

Toelichting over de behandeling van:

Brief van het college van B&W d.d. 18 februari 2014 inzake “De Nijmeegse Woningmarkt 2013-2020”

Van:	Het college van B&W van 18 februari 2014		
Doel:	Opinie vormen		
Toelichting:	1. Brief van het college van B&W d.d. 18 februari 2014 inzake “De Nijmeegse Woningmarkt 2013-2020” Bij brief van 18 februari 2014 heeft het college van B&W de gemeenteraad geïnformeerd over de Nijmeegse woningsmarkt in de periode 2013-2020. Als bijlage bij deze brief heeft het college van B&W de notitie “De Nijmeegse Woningmarkt 2013-2020” gevoegd. 2. Reden van agendering In de brief d.d. 18 februari 2014 geeft het college aan graag over de notitie “De Nijmeegse Woningmarkt 2013-2020” met de gemeenteraad van gedachten te wisselen. Daarom is dit onderwerp geagendeerd als kamerbespreking.		
Naam steller:	Rietje Joosten	Tel. steller:	024 – 329 34 53
E-mail steller:	r.joosten@nijmegen.nl		
Bijlagen:	1. Brief van het college van B&W d.d. 18 februari 2014 inzake “De Nijmeegse Woningmarkt 2013-2020” Ter inzage via Dropbox, internet, de Raadsgriffie en de Informatiebalie 1. Notitie De Nijmeegse Woningmarkt 2013-2020 2. Notitie Brinkgroep d.d. 3 mei 2013 inzake “financiële haalbaarheid gemeentelijke woningbouw”		



Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Telefoon 14024
Telefax (024) 329 95 81
E-mail gemeente@nijmegen.nl

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Datum
18 februari 2014

Ons kenmerk
ML40/14.0001040

Contactpersoon
Rietje Joosten

Onderwerp
De Nijmeegse Woningmarkt 2013-2020

Datum uw brief

Doorkiesnummer
(024) 3293453

Geachte leden van de Raad,

De woningmarkt loopt stroef. In Nijmegen is dat niet anders. Echter mede door ons gerichte beleid is de woningbouwproductie tot nu toe hoog gebleven. Corporaties hebben hier een belangrijk aandeel in vervuld. Zij hebben veel woningen gebouwd en/of woningen overgenomen. We willen de productie hoog houden. Uit onderzoek blijkt dat de woningvraag groot is en blijft. Om de woningmarkt goed te kunnen monitoren en gericht beleid te ontwikkelen en implementeren zijn er het laatste jaar een aantal onderzoeken uitgevoerd. In een aantal gevallen in opdracht van de gemeente Nijmegen zelf, maar ook in regionaal verband. De onderzoeken zijn enerzijds gericht op een analyse van de woningmarkt en geven daarin een beeld van het gewenste woningbouwprogramma, anderzijds zijn er onderzoeken gedaan naar de mogelijke stimulerende maatregelen die in Nijmegen gericht ingezet kunnen worden om de woningmarkt op peil te houden.

Ten behoeve van de analyse van de woningmarkt zijn voor Nijmegen twee onderzoeken gedaan: WoON 2012 met een modelmatige bewerking met het model Socrates en een onderzoek naar de effectieve vraag door Fakton in samenwerking met Smart Agency. Ook is er op regionaal niveau (zowel de hele stadsregio als de subregio Nijmegen) onderzoek gedaan door Atrivé. Zij hebben een verhuisbewegingenonderzoek gedaan en vervolgens ook WoON 2012 met Socrates op regionaal niveau uitgewerkt. De uitkomsten van de onderzoeken geven aan dat Nijmegen voorlopig groeit en dat er nog een flinke vraag is naar woningen (625-900 woningen per jaar). In onze woningbouwprogrammering hebben we nog voldoende woningen. Vraag en aanbod zijn kwantitatief in evenwicht.

Kwalitatief zijn er wel mismatches. In het programma staan te weinig huurwoningen (zowel sociaal als middelduur en zowel etagebouw als laagbouw). In met name de middeldure en dure laagbouwkoop en de etagekoop bestaan er overschotten in het programma. Beide mismatches zijn goed verklaarbaar door de crisis. Huishoudens zijn minder in staat om een woning te kopen en zoeken dus (tijdelijk) een huurwoning. In hoeverre dit een blijvende trend is, is onduidelijk. Behalve van de crisis is dit ook afhankelijk van het rijksbeleid en van het beleid van de banken ten aanzien van hypotheekverstrekkingen.

De vraag naar nieuwe woningen in de meer stedelijke woonmilieus is heel groot. De geplande woningen aan de oostzijde van het station en de Handelskade kunnen de vraag voor een deel invullen. De vraag naar woningen in het groenstedelijk woonmilieu (verder van het centrum) is ook groot. Hieraan kan in een aantal wijken in de Waalsprong worden voldaan. Verder verdichting van bestaande groenstedelijke woonmilieus in de stad is niet gewenst om dat daarmee het groenstedelijke karakter verdwijnt. In de woongebieden die hier tussen liggen is de vraag niet erg groot en beduidend kleiner dan het aanbod.

Vervolgvel

1

Gegeven deze analyse kiezen we ervoor om prioriteit te leggen bij Waalfront, Waalsprong en de oostzijde van het Centraal Station. Verdere verdichting in bestaande wijken is niet gewenst, omdat deze over het algemeen niets toevoegt aan de wijk en de leefbaarheid onder druk kan zetten. Uitzondering in de bestaande wijken zijn toevoegingen die bijdragen (waar noodzakelijk en gewenst) aan meer levensloopgeschikte wijken. Het gaat dan om beschermde woonvormen in wonen met zorg.

Waar mogelijk worden initiatieven in bestaande wijken gefaseerd, geherprogrammeerd of zelfs helemaal geschrapt. Aan nieuwe initiatieven wordt voorlopig geen medewerking verleend. Deze prioritering is reeds door u vastgesteld in het VGP op 29 januari jongleden.

Ook hebben we aan Fakton gevraagd om voor ons alle stimulerende maatregelen in de woningbouw te inventariseren. Vervolgens zijn deze beoordeeld op de aspecten: tijd die het kost om ze in te zetten en het effect dat de maatregel heeft op de woningmarkt. Er zijn twee echt kansrijke maatregelen over gebleven: starterslening en erfpacht. De starterslening is al geïmplementeerd. Erfpacht wordt op dit moment door meerdere ontwikkelaars ingezet zowel in de laagbouw in Nijland, als in de etagebouw (Park Malderborgh). Hun ervaringen zijn niet erg positief. Desondanks zijn we van plan erfpacht beleidsarm in te zetten wanneer ontwikkelende partijen erom vragen. Binnenkort ontvangt u een voorstel hierover..

Op stadsregionaal niveau heeft het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) ook onderzoek gedaan naar stimulerende maatregelen. Zij pleit ervoor om een verhuurfonds in te zetten (op provinciaal niveau) om hiermee een afzetgarantie te kunnen geven en daarmee een project eerder te kunnen starten. Uitwerking hiervan door Fakton resulteert in een aanpak per locatie (en daarmee geen verhuurfonds) waarbij geprobeerd wordt per locatie de ontwikkelaar en een potentiële belegger aan elkaar te koppelen. Zij gaan voor een paar projecten in Nijmegen kijken of er mogelijkheden liggen.

Door een goede combinatie van de juiste woning, op de juiste plek op het juiste moment, de inzet van mogelijk stimulerende middelen en het goed blijven monitoren van de woningmarkt verwachten wij de komende jaren verder te kunnen bouwen aan de stad. Niet alleen kwantitatief, maar vooral kwalitatief, zodat bestaande wijken duurzaam, levensloopgeschikt en leefbaar blijven en nieuwe wijken ontstaan in de juiste woonmilieus en met een even hoog niveau.

Een uitgebreide analyse, mogelijke keuzes en de onderbouwing daarvan vindt u in bijgevoegde notitie "De Nijmeegse Woningmarkt 2013-2020". We willen graag met u van gedachten wisselen hierover.

