



Woningbehoefte- onderzoek Gemeente Nijmegen

Gemeente Nijmegen

11 oktober 2019



DATUM **11 oktober 2019**

TITEL **Woningbehoefte-onderzoek Gemeente Nijmegen**

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER **Gemeente Nijmegen**

AUTEUR(S) **Bram Klouwen
Pim Tiggeloven
Vera Gijsbers**

PROJECTNUMMER **268.110**

STATUS **[Voer hier de status van het project in]**

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	De toekomstige woningbehoefte in gemeente Nijmegen	4
1.2	Vraagstelling	4
1.3	Methodologie	4
1.4	Leeswijzer	7
2	Verwachte woningbehoefte	8
2.1	Huidige woonsituatie van huishoudens in Nijmegen	9
2.2	Factor 1: toekomstige huishoudensgroei	9
2.3	Factor 2: bestaand woningtekort	12
2.4	Conclusies kwantitatieve woningbehoefte	13
3	De kwalitatieve woningvraag	15
3.1	Samenstelling (zelfstandige) woningvraag	16
3.2	Vraag en aanbod met elkaar vergeleken	18
3.3	Kwalitatieve woningbehoefte per woonmilieu	22
3.4	Conclusies kwalitatieve woningbehoefte	25
4	Verdieping behoefte aan huurwoningen	26
4.1	Behoefte aan sociale huur	26
4.2	Behoefte aan vrije sector huur	30
4.3	Conclusies behoefte aan huurwoningen	32
5	Behoefte aan alternatieve woonvormen	34
5.1	Belangrijkste woningvoorkeuren	34
5.2	Interesse in alternatieve woonconcepten	35
5.3	Woningvoorkeuren alternatieve woonconcepten	36
5.4	Conclusies behoefte alternatieve woonvormen	38
6	Behoefte aan studentenhuysvesting	39
6.1	Huidige woonsituatie van studenten	39
6.2	Toekomstige woningbehoefte studenten	39
6.3	Conclusies behoefte studentenhuysvesting	42
7	Behoefte aan wonen met zorg	43
7.1	Behoefte aan wonen met zorg onder ouderen	43
7.2	Conclusies wonen met zorg	45
	Bijlage I: Nadere toelichting methodologie	47

1 Inleiding

1.1 De toekomstige woningbehoefte in gemeente Nijmegen

De gemeente Nijmegen is een sterk groeiende stad. Jarenlang was de autonome groei in combinatie met de instroom van studenten de belangrijkste groeifactor van de stad. Veel jongeren vestigen zich als student in Nijmegen, om vervolgens na de studie op zoek te gaan naar een starters- of gezinswoning in een van de wijken. Met name door de ontwikkeling in de Waalsprong is het woningaanbod voor doelgroep jonge tweepersoonshuishoudens en gezinnen de laatste jaren sterk uitgebreid. Tegelijkertijd zijn op diverse inbreidingslocaties in de stad aantrekkelijke, meer stedelijke woonmilieus gecreëerd. Met dit woningaanbod lijkt de gemeente steeds beter in staat om ook andere doelgroepen op de woningmarkt aan te trekken (zoals gezinnen, doorstromers van 30 jaar en ouder die van buiten de gemeente afkomstig zijn) of juist vast te houden (zoals mensen die net afgestudeerd zijn).

De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk oververhit geraakt. Het aantal woningzoekenden is sterk toegenomen (onder andere door de lage rentestand) terwijl het te koop staande woningaanbod aanzienlijk is afgenomen. Nieuwbouw kan de grote woningvraag niet bijbenen, met als gevolg dat de woningprijzen sterk zijn toegenomen. Daardoor is de koopwoningmarkt lang niet voor iedereen financieel bereikbaar. Huren kan een alternatief vormen. Wel geldt dat voor de sociale huursector strenge toewijzingscriteria gelden, waardoor vooral de laagste inkomensgroepen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

De grote druk op de woningmarkt maakt dat de gemeente Nijmegen behoefte heeft aan een scherp beeld van de woningbehoefte voor de komende jaren. Hierbij is het van belang om enerzijds naar het hier en nu te kijken, maar daarnaast ook oog te hebben voor de behoefte-ontwikkelingen op langere termijn. Op basis daarvan wil de gemeente een woningbouwprogramma voor de komende jaren opstellen, zodat vraag en aanbod op de Nijmeegse woningmarkt beter met elkaar gaan matchen.

Voorliggend rapport geeft inzicht in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte. Daarbij wordt zowel gekeken naar de vraag naar (reguliere) zelfstandige woningen, maar ook naar de vraag naar onzelfstandige woonruimte. Uiteraard om een beeld te krijgen van de woningvraag van studenten, maar daarnaast ook de vraag van andere doelgroepen die mogelijk behoefte hebben aan onzelfstandige huisvesting, zoals ouderen met een zorgvraag.

1.2 Vraagstelling

De hoofdvraag bij dit onderzoek is als volgt:

Hoe ziet de vraag naar zelfstandige en onzelfstandige woningen in de gemeente Nijmegen op korte (2020-2025), middellange (2020-2030) en lange termijn (> 2030) eruit?

En wat betekent deze woningvraag voor de samenstelling (kwantitatief en kwalitatief) van de woningbouwprogrammering tot 2030?

1.3 Methodologie

Om tot de onderzoeksresultaten te komen, hebben we van diverse bronnen gebruik gemaakt.

Kwantitatieve behoefte zelfstandige huishoudens

Voordat in beeld gebracht kan worden welke type woningen gevraagd zijn, brengen we eerst in beeld hoeveel woningen er de komende jaren gewenst zijn. Voor de kwantitatieve vraag naar zelfstandige woningen zijn meerdere woningbehoefteprognoses in omloop. Om te kijken welke prognose het best aansluit bij de Nijmeegse situatie, hebben we de meest gebruikte landelijke ramingen (Primos2019, Pearl) met elkaar vergeleken, inclusief de gemeentelijke raming (uitgedrukt in een hoofd- en alternatief scenario). Op basis van de verschillende uitgangspunten lijkt Primos2019 voor de eerstkomende tien jaar het meest reële uitgangspunt. Daar komt bij dat tegelijkertijd met het gemeentelijke woningbehoefteonderzoek ook een regionaal woningbehoefteonderzoek voor alle gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen wordt uitgevoerd. Doordat ook bij dit onderzoek Primos2019 als kwantitatief uitgangspunt voor de woningbehoefte is genomen, kunnen we de resultaten uit zowel het gemeentelijk als regionale onderzoek goed met elkaar vergelijken.

De woningbehoefteraming geeft inzicht in de toename van de woningvraag, vooral gebaseerd op de verwachte huishoudensgroei. Voor Nijmegen geldt (net als voor diverse andere gemeenten) dat er nu al sprake is van een woningtekort. Dit bestaande woningtekort, in combinatie met de verwachte huishoudensgroei, maakt samen de totale kwantitatieve woningbehoefte. Uitgangspunt is dat het reël is om het bestaande woningtekort in tien jaar tijd terug te brengen naar 2%¹. Enig tekort blijft namelijk wenselijk voor een goed functionerende en waardevaste woningmarkt.

Kwalitatieve woningbehoefte zelfstandige huishoudens

De basis voor het in beeld brengen van de kwalitatieve woningbehoefte (gewenst woningtype, eigendom, prijsklasse) bestaat uit een analyse van het WoON2018 onderzoek. Dit betreft een periodiek landelijk woningbehoefteonderzoek, waarbij huishoudens middels een enquête inzicht hebben kunnen geven in hun verhuiscapaciteit, verhuiscapaciteit en eventueel achter te laten woning. Bij dit onderzoek is het aantal respondenten op het niveau van de gemeente Nijmegen oversampled. Dit houdt in dat er op gemeenteniveau voldoende respons (659 respondenten) is om tot betrouwbare onderzoeksresultaten te komen. Deze enquête is medio 2017 onder huishoudens in Nijmegen afgenomen. Daarom hebben we een nadere prijsindexatie doorgevoerd op de uitkomsten wat betreft de verkoopwaarde van bestaande woningen die op de markt komen (op basis van actuele NVM-cijfers). Daarnaast hebben we de woonwensen vergeleken met de feitelijke verhuisbewegingen in de afgelopen jaren.

Voor de sociale huursector hebben we een meer specifieke analyse uitgevoerd, omdat de behoefte in dit segment van de woningmarkt weliswaar deels gebaseerd is op woonwensen, maar nog veel meer op basis van toewijzingsmogelijkheden (de hoogte van het inkomen). Daarom is de toekomstige behoefte aan sociale huur bepaald op basis van de ontwikkeling van de verschillende inkomensgroepen in Nijmegen, uitgaande van een koopkrachtontwikkeling van 0,4% (conform het langjarig gemiddelde van het CPB). Daarnaast houden we ook rekening met het toegenomen eigenwoningbezit onder ouderen en een verminderde verhuiscapaciteit van ouderen. Een andere factor die van invloed is op de behoefte aan sociale huur is de ontwikkeling van de goedkope scheefheid. Voor de komende jaren gaan we uit van een gelijkblijvend percentage goedkope scheefwoners. Enerzijds zijn de toetredingsmogelijkheden voor mensen met een midden- of hoger inkomen in de afgelopen jaren sterk afgenomen, anderzijds maken zittende huurders ook een inkomensontwikkeling door en zullen zij (zeker bij stijgende woningprijzen in de particuliere sector) niet snel (kunnen) verhuizen naar een woning in het particuliere segment.

De uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zijn voorgelegd tijdens een marktkennerspanel, bestaande uit de verschillende in Nijmegen actieve woningcorporaties, diverse ontwikkelaars en

¹ In onderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken (2017) is beschreven dat een woningtekort van 1,5% tot 2% als acceptabel wordt gezien. Bron: Cijfers omtrent woningbehoefte, productie en plancapaciteit in woningmarktregio's. Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Tweede Kamer van 21 februari 2017.

makelaars (ook diverse beleggers waren voor deze bijeenkomst uitgenodigd, maar helaas niet aanwezig). Dit panelgesprek vond plaats op 25 juni 2019 op het gemeentehuis in Nijmegen. De input van dit marktkennerpanel is in de rapportage in groene kaders terug te vinden.

Behoeftte aan alternatieve woonvormen

Een deel van de woningzoekenden is op zoek naar een alternatieve, bijzondere woonvorm. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de behoefte aan tiny houses of woonvormen waarbij voorzieningen worden gedeeld (friends wonen, groepswonen) of het samenwonen van mensen met en zonder zorgvraag (hofjeswoning, meergeneratiewoning, mantelzorgwoning).

Op basis van het eerder genoemde WoON2018 onderzoek is de vraag naar dergelijke woonvormen in de gemeente Nijmegen beperkt. Hierdoor is het niet mogelijk om via deze bron de vraag in dit segment van de woningmarkt nader in beeld te brengen. Om meer inzicht te krijgen in deze kwalitatieve vraag is daarom eind juni / begin juli een enquête gehouden. Via diverse kanalen zijn alle inwoners van Nijmegen meerdere malen uitgenodigd om deel te nemen aan de enquête. Dit heeft geleid tot een respons van 887 personen.

Woningbehoefte overige doelgroepen

Naast de reguliere huishoudens zijn er nog diverse andere doelgroepen op de woningmarkt. Een belangrijke doelgroep daarbij zijn de studenten. Voor de woningbehoefte van deze doelgroep baseren we ons op de Kences Monitor 2019. Hierbij is een kwantitatieve raming gemaakt van de groei van het aantal uitwonende studenten in Nijmegen. Daarnaast worden in deze monitor jaarlijks de kwalitatieve woonwensen van studenten middels een enquête geïnventariseerd. Daarbij kan het zowel gaan om een vraag naar zelfstandige- als onzelfstandige studentenhuisvesting.

Daarnaast zijn er diverse kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt. Als gevolg van de extramuralisering zullen ouderen met een lichte tot matige zorgvraag niet langer in aanmerking komen voor een intramurale woonvorm (en dus langer zelfstandig wonen). In de woningbehoefteraming (Primos2019) wordt rekening gehouden met de zelfstandige woningbehoefte van mensen met een zorgvraag. Volgens Primos2019 behoren 2.650 huishoudens in Nijmegen tot de instellingsbevolking². In de periode 2019-2030 zal de instellingsbevolking toenemen (vooral door de groei van 65-plussers). Ook in de jaren daarna zal het aantal ouderen in een instelling toenemen in Nijmegen. Het is echter niet duidelijk hoe groot de invloed van het langer zelfstandig wonen is op de mate van groei van de instellingsbevolking (wordt die groei afgeremd doordat mensen langer zelfstandig wonen?).

Daarnaast is vanuit de Primos2019 prognose nog niet duidelijk hoe de instellingsbevolking wil / kan wonen (behoefte aan intramurale woonvormen voor ouderen met een zware zorgvraag). Hiervoor maken we een raming op basis van ons eigen prognosemodel; de WoonZorgWeter. Dit model houdt rekening met demografische trends, feitelijke indicatiestelling en diverse maatschappelijke trends die van invloed zijn op de woningbehoefte (toegenomen mogelijkheden voor domotica, een meer zelfstandige en vitalere generatie ouderen).

In dit onderzoek is geen prognose gemaakt van de behoefte aan woonvormen met betrekking tot de uitstroom van Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang. In regionaal verband worden hierover momenteel afspraken gemaakt in het Convenant 'Weer Thuis'. Deze regionale afspraken zullen leidend zijn bij het bepalen van de huisvestingsopgave voor deze zorgdoelgroep in Nijmegen.

² Het gaat om personen in instellingen zoals verpleeg-, verzorgings- en kindertehuizen, gezinsvervangende tehuizen, revalidatiecentra en penitentiaire inrichtingen, die daar in principe voor langere tijd (zullen) verblijven.

1.4 Leeswijzer

Eerst geven we inzicht in de totaaluitkomsten, zowel als het gaat om de kwantitatieve- als kwalitatieve vraag. Vervolgens zoomen we nader in op de verschillende segmenten en doelgroepen op de woningmarkt.

- Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de totale kwantitatieve woningbehoefte, zowel voor de korte- als middellange termijn (tot 2030), als de periode daarna.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de kwalitatieve woningvraag. Daarbij vergelijken we de verwachte vraag met het verwachte aanbod (zowel via nieuwbouw als bestaande voorraad). Op basis daarvan kunnen we conclusies trekken als het gaat om de woningbouwopgave. In de daarop volgende hoofdstukken zoomen we nader in op een specifiek segment binnen de totale woningvraag:
 - Hoofdstuk 4 gaat nader in op de vraag naar zelfstandige woningen in de huursector
 - Hoofdstuk 5 gaat nader in op de vraag naar alternatieve woonvormen
 - Hoofdstuk 6 gaat nader in op de woningbehoefte van studenten
 - Hoofdstuk 7 gaat nader in op de woningbehoefte van ouderen

2 Verwachte woningbehoefte

In dit hoofdstuk geven we inzicht in de toekomstige woningbehoefte voor de gemeente Nijmegen. Hierbij maken we onderscheid in de vraag naar zelfstandige en onzelfstandige woningen. De woningvraag (hetzij zelfstandig, hetzij onzelfstandig) verschilt per doelgroep. Daarom brengen we de omvang van de vraag per doelgroep (zelfstandige huishoudens, studenten, kwetsbare doelgroepen) in dit hoofdstuk op hoofdlijnen in beeld. In de thematische hoofdstukken gaan we nader op de specifieke subdoelgroepen in.

De kwantitatieve woningbehoefte samengevat:

	Huidig aantal huishoudens	Inlopen woningtekort (tot 2%)	Groei 2019-2025	Groei 2026-2030	behoefte 2019-2030	Groei 2030-2040 (bandbreedte)
Zelfstandig						
Huishoudens zelfstandig wonen*	71.395	+2.475	+5.340	+2.200	+10.015	+2.500 tot +5.000
* incl. vraag als gevolg van zelfstandig thuis wonen met zorg						
Zelfstandig / onzelfstandig						
Uitwonende studenten	17.800	+925	+955	+75	+1.955	P.M.
Onzelfstandig wonen met zorg						
Ouderen (zware zorgvraag):	1.005	P.M.	+110	+190	+300	P.M.
VG en/of GGZ:	600	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
Overig onzelfstandig	5.385	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
Totaal aantal huishoudens	96.185	+3.400	+6.405	+2.465	+12.270	P.M.

Op basis van de verwachte huishoudensgroei en het inlopen van het bestaande woningtekort is er een behoefte van ruim 10.000 zelfstandige woningen in de periode 2019-2030 (incl. inloop woningtekort tot 2% en incl. effect zelfstandig thuis wonen voor mensen met een zorgvraag). Dit betreft de netto-opgave, dus exclusief nieuwbouw ter vervanging van sloop. In de tien jaar daarna is er nog een behoefte van 2.500 tot 5.000 zelfstandige woningen, afhankelijk van de mate waarin de gemeente erin slaagt vestigers van elders aan te trekken, danwel eigen mensen aan de gemeente te binden.

Daarnaast is er een behoefte van 1.955 wooneenheden voor studenten in de periode 2019-2030, hetzij zelfstandig, hetzij onzelfstandig.

De behoefte van ouderen met een zware zorgvraag aan beschermd wonen (onzelfstandig) neemt de komende tien jaar met 300 plaatsen toe als gevolg van de vergrijzing. De behoefte aan beschermd wonen onder mensen met een verstandelijke beperking (VG) of psychiatrische problematiek (GGZ) neemt per saldo juist af, als gevolg van de extramuralisering (minder mensen komen in aanmerking voor beschermd wonen en een deel van de huidige bewoners zal nog uitstromen naar een (on)zelfstandige woning).

2.1 Huidige woonsituatie van huishoudens in Nijmegen

Voordat we inzoomen op de toekomstige situatie is het goed om eerst inzicht te hebben in de huidige woonsituatie. Hoeveel huishoudens wonen er in Nijmegen en in hoeverre matcht dat met de woningvoorraad, zowel zelfstandig als onzelfstandig?

Op 1 januari 2018 woonden er ruim 96.000 huishoudens in de gemeente Nijmegen. Het grootste deel van deze groep woont in een zelfstandige woning (ruim 76.000 huishoudens); voornamelijk reguliere huishoudens, maar voor een klein deel bestaat deze groep ook uit studenten die een zelfstandige woonruimte hebben (vaak een studio).

Tabel 2.1: Gemeente Nijmegen. Totaal aantal huishoudens in de gemeente Nijmegen, uitgesplitst naar woonsituatie en doelgroep (2018)

Totaal aantal huishoudens: 96.185			
Totaal zelfstandige huishoudens	76.295	Totaal onzelfstandige huishoudens	19.890
Zelfstandig wonende huishoudens	71.395	Onzelfstandig wonende studenten	12.900
Zelfstandig wonende studenten	4.900	Intramuraal wonende ouderen	1.005
		Intramuraal wonende VG+GGZ	600
		Overig onzelfstandige huishoudens	5.385

Bron: CBS (2019), Kences (2018), Planningskader Wonen en Zorg (2017)

Ongeveer 21% van de totale groep huishoudens woont onzelfstandig, bijvoorbeeld op een kamer of intramuraal. De grootste groep hierbij zijn de onzelfstandig wonende studenten. Daarnaast is er nog een groep mensen die gelet op een zorgvraag in een intramurale woonsituatie verblijven. Voor de doelgroep ouderen en mensen met een verstandelijke beperking (VG) of psychiatrische problematiek (GGZ) is dat aanbod in beeld (totaal 1.380 plaatsen).

Daarnaast is er nog een restcategorie van ongeveer 5.400 overige huishoudens die onzelfstandig wonen. Het gaat waarschijnlijk over huishoudens die om diverse redenen in een dergelijke woonsituatie wonen (potentiele starters die voorlopig nog bij hun ouders wonen, huishoudens in een tijdelijke situatie tussen twee verhuizingen in, mensen in scheiding, etc.).

2.2 Factor 1: toekomstige huishoudensgroei

Een belangrijke factor voor het bepalen van de woningvraag is de groei van het aantal huishoudens. In de afgelopen tien jaar is het aantal huishoudens in de gemeente Nijmegen met ongeveer 9.990 huishoudens toegenomen naar 96.185 in 2018 (+12%).

De groei voor de komende jaren is van verschillende factoren afhankelijk, zoals de inwonersgroei, gezinsverdunding en het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. De groei van het aantal inwoners komt enerzijds door natuurlijke aanwas (meer geboortes dan sterfgevallen) en anderzijds door een vestigingssaldo (er vestigen zich per saldo meer mensen in de gemeente Nijmegen dan naar elders verhuizen); zowel binnenland als buitenlands, waaronder ook expats, internationale studenten en statushouders.

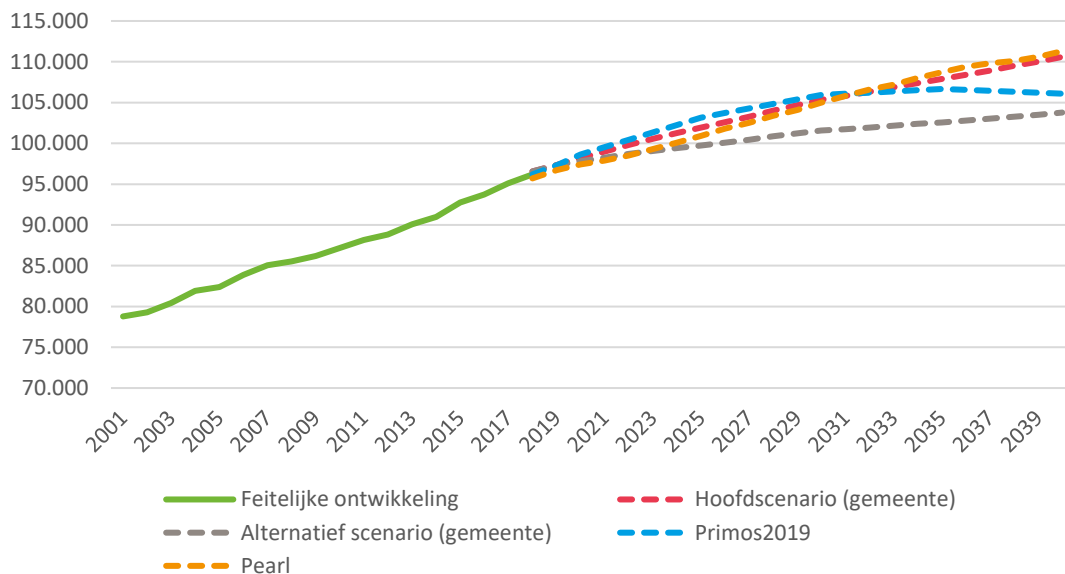
Naast inwonersgroei speelt ook de gezinsverdunding mee. Huishoudens zijn gemiddeld steeds kleiner; met name het aantal alleenstaanden groeit. Deze tendens wordt door het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag (extramuralisering) versterkt. Dit betekent dat een zelfde aantal inwoners meer woningen vragen.

