

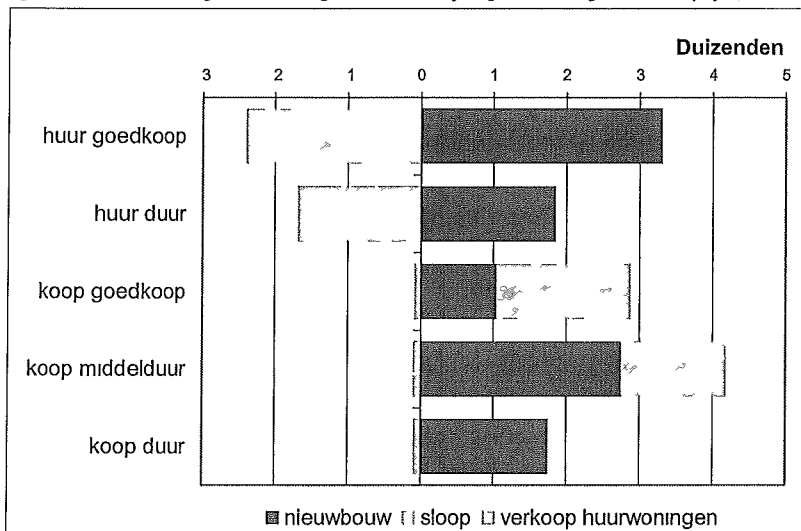
Woningbouw

Op basis van WoOn 2006 dienen er circa 12.000 woningen te worden gebouwd tot 2020. Binnenkort wordt WoOn 2009 bekend, waardoor de afspraken in de loop van dit jaar kunnen worden geactualiseerd op basis van nieuwe cijfers.

Per jaar zijn dat 1.000-1.200 woningen. Van deze 12.000 woningen dienen er 3.400 in de betaalbare huur te worden gebouwd (1.000 als netto toevoeging en 2.400 als vervanging ten gevolge van herstructurering of verkoop) en 1.900 middelduur (ook hier sprake van vervanging en nieuwe toevoeging).

	Aantal woningen tot 2020	Gem. aantal woningen per jaar
Nieuwbouw totaal	10.000- 12.000	1.000-1.200
Betaalbare huur	3.400	340
Betaalbare huur: vervanging	2.400	240
Betaalbare huur: netto toevoeging	1.000	100
Middelduur en dure huur	1.900	190
middeldure en dure huur vervanging	1.700	170
middeldure en dure huur: netto toevoeging	200	20

Figuur 0 1 Verandering in de woningvoorraad in Nijmegen naar eigendom en prijs*, 2010-2020 (Bron Socrates S7a)



huur goedkoop < € 475, duur > € 475,
koop goedkoop < € 200 000, middelduur € 200 330 000, duur > € 330 000 (prijspeil 2006)

Door Europa is bepaald dat de corporaties 90% van de woningen moeten verhuren aan mensen met een maximum van € 33.000. Dat betekent dat waarschijnlijk 10% overblijft voor duurdere huur, zorgwoningen e.d. Een en ander is nog niet helemaal uitgedieseld maar die 90% voor die inkomensgroep is hard.

De doelgroep plus (inkomens boven de 28.500 tot zeg 42.000 euro) zijn op dit moment ook aangewezen op de goedkope voorraad. Dit omdat bij deze inkomens koop niet gaat lukken en duurdere huurwoningen ook niet betaalbaar zijn. De Europese regelgeving leidt er toe dat de

groep tussen de 33.000 en zeg 42.000 in de kou komt te staan. Daar is nog geen antwoord op en dat wordt de uitdaging voor de komende tijd.

Het noemen van percentages (vroeger 40-60%) is van belang om bij elke exploitatie in ieder geval de discussie te **kunnen** voeren over de gewenste woningen. Geen enkele ontwikkelaar (behalve de corpo's die lang niet overal eigendom hebben) kiest zelfstandig voor goedkope woningbouw, zorgwoningen of seniorenwoningen. Daar is wel behoefte aan. Wel zou je terug kunnen in het percentage (zeg 25% goedkope huur). Wil je sturen in de woningvoorraad dan moet je daar ook regels voor afspreken).

Vanzelf gaat het dus echt niet, is de ervaring.

De woningbouwbehoefte richt zich op de Nijmeegse vraag. Blijft natuurlijk wel van belang dat ook de omliggende gemeenten hun deel van de goedkope woningvoorraad moeten bouwen, anders wordt de druk op Nijmegen nog groter.

Er is in de woonvisie een behoefte-inventarisatie gemaakt per wijk. Dus het voorstel om wijkgewijs te kijken is goed mogelijk, dan nog worden in de wijken de diverse locaties ontwikkeld door diverse partijen. Dus ook daar blijft het van belang om niet alles door de markt te laten bepalen maar zelf te sturen op de gewenste woningbouwontwikkeling.

Het scheefwonen valt mee in Nijmegen. Er zijn zo'n 27.000 woningen in de betaalbare voorraad. Daarvan wordt 52,5% door de doelgroep bewoond (is daarmee 70% van de doelgroep). De overige 47,5% wordt met name bewoond door de doelgroep plus (de groep die ook aangewezen is op de goedkope voorraad). Het overige deel van de doelgroep en de doelgroep plus wonen dus in koop, middeldure of dure huur. Dat kan goed, doordat mensen destijds een woning gekocht hebben en inmiddels een klein pensioen hebben. Vaak is de woning afbetaald en is er geen probleem. Een beetje scheefwonen is trouwens ook goed voor het bereiken van de ongedeelde stad.

Wat betreft de realisatie van studentenwoningen. Er is een afspraak gemaakt met SSHN voor nog eens 1000 woningen tot 2015. Volgens het onderzoek van de SSHN, dat ook door ons en de RU onderschreven is, moet dit de grootste nood ledigen. Een grotere bouwproductie kan de SSHN de komende jaren omwille van de financiën ook niet aan. Daarnaast blijven we als gemeente/RU/SSHN de kamerverhuurcampagnes doorzetten.

Wat betreft de woonruimteverdelingsregels geldt nog steeds dat bouwen dé oplossing blijft om het probleem echt op te lossen. We blijven groeien als regio tot 2030-2040. Elke vorm van anders toewijzen gaat ten koste van 'een' andere doelgroep. Inkomensafhankelijke vormen van toewijzing veroorzaken een forse bureaucratie (30.000 huurwoningen waar een inkomenstoets moet gaan gelden, de bezwaren die daartegen gemaakt worden, etc etc). En gezien bovenstaande is er geen sprake van een forse scheefheid.