Hoogachtend,
college van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

drs. H.M.F. Bruls

drs. B. van der Ploeg

De Nijmeegse Woningmarkt 2013-2020



Waalsprong: Groene Oever

Gemeente Nijmegen

Bureau Wonen

14 februari 2014

Inhoudsopgave	blz
Inleiding	4
- Welke onderzoeken, acties zijn uitgezet?	4
- Leeswijzer	5
Deel 1: stand van zaken op de woningmarkt, de uitbreidingsbehoefte en de confrontatie met het woningbouwprogramma	
1. Bevolkings- en huishoudenontwikkeling en de woningvoorraad	8
1.1. Inleiding	8
1.2. Bevolking- en huishoudenontwikkeling	8
1.2.1. Bevolkingsprognose	8
1.2.2. Huishoudenprognoses	9
1.2.3. Woningvoorraad	9
2. Specifieke doelgroepen	13
2.1. Inleiding	13
2.2. Doelgroep van beleid: mensen met een laag inkomen	13
2.3. Scheefheid	14
2.4. Studenten en jongeren	15
2.4.1. Studentenhuisvesting	15
2.4.2. Jongeren	16
2.5. Ouderen	17
2.5.1. Bevolkingsontwikkelingen	18
2.5.2. Wat betekenen deze ontwikkeling voor de woningmarkt?	18
2.5.3. Planningskader wonen en zorg	19
2.6. Zelfbouwers: (collectief) particulier opdrachtgeverschap	20
3. Woningmarktverkenningen: de uitbreidingsbehoefte	22
3.1. Inleiding	22
3.2. WoON 2012/Socrates	22
3.3. Fakton/Smart Agency	22
3.4. Woningbouwprogramma	22
3.5. De uitbreidingsbehoefte	23
4. Uitbreidingsbehoefte en het huidige programma	24
4.1. De uitbreidingsbehoefte en het programma; kwantitatief	24
4.2. De uitbreidingsbehoefte en het programma; kwalitatief	25
4.2.1. Uitbreidingsbehoefte en programmering in de huursector	26
4.2.2. Uitbreidingsbehoefte en programmering in de koopsector	27
4.2.3. Uitbreidingsbehoefte en programma per woonmilieu	29
4.2.3.1. Uitbreidingsbehoefte en programma in het woonmilieu centrum	29
4.2.3.2. Uitbreidingsbehoefte en programma in het woonmilieu stadsbuurt	29
4.2.3.3. Uitbreidingsbehoefte en programma in het stedelijk compacte woonmilieu	30
4.2.3.4. Uitbreidingsbehoefte en programma in het stedelijk grondgebonden woonmilieu	31
4.2.3.5. Uitbreidingsbehoefte en programma in het groenstedelijk woonmilieu	32
4.3.4. Conclusies ten aanzien van uitbreidingsbehoefte en programma	32

Deel 2: Keuzes, herprogrammering en stimulerende maatregelen

5.	Keuzes in het programma en de woonmilieus	36
5.1.	Inleiding	36
5.2.	De keuzes	36
6.	Herprogrammering	38
6.1.	Inleiding	38
6.2.	Herprogrammering	38
6.2.1.	Methode voor herprogrammering	38
6.1.2.	Uitkomsten en maatregelen	40
7.	Mogelijke stimulerende maatregelen	41
7.1.	Inleiding	41
7.2.	Initiatieven in de markt	41
7.3.	De inzet van stimulerende maatregelen: Fakton	43
7.3.1.	Maatregelen waarvan invoering lang duurt en die een geringe impact hebben	43
7.3.2.	Maatregelen die snel ingevoerd kunnen worden, maar die een bescheiden impact hebben	43
7.3.3.	Maatregelen waarvan invoering lang duurt, maar die wel een grote impact kunnen hebben	43
7.3.4.	Maatregelen, die snel ingevoerd kunnen worden én die een grote impact hebben	44
7.3.5.	Conclusie stimulerende maatregelen: Fakton	45
7.4.	De inzet van stimulerende maatregelen: EIB	45
8.	Nijmegen in de (stads)regio	47
9.	Samenvattend: welke keuzes worden gemaakt	48
9.1.	Inleiding	48
9.2.	Keuzes	48
9.2.1.	Prioriteren	48
9.2.2.	Herprogrammeren	48
9.2.3.	Nieuwe locaties	48
9.2.4.	Onderzoek naar locaties met andere woonmilieupotenties	49
9.2.5.	Inzet van stimulerende maatregelen	49
9.2.6.	Regionale programmering	50
	Bijlage 1: Gebruikte onderzoeken	51
	Bijlage 2: vergelijking Socrates en Fakton	52
	Bijlage 2: Woonmilieuomschrijving	54
	Bijlage 3: Gebruikte literatuur	55

Inleiding

De woningmarkt zit op slot. Gelukkig in Nijmegen niet helemaal, hoewel het ook hier redelijk stroef loopt. Daarom krijgen ontwikkelingen op de woningmarkt, terecht, veel aandacht. We willen met elkaar zoveel mogelijk de juiste woningen blijven bouwen. Er bestaat namelijk wel degelijk een woningvraag. Daarom hebben we het laatste jaar een aantal onderzoeken en acties uitgezet, zowel lokaal als regionaal, om de juiste olie voor de vastgelopen woningmarkt te vinden.

Om eerlijk te zijn: we hebben als gemeente nog een belang om de woningmarkt op gang te houden. Er is de laatste jaren veel grond aangekocht om zowel in de Waalsprong als in Waalfront (veel) woningen te bouwen. Daarmee is veel geld gemoeid en lopen we dus een groot financieel risico.

Met deze notitie willen we de uitkomsten van de verschillende onderzoeken weergeven en de uitkomsten verbinden met ons huidige woningbouwprogramma (deel 1). Dit geeft een beeld van de huidige situatie op de woningmarkt en van de verwachte ontwikkelingen. Daar tegenover staat ons woningbouwprogramma. We hebben nog planologische ruimte voor heel veel woningen in grote (Waalsprong en Waalfront) en heel veel kleinere locaties. Maar zijn de plannen ook allemaal toekomstbestendig? Doen we de goede dingen (de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment)? Vaak wel, maar niet altijd. Wat kunnen we doen om dat te verbeteren. Daarover gaat deel 2. Wat kunnen we herprogrammeren (ander programma, faseren en schrappen), wat kunnen we doen om de woningmarkt een handje te helpen (stimulerende maatregelen, subsidies etc.) en wat gaan we dan doen? De notitie wil **richtinggevende acties** weergeven die we in gaan zetten om de **woningbouw op peil te houden** (niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief) en daarmee aan de woningvraag in Nijmegen te voldoen.

Welke onderzoeken, acties zijn uitgezet?

We hebben in Nijmegen en stadsregionaal meegedaan met het landelijke onderzoek WoON. Dat is een drie jaarlijks onderzoek waarbij de stand van zaken op de woningmarkt en de verhuishwensen worden onderzocht. We hebben, ook stadsregionaal, meegedaan met een oversampling. Dat betekent dat er nog meer mensen zijn bevraagd, waarmee nog betrouwbaarder uitspraken gedaan kunnen worden.

Vervolgens zijn deze gegevens door het bureau ABF met behulp van het model Socrates doorgerekend. Dat geeft uiteindelijk een beeld van de uitbreidingsbehoefte in Nijmegen. Ook de stadsregio heeft dit laten doen. Bovendien hebben zij bureau Atrivé gevraagd om ook een verhuisbewegingenonderzoek te doen om beter te kunnen zien hoe de relaties tussen de verschillende gemeenten in de stadsregio liggen en welke regio's daarin onderscheiden kunnen worden. De uitkomsten van beide gedeelten van het onderzoek (Socrates en verhuisbewegingen) moeten uitmonden in een regionale en subregionale Woonagenda, waarin afspraken worden gemaakt over het woningbouwprogramma.

In Nijmegen hebben we verder nog, samen met bureau Fakton, gekeken naar de effectieve vraag in de woningmarkt. Ook dit geeft een beeld van de woningen die in Nijmegen gebouwd zouden kunnen worden. De verschillen tussen de onderzoeksmethoden van WoON en Fakton worden in bijlage 1 uitgebreid beschreven. De uitkomsten van bureau Fakton zijn gebruikt om samen met hen ons eigen programma tegen het licht te houden. Om de woningmarkt op gang te houden is het heel belangrijk om de juiste woningen toe te voegen. Alle plannen zijn beoordeeld en geprioriteerd.