Er bestaan verschillende huishoudensprognoses met vaak afwijkende uitgangspunten. In onderstaand figuur zijn de belangrijkste huishoudensprognoses tegen elkaar afgezet.

Huishoudensprognoses vergeleken

- **Gemeentelijke prognoses:** Door de gemeente Nijmegen is in 2018 een demografische prognose uitgewerkt, waarbij twee scenario's zijn doorgerekend op basis van verschillende uitgangspunten:
 - **Hoofdscenario:** Uitgangspunt is woningbouw van 1.000-1.200 woningen per jaar, met zwaartepunt in Waalsprong en Waalfront, en een blijvende grote instroom van studenten (gelijk aan de trend van de laatste jaren).
 - **Alternatief scenario:** Uitgangspunt ten opzichte van het hoofdscenario is minder instroom van studenten. Dit wordt gezien als het 'worst case scenario'.
- **Primos 2019:** de huishoudensgroei is volgend aan de woningvoorraadontwikkeling. Dat betekent dat tot en met 2025 de (harde) plancapaciteit de belangrijkste factor in de huishoudensgroei is. Op basis van migratietrends uit het recente verleden wordt schatting gemaakt of deze woningen ook bezet worden. Na 2025 wordt de huishoudensgroei bepaald door het trendmatig doorrekenen van (a) lokale demografische ontwikkeling (geboorte, sterfte, huishoudensverdunding) en (b) regionale migratietrends (werkmigratie, studiemigratie, etc.).
- **Pearl / CBS:** Nationale bevolkings- en huishoudensprognose. Deze prognose wordt regionaal doorgerekend (en voor de grote steden) op basis van een complex aan factoren, waarbij vestigingsklimaat, economisch potentieel, infrastructuur, demografische opbouw, etc. in samenhang worden gewogen. Dit leidt tot een (econometrische) inschatting van de behoefteontwikkeling.

Figuur 2.1: Gemeente Nijmegen. Verwachte huishoudensontwikkeling 2019-2040 (in vier scenario's), afgezet tegen de feitelijke ontwikkeling in de afgelopen 20 jaar.



Bron: Gemeente Nijmegen (2018), Primos2019, Pearl

De verschillende prognoses wijzen tot 2030 alle in een zelfde richting, en zijn in lijn met de trendmatige ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente in de afgelopen jaren. Uitzondering is het alternatieve gemeentelijke scenario dat hier bij achter blijft. In de periode 2019 tot 2030 wijzen alle prognoses op een huishoudensgroei van circa 8.000 (hoofdscenario gemeente) tot 8.600 (Primos2019). Na 2030 lopen de prognoses meer uiteen. Algemeen zien we een afvlakkende groei van het aantal huishoudens. Oorzaak hiervan is dat de gezinsverdunding eindig is, het aantal sterfgevallen toeneemt als gevolg van de oplopende vergrijzing en daarmee geboortes steeds minder het aantal sterfgevallen compenseren. Na 2030 zal dit ook in Nijmegen aan de orde zijn. Een bijna lineair doorlopende lijn is in dat

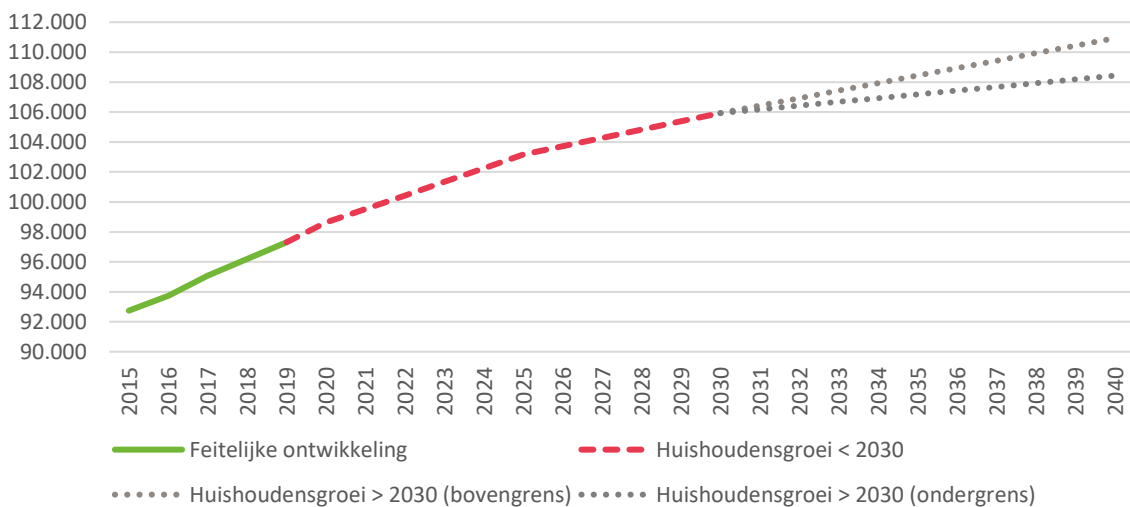
opzicht niet te verwachten. Want dat vraagt blijvende huishoudensverdunding en een steeds grotere compensatie van het wegvallen van de babyboomgeneratie, door geboorte of migratie.

Anderzijds lijkt ook de sterke afbuiging van Primos2019, richting stabilisatie van het aantal huishoudens niet in de lijn er verwachtingen. Deze sterke afbuiging komt voort uit het gegeven dat deze prognose uit gaat van een sterk negatief binnenlands migratiesaldo vanaf 2030. Dit loopt op van -180 personen in 2031 naar -570 personen in 2040. Dat is een aanzienlijk verschil met het feitelijke binnenlandse migratiesaldo over de afgelopen 20 jaar in Nijmegen (gemiddeld jaarlijks +500 personen).

Een licht afbuigende lijn is op basis van huidige inzichten het meest aannemelijk. In zo'n scenario wordt enerzijds rekening gehouden met het gegeven dat door vergrijzing en afnemende gezinsverdunding het aantal huishoudens minder sterk groeit dan in voorgaande jaren. Anderzijds houden we rekening met een bandbreedte voor wat betreft het binnenlands migratiesaldo. Als ondergrens hanteren we een migratiesaldo = 0-scenario (vestigers en vertrekkers houden elkaar in evenwicht. Dit is aanzienlijk positiever dan de Primos2019 benadering na 2030, maar veel pessimistischer dan de feitelijke verhuisbewegingen uit de afgelopen jaren). De bovengrens is een aanhoudend positief migratiesaldo conform het huidige langjarig gemiddelde. We hanteren deze bandbreedte gelet op de grotere onzekerheidsfactoren van demografische effecten op de lange termijn (na 2030).

Op basis van deze bandbreedtes met betrekking tot migratiebewegingen, zal de verwachte huishoudensgroei in Nijmegen in de periode 2030-2040 tussen de +2.500 en +5.000 huishoudens liggen (+250 tot +500 huishoudens per jaar).

Figuur 2.2: Gemeente Nijmegen. Verwachte huishoudensontwikkeling 2019-2040, versus feitelijke ontwikkeling in de afgelopen jaren.



Subgroepen binnen de verwachte huishoudensgroei

De verwachte huishoudensgroei valt uit te splitsen in verschillende categorieën huishoudens. Reguliere huishoudens (zoals 1+2 persoonshuishoudens, gezinnen met kinderen), maar ook studenten en mensen met een zorgvraag. De woningbehoefte (zelfstandig of onzelfstandig, maar ook het type, eigendom en prijsklasse) verschilt per categorie. Daarom splitsen we de belangrijkste subcategorieën uiteen, om een beeld te krijgen van de zelfstandige- en onzelfstandige woningvraag. Verderop in de rapportage gaan we nader in op de ontwikkeling en woningvraag per doelgroep.

Ontwikkeling uitwonende studenten

Landelijk gezien zal het aantal studenten als gevolg van ontgroening en vergrijzing (minder geboorten en dus in de toekomst ook minder studenten) afnemen. Dit heeft ook consequenties voor de gemeente

Nijmegen. In de periode 2019-2030 zal het aantal studenten in Nijmegen afnemen. Echter, het aantal uitwonende studenten zal in de gemeente in diezelfde periode nog toenemen (+1.030 studenten). Met name deze groep is van belang om de verwachte woningbehoefte te bepalen. Niet iedere student wenst een onzelfstandige woonruimte (kamer met gedeelde voorzieningen). Uit woonwensenonderzoek komt jaarlijks ook een wens naar voren voor zelfstandige studenteneenheden. In de praktijk blijkt echter dat het overgrote deel van de studenten met een wens voor een zelfstandige woonruimte ook genoeg neemt met onzelfstandige woonruimte. We beschouwen de groei van het aantal uitwonende studenten daarom als een vraag voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte.

Ontwikkeling mensen met een zorgvraag

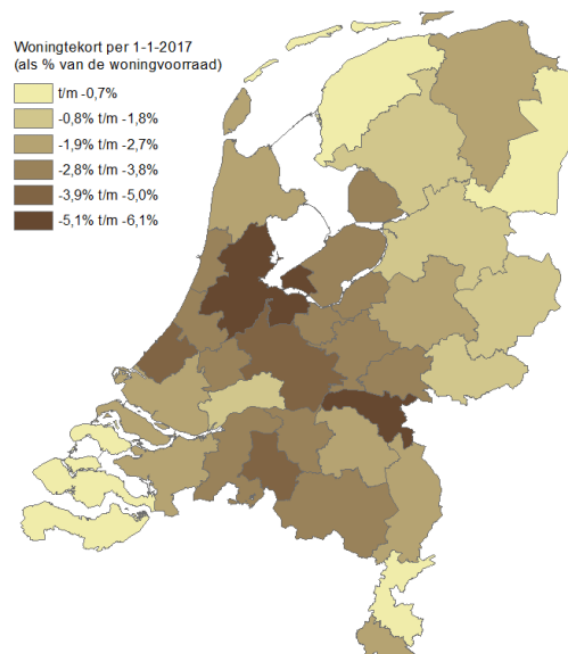
Een deel van de huishoudens bestaat uit mensen met een zorgvraag. Mensen met een lichte tot matige zorgvraag wonen nu (of in de toekomst) nagenoeg allemaal in een zelfstandige woonsituatie. Een gevolg van reeds eerder ingezet Rijksbeleid (extramuralisering). Bij de doelgroep ouderen betekent dit dat er minder ouderen in aanmerking komen voor intramurale huisvesting. De verwachting is dat het aantal ouderen met een zware zorgvraag in de periode 2019-2030 met 300 toeneemt als gevolg van de vergrijzing. Bij mensen met een verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek gaat het niet alleen om verminderde instroom, maar tevens mensen die vanuit een beschermd wonenlocatie de komende jaren zullen uitstromen naar een zelfstandige woonsituatie. De verwachting is daarom dat de vraag naar intramuraal wonen voor de doelgroep VG en GGZ in deze periode zal afnemen.

Laat onverlet dat er nog enkele andere subdoelgroepen die wellicht in de toekomst voor een extra vraag aan (on)zelfstandige huisvesting, waarvoor specifiek onderzoek benodigd is om de toekomstige ontwikkeling scherp te krijgen (uitstroom vanuit de Jeugdzorg, arbeidsmigranten, andere spoedzoekers, etc.).

2.3 Factor 2: bestaand woningtekort

De verwachte huishoudensgroei geeft aan met hoeveel woningen de Nijmeegse woningvoorraad de komende jaren moet toenemen om de groei op te vangen. Maar op dit moment is er al sprake van een woningtekort. Vraag en aanbod zijn, kwantitatief gezien, niet in evenwicht. Een tweede, belangrijke factor in het bepalen van de kwantitatieve woningbehoefte is daarom het huidige woningtekort. Dit wordt bepaald aan de hand van het aantal huishoudens dat niet zelfstandig of niet in een reguliere woning woont, maar wel die wens heeft. Daarbij gaat het om huishoudens die ongewild samenwonen met andere huishoudens, starters die langer bij ouders blijven wonen of mensen die in een alternatieve woonvorm wonen zoals een recreatiewoning of caravan.

Figuur 2.3: Gemeente Nijmegen: Bestaand woningtekort als % op totale woningvoorraad naar regio (1-1-2017)



Bron: ABF (2017)

Het bestaand woningtekort verschilt sterk per regio. In de regio Nijmegen lag het woningtekort in 2017 op 6% van de woningvoorraad. Voor de gemeente Nijmegen ligt het woningtekort medio 2019 op 7%³. Op basis van dit percentage ligt het gemeentelijk woningtekort op 5.565 woningen. In onze berekeningen houden we rekening met een inloop van 7% naar 2% van de woningvoorraad. Oftewel van 5.565 naar 1.590 woningen: een opgave van 3.975 woningen in de periode 2019-2030. Hiervan zijn circa 1.500 woningen reeds in de Primosprognose meegerekend.

De snelheid van het inlopen van het woningtekort betreft een (beleids)keuze. In tijden van economische voorspoed, zoals de huidige tijd, zal dit makkelijker en sneller gaan, terwijl bij economische tegenspoed de opgave lastiger te vervullen is. Gelet op de ervaringen in de afgelopen jaren is het nu belangrijk om te voorzien in de sterk aanwezige vraag, maar wel steeds te blijven monitoren in welke mate dit tekort zich daadwerkelijk blijft voordoen.

Woningtekort bij overige doelgroepen

Het woningtekort speelt niet alleen bij de reguliere woningmarkt. Ook andere doelgroepen, bijvoorbeeld bij de zoektocht naar onzelfstandige woonruimte, hebben hier mee te maken.

Op basis van recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de actuele vraag naar studentenhuisvesting (hetzij zelfstandig of onzelfstandig) ruim hoger ligt dan het aanbod (tekort van 1.300 eenheden). Het gevolg is dat deze studenten vooralsnog langer thuis blijven wonen of in een andere gemeente (al dan niet tijdelijk) woonruimte hebben gevonden. Net als bij de reguliere woningbehoefte gaan we uit van een inloop naar 2% van de voorraad studenteneenheden (het tekort zou dan nog 375 studenteneenheden zijn).

Het woningtekort bij mensen met een zorgvraag is lastiger te bepalen. In het verleden is op hoofdlijnen het aanbod aan intramuraal vastgoed in beeld gebracht⁴. Als dat wordt vergeleken met het aantal mensen met een zware zorgindicatie, dan zou de vraag naar onzelfstandig zorgvastgoed aanzienlijk groter zijn dan het huidige, bekend aanbod. In de praktijk kiest een deel van de mensen met een zware zorgvraag er bewust voor om zelfstandig thuis te blijven wonen, waarbij men thuis zorg ontvangt. Hiervoor hebben we geen kwantitatief acuut woningtekort vastgesteld.

2.4 Conclusies kwantitatieve woningbehoefte

Conclusies

- Er ligt een opgave om de zelfstandige woningvoorraad tot en met 2030 met ruim 10.000 woningen uit te breiden.
- Na 2030 neemt de vraag naar zelfstandige woningen iets af (als gevolg van de vergrijzing), maar blijft er een opgave om de voorraad uit te breiden (tussen de +2.500 en +5.000 woningen tot en met 2040)
- De vraag naar studentenhuisvesting ligt op 1.955 studenteneenheden tot en met 2030, dit kan zowel via zelfstandige- als onzelfstandige woonruimte ingevuld worden.
- De vraag naar onzelfstandige woonruimte onder mensen met een zorgvraag neemt de komende tien jaar nog licht toe als gevolg van de vergrijzing (meer ouderen met een zware zorgvraag). Maar een steeds groter deel van de zorgvragers zal langer zelfstandig wonen en maken daarmee deel uit van de 'reguliere' vraag naar zelfstandige woningen.

Aandachtspunten voor beleid

- Een deel van de woningbehoefte komt voort uit een bestaand woningtekort. Op dit moment is er sprake van een groot tekort. Het inlopen van dit tekort (door extra woningen te bouwen) lijkt

³ ABF (2019)

⁴ Planningskader wonen en zorg (2017), Huisvestingsopgave Wonen en Zorg Standvast Wonen (2017)

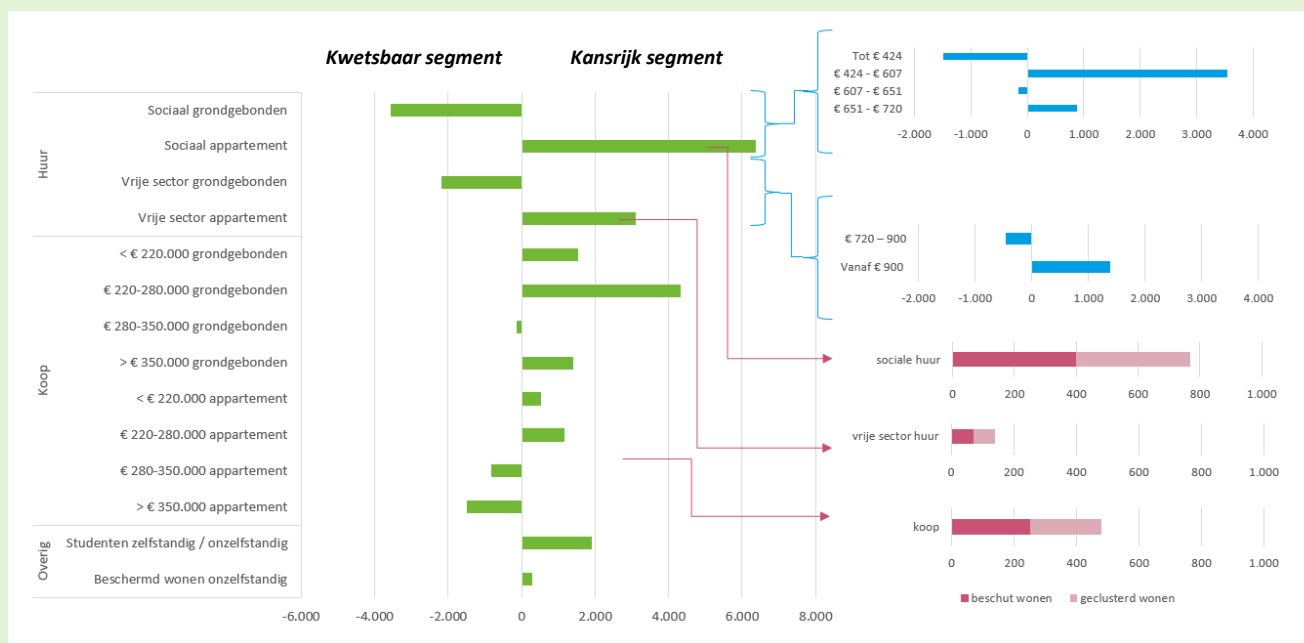
daarmee wenselijk. Anderzijds is enige spanning op de woningmarkt van belang om geen ongewenste leegstand te creëren. De mate waarin wordt gebouwd om het woningtekort in te lopen blijft daarmee een beleidskeuze.

- Makelaars en ontwikkelaars geven aan dat op dit moment een grote druk op de woningmarkt wordt ervaren. De geanalyseerde behoefte geldt voor een lange periode 2019-2030. Echter, om in deze behoefte te voorzien is een lange voorbereidingstijd nodig. Bovendien hebben gemeente en ontwikkelaars te maken met beperkte mogelijkheden (o.a. qua locaties, bouwkosten, personeel). Er zal dus geanticipeerd moeten worden om tijdig in te spelen op de woningvraag voor de komende jaren.
- De omvang van de woningbehoefte tot en met 2030 is op basis van alle demografische trends redelijk scherp in beeld te brengen. Voor de periode daarna neemt de onzekerheidsmarge toe (In welke mate zetten huidige migratietrends zich voort? Voor welke doelgroepen wordt / blijft de gemeente aantrekkelijk? Wat betekent dat voor de leeftijdsopbouw?). Om tot een goede woningbouwprogrammering te komen, zullen demografische- en woningmarktrends goed gemonitord moeten worden om vraag en aanbod op de woningmarkt in evenwicht te brengen.
- Ongeveer 5.400 huishoudens wonen in een onzelfstandige woonsituatie, terwijl zij niet bij de gangbare doelgroepen voor onzelfstandige huisvesting behoren (zoals studenten en mensen met een zware zorgvraag). Nader onderzoek is nodig om te kijken hoe de woningbehoefte van deze doelgroep eruit ziet en of aanvullende maatregelen nodig zijn om in hun woningvraag te voorzien. Het vergroten van het aanbod aan tijdelijke woonruimte (bijvoorbeeld via tijdelijke contracten of flexibele woonconcepten; nieuwbouw of herbestemming bestaand vastgoed) kan een mogelijkheid zijn om op relatief korte termijn te voorzien in de woningvraag van deze doelgroep.

3 De kwalitatieve woningvraag

In dit hoofdstuk brengen we de totale woningbehoefte, uitgesplitst naar woningtype, eigendom (koop, sociale- en particuliere huur) en prijsklasse in beeld.

De kwalitatieve woningbehoefte samengevat:



Als we de verwachte vraag en het vrijkomende aanbod op de Nijmeegse woningmarkt met elkaar confronteren, wordt duidelijk welke kwalitatieve woningbouwopgave er nog ligt voor de periode 2019-2030.

In de **huursector** ligt er vooral een opgave om kleine, (doorgaans levensloopgeschikte) appartementen toe te voegen, gericht op de groeiende groep kleine huishoudens in de huur (zowel starters als senioren). Een deel van de vraag kan worden in gevuld via nieuwbouw, maar wellicht kan een deel plaatsvinden via het levensloopgeschikt maken van grondgebonden woningen (waar het verwachte aanbod wellicht groter zal zijn dan de vraag). Binnen de sociale huur is er vooral een opgave om het aanbod in de prijsklasse tot de 1^e aftoppingsgrens uit te breiden.

