215.000 en € 350.000.
- Dure koopwoningen hebben een koopprijs boven de € 350.000.

Bijlage 2: Van ABF-rapportages naar uitbreidingsbehoefte; technische aanpassingen.

In de rapportage wordt verslag gedaan van de belangrijkste uitkomsten uit de kengetallenrapportage en van het vervolgonderzoek van ABF. Op sommige punten wijken we echter af van de rapportages en gebruiken we eigen prognoses of andere gegevens:

1. De basisgegevens zoals die uit de rapportage van ABF komen geven een beeld van de woningvraag tot 2020. Deze worden in deze notitie gebruikt. Om de vertaling naar de uitbreidingsbehoefte te krijgen moeten de veranderingen in de bestaande woningvoorraad meegenomen worden. Het gaat dan om sloop van woningen en verkoop van huurwoningen. In de rapportage van ABF is gebruik gemaakt van de provinciale prognoses waar het gaat om sloop van woningen en verkoop van woningen. De provinciale prognoses liggen veel hoger dan de cijfers zoals we die in Nijmegen hanteren. Dat geldt vooral voor de sloop van woningen. Deze hebben we aangepast, na overleg met de corporaties. Dus we gebruiken wel de gegevens over de woningvraag uit de rapportage van ABF, maar om van woningvraag naar uitbreidingsbehoefte te komen hebben we gemeentelijke cijfers gebruikt.
2. Met behulp van de gegevens/cijfers die onder de rapportage van ABF liggen (waarover wij als gemeente ook beschikking hebben) zijn de woonmilieus uit de rapportages verfijnd. Het stedelijk buitencentrum woonmilieu uit de rapportage is verder verdeeld in stadsbuurt, stedelijk compact en stedelijk grondgebonden woonmilieus.
3. In de rapportage van ABF wordt een andere definitie gebruikt om de verschillende huurcategorieën aan te geven dan wij in Nijmegen hanteren. Er wordt in de rapportage uitgegaan van drie verschillende prijs categorieën in de huursector. De eerste grens is de kwaliteitskortinggrens, de tweede is de tweede aftoppingsgrens. In Nijmegen hanteren we de eerste aftoppingsgrens als de grens voor de goedkope woningvoorraad. Deze ligt redelijk dicht bij de tweede aftoppingsgrens. Dat betekent dat we in deze rapportage de “goedkope” en de “middeldure” huursector samenvoegen tot de goedkope huur.
4. De grenzen van goedkoop, middelduur en duur tussen de woningmarktverkenningen en zoals die in de woningbouwmonitor (en ander beleid) wordt gebruikt wijken iets van elkaar af. Dus een goedkope woning is de woningbouwmonitor een woning met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (nu: € 548,18) en een dure huurwoning heeft een prijs die hoger ligt. In de woningmarktverkenningen uit de rapportage van ABF is een goedkope huurwoning een woning met een prijs tot de eerste aftoppingsgrens (€ 517.64).

Voor de koopwoningen geldt in de ABF-rapportage de volgende indeling: tot € 215.000,- is goedkoop en boven € 350.000,- is duur.

In onze monitor gebruiken we de grenzen € 172.000 resp € 292.000 voor goedkope en dure koopwoningen.

Bijlage 3: Literatuurlijst

- Kernpublicatie WoON 2009 Stadsregio Arnhem Nijmegen. ABF-research september 2010
- Tabellenboek Kernpublicatie WoON 2009 Stadsregio Arnhem Nijmegen. ABF-research september 2010
- Woonverkenning Stadregio Arnhem Nijmegen; kwantitatieve en kwalitatieve indicatie. ABF research september 2010