Ook hebben we samen met Fakton gekeken of er extra maatregelen ingezet kunnen worden om de woningmarkt te stimuleren. Welke maatregelen zijn er en welke maatregelen zijn voor Nijmegen of voor plannen in Nijmegen effectief.

Een vergelijkbaar onderzoek heeft het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) gedaan voor het middengebied van de stadsregio. Dit onderzoek is verricht in opdracht van Binnenlandse Zaken (BZK) (het Bouwteam), de Provincie Gelderland en de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Het middengebied bestaat uit de gemeenten Arnhem, Overbetuwe, Lingewaard en Nijmegen. Bureau Fakton heeft vervolgens weer onderzocht hoe de uitkomsten van dat onderzoek geïmplementeerd kunnen worden.

Ook heeft Kences, de koepel van studentenhuysvesters, bureau ABF (weer) opdracht gegeven om de behoefte aan studentenhuysvesting, ook voor Nijmegen, in kaart te brengen. Hiermee hebben we een adequaat beeld van de noodzakelijke groei van studentenhuysvesting.

En tenslotte hebben we binnen de gemeente in overleg met alle corporaties en zorgpartijen het planningskader wonen en zorg geactualiseerd. Met name door het scheiden van zorg, de extramuralisering en het verdwijnen van de lagere zorgindicaties verandert de woningvraag voor deze doelgroep ook sterk.

In deze rapportage Woningmarktverkenning 2013-2020 doen we verslag van de uitkomsten van al deze onderzoeken. We zoeken de (gezamenlijke) uitkomsten en confronteren dat met ons woningbouwprogramma. We komen daarmee in deel 2 tot een actieprogramma woningbouwprogrammering. Dat actieprogramma moet ervoor zorgen dat we de komende jaren de woningmarkt zo goed mogelijk op gang houden, maar wel op een wijze die ook op de lange termijn goed is voor de stad. De juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment.

Leeswijzer

Deel 1 van deze notitie gaat over de uitkomsten van de woningmarktonderzoeken en de confrontatie met ons eigen woningbouwprogramma.

We starten met algemene gegevens over de bevolking, huishoudens, woningvoorraad etc. Wat is de huidige stand van zaken en wat zijn de verwachte ontwikkelingen voor de toekomst (2020). Wat is de verwachte groei van de bevolking en de huishoudens en wat is de woningvraag in 2020.

In het tweede hoofdstuk wordt in gegaan op een paar specifieke doelgroepen (lagere inkomens, studenten/jongeren, ouderen en de eigenbouwers: mensen die geïnteresseerd zijn in (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Als we in dit hoofdstuk onderzoeksgegevens gebruiken, dan komen de gegevens voornamelijk uit WoON 2012. Andere bronnen worden bij de tekst benoemd.

In hoofdstuk 3 gaan we uitgebreid in op de uitbreidingsbehoefte in Nijmegen. Wat zou er in Nijmegen de komende tijd gebouwd moeten worden. Daarbij richten we ons op de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Om hier invulling aan te geven gebruiken we zowel de doorvertaling van WoON met het Socratesmodel als de uitkomsten van het Fakton onderzoek. Deel 1 eindigt met een beeld van het meest gewenste programma gegeven de uitbreidingsbehoefte, afgezet tegen het planaanbod zoals we dat in planning hebben.

Deel 2 van deze notitie geeft een beeld van de acties die we in kunnen en willen zetten om de woningvraag en het woningbouwprogramma dichterbij elkaar te brengen. Wat kunnen we doen om de woningbouw zo goed mogelijk op gang te houden.

Hoofdstuk 6 gaat over de herprogrammering. Wat kunnen/moeten we doen om de uitbreidingsbehoefte en het programma beter op elkaar aan te laten sluiten. Hierbij wordt sterk gebruik gemaakt van het onderzoek van Fakton en de prioriteringslijst die we samen met hen hebben gemaakt.

Zoals gezegd hebben we ook laten bezien wat de mogelijkheden zijn om de woningbouw te stimuleren. Hiervan doen we in hoofdstuk 7 verslag, waarbij we aangeven hoe we de uitkomsten, voor zover dat al niet

gebeurt, willen inzetten voor de stimulering van de woningbouw. In Nijmegen hebben we dat samen met Fakton gedaan. Op regionaal niveau heeft het EIB naar goede stimuleringsmaatregelen gezocht.

In Hoofdstuk 8 wordt kort ingegaan op de regionale component. WoON 2012 en de doorrekening met Socrates zijn ook op regionaal niveau uitgevoerd. Het bureau Atrivé heeft die gekoppeld aan een verhuisbewegingenonderzoek om de woningmarktrelaties tussen de verschillende gemeenten in de stadsregio beter in kaart te brengen en daarbij betere subregio's te kunnen vormen. Op regionaal niveau moeten er afspraken worden gemaakt omdat ook hier het programma en de uitbreidingsbehoefte niet op elkaar aansluiten. Dit moet landen in een regionale en subregionale Woonagenda.

Tenslotte geeft hoofdstuk 9 een samenvattend beeld. Welke acties uit hoofdstukken 5 tot en met 8 zetten we de komende tijd in. Alles bij elkaar is het een lijvig rapport geworden. Maar we hebben er toch voor gekozen om, juist in deze tijd, alle ontwikkelingen en acties op de woningmarkt in één keer bij elkaar te brengen.

Deel 1

Stand van zaken op de woningmarkt, de uitbreidingsbehoefte en de confrontatie met het woningbouwprogramma



Bottendaal: Castellatoren

Hoofdstuk 1. Bevolking- en huishoudensontwikkeling en de woningvoorraad

1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat over de ontwikkelingen in de bevolking en in het aantal huishoudens de komende jaren en de ontwikkelingen in de gewenste woningvraag die hieraan is gekoppeld. Hoe ziet de woningvoorraad er idealiter in 2020 uit, gegeven de huishoudenontwikkelingen en de woonwensen van verhuisgeneigden.

Voor de gegevens in dit hoofdstuk wordt gebruik gemaakt van de uitkomsten van WoON 2012. Dat zijn de uitkomsten van de enquêtes die in Nijmegen zijn gehouden. Zij leveren een beeld van de bevolking en de woningvoorraad van dit moment. Informatie over scheefheid en de woningvraag van de verschillende doelgroepen komen uit ook WoON 2012. Voor de doelgroepen wordt waar mogelijk aanvullend ook gebruik gemaakt van andere uitkomsten. Voor de bevolkings- en huishoudenprognoses worden verschillende prognoses naast elkaar gelegd en trends bekeken.

1.2 Bevolkingsontwikkeling en huishoudenontwikkeling

Nijmegen groeit voorlopig door. Zeker nog tot na 2030 groeit de bevolking verder. Dit in tegenstelling tot vele andere gemeenten. Hiervoor zijn een aantal redenen:

1. Nijmegen is een studentenstad. Er komen elk jaar veel studenten bij. Deze gaan voor een flink deel ook in Nijmegen wonen. Natuurlijk gaan er na hun studie ook weer veel mensen weg omdat ze elders werk krijgen, maar per saldo blijven er tot nu toe altijd meer mensen in Nijmegen, dan er vertrekken.
2. Steden hebben in het algemeen steeds meer aantrekkingskracht, vanwege de werkgelegenheid en het niveau van voorzieningen. Gemiddeld groeien de Nederlandse steden met 8%. Nijmegen zit op dat gemiddelde.
3. De regio Arnhem Nijmegen scoort goed: economische potentie enerzijds en aan de andere kant een heel aantrekkelijke groene woonomgeving.

De bevolkingsgroei is niet gelijkwaardig over de stad verdeeld. In veel wijken groeit de bevolking niet of maar heel weinig. In bepaalde wijken is er zelfs sprake van krimp (met name door de ontgroening en vergrijzing). Er ligt hierbij een duidelijke relatie met de tijdsperiode waarin de wijk is gebouwd, en daarmee de leeftijd van een groot gedeelte van de bevolking van deze wijken. De vergrijzing in wijken als Hatert en Neerbosch-Oost is net over het hoogtepunt heen. De vergrijzing in de jongere wijken als Dukenburg en op iets langere termijn Lindenholt zorgt voor krimp in deze wijken. Ouderen zijn over het algemeen niet erg verhuisgeneigd en zij kiezen vervolgens bij een(noodzakelijke) verhuizing, waar mogelijk, een woning in de eigen wijk.