De behoefte aan **vrije sector huur** is veel meer een noodgedwongen (tussen)stap dan een intrinsieke woonwens. De vraag is vooral afkomstig van starters (die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en te weinig inkomen hebben voor een koopwoning) en senioren die op zoek zijn naar een comfortabel appartement. De behoefte is vooral terug te zien in de woonmilieus met veel functiemenging (centrumstedelijk en stadsbuurt). Wat betreft de woonvorm kan een grondgebonden vrije sector huurwoning een uitstekend alternatief zijn als men geen appartement kan vinden. Daardoor zal de potentiële kwetsbaarheid in dit segment in de praktijk aanzienlijk kleiner zijn dan op grond van de verwachte vraag en aanbod. Wel geldt dat hoe verder deze grondgebonden huurwoningen qua woonmilieu afstaan van het beoogde centrumstedelijke woonmilieu van de doelgroep, hoe kleiner de kans grondgebonden woningen als substituut appartementen kunnen dienen.

In de **koopsector** ligt er vooral een opgave om het aanbod aan grondgebonden woningen tot € 280.000 uit te breiden. Ook bij koopappartementen is er vooral een opgave in het lagere prijssegment. Er is ook vraag naar dure koopwoningen, maar het verschil tussen vraag en aanbod is in dit prijssegment aanzienlijk minder groot dan bij betaalbare koopwoningen. Een deel van de vraag naar zelfstandige woningen heeft betrekking op bijzondere woonvormen. Ongeveer 3% van de vraag richt zich op dergelijke woonvormen (zie hoofdstuk 5).

Een deel van de woningbouwopgave is gericht op **mensen met een zorgvraag**. De opgave voor uitbreiding van het beschermd wonen (onzelfstandige woonvorm gericht op de zwaarste zorgvragers) is relatief klein vergeleken bij de vraag naar zelfstandige vormen van wonen met zorg (beschut wonen en geclusterd wonen). De vraag naar zelfstandige vormen van wonen met zorg landt met name in de (sociale) huur. Daarnaast is er met name bij de doelgroep ouderen een categorie vitale, kapitaalkrachtige ouderen die een zelfstandige vorm van wonen met zorg in de koopsector wenst.

Verder ligt er een kwantitatieve opgave om in de periode tot en met 2030 het aantal wooneenheden voor **studenten** met 1.955 uit te breiden. Een deel van hen wenst een zelfstandige eenheid (vaak een studio), maar de praktijk wijst uit dat veel studenten een kamer met gedeelde voorzieningen ook als een goed substituuat zien.

Deze woningbehoefte zetten we af tegen het aanbod dat vanuit de bestaande voorraad naar verwachting de komende jaren beschikbaar komt en de huidige nieuwbouwplannen. Op die manier wordt inzichtelijk gemaakt hoe de restopgave eruit ziet om vraag en aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief in evenwicht te brengen.

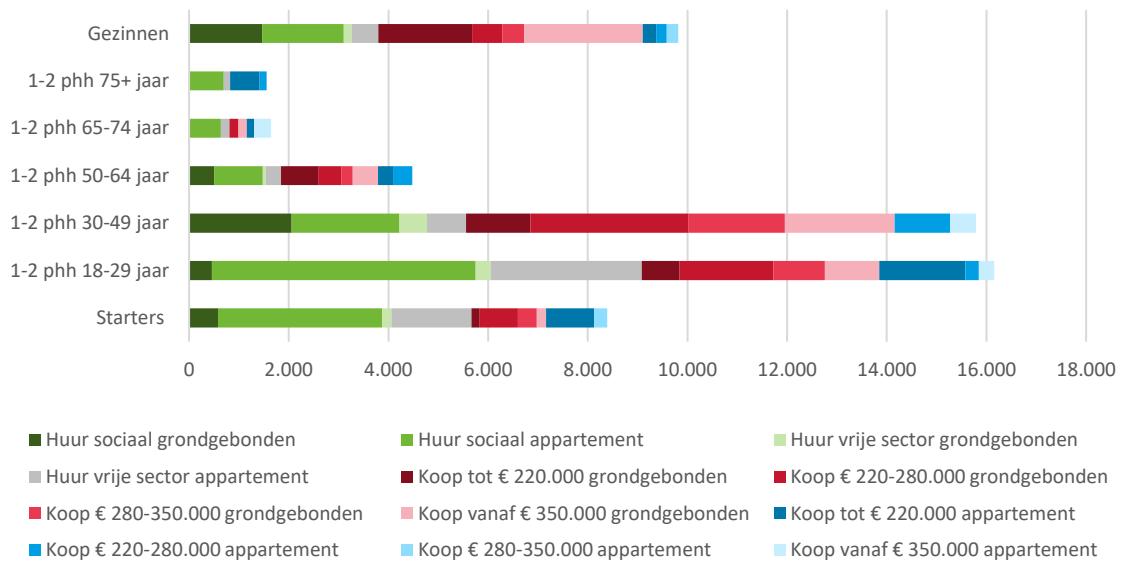
3.1 Samenstelling (zelfstandige) woningvraag

De hoofduitkomsten van de vorige pagina pellen we hier stapsgewijs af. Daarbij kijken we eerste naar de woonwensen per doelgroep (welke huishoudens zoeken welk type woning?) en het potentiële aanbod per doelgroep (welke woning laten woningzoekenden achter bij verhuizing en komt dus weer beschikbaar op de Nijmeegse woningmarkt?). Hierbij zoomen we specifiek in op de behoefte aan reguliere, zelfstandige woningen. Andere segmenten van de woningmarkt (studentenhuisvesting, wonen met zorg, bijzondere woonvormen) komen in volgende, thematische hoofdstukken aan de orde.

Woonwensen van woningzoekenden

Aan verhuiscandidate in Nijmegen is gevraagd naar wat voor type woning zij op zoek zijn (qua type, eigendom, prijsklasse). Daaruit komt het volgende beeld naar voren:

Figuur 3.1: Gemeente Nijmegen. Woonwensen per doelgroep (2019-2025)



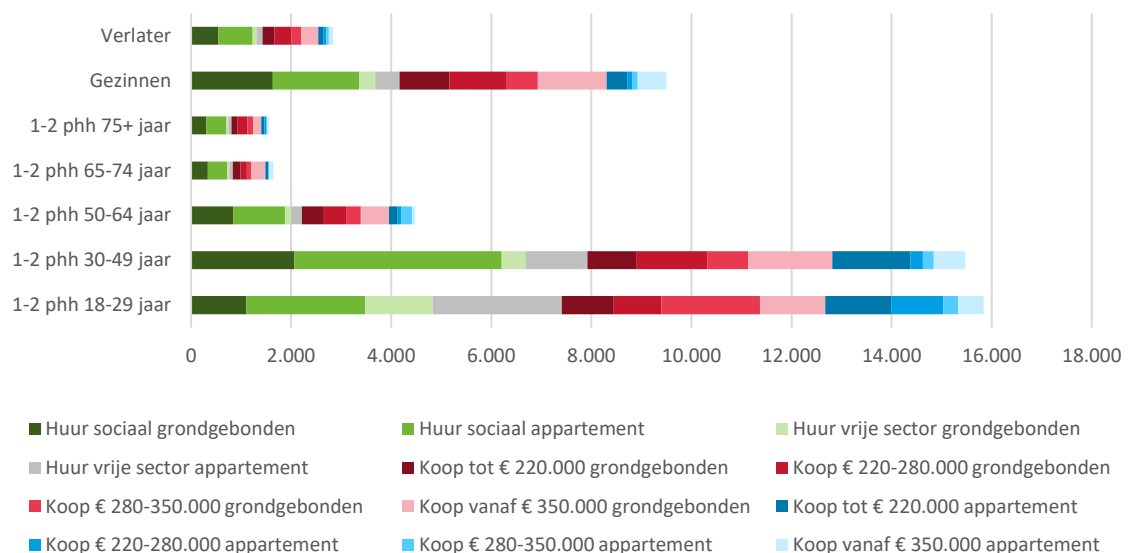
Bron: WoON2018, Primos2019, bewerking Companen

- Bij starters (waaronder ook afgestudeerden die hun kamer verlaten) zien we dat het grootste deel van de vraag zich richt op huurwoningen, primair sociale huurappartementen. Toch verkiest één op de vijf starters een vrije sector huurwoning. De vraag in de koopsector verdeelt zich gelijk over grondgebonden woningen en appartementen, waarbij er een duidelijke voorkeur is voor betaalbare woningen tot € 220.000.
- Bij de grote groep kleine huishoudens tot 30 jaar is de voorkeur voor huren en kopen ongeveer 50-50. In de huursector spreidt de vraag zich over sociale en vrije sector appartementen. In de koopsector is er een breed palet aan woonwensen: met een accent op grondgebonden woningen (diverse prijsklassen), en betaalbare appartementen.
- Bij de kleine huishoudens van 30 tot 50 jaar en van 50 tot 65 jaar ligt het zwaartepunt van de woonwens bij grondgebonden koopwoningen; vooral in de betaalbare prijsklassen. Als mensen naar een huurwoning willen, gaat het doorgaans om een sociale huurwoning. Appartementen zijn relatief beperkt in trek.
- Bij 65-plus huishoudens is de vraag naar huur- en koop ongeveer gelijkelijk verdeeld. Deze groepen kiezen nagenoeg alleen voor appartementen. In aantallen gaat het om kleine groepen potentiële verhuizers. Het merendeel van deze leeftijdsklasse is niet van plan om de komende jaren te verhuizen.
- Bij gezinnen met kinderen zien we een steviger oriëntatie op koopwoningen. Dan gaat het om 64% van de woonwensen. Enerzijds zoeken gezinnen met kinderen een koopwoning tot € 220.000 anderzijds juist boven € 350.000. Er lijkt hierin een duidelijke tweedeling. In de huur ligt het zwaartepunt bij sociale huurwoningen: grondgebonden en appartementen. Vrije sector huur wordt niet of nauwelijks gevraagd.

Woningen die beschikbaar komen vanuit bestaande voorraad

Een groot deel van de woningzoekenden (uitgezonderd de starters) uit het vorige figuur (3.1) laat bij verhuizing een woning achter. Ook huishoudens die de zelfstandige woningmarkt verlaten⁵, zorgen ervoor dat woningen uit de bestaande voorraad beschikbaar komen. Met dit vrijkomende woningaanbod kan een deel van de kwalitatieve vraag van de woningzoekenden al worden ingevuld.

Figuur 3.2: Aanbod dat doorstromers bij verhuizing potentieel achterlaten in Nijmegen 2019-2025



Bron: WoON2018, Funda, CBS-Microdata, Primos2019, bewerking Companen

⁵ Huishoudens die naar een onzelfstandige woonruimte verhuizen (bijvoorbeeld intramurale woonvorm) of komen te overlijden.

Uit de analyse blijkt dat bij verhuizing relatief weinig bestaande koopwoningen tot €220.000 uit de bestaande voorraad beschikbaar komen. Het zijn vooral de jonge 1+2 persoonshuishoudens die vanuit een koopappartement verhuizen, die voor enig aanbod in het betaalbare koopsegment zorgen.

- Jonge 1+2 persoonshuishoudens (tot 30 jaar en 30 tot 50 jaar) laten bij verhuizing relatief vaak een huurappartement (vooral sociaal, in mindere mate vrije sector) achter of een grondgebonden koopwoning. Vergeleken bij de andere doelgroepen zorgt deze leeftijdsklasse voor relatief veel vrijkomende koopappartementen uit de bestaande voorraad. Dit is tevens de groep die bij verhuizing relatief de meeste grondgebonden vrije sectorhuurwoningen verlaten. Dit laat zien dat -hoewel er niet een directe vraag naar dit segment is- er wel een deel van de jonge huishoudens een start op de woningmarkt maakt in een grondgebonden vrije sectorhuurwoning.
- Bij verhuizing van 1+2 persoonshuishoudens van 50 tot 65 jaar komen enerzijds veel sociale huurwoningen en anderzijds veel grondgebonden koopwoningen beschikbaar. Maar de omvang van deze groep woningzoekenden is aanzienlijk kleiner dan bij de jongere huishoudens. Dat geldt nog meer voor de 65-plussers. Ook hun vrijkomende aanbod bestaat vooral uit grondgebonden koop en sociale huur.
- Gezinnen met kinderen zorgen bij verhuizingen vooral voor grondgebonden koopwoningen die op de markt komen. De nadruk ligt daarbij in het prijssegment vanaf €220.000.

Marktpanel: Druk op alle koopmarktsegmenten, maar met name beperkt aanbod goedkope koopwoningen

Tijdens het marktpanel is aangegeven dat de druk op de Nijmeegse woningmarkt momenteel dusdanig groot is, dat in alle marktsegmenten in de koopsector (grondgebonden/gestapeld, goedkoop/middelduur/duur) wel ruimte is voor nieuwbouw.

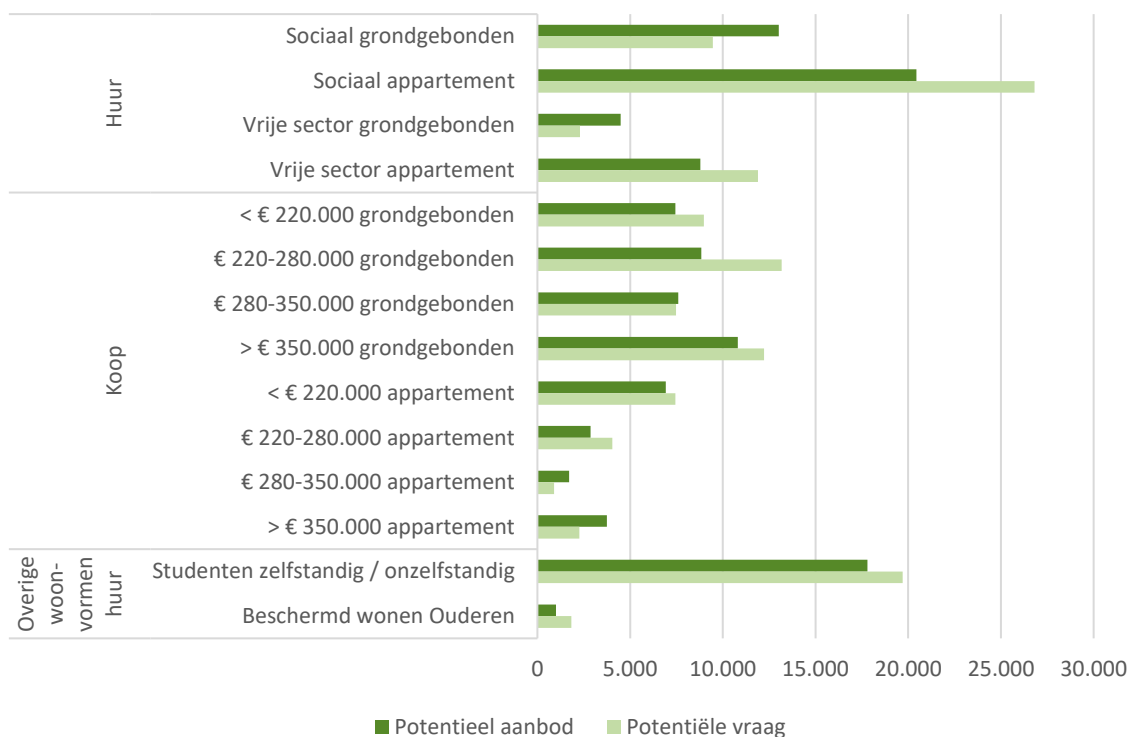
Echter, met name voor starters is het aanbod in de koopsector zeer beperkt. De grootste vraagdruk zit volgens de marktkenner daarom momenteel bij de goedkope koopwoningen (< €200.000).

Verder hebben veel particuliere woningeigenaren sinds het einde van de economische crisis veel vermogenswinst opgebouwd door de waardestijging van hun woning. Deze doelgroep kunnen deze (theoretische) winst nu te gelde maken. Dat geldt zeker ook voor huishoudens die enkele jaren geleden een nieuwbouwwoning in Lent hebben betrokken. Makelaars constateren dat deze doelgroep vooral binnen Nijmegen Noord op zoek gaat naar een grotere grondgebonden woning.

3.2 Vraag en aanbod met elkaar vergeleken

De hiervoor gepresenteerde woonwens van verschillende groepen confronteren we met het vrijkomende woningaanbod in de gemeente Nijmegen. Dit woningaanbod is geënt op het feitelijk vrijkomend aanbod in de gemeente, geïndexeerd naar het prijsniveau van 2019. De confrontatie van de totale woningvraag met het beschikbaar komend aanbod in de bestaande woningvoorraad (dus nog niet rekening houdend met nieuwbouw) is als volgt:

Figuur 3.3: Vraag en aanbod naar woningmarktsegmenten 2019-2030



Bron: woningmarktanalysemodel Companen

- De woonwens naar sociale huurappartementen is relatief groot. Het aanbod dat jaarlijks beschikbaar komt aan deze woningen is ook groot. De woonwens naar grondgebonden sociale huurwoningen is lager, maar daar staat wel verhoudingsgewijs meer aanbod tegenover. Het is waarschijnlijk dat de vraag naar sociale huurappartementen (groten)deels opgevangen kan worden in grondgebonden woningen. Voor veel woningzoekenden is dit een goed alternatief, mits betaalbaar.
- Ook in de vrije sector huur zien we bij appartementen meer vraag dan beschikbaar komend aanbod in de bestaande woningvoorraad, terwijl bij grondgebonden woningen het omgekeerde het geval is. Niet alleen zijn er bij vrije sectorhuurappartementen meer doelgroepen geïnteresseerd (starters, jonge 1+2 persoonshuishoudens en senioren) dan bij grondgebonden huur (voornamelijk jongeren), ook is een vrije sector huurappartement voor een deel van de woningzoekenden een wens, terwijl grondgebonden vrije sector huur vooral een alternatief is als de oorspronkelijk wens niet verwezenlijkt kan worden.
- Bij grondgebonden koopwoningen zien we in de verschillende prijsklassen een min of meer vergelijkbaar woningaanbod. De vraag concentreert zich vooral in het lage middensegment. Hier is ook veel sprake van een doorstroomvraag van mensen die uit een betaalbaarder koopwoning naar een duurdere koopwoning willen. Vandaar ook een behoorlijke vraag naar duurdere grondgebonden koopwoningen.
- Bij koopappartementen is het aanbod vooral groot bij het betaalbare segment tot € 220.000. In de duurdere segmenten is er weinig aanbod. Tegelijkertijd is ook de vraag in het betaalbare segment relatief groot. Dit zijn zowel jonge (startende) huishoudens als senioren die een toegankelijke woning zoeken.

Fricties vraag en aanbod vergeleken met de bekende woningbouwplanning

De confrontatie van potentiële vraag en aanbod leidt tot de fricties die aan het begin van het hoofdstuk zijn benoemd. Daar waar een potentiële tekorten dreigen te ontstaan, is behoefte aan toevoeging in de woningvoorraad. Met de bestaande woningbouwplannen voor de komende jaren wordt al voor een deel in deze opgave voorzien. Onderstaand figuur zet de fricties op de woningmarkt voor zelfstandige woningen af tegen de bestaande plancapaciteit voor de periode 2019-2030⁶.

Figuur 4.7: Kwalitatieve frictie tussen vraag en aanbod in Nijmegen periode 2019-2030 vergeleken met bekende planvoorraad



Bron: woningmarktanalyse vraag en aanbod Companen, plancapaciteit opgave gemeente Nijmegen

Tussen planvoorraad en kwalitatieve fricties zien we enkele verschillen:

Sociale huur:

- Het totaal aantal toe te voegen woningen in de sociale huur ligt een fractie hoger (150 woningen) dan de geraamde behoefte. Daarbij is echter nog geen rekening gehouden met onttrekkingen als gevolg van verkoop, herstructurering of liberalisatie van sociale huurwoningen. Volgens de samenwerkingsagenda wordt er uitgegaan van 700 te verkopen- en 270 te slopen sociale huurwoningen tot 2023. Om de groei van netto 2.800 sociale huurwoningen te realiseren, zal eventuele verkoop en sloop dan ook grotendeels gecompenseerd moeten worden, wat vraagt om minimaal 1.000 extra sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma.
- Naar typologie is er vooral behoefte aan appartementen. Het woningbouwprogramma legt hier ook het accent. Dat er ook een aantal grondgebonden woningen in het programma is voorzien, is niet

⁶ De plancapaciteit voor de periode tot en met 2025/2026 ligt in Nijmegen redelijk vast. Een deel van de plancapaciteit richt zich ook op de jaren daarna. Bij deze plannen zit nog meer flexibiliteit in het kwalitatieve programma. Voor deze plannen zijn (gedeeltelijk) aannames gedaan wat betreft het verwachte programma om tot een goede confrontatie tussen verwachte vraag en aanbod te komen.

bezwaarlijk, omdat de woningzoekende doorgaans primair kiest voor betaalbare huren en pas secundair voor het type woning.

Vrije sector huur:

- De vraag gaat sterk uit naar appartementen. De plancapaciteit blijft hierbij achter. Dit vraagt een aanvullend programma vrije sector huurappartementen in de stedelijke woonmilieus (vooral centrumstedelijk of direct aangrenzend). Deze vraag komt vaak van jongeren tot 30 jaar die een stedelijk woonmilieu kiezen. Het grotere aanbod grondgebonden vrije sectorhuurwoningen richt zich op een andere vragersgroep (meer huishoudens vanaf 30 jaar en gezinnen). Van substitutie tussen gevraagde appartementen en het aanbod grondgebonden woningen zal dan weinig sprake zijn.
- Toevoegingen van appartementen blijven gewenst om op de behoefte in te spelen: richting een verdubbeling ten opzichte van het huidige programma; gericht op een programma dat zich redelijk gelijkmatig spreidt over het segment tot € 900 en boven € 900.