De bevolking in de Waalsprong groeit hard. Daar worden op dit moment de meeste woningen gebouwd. Veel van deze woningen worden door startende huishoudens gekocht of gehuurd. Het gevolg hiervan is dat in deze wijken ook een sterk geboorteoverschot bestaat.

1.2.1. Bevolkingsprognoses

Er worden verschillende bevolkingsprognoses gemaakt. Drie daarvan zijn relevant voor Nijmegen: de CBS/PBL –prognose, de demografische verkenningen van de afdeling O&S van de gemeente Nijmegen (incl. een alternatief scenario) en de Primos-prognose van ABF. Tot 2025 laten alle prognoses een flinke groei zien.

Tabel 1: bevolkingsprognoses

Naam bevolkingsprognose	dd.	2015	2020	2025
CBS/PBL-Pearl	2013	167,9	172	175,1
Demogr Verk. O&S Hoofdscenario	2012	169,5	176,5	184
Demogr Verk. O&S Alternatief scenario	2012	168	173	177,5
Primos (ABF)	2012	169,1	173,9	178,1

Bron: O&S gemeente Nijmegen

In de vertaling van WoON 2012 met Socrates wordt gebruik gemaakt van de Primos prognoses. Deze prognose ligt in vergelijking met de andere prognoses in het midden. NB. Per 1 januari 2014 heeft de gemeente Nijmegen 168.384 inwoners (groei van 2000 mensen in één jaar). Het lijkt er op dat we in 2015 het O&S hoofdscenario halen (het scenario met de grootste bevolkingsgroei).

1.2.2. Huishoudenprognoses

De huishoudenprognoses voor Nijmegen worden sterk bepaald door het al dan niet mee nemen van de onzelfstandig wonende huishoudens (kamerbewoning). Het aantal onzelfstandige huishoudens is, vergeleken met 10 jaar geleden sterk gestegen. De verwachting van de onderwijsinstellingen (en het Ministerie van Onderwijs) is dat er nog een lichte groei zal zijn de komende tijd. In Nijmegen wonen nu ongeveer 20.000 mensen in een onzelfstandige woonruimte. Dat zijn overigens niet alleen maar studenten. Door het onderzoeksbureau ABF is een apart model ontwikkeld om de ontwikkelingen op de (on-)zelfstandige woningmarkt voor studenten te berekenen: het model Apollo. In oktober is een nieuwe doorberekening gemaakt. Hierop komen we in hoofdstuk 2 terug.

Het aantal huishoudens groeit relatief nog sterker dan de bevolking omdat er steeds meer kleinere (met name alleenstaande) huishoudens komen. Dit komt, naast de bewuste keuze om alleen te wonen, door de vergrijzing, de extramuralisering (minder instellingsbevolking) en relaties die minder duurzaam zijn. Ook het aantal studenten blijft (licht) toenemen.

Zoals gezegd komen we in hoofdstuk 2 terug op de onzelfstandige woningmarkt én op de relaties met de zelfstandige woningmarkt. In de vertalingen richting effectieve vraag en uitbreidingsbehoefte (hoofdstuk 3) gaan we alleen uit van de zelfstandige woningmarkt.

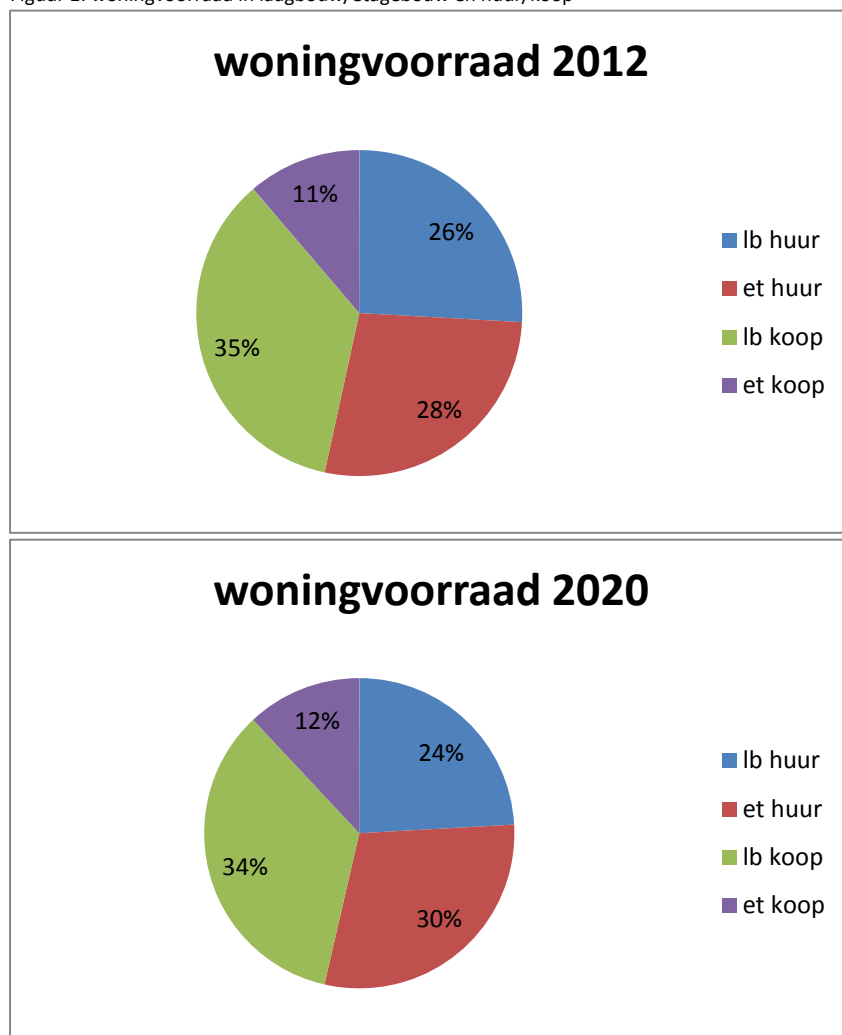
1.3. Woningvoorraad

WoOn 2012 geeft een beeld van de kwantiteit en de kwaliteit van de woningvoorraad in Nijmegen. De bestaande voorraad in Nijmegen is ongeveer 71.000 woningen groot. De verwachting is dat er in 2020 in Nijmegen ongeveer 77.000 zelfstandige woningen staan.

Los van wat er de komende periode wordt bij gebouwd, verandert ook de bestaande woningvoorraad. Er vindt herstructurering plaats (sloop/ vervangende nieuwbouw), waarbij de kwaliteit van de woningen sterk wordt verbeterd en er ook meestal in de differentiatie (huur/koop en laagbouw/etagebouw) wijzigingen plaatsvinden.

Verder worden er huurwoningen verkocht en koopwoningen (tijdelijk) verhuurd, en zowel corporaties als particulieren doen flinke inspanningen op het gebied van verduurzaming.