Koop:

- Toevoeging van de goedkoopste woningen tot € 220.000 zijn wenselijk, waarbij het gaat om 1.200 extra woningen ten opzichte van het nu bekende programma. Het accent moet liggen bij grondgebonden woningen; het betreft daarbij vaak de vraag van gezinnen met kinderen of stellen tussen 30 en 50 jaar. Naast nieuwbouw van deze woningen kan in deze vraag ook voorzien worden door verkoop van huurwoningen in dit segment: circa 700 woningen. Met deze verkoop wordt voor een groot deel in de behoefte voorzien (resteert nog een opgave van 500 woningen), mits die verkoop gecompenseerd wordt door toevoeging van sociale huurwoningen (zie ook kopje sociale huur).
- Binnen het koopsegment ligt de grootste opgave bij het vergroten van de plancapaciteit van grondgebonden woningtypen; met name in het middeldure segment tussen € 220.000 en € 280.000. Daarbij gaat het om een verviervoudiging van dit programma. Boven € 280.000 is de plancapaciteit ruim tweemaal de behoefte. Verschuiving (circa 1.000 woningen) naar een iets lager segment brengt dit meer in evenwicht met de behoefte.
- Tot slot zien we een tekort aan plannen bij goedkope koopappartementen (tot € 220.000, komende tien jaar in totaal 130 woningen extra in het programma), en bij appartementen tussen € 220.000 en € 280.000 (komende tien jaar 500 woningen extra in het programma). Het programma van koopappartementen vanaf € 280.000 is groter dan de behoefte.

Kwalitatieve woningbehoefte na 2030

Op termijn na 2030 verandert geleidelijk de vraag onder invloed van demografische trends. Hierdoor verlaten meer ouderen de woningmarkt en komen steeds minder jongeren op de markt. Hierdoor daalt de jaarlijkse woningbehoefte naar enkele honderden woningen per jaar. Dit leidt er ook toe dat ouderen die op termijn de woningmarkt verlaten, de generaties zijn die nu vaak een koopwoning hebben. Bovendien zal de uitstroom op de woningmarkt op deze manier groot zijn, waardoor er een groot aanbod in vooral de koopsector vrijkomt; in het bijzonder in de kwalitatief mindere delen van de woningmarkt: vaak de eenvoudige rijwoningen en woningen die technisch en energetisch verouderd zijn. Andere delen van de woningvoorraad zullen hun waarde behouden.

De lange termijnbehoefte is tevens afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling van het aantal studenten, inclusief de groep die na studie zich definitief gaat vestigen in Nijmegen.

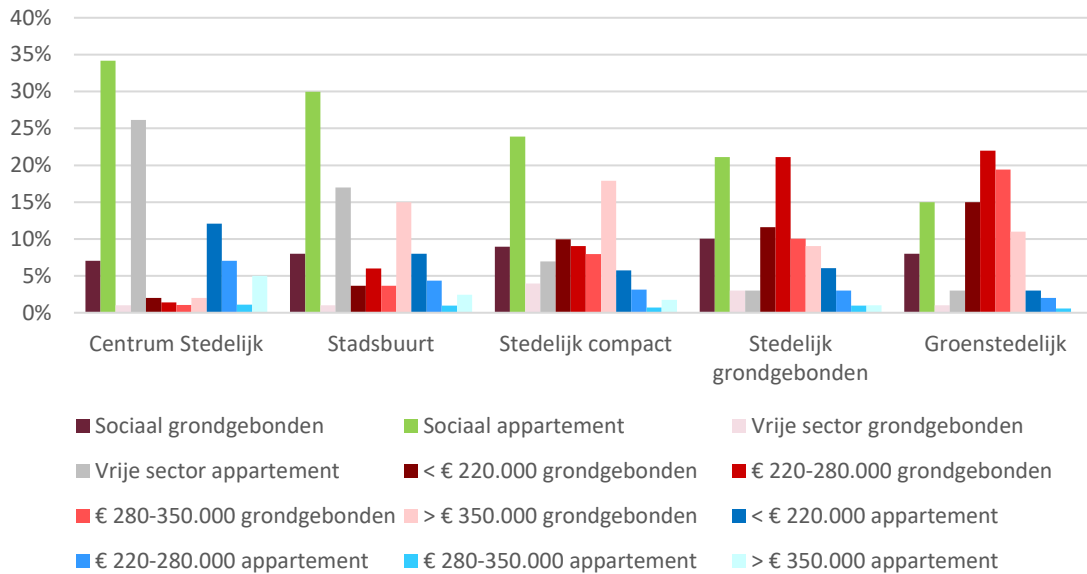
3.3 Kwalitatieve woningbehoefte per woonmilieu

De kwalitatieve woningbehoefte is niet overal in de gemeente hetzelfde. Binnen de gemeente Nijmegen bestaan verschillende woonmilieus, met elk hun eigen kenmerken (qua woningtype, bebouwingsdichtheid en voorzieningenniveau). De wens voor een bepaald type woning hangt vaak samen met het gewenste woonmilieu. Huishoudens die graag in het centrum van de stad willen wonen, zijn doorgaans wat vaker op zoek naar een appartement dan huishoudens die zich oriënteren op een groenstedelijk woonmilieu. De gemeente Nijmegen onderscheidt vijf woonmilieus:

Woonmilieu	Functies	Huidige woningvoorraad	Bebouwingsdichtheid
Centrumstedelijk 	Veel functiemening: Horeca, detailhandel, zakelijke dienstverlening, grootstedelijke voorzieningen, wonen	Nadruk op appartementen	Meer dan 30 woningen per hectare
Stadsbuurt 	Gemiddelde functiemening: wonen, maar ook winkels, werken, horeca	Meer appartementen dan grondgebonden woningen	Meer dan 30 woningen per hectare
Stedelijk compact 	Weinig functiemenging	Meer dan 40% appartementen	Meer dan 30 woningen per hectare
Stedelijk grondgebonden 	Weinig functiemenging	Meer dan 60% grondgebonden woningen	Minder dan 30 woningen per hectare
Groenstedelijk 	Weinig functiemenging	Meer dan 60% grondgebonden woningen	Minder dan 25 woningen per hectare

Bij de woonmilieus gaat het naast een meetbare component voor de woonconsument ook vaak om een gevoel bij de gewenste wijk / buurt. Bij dat gevoel bij een wijk gaat het voor bewoners en woningzoekenden niet alleen om het woningaanbod, aanwezige voorzieningen en openbaar groen, maar ook om bijvoorbeeld de afstand tot het centrum. Dat maakt de indeling meer richtinggevend en minder normatief en hard. In de volgende figuur geven we de spreiding van de behoefte over de woonmilieus aan. Daarbij geven we op basis van woonvoorkeuren ook aan hoe hard de betreffende woonwens is, en waar mogelijk sprake is van vraagsubstitutie.

Figuur 3.4: Gemeente Nijmegen. Woningbehoefte naar woonmilieu.



Bron: WoON2018, CBS-Microdata, Primos2019, bewerking Companen

Centrumstedelijk woonmilieu

Ongeveer 16% van de totale woningbehoefte richt zich op dit woonmilieu. De vraag voor dit woonmilieu richt zich sterk op appartementen, met name in de huursector (zowel sociaal als particuliere huur). In beperkte mate is er ook behoefte aan koopappartementen. Doelgroepen voor dit woonmilieu zijn in de eerste plaats studenten, starters, jonge tweeverdieners en (in mindere mate ook senioren). Voor de doelgroep die op zoek is naar een appartement (met name in de particuliere huur- en koopmarkt) geldt dat de woonwens ondergeschikt is aan de locatiewens. Topprioriteit van deze doelgroep is een aantrekkelijke locatie in de buurt van (centrum)voorzieningen en nabijheid van openbaar vervoer. Men neemt in de praktijk vaak genoegen met minder woonkwaliteit (minder woonoppervlak, balkon in plaats van tuin) dan de aanvankelijke woonwens als de locatiewens wel ingevuld kan worden.

In het centrumstedelijk woonmilieu is ook -zij het zeer beperkt- behoefte aan grondgebonden woningen. In de praktijk zien we echter dat woningzoekenden met een voorkeur voor grondgebonden wonen ook genoegen nemen met een woning in een minder stedelijk woonmilieu.

Stadsbuurt

Net als het centrum betreft dit een woonmilieu dat bij veel doelgroepen gewild is (16% van de totale woningbehoefte richt zich op dit woonmilieu). De vraag richt zich met name op huurappartementen, met name levensloopgeschikte appartementen, gericht op senioren die dichtbij voorzieningen willen wonen, maar ook van starters (zij zoeken zowel een appartement als een grondgebonden sociale huurwoning). Er is ook een duidelijk behoefte aan koopwoningen; enerzijds betaalbare appartementen (gericht op

starters) en anderzijds duurdere grondgebonden woningen, afkomstig van kapitaalkrachtige tweeverdieners en jonge gezinnen).

In de praktijk geldt dat de intrinsieke wens voor een grondgebonden (koop)woning in dit woonmilieu niet altijd is in te vullen (door beperkt aanbod en daardoor relatief hoge prijzen). Voor de doelgroep die op zoek is naar een grondgebonden woning (met name als het gaat om het middeldure en dure koopsegment) geldt dat de locatiewens ondergeschikt is aan de woonwens. Als de gewenste woning niet in het gewenste woonmilieu te vinden is, dan verlegt men de zoektocht naar andere woonmilieus met een groter aanbod aan grondgebonden woningen.

Stedelijk compact

Dit is het meest gewilde woonmilieu binnen Nijmegen. Zo'n 44% van de woningzoekenden heeft een voorkeur voor dit woonmilieu. Dit is een woonmilieu dat in trek is bij kapitaalkrachtige gezinnen die een grondgebonden woning zoeken. Voor hen is locatie wel wat belangrijker dan de woninggrootte. Zij nemen genoegen met een iets kleinere woning als zij daardoor wel dichtbij de stedelijke dynamiek kunnen wonen in een toch kindvriendelijke buurt. Ook gaat een deel van de vraag uit naar appartementen (met name sociale huur, in mindere mate vrije sector en koop). Daarbij gaat het met name om ouderen die meer levensloopgeschikt wonen. Zij zoeken vooral een aantrekkelijke (inbreidingslocatie) vlakbij hun huidige woonwijk. Nijmegen Noord (en in mindere mate Waalfront) is daardoor minder vaak een optie dan een locatie in een van de bestaande wijken.

Dit is tevens het woonmilieu waar relatief gezien de meeste vraag is naar grondgebonden woningen in de vrije sector huur. Niettemin blijft het om een bescheiden vraag gaan (nog geen 5% van de totale woningvraag in dit woonmilieu). Een groot verschil met de behoefte aan vrije sectorhuurappartementen, waar in het centrumstedelijke- en stadsbuurt woonmilieu een aanzienlijke vraag naar is.

Stedelijk grondgebonden

Qua locatie is dit woonmilieu minder geliefd (14% van de woningzoekenden heeft een voorkeur voor dit woonmilieu). De (relatieve) ontspanning komt vooral doordat mensen uit minder gewilde wijken willen doorstromen naar een aantrekkelijke wijk dichtbij de voorzieningen. De ontspanning lijkt vooral betrekking te hebben op enkele bestaande wijken (met name als het gaat om appartementen). Op de nieuwbouwlocaties in Nijmegen is dit woonmilieu wel kansrijk. De mindere locatie (want doorgaans verder van centrum / voorzieningen) moet dan wel gecompenseerd worden door een luxer woonprogramma; meer de nadruk op grondgebonden woningen in het middeldure en dure segment, gericht op gezinnen, waarbij een goede prijs-kwaliteitverhouding een must is. Met name de vraag naar particuliere huur- en koopappartementen is in dit woonmilieu zeer beperkt.

Groenstedelijk

Hierbij geldt ongeveer hetzelfde als voor het stedelijk grondgebonden woonmilieu. Met name enkele bestaande wijken kennen een zekere ontspanning, terwijl dit woonmilieu op de grotere nieuwbouwlocaties wel kansrijk is. Ongeveer 10% van de woningzoekenden wenst dit woonmilieu. Nog sterker dan bij het stedelijk grondgebonden woonmilieu geldt dat de locatie gecompenseerd moet worden met een luxe woonprogramma (dure, ruime grondgebonden koopwoningen, gericht op gezinnen), met gunstige prijs-kwaliteitsverhouding. De vraag naar sociale huurappartementen heeft met name betrekking op senioren die in hun bestaande wijk willen doorstromen naar een levensloopgeschikte woning. Als zij echter een appartement kunnen vinden op een locatie bij voorzieningen, dan gaat hun voorkeur sterk daar naar uit. Deze vraag naar sociale huurappartementen geldt dus niet of nauwelijks voor de grotere nieuwbouwlocaties waar dit woonmilieu beoogd wordt.

3.4 Conclusies kwalitatieve woningbehoefte

Conclusies

- De sociale huurvoorraad dient (netto) met 2.800 woningen in de periode 2019-2030 uitgebreid te worden om in de vraag te voorzien.
- Er is vooral behoefte aan appartementen in de sociale huur. De plancapaciteit in dit segment is nog onvoldoende om in de verwachte vraag te voorzien.
- In de vrije sector huur richt de vraag zich ook met name op appartementen. Ook hierbij blijft de plancapaciteit vooralsnog achter bij de vraag.
- In de koopsector is er vraag naar alle segmenten, grondgebonden woningen en appartementen, goedkoop, middelduur en duur. Maar met name in het dure segment biedt vrijkomend aanbod in de bestaande voorraad voor een groot deel soelaas. In de goedkope segment (< €280.000) is dat veel minder het geval. De opgave voor de woningbouw richt zich in de koop met name op goedkope woningen tot €220.000 en tussen €220.000 en €280.000.
- In de woonmilieus met veel functiemenging (centrum stedelijk, stadsbuurt) richt de kwalitatieve woningbehoefte zich sterk op appartementen (met name sociale huur en vrije sector huur). In de andere woonmilieus (stedelijk compact, stedelijk grondgebonden en groenstedelijk) gaat de voorkeur naar grondgebonden koopwoningen uit.

Aandachtspunten voor beleid

- De netto kwantitatieve opgave in de sociale huur ligt op 2.800 woningen. De kwalitatieve opgave binnen de sociale huur is groter. Deze opgave (van traditionele grondgebonden woningen naar meer toegankelijke appartementen) kan via nieuwbouw plaatsvinden, maar ook voor een belangrijk deel via transformatie van bestaande grondgebonden woningen (levensloopgeschikt maken). De mate waarin de opgave voor appartementen ingevuld wordt via nieuwbouw of aanpassing van bestaande bouw vergt een vervolgstudie.
- Er ligt een duidelijk opgave om het aanbod aan goedkope koopwoningen te vergroten. Dit is met name voor starters op de woningmarkt een belangrijk segment. Belangrijk is daarbij wel om goed na te denken welke prijs-kwaliteit verhouding voortvloeit uit het streven naar goedkope nieuwbouw. Zit de starter ook te wachten op een woning tot €200.000 met een kleine beukmaat, kleine tuin en maximaal 2 slaapkamers? En is zo'n product ook op de lange termijn voldoende aantrekkelijk voor woningzoekenden (ook als de druk op de woningmarkt afneemt)?

4 Verdieping behoefte aan huurwoningen

In de eerste hoofdstukken is de totale kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht. Binnen deze totale vraag zijn er diverse deelsegmenten die specifieke aandacht behoeven. Bijvoorbeeld omdat het om een zeer specifieke woonvorm gaat, of omdat de woningvraag niet alleen wordt bepaald op basis van wensen, maar ook van toewijzingsmogelijkheden, zoals in de huursector. Daarom werpen we in dit hoofdstuk in nadere blik op de behoefte aan huurwoningen in Nijmegen, zowel sociale huur als de vrije sector.

4.1 Behoeftte aan sociale huur

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald aan de hand woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijsspeil 2019) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 720 bedoeld. Een deel van deze doelgroep heeft potentieel recht op huurtoeslag. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot circa € 22.700 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.800. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 607 voor 1+2 persoonshuishoudens en € 651 voor 3- en meerpersoonshuishoudens.

Huidige woonsituatie per inkomensgroep

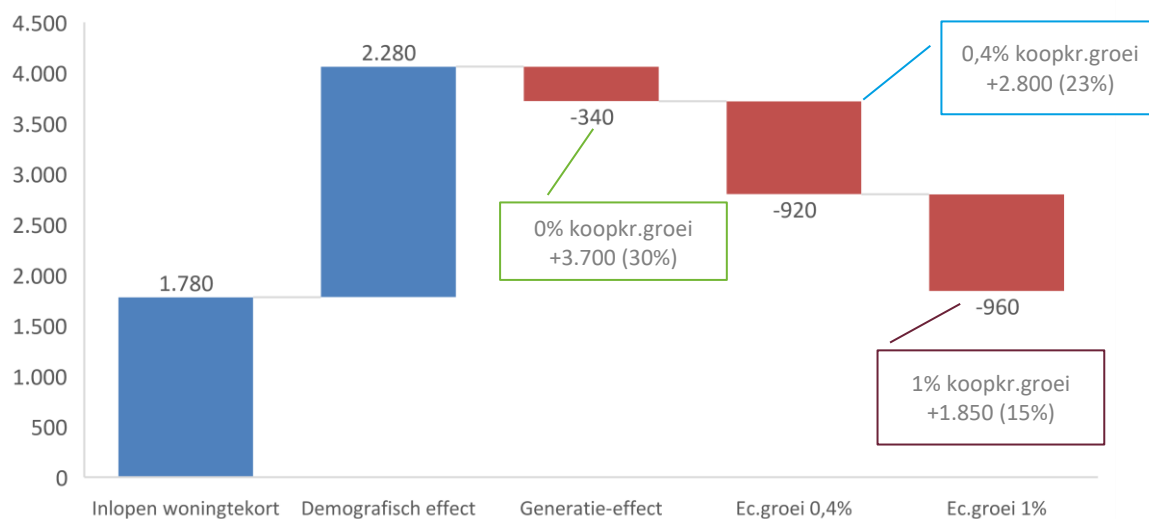
Ongeveer 40% van alle huishoudens in de gemeente Nijmegen heeft een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning: tot € 38.035. Het gaat dan om circa 31.000 huishoudens (excl. studenten). Van deze huishoudens wonen er circa 24.500 in een sociale huurwoning (79%). Dit betekent dat rond 5.300 sociale huurwoningen bewoond worden door een inkomen boven € 38.035; dat is 18% van de sociale huurvoorraad. Zo'n 3.250 huurders van een sociale huurwoning hebben een inkomen boven € 42.436 (goedkope scheefheid van 11%).

Benodigde omvang sociale huurvoorraad

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefte-ontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties tot € 38.035 belastbaar per jaar. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- Effect van de huishoudensgroei (uitgaande van de lokale, gemeentelijke huishoudensgroei).
- Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect).
- Effect van de welvaartsgroei.

Figuur 4.1: Aspecten van invloed op de behoefteontwikkeling in de sociale huur gemeente Nijmegen 2019-2030



Bron: CBS, PBL, CPB, bewerking Companen.

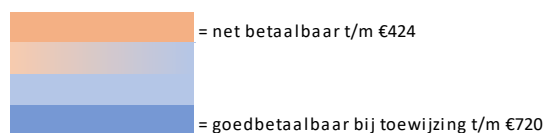
Uitgaande van de meest zekere trends (trendmatige huishoudensontwikkeling, demografie en generatie-effect) en enige welvaartsgroei van gemiddeld 0,4% per jaar, zou de sociale huurvoorraad in de gemeente Nijmegen tot 2030 met 2.800 woningen netto moeten toenemen. Gelet op de herstructurering en eventuele verkoop van corporatiewoningen zal de nieuwbouwpoging hoger moeten liggen.

Gewenste huurprijs vrijkomende sociale huurwoningen

We hebben een raming gemaakt van de behoefte naar prijsklasse van sociale huurwoningen. Deze behoefte naar prijsklasse is deels gestuurd door toewijzingssystemen en bereikbaarheid op basis van wetgeving (passend toewijzen, jongerengrens). Naast deze systeembenadering kijken we in deze analyse vooral naar de betaalbaarheid van het wonen. We sluiten daarvoor aan bij de betaalbaarheidsnormen van NIBUD. Wat is dan betaalbaar? En welke prijsklassen zijn dan bereikbaar voor verschillende huishoudens; rekening houdend met de mogelijkheden van huurtoeslag.

Tabel 4.1: Maximaal betaalbare huur voor verschillende huishoudens naar type en inkomensklasse volgens NIBUD

	Sociaal minimum	Van minima t/m grens HT	Van grens HT t/m € 38.035	Van € 38.035 t/m €42.436	Boven €42.436	globale verdeling reacties Enserve
Jongeren <23 jr	€ 424					10%
Alleenstaand 23 - 64 jr	€ 433	€ 607	€ 720			
Stel 23 - 64 jr	€ 424	€ 607	€ 625			
Gezin	€ 424	€ 607	€ 495	€ 651		
Eenoudergezin (2 kind.)	€ 651	€ 651	€ 720			
Alleenstaand 65+	€ 607	€ 607	€ 720			
Stel 65+	€ 607	€ 607	€ 720			
globale verdeling reacties Enserve	55%	20%	20%	5%		



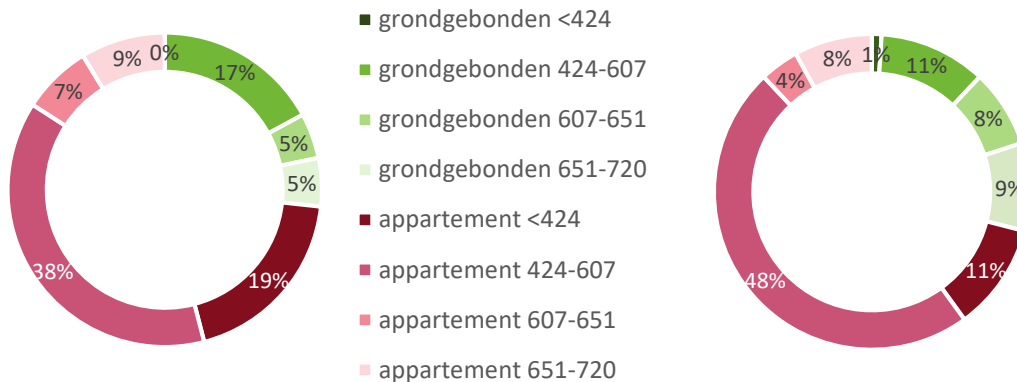
Bron: NIBUD, bewerking Companen

In de tabel is aangegeven wat verschillende huishoudens volgens de NIBUD-norm maximaal aan huur kunnen betalen. Waar de kleur enigszins rood gekleurd is, ligt de maximaal te betalen huurprijs op rond

€ 424 à € 495. Dat geldt dus voor grote groepen huurders met een minimum inkomen; dus niet alleen de jongeren tot 23 jaar die op basis van wetgeving in principe geen woningen boven de € 424 kunnen huren⁷ (10% van de woningzoekenden). Naast de vraag van jongeren is er dus ook een bredere groep huishoudens aangewezen op deze zeer betaalbare sociale huurwoningen.

Rekening houdend met de betaalbaarheidsnormen vergelijken we nu de woonwensen voor sociale huur (naar woningtype en prijsklasse) met de feitelijke toewijzingen van sociale huurwoningen in Nijmegen in 2018.

Figuur 4.2: Gemeente Nijmegen. Gewenste (links) en betrokken (rechts) sociale huurwoningen in 2018 naar huurprijsklassen



Bron: WoON2018 (links) en Enserve (rechts)

Net als bij de NIBUD-normen zien we een grote groep die kiest voor huurwoningen tot € 424, of tot de aftoppingsgrenzen. Dat geldt voor het WoON2018 en voor Enserve. Het gaat bij Enserve ook vaak om huishoudens met een minimuminkomen. Alle bronnen wijzen in dezelfde richting. Op basis hiervan komen we tot de volgende gewenste prijsopbouw van sociale huurwoningen.

- Tot € 424 zijn minimaal 10% van de sociale huurwoningen noodzakelijk, voor in elk geval de doelgroep jongeren tot 23 jaar (zie tabel 4.1).
- Daarnaast is er een bredere doelgroep die een zeer betaalbare sociale huurwoning wenst. Op basis van woonwensen en mogelijkheden van het NIBUD is het bereik iets ruimer dan van de jongeren. Tot circa € 500 zouden voor deze groepen circa 10% van de sociale huurwoningen gewenst zijn.
- Tot de onderste aftoppingsgrens van € 607 is op basis van WoON2018 55% van de sociale huurwoningen gewenst.
- Tot de bovenste aftoppingsgrens van € 651 is op basis van WoON2018 10% tot 15% van de sociale huurwoningen gewenst.
- Boven de bovenste aftoppingsgrens is dan nog 10% tot 15% van de sociale huurwoningen gewenst.

Als we deze gewenste huurprijsopbouw vergelijken met de huidige huurprijzen van de sociale huursector zien we de volgende tekorten en overschotten richting 2030.

⁷ Jongeren tot 23 jaar die (zelfstandige) woning willen betrekken met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens, kunnen hiervoor geen huurtoeslag ontvangen. Voor de meeste jongeren is een huurwoning zonder huurtoeslag gezien het beperkte inkomen niet of nauwelijks betaalbaar. Mensen vanaf 23 jaar krijgen nog een deel van de huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens (namelijk het deel tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens) voor 65% vergoed door huurtoeslag.

Tabel 4.2: Gemeente Nijmegen. Gewenste huurprijsopbouw sociale huur op basis van woonwensen en gewenste ontwikkeling sociale huur tot 2030 en huidige huurprijsopbouw woningcorporaties.

	Gewenste huurprijsopbouw sociale huur in 2030	Huidige huurprijsopbouw sociale huur	Potentiële ruimte bij harmonisatie	Verandering in aanbod 2019-2023
Tot € 424	3.070	4.494	-1.425	-438
€ 424 - € 500	3.070	16.592	+3.380	+464
€ 500 - € 607	16.900			
€ 607 - € 651	3.840	4.045	-205	+253
€ 651 - € 720	3.840	2.786	+1.050	+559
totaal	30.720	27.917*	+2.800	

Bron: Woonwens WoON2018, behoefteraming 2030 en NIBUD, aanbod huurprijzen en verandering aanbod Samenwerkingsagenda 2019

*Exclusief woningvoorraad SSH&

Bovenstaande tabel geeft aan hoe de samenstelling van de sociale huurvoorraad eruit zou zien, uitgaande van de woonwensen (WoON2018); de streefhuur in 2030. Deze streefhuur kan geleidelijk worden bereikt via de jaarlijkse huurverhoging en bij huurharmonisatie.

Uit de tabel komt een potentieel overschot van huurwoningen tot €424 naar voren. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid is het doorgaans niet problematisch als woningen goedkoper zijn dan op basis van de behoefte nodig zou zijn (mits met een acceptabele kwaliteit en bijkomende overige woonlasten). Dat geldt uiteraard niet voor woningen die duurder zijn dan de behoefte.

Het overzicht laat zien dat er binnen de huidige huurprijsopbouw enige ruimte is voor huurprijsharmonisatie. Deze hoeft uit oogpunt van betaalbaarheid (en beschikbaarheid voor bijvoorbeeld zorgdoelgroepen) niet geheel benut te worden.

Uit de vergelijking van woonwensen en huidige huurprijsopbouw is de belangrijkste toevoeging gewenst in het segment tussen € 424 en € 607, waarbij nog niet inzichtelijk is welk deel tot € 500 en vanaf € 500 gerealiseerd zou moeten worden. De afspraken in de Samenwerkingsagenda wijzen voor de komende jaren (korte termijn 2019-2023) in dezelfde richting:

- Afname tot € 424 van 438 sociale huurwoningen
- Toename in het segment tot € 607
- Toename van 600 sociale huurwoningen in het segment tot € 651
- Toename van 253 sociale huurwoningen in het segment € 651 - € 720 (deze is relatief groot ten opzichte van de woonwensen)
- En in het segment tot € 720 een toename met 559 sociale huurwoningen.

Gevolgen uitstroom Beschermd Wonen: accent toename vraag woningen < €424

Ook het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag heeft gevolgen voor de behoefte aan verschillende prijsklassen in de sociale huur. De komende jaren zullen mensen vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang uitstromen naar een zelfstandige woonvorm. Deze mensen hebben doorgaans behoefte aan een zeer goedkope huurwoning; het segment tot €424. In de tabel 4.2 zijn we uitgegaan van een gematigde uitstroom vanuit Beschermd Wonen, daar waar de gemeente Nijmegen streeft naar een relatief hoge uitstroom van 25 plaatsen per jaar (zie paragraaf 7.3). Dit zou leiden tot een extra behoefte aan zelfstandige wooneenheden van 275 woningen. Maar de wijze waarop in dit aanbod voorzien kan worden is zeer divers (bijvoorbeeld transformatie van bestaand intramuraal vastgoed, maar ook extra sociale huurwoningen in klasse tot €424).

Afhankelijk van de keuze voor oplossingsrichtingen om te voorzien in betaalbare woonruimte voor mensen die uit BW / MO uitstromen, zou het aanbod aan sociale huurwoningen met 150 tot 275 woningen uitgebreid moeten worden (voor nadere toelichting; zie paragraaf 7.3 en 7.4).

Marktpanel: kleinere huishoudens betekent meer vraag naar kleinere sociale huurwoningen

Woningcorporaties gaven tijdens het marktpanel aan dat het aandeel goedkope scheefwoners in de sociale huur licht is afgenomen in Nijmegen. Dat komt deels door de strengere toewijzingseisen, waardoor huishoudens met een midden- of hoger inkomen niet of nauwelijks meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Maar de afname is deels ook slechts een administratieve afname. Daarbij gaat het om oudere huurders (die al in een sociale huurwoning woonden) die in de afgelopen jaren met pensioen zijn gegaan en daardoor een inkomensterugval hebben gemaakt. Het huishoudens is dan geen scheefwoner meer, maar het betreft nog steeds dezelfde huurder(s).

Daarnaast voorzien de woningcorporaties dat het aantal 1+2 persoons huishoudens in de sociale huur zal toenemen, terwijl het aantal gezinnen met kinderen zal afnemen. Hier zal de kwalitatieve samenstelling van de sociale huurvoorraad op aangepast moeten worden (meer kleinere woningtypen).

4.2 Behoeftte aan vrije sector huur

In de gemeente Nijmegen staan circa 13.250 particuliere huurwoningen (excl. studentenwoningen)⁸. Van deze woningen heeft 40% een huurprijs tot € 720. Vraag en aanbod in dit segment tot € 720 zijn volgens WoON2018 redelijk in evenwicht (met uitzondering van de studentenmarkt, zie vervolg). Boven € 720 doen zich fricties voor. Bij de analyse van vrije sector huur kijken we daarom naar woningen met een huurprijs boven € 720.

Tabel 4.2: behoefte en aanbod van vrije sector huurwoningen.

	Grondgebonden woningen			Appartementen		
	Behoeftte 2030	Aanbod 2019	Saldo	Behoeftte 2030	Aanbod 2019	Saldo
€ 720 – 900	270	2.100	-1.830	4.480	3.110	+1.370
Vanaf € 900	745	1.100	-355	3.375	1.630	+1.745
Totaal	1.015	3.200	-2.185	7.855	4.740	+3.115

Bron: WoON2018, bewerking Companen

De behoefte aan grondgebonden vrije sectorhuurwoningen is zeer beperkt; onder noch boven € 900. Een waarschijnlijke verklaring hiervoor is dat dit segment niet zozeer voorziet in een woonwens, maar veel meer een functie heeft als (tijdelijke) oplossing in situaties van bijvoorbeeld echtscheiding of een tussenwoning voor gereedkomen / beschikbaar komen van een andere woning. Als starters of jonge huishoudens geen betaalbare koopwoning kunnen vinden, is dit segment ook een (tijdelijke) oplossing. Het huidige aanbod lijkt daarmee te volstaan. In de praktijk doet de vraag zich dus wel voor, maar naar verwachting meer ad hoc en kortdurend.

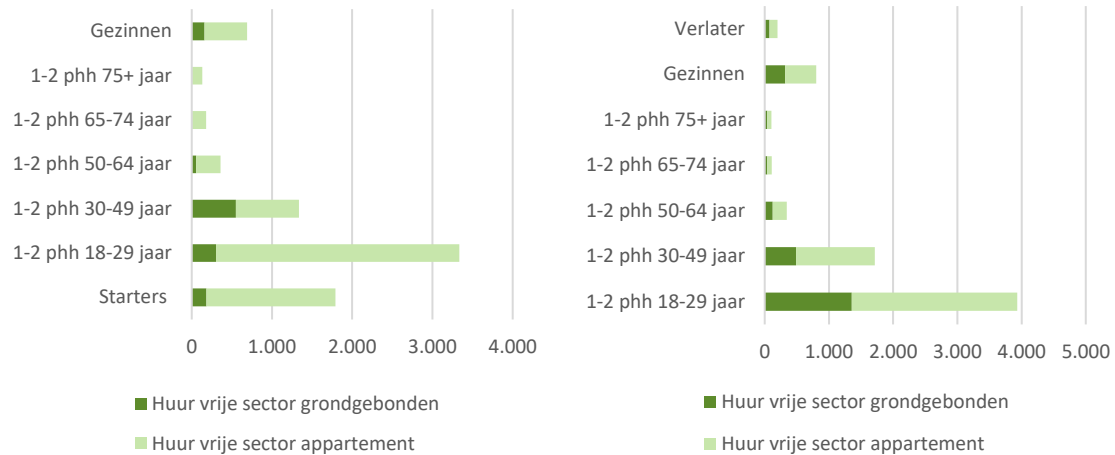
De behoefte aan vrije sector huurappartementen is wel groot: het gaat om een tekort van ruim 3.000 woningen tot 2030, waarvan 45% tot € 900 en 55% vanaf € 900. Deze vraag heeft meer een structureel karakter en is afkomstig van hoogopgeleide starters (segment tussen € 720 en € 900) in een centrumstedelijk woonmilieu, maar ook van kapitaalkrachtige ouderen die levensloopgeschikt (en met enige luxe) in een aantrekkelijke buurt met voorzieningen (met name stadsbuurt en stedelijk compact, in iets mindere mate ook centrum) willen wonen.

Sinds het laatste WoON-onderzoek (waarop de vraag en vrijkomend aanbod is gebaseerd) zijn de huurprijzen in de vrije sector op landelijk niveau gestegen met jaarlijks gemiddeld 2,9% (Specifieke Nijmeegse cijfers zijn niet bekend, daarom is in de analyse geen nadere prijsindexatie bij dit segment

⁸ bron: Waarstaatjegemeente (2019)

doorgevoerd). Deze prijsstijging nam de afgelopen jaren bovendien steeds verder toe; van 2,3% in 2017 naar 3,3% in 2019. Als deze trend zich verder door zet, zal er meer aanbod in het segment boven de €900 beschikbaar komen, terwijl het aanbod in het segment tot €900 afneemt. Dit zal gevolgen hebben voor de woningbouwopgave (afname aandeel nieuwbouw boven de €900, ten gunste van het middensegment).

Figuur 4.3: Wens voor vrije sector huur (links) en potentieel vrijkomend aanbod (rechts) naar doelgroep (2019-2025)



Bron: WoON2018, Primos2019, bewerking Companen

Marktpanel: Vraag appartementen vrije sector huur sterk ingegeven door tijdelijkheid van de woonwens

De wens voor een appartement in de vrije sectorhuur is sterk ingegeven door de realiteitszin van woningzoekenden in dit segment. In de praktijk komt echter een groot deel van de woningzoekenden in een grondgebonden vrije sector huur woning terecht.

Het verschil tussen wens en praktijk heeft ook alles met het type segment te maken. Vrije sector huur is en blijft een tussenoplossing voor de meeste mensen (geboren uit noodsituaties). Het betreft een tijdelijke situatie. Het blijft daarom een moeilijk voorspelbaar segment waarin veel mutaties plaatsvinden. De vraag is wellicht groot, maar het aanbod wat eens per twee jaar beschikbaar komt door mutatie, ook.

Vergelijking met eerdere woningbehoefteonderzoek middenhuur

In 2018 is door OTB een uitvoerige analyse gemaakt van de verwachte behoefte aan het middensegment op de huurmarkt van Nijmegen. Hieruit kwam een grote vraag naar middeldure huur naar voren; 8.000 tot 9.500 woningen in de periode 2016 t/m 2026; zo'n 800 tot 950 woningen per jaar. Het verschil met de huidige onderzoeksresultaten zijn groot, maar wel verklaarbaar.

- Het onderzoek uit 2018 baseert zich met name op de inkomenssituatie. Op basis daarvan wordt bepaald welk deel van de woningzoekenden (bijna) geen andere mogelijkheden op de woningmarkt heeft dan middeldure huur. Daarbij concludeert men zelf dat de opgave (8.000 tot 9.500 woningen) in de praktijk wellicht lager zal liggen, omdat woningzoekenden andere keuzes maken (niet verhuizen, verhuizen naar sociale huur of goedkope koop). In het huidige onderzoek is met name gekeken naar de geuite woonwens. De intrinsieke wens van woningzoekenden gaat daarbij veel meer uit naar een goedkope koopwoning of sociale huurwoning dan een huurwoning in de vrije sector.
- De kwantitatieve behoefte uit het onderzoek uit 2018 moet niet gezien worden als een nieuwbouwopgave. Deze vraag kan ook ingevuld worden via maatregelen in de bestaande voorraad (transformatie, doorstroming scheefwoners stimuleren) of door nieuwbouw van alternatieve segmenten (sociale huur, goedkope koop). In het huidige onderzoek wordt voornamelijk gekeken welke netto-restopgave er voor de nieuwbouw overblijft als we de potentiële vraag en het vrijkomende aanbod vanuit de bestaande voorraad tegen elkaar wegstrepen.

4.3 Conclusies behoefte aan huurwoningen

Conclusies

- De totale netto opgave voor de sociale huur ligt op het toevoegen van 2.800 woningen. Deze opgave verschilt sterk per prijsklasse. In sommige prijsklasse overstijgt het huidige aanbod ruim de verwachte vraag, terwijl in andere prijssegmenten een groot tekort dreigt
 - De grootste opgave tussen 2019-2030 ligt bij het vergroten van het sociale huuraanbod in de prijsklasse €424 tot €607 (+3.380 woningen). Dit is deels te bereiken door harmonisatie van huurprijzen.
 - Er is ook behoefte aan uitbreiding van het segment boven de 2^e aftoppingsgrens (€651 - €720); +1.050 woningen.
 - Het aantal woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (< €424) is op dit moment passend. Bij verhuur en harmonisatie zal dit aantal afnemen. De gewenste richting voor 2030 gaat uit van minimaal 3.070 woningen in dit prijssegment.
- Kwantitatief gezien ligt er een opgave voor uitbreiding van het aanbod in de vrije sector huurwoningen vanaf €720; in het bijzonder appartementen. Daarbij manifesteren zich kwalitatief gezien grotere verschillen tussen vraag en aanbod.
 - Op basis van de verwachte vraag en potentieel vrijkomend aanbod zou grondgebonden vrije sector huur als een kwetsbaar marktsegment gezien worden. In de praktijk geldt dit segment echter niet als intrinsieke wens, maar wel als substituut (als men de primaire woonwens niet kan vervullen; bijvoorbeeld als men een koopwoning niet kan betalen, of als men een tijdelijke oplossing zoekt). In de praktijk zijn grondgebonden vrije sector huurwoningen daarom minder kwetsbaar dan uit de cijfers blijkt. Voorwaarde is wel dat deze woningen ook als een reëel alternatief gelden; dus een scherpe huurprijs (als alternatief voor de sociale huur) en liefst gelegen in / nabij een centrumstedelijk- of stadsbuurt woonmilieu.
 - Er ligt vooral een opgave om het aanbod aan vrije sector huurappartementen uit te breiden (+3.115 woningen tot en met 2030). De vraag naar woningen in dit segment kan slechts

beperkt opgevangen worden door de aanwezige grondgebonden vrije sector huurwoningen. (in tegenstelling tot de sociale huur, omdat in die sector de keuze voor een woning primair op basis van huurprijs wordt bepaald en pas daarna op basis het woningtype). Mensen die bewust kiezen voor vrije sector huurappartementen kiezen doorgaans ook voor een stedelijk woonmilieu. De bestaande grondgebonden woningen van beleggers in de woonwijken sluiten hier beperkt bij aan.

- Als de huidige prijsstijgingen in de vrije sectorhuur zich voortzetten, zal de uitbreidingsopgave voor het segment boven de €900 (+1.390 woningen) wat afnemen, ten gunste van de opgave tot €900 (-460 woningen).

Aandachtspunten voor beleid

- Er is een substantiële groep huishoudens met een laag inkomen die afhankelijk is van een lage huurprijs. Voor een deel gaat het om het segment tot €424 (kwaliteitskortingsgrens), deels een groep die behoefte heeft aan een woning tot €500. Het is belangrijk om voldoende betaalbare woningen voor deze inkomensgroepen in de sociale huurvoorraad te behouden. Op basis van huidige verhuurgegevens en NIBUD normen dient ongeveer 20% van de sociale huurvoorraad in het segment tot €500 te zitten.
- Op basis van potentiële vraag en aanbod is er een netto opgave om +930 vrije sector huurwoningen toe te voegen. Dit wordt veroorzaakt door een grote potentiële vraag aan appartementen (+3.115 woningen) minus een potentieel overschot aan grondgebonden woningen (-2.185 woningen). Gezien de grote druk op de woningmarkt en de beperkte substitutie tussen appartementen en grondgebonden woningen in de vrije sector huur neigt de vraag eerder naar ruim 3.000 appartementen in de vrije sector huur dan de (minimale 930). Vervolgens is het zaak om de afzetbaarheid goed te monitoren om te zien wat de invloed is op de totale woningbouwopgave in Nijmegen:
 - Is de druk op de woningmarkt dermate groot dat het realiseren van meer dan de minimale netto opgave (930 vrije sector huurwoningen) een surplus is, bovenop de totale woningbehoefte van 10.015 woningen tot en met 2030?
 - Of leidt de verhoogde inzet op nieuwbouw aan vrije sector huurappartementen op den duur tot minder vraag in andere (substitutie-) woningmarktsegmenten, met name goedkope koopappartementen en/of sociale huurappartementen?

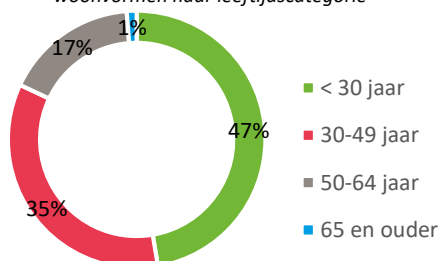
Op basis van deze inzichten zal bekeken moeten worden of een grotere nieuwbouwopgave voor de vrije sector huur (richting 3.000 woningen, in plaats van de netto 930 woningen in de vrije sectorhuur) leidt tot bijstelling van de nieuwbouwopgave in andere segmenten.

5 Behoefte aan alternatieve woonvormen

Het merendeel van de woningzoekenden is op zoek naar een ‘reguliere’ zelfstandige huur- of koopwoning, zoals een ‘traditionele’ rij- of hoekwoning, appartement, 2-onder-1 kap- of vrijstaande woning. Maar de laatste jaren lijkt de behoefte aan een andere woonvorm in opkomst. Meerdere redenen kunnen hieraan ten grondslag liggen, zoals de extramuralisering, het toenemend aantal spoedzoekers op de woningmarkt, maar ook een toenemend aantal mensen dat op een alternatieve manier wil wonen (met minder eigendom, een kleinere ecologische voetafdruk). Het betreft vooralsnog een relatief klein deel van de woningzoekenden. Ongeveer 3% van de woningzoekenden in Nijmegen heeft aangegeven interesse te hebben in een alternatieve woonvorm⁹. Niettemin is het belangrijk om wel meer inzicht te krijgen in de kenmerken van deze groep woningzoekenden en hoe hun gewenste alternatieve woonconcept eruit zou moeten zien.

Om meer inzicht te krijgen in deze woningvraag heeft eind juni / begin juli een enquête gelopen waar alle inwoners van de gemeente Nijmegen (maar wellicht ook een deel vanuit andere gemeenten) aan mee heeft kunnen doen.

Figuur 5.1: Gemeente Nijmegen: Respons enquête alternatieve woonvormen naar leeftijdscategorie



In totaal hebben 887 respondenten de enquête ingevuld. Bijna de helft van de respondenten was jonger dan 30 jaar. Het aandeel 65-plussers was met 1% zeer laag.