Figuur 1: woningvoorraad in laagbouw/etagebouw en huur/koop

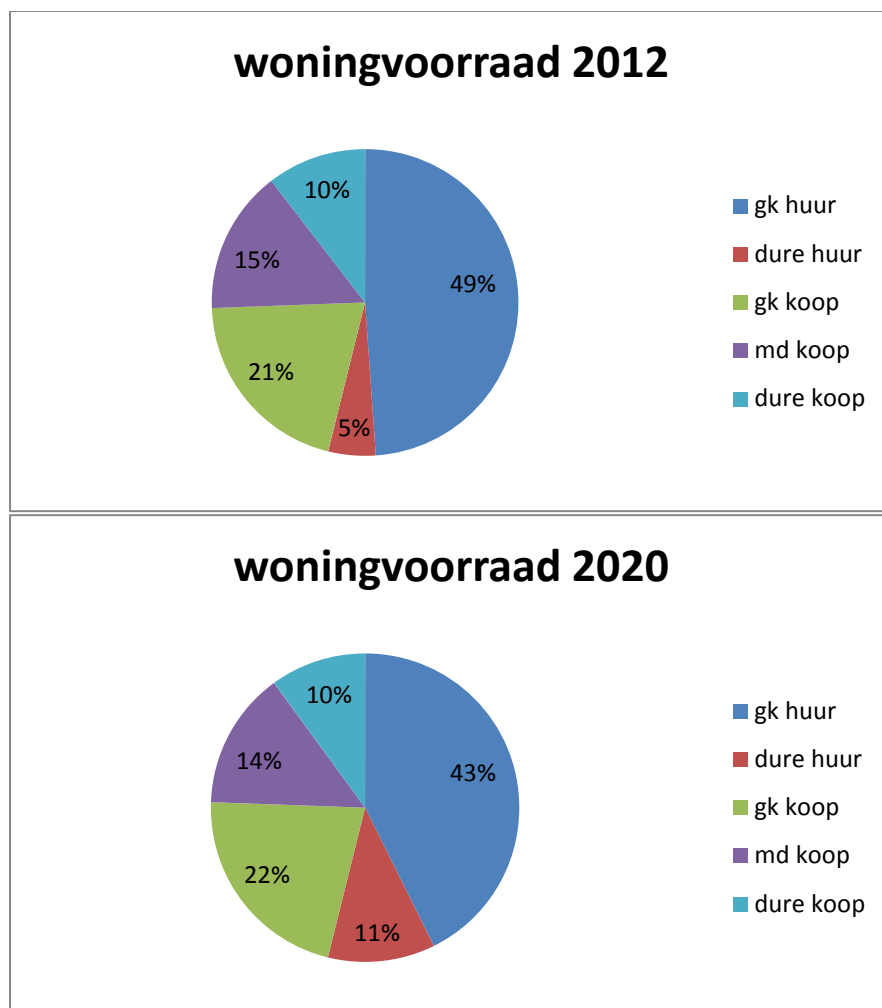


Bron: WoON 2012

Het grootste aandeel in de woningvoorraad wordt gevormd door laagbouwkoopwoningen (34%). In het totaal bestaat meer dan 60 % van de woningvoorraad (43.000) uit laagbouwwoningen. In 2020 is het aandeel laagbouwwoningen gedaald, maar het vormt nog steeds het grootste gedeelte van de woningvoorraad (58%) met ongeveer 44.600 woningen. Het absolute aantal laagbouwwoningen is in 2020 wel gestegen. Van de etagewoningen bestaat verreweg het grootste gedeelte uit huurwoningen (25.000). In 2020 is het totale aandeel huurwoningen even groot gebleven (54%), maar zijn er naar verwachting wel meer etage huurwoningen. In de koopsector wordt het aandeel etagewoningen ook groter.

In absolute aantallen komen er in elke categorie woningen bij. De grootste toenames liggen absoluut in de etagehuur en de laagbouwkoop.

Figuur 2: woningvoorraad in huur/koop en prijscategorieën

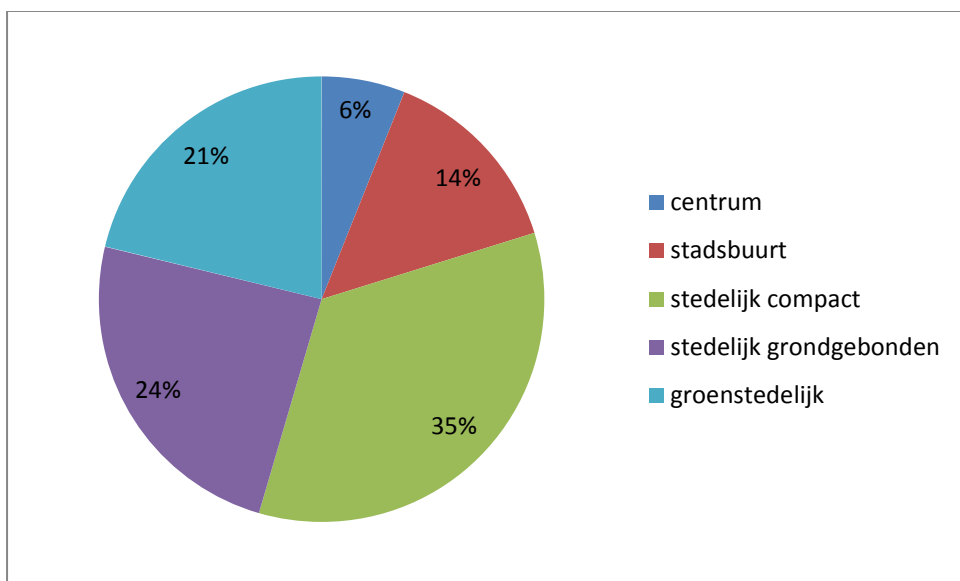


Bron: WoON 2012

Bijna de helft van de woningvoorraad wordt gevormd door goedkope huurwoningen (35.000). Dat zijn huurwoningen met een prijs tot de liberalisatiegrens (€ 681,- prijspeil 2013). Het grootste gedeelte hiervan wordt verhuurd door corporaties. Ongeveer 10 % van de woningvoorraad wordt door particulieren (kleine verhuurders) in de goedkope sector verhuurd. Ongeveer 25% van de woningvoorraad (17.500) wordt gevormd door middeldure en dure koopwoningen (koopwoningen met een prijs boven € 200.000).

In 2020 zal het aandeel goedkope huur kleiner zijn geworden. Ook absoluut gezien zal het aantal goedkope huurwoningen afnemen (ongeveer 33.500). De huurvoorraad als geheel blijft procentueel even groot. Het aantal dure huurwoningen wordt veel groter. In een scenario waarbij het economisch herstel eerder plaatsvindt zie je een toename van de goedkope koop ten koste van de dure huursector.

Figuur 3: woningvoorraad in woonmilieus



Bron: WoON 2012

De wijken in Nijmegen zien er heel verschillend uit. Dat geeft huishoudens extra keuzemogelijkheden in hun woonplek. In hoofdstuk 3 wordt uitgebreid ingegaan op de verschillende woonmilieus (bladzijde 26). Grof gezegd worden de wijken vanuit het centrum van de stad gezien, steeds minder bepaald door functiemenging en etagebouw en steeds meer door monofunctionaliteit met veel laagbouw. Ongeveer 20% van de woningvoorraad is gelegen in de meest centrale woonmilieus (centrum en stadsbuurt). Ongeveer 25% van de woningvoorraad is gelegen in ruime wijken met een vrij lage woningdichtheid (minder dan 25 woningen per hectare). Het grootste gedeelte van de woningvoorraad is gelegen in de tussenmilieus (stedelijk compact en stedelijk grondgebonden). Voor woonmilieudefinities zie bijlage 3.

Hoofdstuk 2. Specifieke doelgroepen

2.1. Inleiding

Er zijn een aantal doelgroepen die, om verschillende redenen, in deze notitie aandacht verdienen. Van oudsher is de doelgroep van beleid, huishoudens die, gezien hun inkomen, recht hebben op een sociale huurwoning, belangrijk binnen het woonbeleid.

In prestatieafspraken met de corporaties is het behoud van voldoende goedkope woningen, voor de doelgroep een belangrijk onderwerp. Direct hieraan gerelateerd is het zogenaamde scheef wonen. Hierbij gaat het met name om huishoudens, die gezien hun inkomen eigenlijk niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar die wel in een sociale huurwoning wonen.

Nijmegen is een studentenstad. Zowel de Radboud Universiteit (ongeveer 17.500 studenten) als de Hogeschool Arnhem Nijmegen (ongeveer 16.500 studenten) zijn grote onderwijsinstituten. Dat betekent dat er ook veel studenten in Nijmegen wonen. Veelal bewonen zij onzelfstandige woonruimte. Bovendien betekent dit dat het aandeel starters op de woningmarkt ook relatief groot is. Behalve de jongeren die in Nijmegen getogen zijn en hier willen blijven wonen, willen ook veel ex-studenten in Nijmegen blijven wonen. Zij zullen een beroep gaan doen op de zelfstandige woningmarkt.