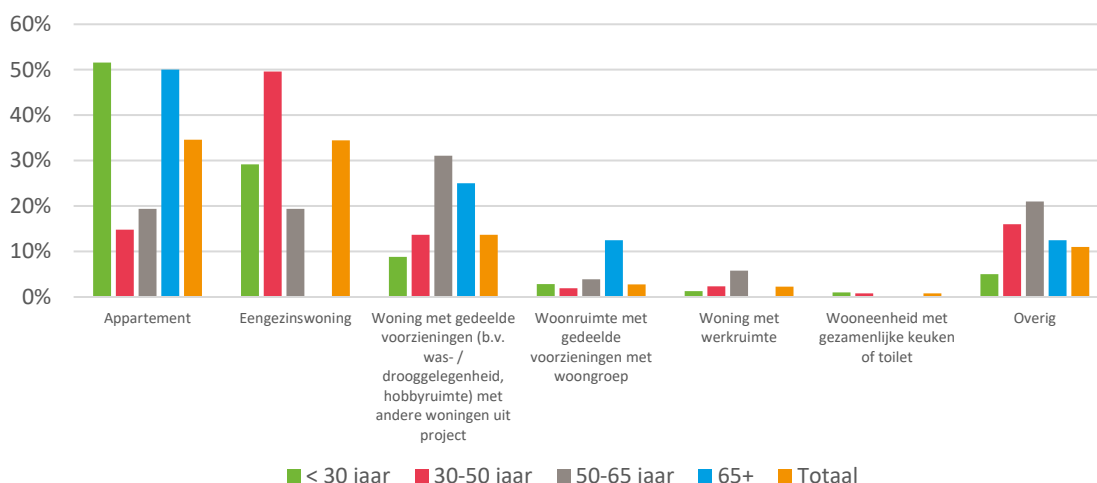
Een overgrote meerderheid van de ondervraagde is in meer of mindere mate verhuisgeneigd (85%). Hiervan wil 29% de komende twee jaar beslist verhuizen, 27% zou wel willen verhuizen, maar kan niets vinden en de overige 29% wil misschien verhuizen.

5.1 Belangrijkste woningvoorkeuren

Eerst is gevraagd naar het type woning waar verhuisgeneigden naar op zoek zijn. Hieruit blijkt dat een ruime meerderheid (69%) op zoek is naar een ‘traditionele’ woning; een zelfstandig appartement of eengezinswoning. Ongeveer 14% wenst een woning waarbij men voorzieningen deelt met andere zelfstandige woningen. Dit is met name onder 50-plussers relatief vaak genoemd. Ongeveer 3% zoekt woonruimte waarbij men voorzieningen in de woning deelt met andere mensen uit een woongroep en 2% zoekt een woning met werkruimte.

⁹ WoON2018

Figuur 5.2: Gemeente Nijmegen. Gewenste woning van verhuisgeneigden (naar leeftijd).

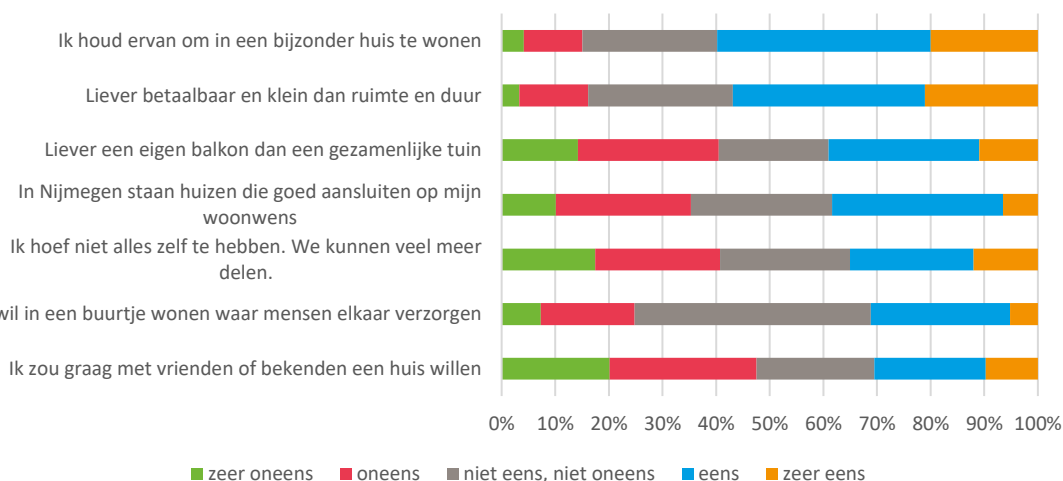


Bron: Woningbehoefte-enquête alternatieve woonvormen (2019)

Stellingen over gewenste woonsituatie

Aan verhuisgeneigden zijn diverse stellingen voorgeleid met de vraag aan te geven in welke mate zij het eens zijn met de stelling. De meeste respondenten geven de voorkeur aan een bijzondere woning, als het maar betaalbaar is. Hoewel uit de vorige vraag naar voren kwam dat de meeste woningzoekenden in de basis zelfstandige woonruimte zoeken, is ongeveer 30 tot 35% van de respondenten is best bereid om enige woonruimte met anderen te delen, bijvoorbeeld een gezamenlijke tuin. Een iets grotere groep vindt het delen van woonruimte juist geen optie (ongeveer 40%).

Figuur 5.3: Gemeente Nijmegen. Stellingen m.b.t. gewenste woning



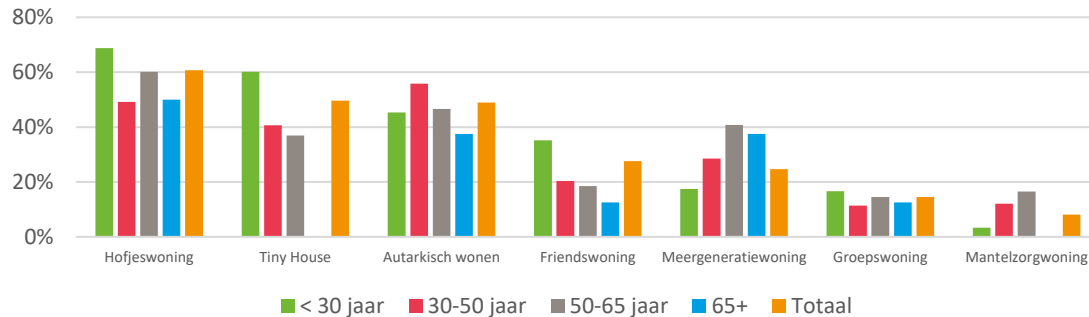
Bron: Woningbehoefte-enquête alternatieve woonvormen (2019)

5.2 Interesse in alternatieve woonconcepten

Vervolgens is gevraagd of woningzoekenden interesse hebben in alternatieve woonvormen. Veel mensen hebben belangstelling voor een of meerdere concepten. Slechts 15% vindt alle voorgelegde concepten niet aansprekend. De hofjeswoning is voor de woningzoekenden het meest aantrekkelijk; 61% van de woningzoekenden spreekt dit woonconcept aan. Opvallend is dat dit woonconcept onder alle leeftijdsgroepen interesse wekt, daar waar deze woonvorm in den lande nu vaak gericht is op de

doelgroep senioren. Daarna zijn het Tiny House-concept (50%) en het autarkisch wonen (49%) het meest populair.

Figuur 5.4: Gemeente Nijmegen. Meest aansprekende alternatieve woonvormen onder woningzoekenden



Bron: Woningbehoefte-enquête alternatieve woonvormen (2019)

Tabel 5.1: Gemeente Nijmegen. Wat vinden woningzoekenden aansprekend aan genoemde woonvormen?

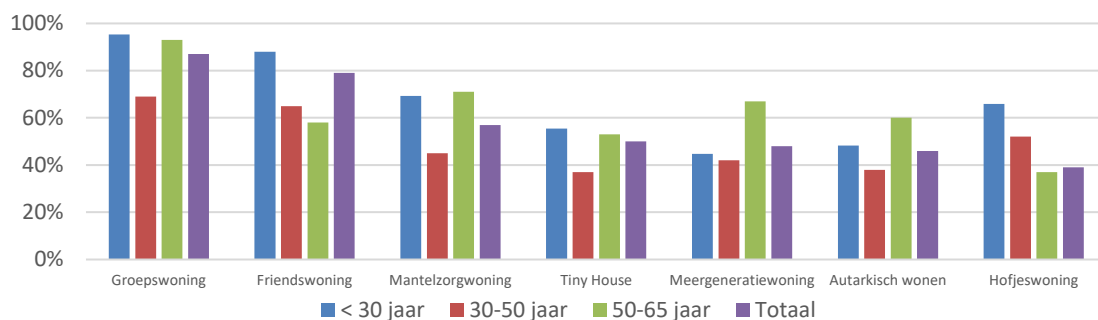
<p>Hofjeswoning “Actief omkijken naar de buurtbewoners in tuin en hof, maar wel voldoende ruimte voor je eigen gezin.” “Betaalbaar, schattig, eigen voorzieningen, mooie knusse binnentuin, veilig spelen, minder onderhoud dan eigen tuin”</p>	<p>Meergeneratiewoning “Ruimte om dichtbij ouders of schoonouders te wonen en zorg te bieden.” “Dat ik mijn chronisch zieken volwassen kinderen kan blijven verzorgen”</p>	<p>Autarkisch wonen “Het zelfvoorzienend zijn, delen met elkaar en met de natuur.” “Duurzaam en idealistisch. Circulair. Kleine voetafdruk” “Ruimtelijk en zeer waarschijnlijk in groenere omgeving.”</p>
<p>Woonzorgcomplex “Dat je contact met andere mensen hebt in de gezamenlijke ruimte” “Levensloopbestendig”</p>	<p>Friends house “Duurzaamheid en kosten van delen, sociale aspecten” “Eigenaarschap, zelf huisgenoten kiezen, gezamenlijk onderhoud en community samenstellen, eventueel met speciale functie in de buurt”</p>	<p>Tiny house “Alles voor jezelf, veel buitengebied” “Autonomie” “Het minimalistische. Niet streven naar veel spullen maar precies alles wat je nodig hebt.”</p>
<p>Groepswoning “Betaalbaar, contact met anderen, duurzamer door delen voorzieningen” “Gezellig. En geschikt voor starten of student einde van de studie”</p>	<p>Mantelzorgwoning “Eigen ruimte hebben maar er wel voor een ander kunnen zijn omdat je nabij bent” “Verzorgen van je ouders dicht in de buurt. Scheelt een hoop tijd i.v.m. reizen”</p>	

Bron: Woningbehoefte-enquête alternatieve woonvormen (2019)

5.3 Woningvoorkeuren alternatieve woonconcepten

Vervolgens is gevraagd naar specifieke kenmerken die van belang zijn als geïnteresseerden op zoek gaan naar een alternatieve woonvormen. Hieruit blijkt dat bij vier van de zeven woonvormen de voorkeur bij de meeste mensen uitgaat naar huren (groepswoon, friendswoning, mantelzorgwoning en Tiny House). Bij de andere drie woonvormen heeft een kleine meerderheid de voorkeur voor kopen. Bij de meeste woonconcepten zijn het met name de jongeren (< 30 jaar) en de 50-plussers die sterk een voorkeur hebben voor huren.

Figuur 5.5: Woningzoekenden met een voorkeur om een specifiek woonconcept te huren (naar leeftijd en type woonvorm).

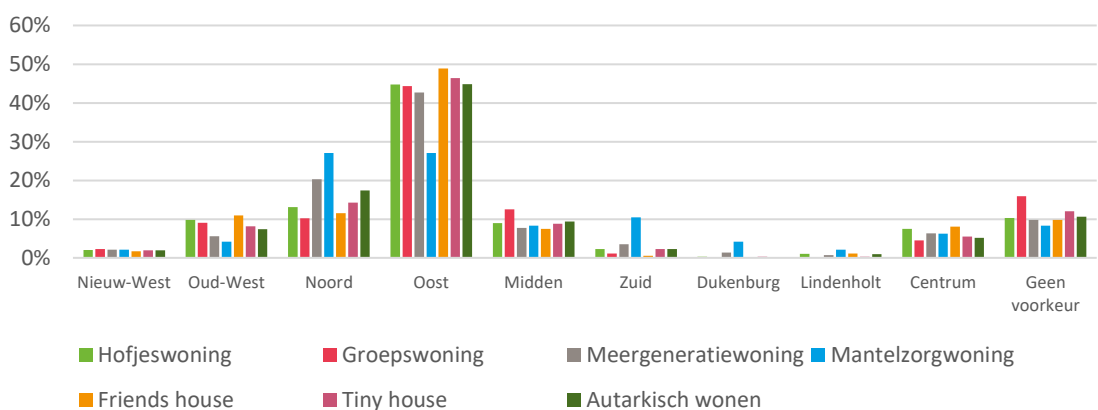


Bron: Woningbehoeftenquête alternatieve woonvormen (2019)

Daarnaast is aan geïnteresseerden voor een bepaalde woonvorm gevraagd in welke wijk van Nijmegen zij bij voorkeur zouden willen wonen. Hierbij moet worden aangetekend dat de gewenste woonwijk niet per definitie de wijk hoeft te zijn waar zij een alternatieve woonvorm zouden willen betrekken. Maar het geeft wel een beeld van de wijken die woningzoekenden aanspreken.

Voor geïnteresseerden van vrijwel alle alternatieve woonvormen geldt dat de meest gewenste woonwijk Nijmegen Oost is. Van de wijken met de grootste woningbouwlocaties is Nijmegen Noord het meest geliefd; vooral bij mensen die ook interesse hebben in een meergeneratiewoning of mantelzorgwooning.

Figuur 5.6: Gemeente Nijmegen. Gewenste woonwijk van woningzoekenden (naar interesse voor een alternatieve woonvorm).



Bron: Woningbehoeftenquête alternatieve woonvormen (2019)

Voor alle woonconcepten geldt dat vrijwel iedereen een energiezuinige woning zeer belangrijk vindt (95%). Een gemeubileerde woning vindt vrijwel niemand belangrijk (1%), alleen voor geïnteresseerden van een mantelzorgwooning of groepswooning ligt dat percentage iets hoger (5%). Bij de meeste woonconcepten vindt ongeveer een vijfde aanpassingen in het kader van het langer zelfstandig wonen van belang. Bij meergeneratiewoningen (36%) en mantelzorgwoningen (54%) vinden geïnteresseerden dat aanzienlijk belangrijker.

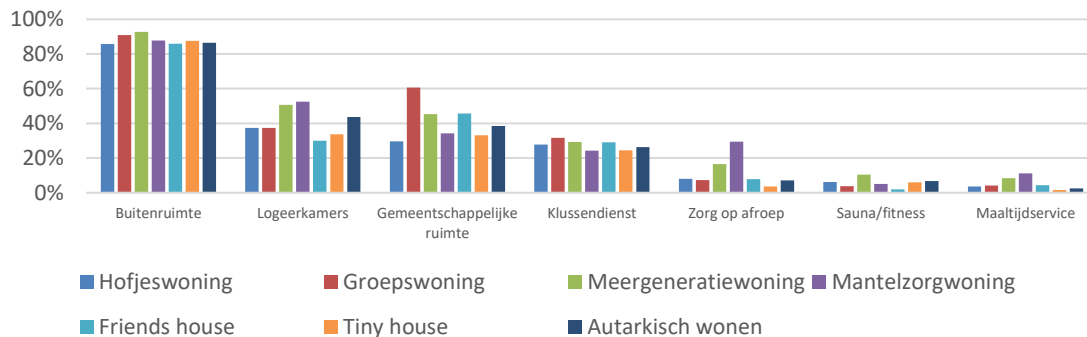
Belang van gemeenschappelijke voorzieningen

Bij de meeste alternatieve woonvormen is er beperkte interesse voor gemeenschappelijke voorzieningen. Verreweg de meeste interesse is een gemeenschappelijke buitenruimte. Voor alle woonconcepten geldt dat meer dan 80% van de geïnteresseerden de aanwezigheid hiervan belangrijk vindt.

Voor gemeenschappelijke logeerkamers, gemeenschappelijke ruimte en klussendienst is ook de nodige interesse. De belangstelling voor andere gedeelde voorzieningen is aanzienlijk kleiner. Wel zijn de meer zorg- en servicegerichte voorzieningen (maaltijdservice en zorg op afroep) belangrijk voor

geïnteresseerden van de meer zorggerelateerde woonconcepten (mantelzorgwoning, meergeneratiewoning)

Figuur 5.7: Gemeente Nijmegen. Belang van gemeenschappelijke voorzieningen bij een alternatief woonconcept.



Bron: Woningbehoefte-enquête alternatieve woonvormen (2019)

5.4 Conclusies behoefte alternatieve woonvormen

Conclusies

- Ongeveer 3% van de woningzoekenden in Nijmegen heeft interesse in een bijzondere, alternatieve woonvorm. In de periode 2019-2030 zou de opgave daarbij op maximaal 300 woningen liggen. Dit zijn we als een bovengrens, om dat veel geïnteresseerden zich ook nog oriënteren op een ‘traditionele’ woning.
- De meeste interesse gaat uit naar het concept ‘hofjeswonen’, gevolgd door ‘tiny houses’ en ‘autarkisch wonen’.
- Bij de meeste alternatieve woonvormen hebben geïnteresseerden een lichte voorkeur om een dergelijk woonconcept te huren. Het zijn vooral jongeren tot 30 jaar en 50-plussers die een voorkeur voor huren hebben.
- De aanwezigheid van een (al dan niet gemeenschappelijke) buitenruimte is van groot belang voor geïnteresseerden in een bijzondere woonvorm. Ruim 80% van de geïnteresseerden vindt de aanwezigheid van een buitenruimte (zeer) belangrijk.

Aandachtspunten voor beleid

- In potentie is er grote interesse onder met name jongeren (< 30 jaar) voor een alternatief woonconcept. In de praktijk zal nog moeten blijken hoe lang mensen in dergelijke concepten blijven wonen op het moment dat iets gerealiseerd wordt. De motieven om voor een dergelijk concept te kiezen kunnen hierbij van invloed zijn (ideële motieven of betaalbaarheidsmotieven?). Dit kan van invloed zijn met de mutatiegraad van dergelijke concepten en daarmee ook de werkelijke opgave om in dit segment van de woningmarkt te voorzien.
- De locatie kan een rol spelen in de interesse voor een alternatieve woonvorm. Te zien is dat veel geïnteresseerden een voorkeur hebben voor Nijmegen Oost als woonlocatie, terwijl de fysieke mogelijkheden voor sommige alternatieve woonconcepten hier wellicht beperkt is (bijvoorbeeld het autarkisch wonen). Daarom zal goed gekeken moeten worden op welke plek er mogelijkheden zijn voor een alternatieve woonvorm en of deze locatie ook past bij de potentiële doelgroep.
- Een groot deel van de ondervraagden (70%) zoekt een ‘traditionele’ zelfstandige woning. Maar daarbij is een groot deel van hen best bereid om woonruimte delen (zoals een gemeenschappelijke tuin), als de woning daardoor betaalbaar blijft.

6 Behoeftte aan studentenhuysvesting

6.1 Huidige woonsituatie van studenten

Een belangrijke doelgroep met een zeer specifieke woningvraag zijn van oudsher de studenten die ook in Nijmegen (willen) wonen. Op dit moment studeren ongeveer 41.500 mensen aan een WO of HBO instelling in de gemeente Nijmegen. Van deze groep is ongeveer 40% (zo'n 16.100 studenten) uitwonend in de gemeente Nijmegen. Daarnaast is er een groep studenten die weliswaar (uitwonend) wonen in Nijmegen, maar in een andere gemeente studeren. Ook deze groep nemen we mee in het bepalen van de behoefte aan studentenhuysvesting.

Tabel 6.1: Gemeente Nijmegen. Huidige woonsituatie van uitwonende studenten, vergeleken met landelijk beeld (2018)

	Nijmegen		Landelijk	
	#	%	#	%
Woont én studeert in dezelfde stad	16.100	90%	245.100	86%
• Woont op kamers	11.800	66%	152.400	54%
• Woont in éénkamerwoning	1.800	10%	49.200	17%
• Woont in meerkamerwoning	2.500	14%	43.400	15%
Woont hier, studeert elders	1.700	10%	105.110	37%
• Woont op kamers	1.100	6%	38.400	14%
• Woont in éénkamerwoning	100	1%	16.500	6%
• Woont in meerkamerwoning	500	3%	50.200	18%
Totaal aantal studenten woonachtig	17.800	100%	283.500	100%

Bron: Kences (2018)

De grootste groep uitwonende studenten in Nijmegen, woont onzelfstandig (op kamers). In totaal gaat het om 72% van de uitwonende studenten in de gemeente. Landelijk ligt dit percentage iets lager; 68%. Duidelijk is dat het aandeel uitwonende studenten in de gemeente relatief wat hoger ligt dan het landelijke beeld laat zien.

Een meerderheid van de mensen die in Nijmegen studeren woont dus thuis (61%). Dit aandeel is in de afgelopen tien jaar wat toegenomen. Deze toename vond met name plaats in 2016 en 2017 met de introductie van het leenstelsel.

Overigens zit er wel verschil in de woonsituatie van HBO en WO-studenten in Nijmegen. Van de HBO studenten in Nijmegen is 39% uitwonend in Nijmegen. Bij de WO-studenten ligt dat percentage op 66%.