Van de andere kant vergrijst Nijmegen. Door haar relatief jonge bevolking is het aandeel ouderen relatief laag, maar ook in Nijmegen speelt de vergrijzing in absolute cijfers (het aantal ouderen) een grote rol. Een belangrijk facet als het gaat om ouderen en de woningmarkt is het feit dat door politieke keuzes veel ouderen gedwongen worden om langer zelfstandig te blijven wonen. De mogelijkheden om een indicatie voor wonen met verblijf te krijgen zijn heel erg ingeperkt.

2.2. Doelgroep van beleid: huishoudens met lage inkomens

Het aantal zelfstandige huishoudens met een laag inkomen groeit sterk. De verwachting is dat er in 2020 meer dan 8000 huishoudens met een laag inkomen bij zijn gekomen. Het aantal huishoudens met een laag inkomen is in 2020 bijna 41.000. In 2012 was dat aantal ongeveer 32.750. De vraag naar sociale huurwoningen groeit veel minder hard.

Tabel 2: Vraag naar sociale huurwoningen

Huishouden en inkomen	Vraag naar sociale huur in 2011 (woningen)	Vraag naar sociale huur in 2020 (woningen)
< huurtoeslaggrens	17.450	18.700
< € 34.000	24.100	25.550
> € 34.000	9.050	6.500
Totaal	33.150	32.050

De vraag naar sociale huurwoningen groeit licht met 1450 woningen. Het grootste gedeelte hiervan (1250 woningen) wordt gevraagd door huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens.

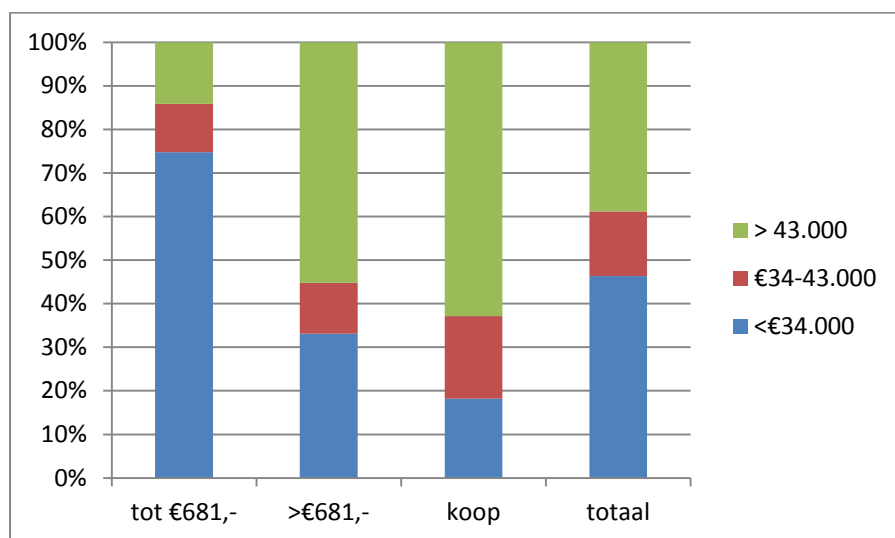
2.3. Scheefheid

In politieke discussies is scheefheid een steeds belangrijker item. Dan gaat het eigenlijk alleen om goedkope scheefheid in huurwoningen (huishoudens die een goedkope woning huren, maar een te hoog inkomen hebben om bij toewijzing in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning). Het Rijksbeleid is steeds meer gericht op het bestrijden van scheefheid. Goedkope huurwoningen van corporaties zijn gebouwd met gemeenschapsgeld en daarom ook specifiek bedoeld voor mensen die zich financieel gezien geen andere woning kunnen veroorloven. Voor minister Blok is het bestrijden van de scheefheid een belangrijk beleidsuitgangspunt. Meest in het oog springend is dat hij mensen die scheef wonen (te goedkoop) een extra huurverhoging wil opleggen. Dat levert extra inkomsten voor de corporatie en aan de andere kant is het een stimulans voor de huurders om te gaan verhuizen (doorstroming). Hierdoor kunnen er wel (tijdelijk) goedkope huurwoningen uit de voorraad verdwijnen..

Hoe groot is de scheefheid in Nijmegen?

Voor een totaalbeeld van het thema scheefwonen is hieronder een figuur weergegeven met daarin de woonsituatie van alle Nijmeegse huishoudens naar inkomen. In Nijmegen heeft 45% van het aantal huishoudens een inkomen dat lager is dan € 34.229,-. Dat zijn de huishoudens die in principe in aanmerking komen voor een goedkope huurwoning (woningen met een huurprijs tot € 681,-).

Figuur 4: woonsituatie van alle Nijmeegse huishoudens naar inkomen

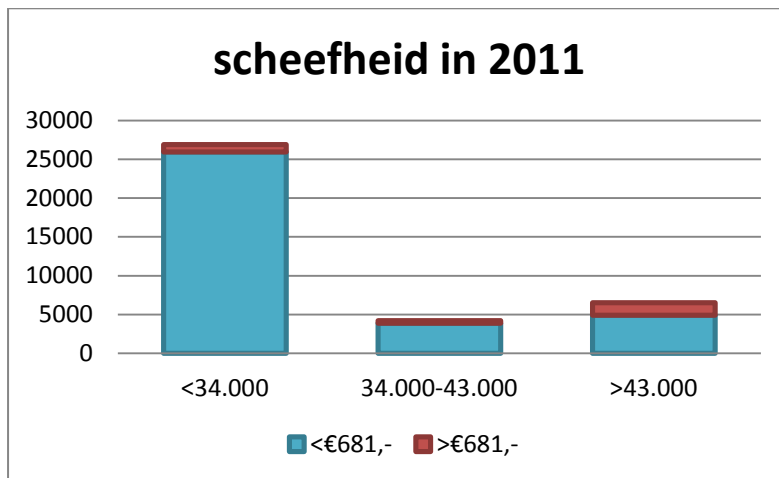


Bijna 75% van de goedkope woningvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een laag inkomen. Onderstaande tabel geeft dat op een andere manier aan. In deze tabel staan alleen de huishoudens die een huurwoning bewonen. Omgekeerd wordt dus 25% van de goedkope huurwoningvoorraad bewoond door mensen met een “te hoog” inkomen. Dat is lang niet altijd een bewuste keuze. Veel vaker heeft het andere redenen. Voorbeelden hiervan zijn:

- Op het moment dat de woning betrokken werd was er wel sprake van een passend inkomen. Daarna is het inkomen gegroeid.
- Huishoudens hebben weliswaar een hoger inkomen, maar kunnen toch geen hypotheek krijgen. De problematiek voor de “middeninkomens” (inkomen tussen 34.000 en 43.000), bijvoorbeeld omdat ze zzp-er zijn of een tijdelijk contract hebben, is bekend en krijgt ook in de landelijke politiek aandacht. Zij krijgen geen hypotheek.
- Huishoudens hebben een hoger inkomen, kunnen wel een hypotheek krijgen, maar de hypotheek is zo klein dat zij daarvoor geen (geschikte/betere) woning kunnen kopen.

- Het aantal huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens in Nijmegen is tot nu toe zeer beperkt.

Figuur 5: inkomen van huishoudens in huurwoningen



In figuur 5 is af te lezen dat ongeveer 9000 huishoudens met een inkomen boven €34.000 in een woning met een huurprijs tot € 681,- wonen en daarmee dus scheef wonen. Zoals gezegd wordt daarmee 25 % van de goedkope woningvoorraad “scheef” bewoond, lager dan het landelijk gemiddelde van 29%.

2.4. Studenten- en jongerenhuisvesting (inclusief de onzelfstandige woningmarkt)

Nijmegen is een specifieke studentenstad. Daarmee heeft zij een enorme aantrekkingskracht op jongeren van buiten de stad. Jaarlijks komen er een paar duizend studenten naar Nijmegen. In 2013 zijn er 16.510 HBO studenten en 17.460 WO studenten. Voor 2014 verwachten beide instellingen opnieuw een flinke groei. Ongeveer 60% van de RUN-studenten wonen ook in Nijmegen. Van de HAN studenten is dat ongeveer 33%. Dit aandeel groeit licht in de komende jaren (van 32.5% naar 33.6%).