6.2 Toekomstige woningbehoefte studenten

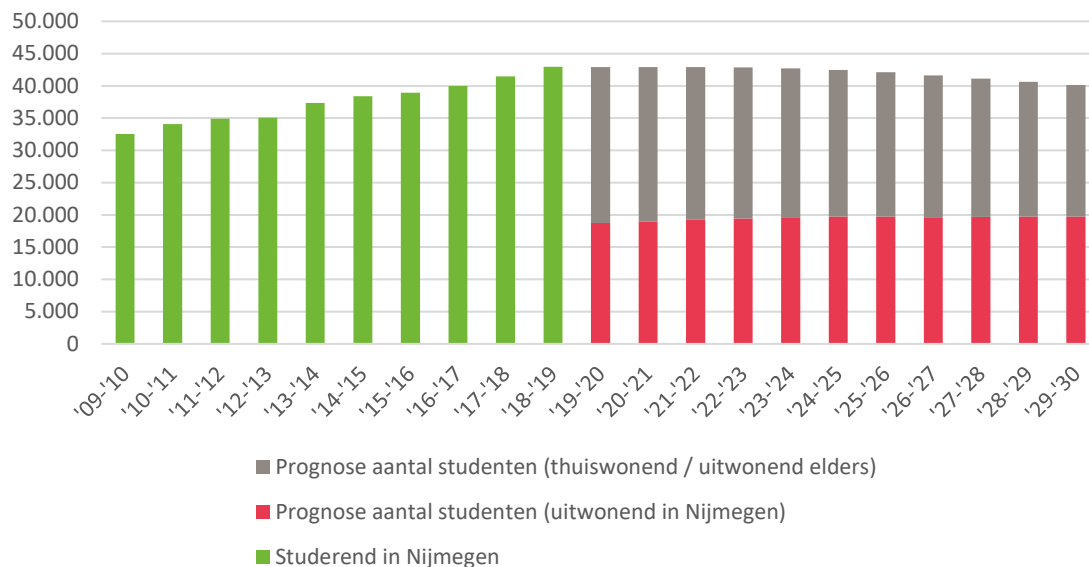
Toekomstige ontwikkeling aantal studenten

De verwachting is dat in de periode tot en met 2025 het aantal mensen dat in Nijmegen studeert zal toenemen. De groei van het aantal WO-studenten zal daarbij iets sterker zijn dan de groei van het aantal HBO-studenten. Na 2025 zal -conform de landelijke trend- het aantal studenten stagneren en op termijn licht afnemen. Dit is vooral het gevolg van demografische trends sinds 2000; het aantal ouderen nam toe, het aantal geboorten (en daarmee de aanwas van nieuwe studenten) af.

Het totaal aantal studenten neemt dus weliswaar op termijn wat af, het aantal uitwonende studenten zal de komende jaren wel weer toenemen. De invoering van het leenstelsel heeft weliswaar de afgelopen jaren voor een afname gezorgd, maar behoeftenonderzoeken laten zien dat studenten hierdoor een verhuizing naar hun studiestad niet afblazen, maar uitstellen (tot het 2^e/3^e studiejaar). Daarnaast is de

verwachting dat het aantal buitenlandse studenten dat op zoek gaat naar woonruimte de komende jaren voor een toename zal zorgen.

Figuur 6.1: Verwachte ontwikkeling aantal studenten in Nijmegen (naar woonsituatie) 2019-2030, afgezet tegen de feitelijke ontwikkeling in de afgelopen acht jaar.



Bron: Kences (2019)

Op basis van deze prognose zou het totaal aantal mensen dat in Nijmegen studeert in de periode 2019-2030 met ongeveer 3.000 studenten afnemen, maar zou het aantal uitwonende studenten in dezelfde periode juist met 1.030 personen toenemen.

Bestaand woningtekort

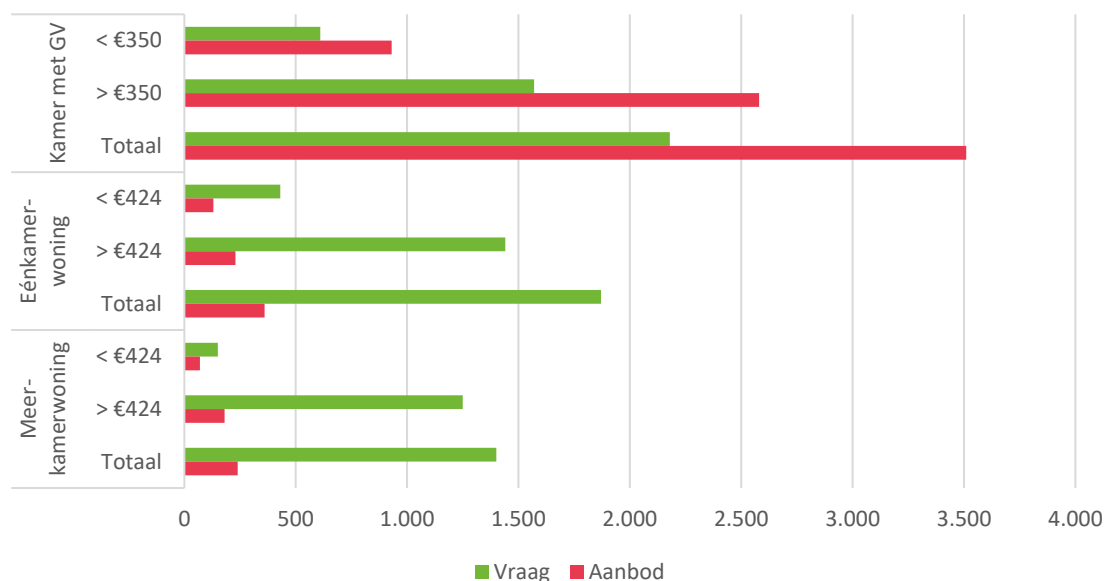
Net als bij de reguliere woningvraag is er ook bij de studentenhuysvesting sprake van een bestaand woningtekort. Dit komt voort uit dat er aanzienlijk meer woningzoekenden zijn die van elders op zoek zijn naar studentenhuysvesting dan mensen (afgestudeerd of niet) die een studentenwoonruimte in Nijmegen gaan verlaten. Op dit moment ligt dit tekort op zo'n 1.300 studenteneenheden (ongeveer 6,9% op het totale woningaanbod voor studenten in Nijmegen). Net als bij de reguliere woningvraag lijkt het niet wenselijk om het totale tekort de komende jaren in te lopen. Ook hierbij gaan we ervan uit dat het reëel is om het tekort terug te brengen tot ongeveer 2%.

De totale opgave voor uitbreiding van studentenhuysvesting komt daarmee voor de komende tien jaar uit op 1.955 eenheden.

Kwalitatieve woonwensen

Op basis van enquêteonderzoek wordt jaarlijks de kwalitatieve behoefte aan studentenhuysvesting gepeild aan zowel startende studenten als studenten die op zoek zijn naar andere huysvesting (doorstromers). Daarnaast wordt op basis van mensen die hun studentenwoning verlaten (omdat ze vertrekken uit Nijmegen, willen doorstromen naar een andere studentenwoning of op zoek gaan naar een zelfstandige woning) het verwachte aanbod in beeld gebracht.

Figuur 6.2: Gemeente Nijmegen. Verwachte vraag en aanbod naar studentenwoningen (naar woningtype) collegejaar '18-'19.



Bron: Kences (2019)

Zoals verwacht mocht worden uit de huidige woonsituatie bestaat het verwachte aanbod dat beschikbaar komt hoofdzakelijk uit kamers met gedeelde voorzieningen (onzelfstandige eenheden). De kwalitatieve vraag richt zich echter meer op zelfstandige wooneenheden, met name eenkamerwoningen. Hierbij moet wel worden aangetekend dat de woonwensen gebaseerd zijn op een ideale woningmarkt met optimale doorstroming.

In de praktijk speelt de krapte op de woningmarkt voor studenten een belangrijke rol in de feitelijke verhuispatronen. Dit betekent dat studenten die eigenlijk een zelfstandige studio wensen, ook genoegen zullen nemen met een kamer als ze daarmee wel in Nijmegen kunnen wonen. Bovendien blijkt uit hetzelfde onderzoek dat verreweg de meeste gewilde woonlocaties voor uitwonende studenten in Nijmegen (1) het centrum en (2) de omgeving van de Universiteit en Hogeschool zijn. Dit zijn locaties waar het aanbod aan ruime, zelfstandige studenteneenheden schaars zijn.

Marktpanel: wens is een zelfstandige eenheid, kamer vrijwel altijd een uitstekend alternatief
 SSH& herkent de wens onder studenten voor een zelfstandige studio, maar ziet tegelijkertijd dat een kamer met gedeelde voorzieningen voor de meeste studenten een prima alternatief is, zeker als deze op een van de populaire locaties in de stad ligt (centrum of nabij de onderwijsinstellingen). In de praktijk kan daardoor een groot deel van de behoefte aan studentehuisvesting ingevuld worden door het toevoegen van kamers met gedeelde voorzieningen. Dat neemt niet weg dat er wel een trend is dat -meer dan in het verleden- een deel van de studenten op zoek is naar woonruimte met meer zelfstandigheid. Daarnaast blijven het centrum van de stad en de omgeving van de onderwijsinstellingen voor studenten de meest aantrekkelijke locaties om te wonen, maar is hier ook een trend waarneembaar dat een deel van de studenten ook het wonen in Nijmegen Noord als een goede optie zien.

6.3 Conclusies behoefte studentenhuysvesting

Conclusies

- In de periode 2019 t/m 2030 is er een opgave om het aanbod aan studentenhuysvesting met 1.955 wooneenheden uit te breiden.
- De woonwens van studenten richt zich met name op zelfstandige wooneenheden (60%). Ongeveer 40% van de woonwens betreft een kamer met gedeelde voorzieningen (onzelfstandige woonruimte).
- Daar staat tegenover dat het huidige aanbod aan studentenhuysvesting in Nijmegen juist grotendeels bestaat uit onzelfstandige huysvesting (85%).
- In de praktijk geldt dat de woonwens bij studenten ondergeschikt is aan de locatiewens. Voor verreweg de meeste studenten is een onzelfstandige kamer een prima alternatief voor hun intrinsieke wens voor een zelfstandig ruimte, zeker als deze woonruimte in of dichtbij de aantrekkelijke locaties voor studenten ligt (centrum of omgeving Universiteit / Hogeschool).

Aandachtspunten voor beleid

- De locatievoorkeuren van studenten wijzen sterk in de richting van levendige stadsbuurten en de omgeving van de onderwijsinstellingen. Aan de andere kant heeft men intrinsiek een wens voor zelfstandige woonruimte. Gezien de beperkte fysieke mogelijkheden zijn woon- en locatiewens wellicht moeilijk te verenigen, zeker gezien de grote kwantitatieve opgave. Daarom zullen duidelijke keuzes moeten worden gemaakt in de programmering voor studentenhuysvesting.
 - Inzetten op de primaire locatievoorkeuren van studentenhuysvesting, uitgaande van een programma dat vooral inzet op het toevoegen van onzelfstandige kamers
 - Inzetten op de primaire woonvoorkeuren van studentenhuysvesting, maar dan vooral op locaties waar meer fysieke mogelijkheden zijn om dit zelfstandige woningaanbod te creëren (dus in de meer ruim opgezette woonmilieus)

7 Behoeftte aan wonen met zorg

Langer zelfstandig wonen, opkomst van meer woonvarianten

Als gevolg van de extramuralisering dienen mensen met een lichte tot middelmatige zorgvraag langer zelfstandig te wonen. Alleen mensen met een zeer zware zorgvraag komen nog in aanmerking voor een intramurale woonvorm met bijbehorende zorg. Het langer zelfstandig wonen is niet alleen ingegeven vanuit Rijksbeleid, maar ook een maatschappelijke trend die al veel langer gaande is. Veel mensen met een zorgvraag willen én kunnen ook steeds langer zelfstandig wonen. Ouderen blijven gemiddeld genomen langer vitaal. Ook de verbeterde technologische mogelijkheden maken langer thuis wonen makkelijker (denk aan de toegenomen mogelijkheden voor het installeren van een traplift, aanpassen van badkamers, internet en apps waardoor brengdiensten het leven voor zorgvragers makkelijker maken).

We maken onderscheid naar de volgende woonvormen:

- *Levensloopgeschikte / nultredenwoningen*: Het gaat hierbij om zelfstandige woningen gericht op ouderen met een lichte zorgvraag (veelal somatisch). Deze woningen zijn zowel van buitenaf als binnen toegankelijk zonder traplopen¹.
- *Geclusterd wonen*: Zelfstandige woningen in een complex, maar waar geen 24 uren zorg aanwezig of in de directe nabijheid aanwezig is en ook geen ontmoetingsruimte.
- *Beschut wonen*: Zelfstandige woningen waarbij 24 uren zorg in de directe nabijheid zit (bijvoorbeeld in het complex zelf of op korte afstand). Doorgaans is er sprake van enige clustering van deze woningen. Er zijn bovendien faciliteiten om elkaar te ontmoeten of activiteiten te organiseren. Deze woningen zijn gericht op ouderen met een middelmatige zorgvraag (somatisch en lichte psychogeriatrische zorg).
- *Beschermd wonen*: Betreft een intramurale (onzelfstandige) woonvorm gericht op mensen met een zware zorgvraag (ZZP 5 of hoger). Het gaat met name om ouderen met een zware psychogeriatrische zorgvraag. Bewoners hebben beschikking over 24 uren zorg en toezicht.

7.1 Behoeftte aan wonen met zorg onder ouderen

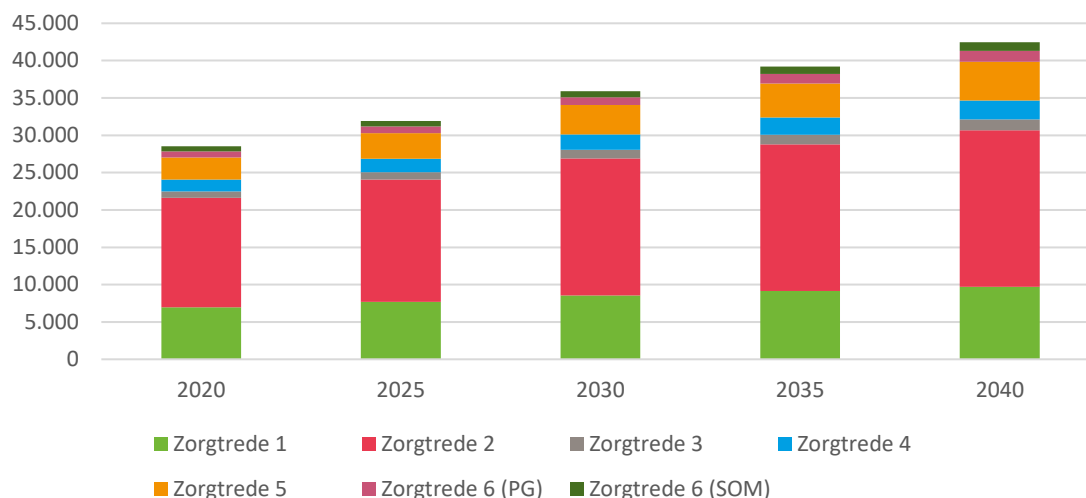
Om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige zorgvraag én van de woonvraag die hiermee samenhangt, sluiten wij aan bij het Zorgetredenmodel van de NZa¹⁰. In dit model worden alle ouderen ingedeeld in een 'zorgtrede' die weergeeft wat het zwaarste type zorg is waar zij gebruik van maken.

Hoe hoger de leeftijd, hoe vaker een oudere gebruik maakt van relatief zware zorg.

Wanneer we de zorgzwaarte per leeftijdsgroep combineren met de bevolkingsprognose voor de gemeente Nijmegen kunnen we een prognose berekenen voor de toekomstige omvang van de verschillende zorgetreden in de gemeente.

¹⁰ Nederlandse Zorgautoriteit, Monitor Zorg voor Ouderen 2018.

Figuur 7.1: Gemeente Nijmegen. Ontwikkeling zorgvraag 65-plussers naar zorgtrede.



Bron: NZa 2018, CIZ databank, Primos2019

Ouderen in zorgtrede 6 wonen in een verpleeghuis (of krijgen Wlz-zorg thuis via een Volledig Pakket Thuis). Landelijk gaat het om 6% van de 65+’ers, in Nijmegen ligt dat percentage iets lager (5,1%). De overige ouderen wonen volgens de definitie van de NZa ‘thuis’ (dit kan echter ook een geclusterde woonvorm zijn speciaal voor ouderen). Hoe hoger de zorgtrede, hoe groter de kans dat een oudere ervoor kiest om in een geclusterde woonvorm te gaan wonen.

Onderstaande tabel geeft weer hoe wij ouderen in de verschillende zorgtrede toerekenen aan de verschillende woonvormen.

Tabel 7.1: Gemeente Nijmegen. Behoeftte aan verschillende vormen van wonen met zorg onder ouderen 2020-2030.

	Huidig aanbod	2020	2025	2030	2020-2030	Per jaar
Beschermd wonen (onzelfstandig)	1.005	1.280	1.390	1.580	+300	+30
Beschut wonen	900	1.210	1.540	1.930	+720	+72
Geclusterd wonen		1.270	1.580	1.940	+670	+67
Levensloopgeschikte / nultredenwoning	p.m.	16.740	18.400	20.200	+3.460	+346

Bron: NZa 2018, CIZ databank, Primos2019, Planningskader wonen en zorg 2017 (m.b.t. huidig aanbod)

Uit de tabel blijkt dat de grootste vraag uitgaat naar levensloopgeschikte / nultredenwoningen. Logisch, want de grootste groep ouderen in Nijmegen (zowel nu als in de toekomst) hebben te maken met een lichte zorgvraag (zorgtrede 1 of 2).

De vraag naar de overige woonvormen is aanzienlijk kleiner. De vraag naar overige zelfstandige woonvormen (geclusterd wonen en beschut wonen) ligt in totaal op 1.390 woningen tot en met 2030. Met name de behoefte aan geclusterde woonvormen zou relatief eenvoudig ingepast kunnen worden. Hierin ligt namelijk geen aanvullende opgave om zorg- of ontmoetingsmogelijkheden te realiseren.

De vraag naar onzelfstandige woonvormen met zorg (beschermd wonen) neemt minder sterk toe (+300 plaatsen tot en met 2030). Zoals gezegd komen hier steeds minder ouderen voor in aanmerking (vanwege te lichte zorgvraag). Anderzijds zal het aantal oudere ouderen (85-plussers) als gevolg van de vergrijzing en toegenomen leeftijdsverwachting toenemen. Dit heeft tot gevolg dat het aantal ouderen met een zware zorgvraag toeneemt en dus ook de behoefte aan beschermd wonen.

Vergelijking resultaten met Planningskader Wonen en Zorg (2017)

In 2017 is de behoefte aan verschillende woonzorgvormen voor de periode 2017-2025 in kaart gebracht. Door te kijken naar de gemiddelde jaarlijkse opgave kunnen we de resultaten van de nieuwe analyse vergelijken met de uitkomsten van het Planningskader. In het Planningskader zijn bovendien kansrijke initiatieven in beeld gebracht. Het is niet bekend in welke mate deze initiatieven in de afgelopen jaren daadwerkelijk tot ontwikkeling zijn gekomen of nog steeds een kansrijk initiatief vormen. Nadere analyse op deze eventuele planvoorraad kan tot een vermindering of toename van de feitelijke opgave op het vlak van wonen met zorg leiden.

De opgave voor levensloopgeschikte woningen ligt in de huidige analyse (+346 woningen per jaar) aanzienlijk lager dan ten tijde van het Planningskader Wonen en Zorg (destijds +530 woningen per jaar). Mogelijk is het verschil te verklaren door een ander uitgangspunt met betrekking tot de zorgzwaarte van 65-plusser (en de daarmee gepaard gaande behoefte voor een aangepaste woonvorm) en/of dat een deel van de behoefte in de afgelopen jaren is ingevuld met nieuw aanbod. Hierbij geldt overigens dat er een redelijk goed inzicht is in het aantal levensloopgeschikte woningen van de woningcorporaties, maar het aantal nultreden-/levensloopgeschikte woningen in de particuliere voorraad (zeker de aanpassingen die door bewoners zelf zijn verricht) zijn vaak minder in beeld.

Destijds werd de opgave voor beschermd en geclusterd wonen in één cijfer uitgedrukt; 200 woningen per jaar. Daarmee ligt de huidige opgave iets lager (140 woningen per jaar). Dit valt wellicht te verklaren doordat een deel van de vraag in de afgelopen jaren met nieuw aanbod is ingevuld.

De opgave voor beschermd wonen ligt in de huidige analyse op 30 plaatsen per jaar. Dit ligt in lijn met de analyse uit 2017 (destijds 26 plaatsen per jaar).

7.2 Conclusies wonen met zorg

Conclusies

- Als gevolg van de extramuralisering blijven mensen met een zorgvraag langer zelfstandig wonen. Niettemin zal het aantal mensen met een zware zorgvraag (met name onder ouderen) toenemen als gevolg van de vergrijzing.
 - Daardoor neemt de behoefte aan beschermd wonen voor ouderen in periode 2019-2030 met 300 plaatsen toe.
- Als gevolg het Rijksbeleid, maar ook een vitalere generatie ouderen, betere technologie, zullen steeds meer mensen met een zorgvraag langer zelfstandig wonen. Dit leidt tot een grotere behoefte aan zelfstandige vormen van wonen met zorg
 - De grootste opgave ligt bij het vergroten van de voorraad 'reguliere' levensloopgeschikte woningen, (mede) gericht op mensen met een lichte zorgvraag. De behoefte onder ouderen neemt met ruim 3.400 woningen tussen 2019 en 2030 toe.
 - Een deel van de zorgvragers heeft een te lichte zorgvraag voor beschermd wonen, maar een te zware zorgvraag voor een reguliere levensloopgeschikte woning. Zij hebben behoefte aan een tussenvorm; beschut of geclusterd wonen met enige zorg of ondersteuning op afroep. Deze woningbehoefte maakt onderdeel uit van de totale behoefte aan zelfstandige woningen. Onder ouderen neemt deze behoefte in de periode 2019-2030 fors toe (+1.390 woningen).

Aandachtspunten voor beleid

- Bij diverse woonvormen is te zien dat het huidige aanbod (2019) lager is dan de vraag. Dit kan meerdere redenen hebben. Mogelijk woont een deel van de mensen met een zware zorgvraag nog steeds zelfstandig of mogelijk woont men intramuraal in een andere gemeente.
- De wijze waarop in het toekomstig aanbod wordt voorzien kan op meerdere manieren geschieden. Uiteraard is het mogelijk om de extra vraag met nieuwbouw te bedienen. Maar er zijn gemeenten die (zowel voor lichte als zware zorgvragers) ervoor kiezen om meer en meer via ambulante zorg aan huis mensen in hun woonzorgbehoefte te voorzien.
- Er ligt een forse opgave om te voorzien in levensloopgeschikte woningen. Hierbij zijn wel fysieke aanpassingen aan de woning noodzakelijk. Dit kan via nieuwbouw plaatsvinden, maar ook door particuliere woningeigenaren en woningcorporaties meer te stimuleren om bestaande woningen aan te passen.
- In dit onderzoek is geen prognose gemaakt van de behoefte aan woonvormen met betrekking tot de uitstroom van Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang. In regionaal verband worden hierover momenteel afspraken gemaakt in het Convenant 'Weer Thuis'. Deze regionale afspraken zullen leidend zijn bij het bepalen van de huisvestingsopgave voor deze zorgdoelgroep in Nijmegen.