Een groot gedeelte van de studenten vertrekt weer wanneer zij zijn afgestudeerd. Toch blijven er per jaar ongeveer 1000 in de stad wonen. Studenten zorgen dus voor een vraag naar onzelfstandige woonruimte, maar ook naar zelfstandige woonruimte.

2.4.1. Studentenhuisvesting

Studenten hebben huisvesting nodig. Nijmegen heeft dan ook een groot aantal onzelfstandige huishoudens en onzelfstandige woonruimten (meer dan 20.000), waarvan het grootste gedeelte bewoond door studerenden (14.500). Dit heeft ABF met behulp van enquêtes en de doorberekening met Apollo uitgerekend.

Het Ministerie van OCW gaat uit van een toename van het aantal studenten de komende jaren. Het aantal HBO studenten groeit landelijk met 8% en het aantal WO studenten met 9%. Voor Nijmegen zouden deze percentages 8% en 4,5 % zijn. De onderwijsinstellingen in Nijmegen (zowel RUN als HAN) denken hier anders over. De HAN groeit zo hard dat zij studies naar Arnhem verplaatst en het aantal RUN studenten is in het studiejaar 2013-2014 met ongeveer 2000 gegroeid.

In opdracht van Kences (de koepel van studentenhuisevesters) heeft ABF een model ontwikkeld, Apollo, om de(extra) behoefte aan woonruimte voor studenten te berekenen. Dit doen zij natuurlijk op basis van de verwachte aantallen studenten. In 2013 studeren er in Nijmegen 33.950 HBO en WO studenten.

Naar verwachting van OCW/ABF zijn er in 2021 36.050 studenten. Dat is een groei van iets meer dan 2000 studenten. Dit is een koppeling van de verwachte instroom en de verwachte uitstroom.

Het aantal in de stad uitwonende studenten zouden dan tussen 2013 en 2021 toenemen met 840, dus 840 extra woonruimten. Dat zijn cijfers van ABF/OCW. Uitgaande van de verwachtingen van de Radbouduniversiteit en de Hogeschool zijn dit te lage cijfers. Zij verwachten een grotere groei van het aantal studenten en daarmee ook van het aantal uitwonende studenten.

Er is in de vooruitberekeningen geen rekening gehouden met gewijzigd beleid rondom de financiering van het onderwijs en de gevolgen van het eventueel intrekken van de OV kaart. De vraag van studenten die hier kortdurende (minder dan 2 jaar) cursussen volgen is ook niet meegenomen. Bovendien gaat het alleen maar over de toename van het aantal benodigde woonruimte. Het huidige tekort aan studentenhuisvesting is niet meegenomen.

Omdat de vragenlijst (waarop Apollo is gebaseerd) is ingevuld door studenten, is de vraag naar kwalitatief betere woonruimte (liefst zelfstandig) relatief groot. De aankomend student is in eerste instantie veel minder gericht op kwaliteit. De verwachting is dat de vraag naar studentenhuisvesting, als gevolg van rijksbeleid, de komende tijd waarschijnlijk nog sterker gericht zal zijn op woonruimten met lagere huren.

De grootste groep wordt gevormd door WO studenten. De groei wordt, volgens ABF/Apollo helemaal veroorzaakt door de groei van het aantal buitenlandse studenten in Nijmegen.

ABF (Apollo) gaat dus uit van een uitbreidingsbehoefte van 840 woonruimten voor studenten. Dat is nodig voor de **groei** van de uitwonende studenten. Dat zegt niets van over de huidige situatie. De druk op de onzelfstandige woningvoorraad in Nijmegen is groot. Minder groot dan in Utrecht of Amsterdam, maar ook hier liggen de kamers niet voor het oprapen. Hoe groot het tekort is, is moeilijk kwantificeerbaar. De SSHN houdt de volgende formule aan. Zij vinden dat zij voldoende woonruimte hebben als ze alle urgente eerstejaars (studenten met lange reistijd; dat wil zeggen van station naar station minimaal 2 uur) in december hebben gehuisvest en bovendien alle bij hen ingeschreven eerstejaars binnen het jaar een aanbod kan doen. Zij hanteren een kamertekort van ongeveer 250 eenheden.. Ook voor een kwalitatieve verbetering van de onzelfstandige woningvoorraad zouden er extra wooneenheden toegevoegd moeten worden. De woonruimten met de slechtste prijs/kwaliteitsverhouding niet alleen voor de woonruimte, maar ook voor wat betreft de locatie, vallen dan van de markt. Het is daarmee geen probleem wanneer er, ook door particuliere initiatieven nog extra, kwalitatief goede studentenwoningen worden toegevoegd. We gaan uit van een totale uitbreidingsbehoefte van 1100- 1300 eenheden.

De SSHN heeft al bijna 1000 eenheden in de pijplijn. Op dit moment worden Mariënbosch en de TPG locatie bebouwd (beide 350 eenheden), dit jaar wordt ook de tijdelijke bebouwing Sonnehaert (170 eenheden) opgeleverd en de gemeenschappelijk ruimten in Sterrenbos (32 eenheden) en de Gouverneur (12 eenheden) en de souterrains van Galgenveld (31 onzelfstandig) worden omgezet in woonruimten, omdat ze als gemeenschappelijke ruimten niet werden gebruikt. Dat zou betekenen dat er, conform ABF-onderzoek, voldoende studenteneenheden in het programma staan. Extra toevoegingen in studentenhuysvesting zijn nodig om het tekort terug te dringen en de totale kwaliteit van de onzelfstandige woningmarkt te verbeteren, maar waarschijnlijk ook omdat er meer studenten komen dan OCW verwacht. Maar over ongeveer 10 jaar stopt de groei van het aantal studenten. De SSHN zet voornamelijk in op realisatie in een flexibele schil. Eenheden zoals Sonnehaert en de tijdelijk eenheden aan de Griftdijk, die voor 10 jaar worden geëxploiteerd. Bij nieuwbouw wordt goed gekeken naar de mogelijkheden om het woongebouw later om te zetten naar andere doelgroepen.

Ook voor de nieuwbouw van studentenhuysvesting willen we daarom het beleid verscherpen. Het terughoudende beleid zoals dat in deel 2 van deze notitie wordt weergegeven geldt ook voor

studentenhuisvesting. Dat betekent dat eventuele nieuwe toevoegingen een positieve bijdrage moeten leveren aan de leefbaarheid en de kwaliteit van de wijk, dat toevoegingen in studentenhuisvesting alleen mogelijk zijn in en rond het centrum van de stad en tussen het centrum en de universiteit en dat de voorkeur uitgaat naar herbestemming van bestaande (kantoor) panden

2.4.2. Jongeren

We rekenen alle mensen jonger dan 30 jaar tot jongeren.

In Nijmegen zijn in 2012 bijna 24.500 huishoudens van jongeren (inclusief studerenden). Hiervan wonen er 9750 (40%) zelfstandig. De rest woont onzelfstandig (14.750). Hierboven is geconstateerd dat er 14.500 van de 20.000 onzelfstandige woonruimte wordt bewoond door studenten. De aantallen zijn niet helemaal vergelijkbaar, maar het is duidelijk dat er blijkbaar niet veel niet-studerenden onzelfstandig wonen.

De rekensom laat zien dat er in Nijmegen ongeveer 5000 onzelfstandige eenheden “overblijven” die niet bewoond worden door jongeren. Voor het grootste gedeelte zijn dit onzelfstandige woonruimten in instellingen (zowel ouderen als mensen met een functiebeperking). Het gaat op dit moment om ongeveer 3600 onzelfstandige woonruimten.

Zelfstandige woonruimte

Een groot gedeelte van de studenten vertrekt na hun studie weer uit Nijmegen. Over het algemeen omdat zij elders werk vinden. Natuurlijk blijven er ook ex-studenten “hangen”. Zij vinden hier in de buurt werk, of zoeken vanuit Nijmegen naar een baan. Er blijven ongeveer 1000(ex-) studenten per jaar in Nijmegen wonen. Ook niet-studerende jongeren hebben een woningvraag. Deze zullen zij voor een klein gedeelte zoeken op de onzelfstandige woningmarkt, maar voornamelijk op de zelfstandige woningmarkt.