Bijlage I: Nadere toelichting methodologie

Kwalitatieve woningbehoefte

Vraag en aanbod van de volgende doelgroepen is opgenomen:

Starters	onzelfstandig wonende (veelal inwonende kinderen) die een zelfstandige woning binnen de gemeente Nijmegen betrekken en bij verhuizing geen woning achterlaten. Gaat ook om studenten die zelfstandig gaan wonen
Doorstromers	zelfstandig wonende huishoudens die de komende vijf jaar een zelfstandige woning binnen Nijmegen betrekken.
Verlaters	huishoudens die door overlijden of vertrek een zelfstandige woning achterlaten.

Bij deze doorrekening baseren we ons op de volgende uitgangspunten:

- We nemen 1 januari 2019 als nulpunt voor de doorrekeningen.
- Voor de omvang van de woningbehoefte gaan we uit van de huishoudensgroei volgens Primos2019, de vraag naar zelfstandige huisvesting van starters en de inloop van het woningtekort naar 2% tot 2030.
- De verhuisgeneidheid per huishoudensgroep baseren we op het werkelijk aantal verhuizingen van verschillende huishoudens. Ook de achter te laten woningen baseren we op het feitelijk vrijkomend aanbod, geïndexeerd naar het huidige prijspeil van woningen.
- De woonvoorkeuren baseren we primair op WoON2018.

Doordat de markt in de gemeente Nijmegen onder druk staat is bijna elk woningaanbod in trek bij woningzoekers. De huidige woningmarkt in Nijmegen is in belangrijke mate een aanbiedersmarkt, wat werd bevestigd tijdens de stakeholdersbijeenkomst. Mensen verhuizen vaak niet naar de woning die exact aansluit bij hun wensen, maar vooral naar woningen die binnen hun mogelijkheden beschikbaar zijn. Verhuiscriteria zijn in deze markt vaak ondergeschikt aan verhuismogelijkheden. Toch is juist in deze markt het beleidsmatig minder interessant om te zien wat mensen daadwerkelijk doen, maar vooral naar wat mensen willen: het accentueren van de vraag in een aanbiedersmarkt.

De gemeente Nijmegen heeft meegedaan aan het nationale woononderzoek WoON2018. Via dit grootschalige enquête-onderzoek zijn woonwensen in beeld gebracht. In grote lijnen biedt dit een beeld van de vraag. Toch zijn hierbij enkele nuanceringen te maken:

- Voor de sociale huur zien we dat het wettelijk systeem van toewijzingsnormen naar inkomen bepalen wie hiervoor in aanmerking komt. Dit is een 'systeemgedreven' segment. De wens is meer secundair.
- Een deel van de verhuizingen komt niet voort vanuit een woonwens, maar vanuit een noodzaak. Te denken is aan een verhuizing als gevolg van echtscheiding, zorgsituatie of naar een tijdelijke (tussen)woning. In woonwensenonderzoek komt deze vraag niet of hoogstens zeer beperkt in beeld. Maar omdat die vraag in de praktijk wel aanwezig is, is het noodzakelijk om dit wel in beeld te brengen. Dat kan door dit deel van de vraag te baseren op daadwerkelijke verhuizingen. In deze situatie gaat het vaak om verhuizingen naar een vrije sector huurwoningen en / of naar woonzorgvormen. Daarom baseren we de vraag naar vrije sector huur voor een deel op feitelijke verhuizingen. De vraag naar woonzorgvormen baseren we op een normatieve berekening.
- Het enquêteonderzoek is uitgevoerd in 2017. Sindsdien zijn de prijzen van woningen behoorlijk gestegen, meer dan de inflatie. Om een reële inschatting van vraag en aanbod te kunnen maken hebben we daarom de prijsopbouw van het potentiële woningaanbod in de enquête geïndexeerd op de prijsontwikkeling op de woningmarkt. Aan de vraagkant is de koopkracht in dezelfde periode niet of nauwelijks gegroeid. We nemen daarom aan dat dit dan ook geen effect heeft op de woningvraag.

Benodigde sociale huurvoorraad

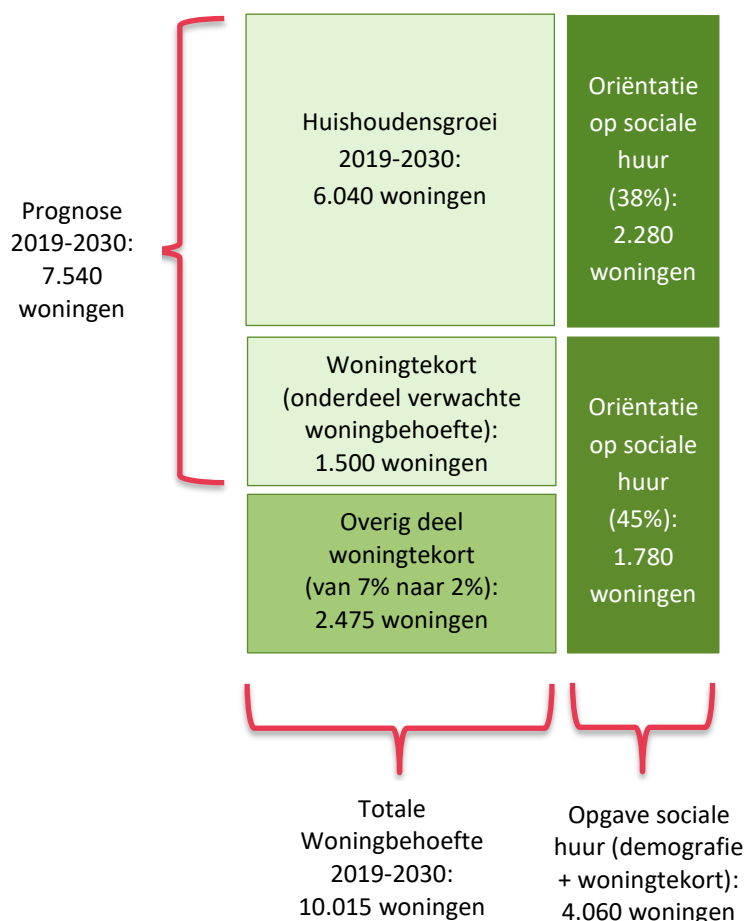
De gemeente en corporaties hebben een bijzondere verantwoordelijkheid om in de huisvesting te voorzien van mensen die op basis van hun inkomen dit niet volledig zelfstandig kunnen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 720 bedoeld. Een deel van deze doelgroep heeft potentieel recht op huurtoeslag. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot circa € 22.700 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.800. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 607 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 651 voor 3- en meerpersoonshuishoudens.

Om goed invulling te kunnen geven aan de huisvestingsopgave van deze doelgroepen, passend binnen de wettelijke kaders, hebben we de behoefte aan sociale huurwoningen in beeld gebracht. De toekomstige ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen is afhankelijk van verschillende ontwikkelingen die niet altijd beïnvloedbaar zijn.

1. Gevolgen demografische trends voor sociale huur

De factor met de grootste invloed op de behoefte aan sociale huur is de verwachte huishoudensgroei. De groei van het aantal huishoudens spreidt zich demografisch over verschillende marktsegmenten. In Nijmegen is 39% van de woningvoorraad een sociale huurwoning¹¹. De groei van het aantal huishoudens spreidt zich bij gelijkblijvende huur-kooporiëntatie van verschillende doelgroepen over de verschillende marktsegmenten: dus rond 39% van de groei komt in de sociale huur terecht. In werkelijkheid ligt dit percentage nog iets lager door het demografisch effect van minder jongeren (met relatief hogere huuroriëntatie) en vooral meer ouderen (met een gemiddeld iets lagere huuroriëntatie). Dit resulteert in 38% van de behoeftegroei in de sociale huur.

In de periode 2019-2030 zal in Nijmegen volgens Primos2019 het aantal huishoudens met +7.540 toenemen¹². Primos rekent daarin een beperkte inloop van het woningtekort mee (1.500 woningen). Als we uitgaan van enkel de zuivere huishoudensgroei (+6.040 huishoudens), neemt de behoefte aan sociale huur bij gelijkblijvende huur-kooporiëntatie van verschillende leeftijdsgroepen met +2.280 huishoudens toe in de periode 2019-2030 (38% van 6.040).



¹¹ Exclusief studentenhuusvesting

¹² Betreft zelfstandige huishoudens (dus exclusief onzelfstandige huishoudens, waaronder een deel van de studenten)

2. Inlopen van het woningtekort

Voor de toekomstige woningbehoefte houden we naast de huishoudensgroei rekening met het inlopen van een bestaand woningtekort (van 7% naar 2% van de woningvoorraad). Dit betreft een totale opgave van 3.975 woningen.

Het woningtekort heeft vooral betrekking op doelgroepen die een zelfstandige woning wensen, maar daar nu niet of nauwelijks mogelijkheden toe hebben (vanwege gebrek aan woningaanbod of beperkte financiële mogelijkheden) en daardoor onzelfstandig wonen. Het gaat met name om starters op de woningmarkt en alleenstaanden. Deze doelgroepen aan het begin van hun wooncarrière zijn blijkend uit hun woonwens volgens WoON2018 meer dan gemiddeld georiënteerd op een sociale huurwoning (45% van de woningvraag van deze startende huishoudens heeft betrekking op sociale huur). Dit betekent dat 45% van het in te lopen woningtekort op basis van woonwensen terecht komt in de sociale huur. Dit leidt tot een opgave van +1.780 woningen.

3. Generatie-effect: ouderen verhuizen minder van koopwoning naar sociale huur

Een andere ontwikkeling die van invloed is op de behoefte aan sociale huur is het zogenaamde generatie-effect. Door beleid van de Rijksoverheid is jarenlang het kopen van woningen gestimuleerd. Hierdoor hebben generaties die na 1945 geboren zijn vaker een koopwoning dan de generaties van voor 1945. Juist die laatste groep woont verhoudingsgewijs veel in een sociale huurwoning. De generatie geboren voor de Tweede Wereldoorlog zal de komende jaren geleidelijk uit hun woning gaan. De naoorlogse (babyboom) generatie vult dit slechts beperkt op, door hun grotere oriëntatie op de koopsector. Hierdoor daalt de behoefte aan sociale huur tussen de generaties.

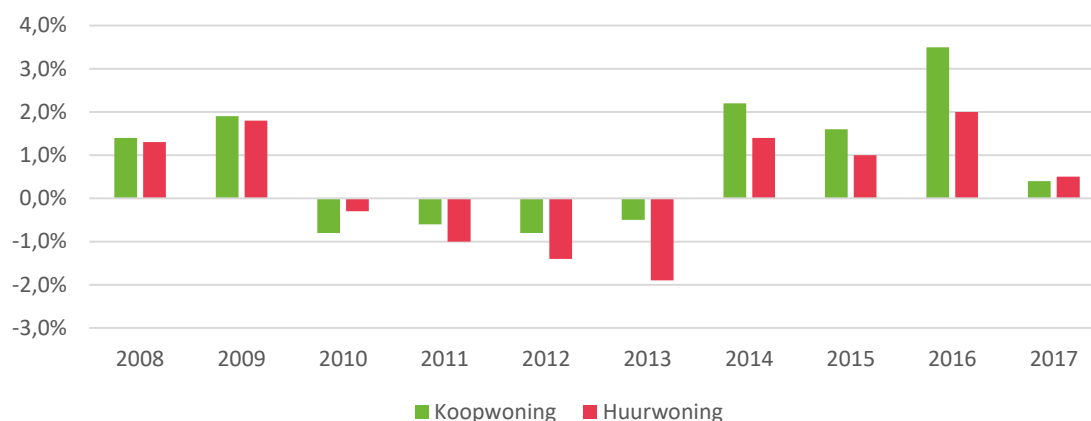
Nijmegen telt circa 18.850 zelfstandige 65-plusshuishoudens. Volgens de demografische prognose groeit dit aantal naar 24.450 in 2030. Nu woont circa 43% van de Nijmeegse 65-plusshuishoudens in een sociale huurwoning (43% van 18.850 = 8.100). Zonder generatie-effect of economische effecten zou het aantal ouderen naar rato toenemen in de sociale huur (43% van 24.450 = 10.500). Het aandeel in een sociale huurwoning neemt echter af naar ongeveer 41,5% in 2030. Dit betekent een afname van (afgerond) -340 huishoudens.

3. Verwachte koopkrachtontwikkeling

De huishoudensgroei is de belangrijkste graadmeter voor de totale woningvraag, de koopkrachtontwikkeling geeft inzicht in welke inkomensgroepen binnen de totale huishoudensgroepen zullen toe- of afnemen. Een sterk positieve koopkrachtontwikkeling leidt tot een relatief kleine groei (of zelfs stagnatie) van de lage inkomensgroep. Bij een kleine koopkrachtontwikkeling (of zelfs stagnatie) neemt de groep huishoudens met een laag inkomen juist toe (en de midden- en hogere inkomens juist veel minder).

Voor een raming van de toekomstige koopkrachtontwikkeling sluiten we aan bij ramingen van het CPB. De koopkrachtontwikkeling is in Nederland in belangrijke mate conjunctureel, maar laat wel een gestaag dalende lijn zien. Het CPB voorspelt dat de koopkrachtgroei van huishoudens de komende jaren gemiddeld rond 0,4% bedraagt. Waarbij huurders doorgaans een lagere koopkrachtgroei hebben. Door de conjunctuur varieert dit van jaar tot jaar.

Figuur 3.2: Koopkrachtontwikkeling van huurders en mensen in een koopwoning



Bron: Macro-economische verkenning CPB 2019

Uitgaande van een koopkrachtontwikkeling van gemiddeld +0,4% per jaar, zal de doelgroep voor de sociale huur (inkomensgroep tot € 38.035) minder snel toenemen dan bij een stagnerende koopkrachtontwikkeling. Bij stap 1 (demografische doorrekening) zijn we vooraansnog uitgegaan van een gelijkblijvende koopkracht. Uitgaande van CPB-toekomststramingen daalt het aandeel huishoudens met een inkomen tot €38.035 (4% daling in de periode van 2019 tot 2030). Deze afname doet zich ook in de sociale huur voor. De sociale huur neemt volgens de voorgaande stappen (onder 1 en 2) toe van 27.920 woningen¹³ naar 31.640 woningen. Hierbij behoort rond 82% van de huurders tot de doelgroep met een inkomen tot €38.035 (ongeveer 24.500 huurders). Een afname van de doelgroep met 4% komt dan neer op een afname met rond 920 woningen.

Op basis van de verschillende factoren, komen we tot de volgende opgave voor de benodigde sociale huurvoorraad tussen 2019 en 2030:

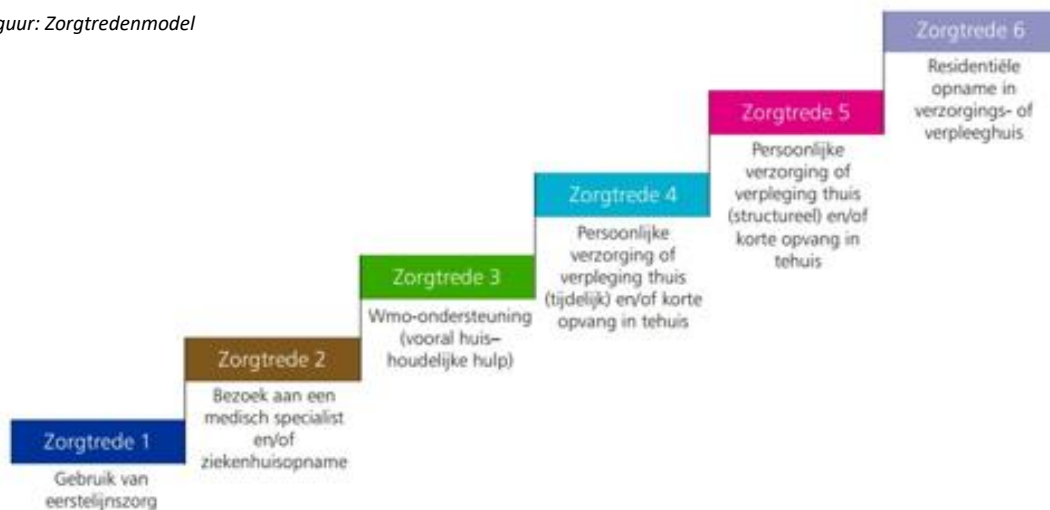
- Behoeftte op basis van demografische groei: +2.280 woningen
- Extra behoefte op basis van inlopen woningtekort: +1.780 woningen
- Bijstelling opgave op basis van generatie-effect: -340 woningen
- Bijstelling opgave op basis van koopkrachtontwikkeling: -920 woningen
- Totale opgave 2019-2030: +2.800 woningen

¹³ Exclusief de woningen van SSH&

Behoeftte aan wonen met zorg

Om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige zorgvraag én van de woonvraag die hiermee samenhangt, sluiten wij aan bij het Zorgtredenmodel van de NZa¹⁴. In dit model worden alle ouderen ingedeeld in een 'zorgtrede' die weergeeft wat het zwaarste type zorg is waar zij gebruik van maken.

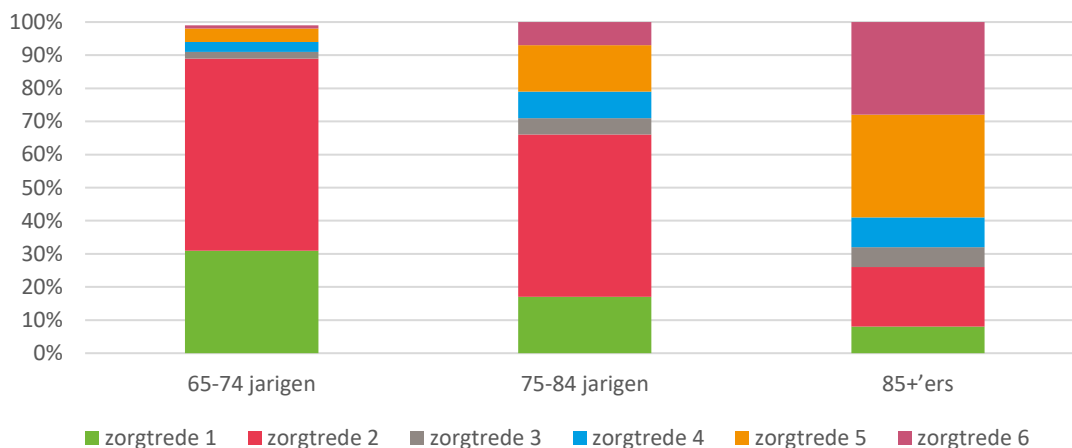
Figuur: Zorgtredenmodel



Bron: NZA, Monitor Zorg voor ouderen (2018).

Hoe hoger de leeftijd, hoe vaker een oudere gebruik maakt van relatief zware zorg; de verdeling over de zorgtreden van 85-plussers ziet er dan ook heel anders uit dan van de groep 65-75 jarigen. Onderstaande grafiek toont de verdeling over zorgtreden van verschillende leeftijdsgroepen.

Figuur: Verdeling zorgvraag in zorgtreden, naar leeftijd (landelijk beeld)

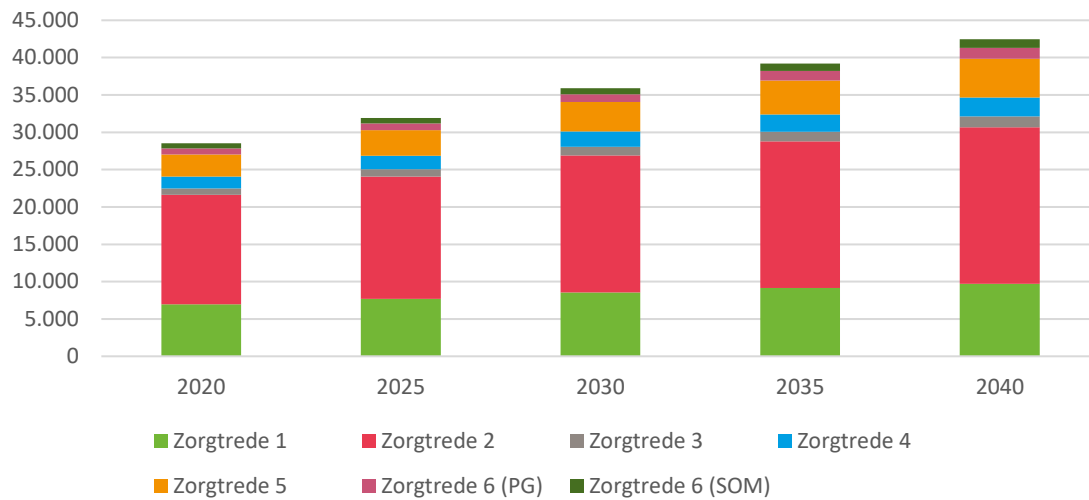


Bron: NZA, Monitor Zorg voor ouderen (2018).

Wanneer we bovenstaande cijfers combineren met de bevolkingsprognose voor de gemeente Nijmegen kunnen we een prognose berekenen voor de toekomstige omvang van de verschillende zorgtreden in de gemeente.

¹⁴ Nederlandse Zorgautoriteit, Monitor Zorg voor Ouderen 2018.

Figuur: Gemeente Nijmegen. Ontwikkeling zorgvraag 65-plussers naar zorgtrede.



Bron: NZa 2018, CIZ databank, Primos2019

Ouderen in zorgtrede 6 wonen in een verpleeghuis (of krijgen Wlz-zorg thuis via een Volledig Pakket Thuis). Landelijk gaat het om 6% van de 65+’ers, in Nijmegen ligt dat percentage iets lager (5,1%). De overige ouderen wonen volgens de definitie van de NZa ‘thuis’ (dit kan echter ook een geclusterde woonvorm zijn speciaal voor ouderen). Hoe hoger de zorgtrede, hoe groter de kans dat een oudere ervoor kiest om in een geclusterde woonvorm te gaan wonen.