In 2012 zijn er 9750 zelfstandig wonende huishoudens van jongeren. Hiervan heeft 2/3 deel een inkomen tot € 34.000. De verwachting is dat er in 2020 rond de 13.000 jongere huishoudens zijn en dat deze voor meer dan 75% een inkomen hebben tot € 34.000. In het totaal groeit de groep jongere huishoudens dus met ongeveer 3.250, maar de groep jongeren met een laag inkomen groeit nog harder (meer dan 3500). Met name het aantal jongeren met een hoog inkomen (boven € 43.000) zal afnemen. De jongere huishoudens van de komende tijd zullen dus meer dan tot nu toe aangewezen zijn op de goedkope woningvoorraad. Dit overigens niet alleen op basis van hun lage inkomen. Door de crisis, het beperken van de hypotheekmogelijkheden, het toenemende aantal werkzoekenden en flexibele arbeidskrachten zijn er steeds meer jongeren die een (goedkope) huurwoning zoeken. De stap naar een meer permanente koop/laagbouwwoning moet worden uitgesteld. In WoON 2012/Socrates zien we deze vraag duidelijk terug. De uitbreidingsbehoefte in de goedkope etagehuur is enorm. Vooral in de woonmilieus in en rond het centrum van de stad. Voor een deel wordt deze behoefte verklaard uit de vergrijzing, maar verreweg het grootste gedeelte komt door jongeren (tot 30 jaar).

Wat moeten we voor hen bouwen (kwaliteit) en wat heeft voldoende toekomstwaarde? In het volgende hoofdstuk komen we hier op terug.

2.5 Ouderen

Ook aan Nijmegen gaat de vergrijzing niet voorbij. Nijmegen heeft een relatief jonge bevolking (vanwege haar studentenpopulatie) en de vergrijzing zal daarom procentueel de komende tijd minder grote vormen aannemen dan in andere delen van Nederland. Dat is en blijft vrij laag. Echter de absolute groei van ouderen is ook in Nijmegen flink. Bovendien zijn hierin per wijk/stadsdeel grote verschillen te verwachten. Vanwege de

groei en door veranderend rijksbeleid, zullen ouderen op de woningmarkt wel een veel grotere rol gaan spelen. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft daarover een rapport geschreven Vergrijzing en Ruimte (2013). Daarin wordt uitgebreid ingegaan op de verschillen en verschuivingen tussen de ouderen van nu en het komende cohort ouderen. In het rapport is een hoofdstuk Vergrijzing en Woningmarkt opgenomen.

Daarin worden de volgende ontwikkelingen geschetst:

Ondanks het feit dat de groter wordende groep oudere huishoudens steeds meer actief en mobiel wordt, zullen zij op de woningmarkt niet erg actief zijn. De verwachting is dat hun honkvastheid zelfs toeneemt. Enerzijds vanwege de doelstelling om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en anderzijds omdat er steeds meer ouderen komen met een eigen woning. De opgave voor de toekomst door de vergrijzing is daarmee met name een aanpassingsopgave. Er zullen veel meer geschikte woningen moeten komen. Omdat veel huishoudens in hun huidige woningen willen blijven wonen, betekent dit dus heel veel aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. We zijn pas aan het begin van dit proces. Met corporaties wordt overlegd over mogelijkheden om complexgewijs op te plussen. In Nijmegen woont (in tegenstelling tot het landelijk gemiddelde van meer dan 50%) maar 35% van de oudere huishoudens in een koopwoning. De grootste uitdaging ligt op dit moment dus bij de corporaties. Maar ook voor de particuliere woningvoorraad gaan we starten met een bewustwordingsproces richting bewoners (denk verder wanneer je verbeteringen aan je woning aanbrengt). Maar ouderen zijn van de andere kant nauwelijks bereid en geneigd of in staat te investeren in woningaanpassingen en groot onderhoud van hun woning. Het is heel onzeker of de oudere huiseigenaren hun overwaarde of liquide middelen in gaan zetten om de kosten voor woningaanpassingen en zorg te financieren.

2.5.1. Bevolkingsontwikkelingen

Het aantal ouderen groeit flink, ook in Nijmegen. In Demografische verkenningen 2012 wordt uitgegaan van de aantallen in tabel 3. Het CBS gaat uit van iets hogere vergrijzingscijfers.

Tabel 3: groei van ouderen in Nijmegen

	2012	2020	groei 2012-2020
60-69 jaar	16.397	19.000	ongeveer 2.600
70-79 jaar	9.912	12.500	ongeveer 2.600
80-89 jaar	5.012	5.500	ongeveer 500
90+ jaar	843	800-1000	ongeveer 100
totaal	32.164	37.800-38.000	5700-5900

Bron: O&S gemeente Nijmegen

De totale groei van de Nijmeegse bevolking bestaat voor meer dan de helft uit de groei van 60 plussers. Opvallend is dat het aantal 60-69 jarigen absoluut net zo hard groeit als het aantal 70-79 jarigen, terwijl de groep 70-79 jarigen nu veel kleiner is.

2.5.2. Wat betekent dit de komende tijd voor de woningmarkt?

Door de vergrijzing en de extramuralisering zal er een geringere doorstroming op de woningmarkt plaatsvinden. Dat betekent dat oudere huishoudens langer in hun huidige woning (meestal een

laagbouw(koop)woning) blijven wonen. Dat betekent dat er daardoor minder woningen vrij komen. Voor jongere huishoudens is het daarmee lastiger om aan een woning te komen. Ouderen wonen vooral in laagbouw woningen. Dus zullen er vooral minder laagbouw woningen op de markt komen. Er zullen daarom meer laagbouw woningen gebouwd moeten worden.

In Nijmegen heeft maar 34% van de oudere huishoudens een eigen woning. Het Socratesmodel geeft een beeld van de woningvraag van ouderen (ouder dan 65 jaar) in 2012 en 2020. Zie tabel 4.

Tabel 4: woningvraag van ouderen

Woningvraag ouderen	2012	2020	2012-2020 absoluut	2012-2020 procentueel
Hh. >65 jaar < 34.000	9.850	13.700	3.850	73%
Hh >65 jaar 34.000 - 43.000	2.100	2.750	650	12%
Hh. >65 jaar >43.000	3.700	4.450	750	14%
Totaal	15.650	20.900	5.250	100%

Het aantal oudere huishoudens groeit sterk. Dat is ook in tabel te zien. Opvallend is dat de groei van het aantal ouderen met een laag inkomen heel groot is. Nu zijn ouderen, zoals gezegd, redelijk honkvast. Maar bij een verhuizing zullen zij voornamelijk aanspraak maken op de goedkope woningvoorraad. Het is dan ook belangrijk dat hiermee, bij toevoegingen in de woningvoorraad specifieke gericht op deze doelgroep, rekening wordt gehouden. Bovendien is landelijk gezien het aandeel ouderen zonder hypotheekschuld flink gedaald van 2/3 deel naar 1/3 deel van de oudere huiseigenaren.

2.5.3. Planningskader Wonen en Zorg

In Nijmegen streven we al jaren naar levensloopgeschikte wijken. We willen het mogelijk maken dat mensen (en dus ook ouderen) in hun wijk kunnen blijven wonen. Dat betekent niet altijd in de huidige woning. Niet alle woningen zijn daarvoor geschikt. Om vraag en aanbod wijkgewijs af te stemmen is er een planningskader vastgesteld. Met name door de wijzigingen in regelgeving in de zorg (extramuralisering, scheiden wonen en zorg en verkleining van AWBZ zorg) vindt er een actualisatie van het planningskader wonen en zorg plaats. Hierin wordt de toekomstige opgave is per woonservicegebied herijkt. Woonservicegebieden zijn gebieden, meestal ook gebruikt voor de sociale wijkteams waarvoor de opgave wordt bepaald. Vaak zijn het de CBS wijken, maar niet altijd. Dan gaat het over specifieke woonvormen voor doelgroepen, maar ook en steeds meer over aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Het Planningskader Wonen en Zorg is gericht op ouderen en mensen met een lichamelijk of verstandelijke beperking en de geestelijke gezondheidszorg. Binnen het Planningskader Wonen en Zorg wordt de doelgroep ouderen specifiek onderscheiden. Het Planningskader gaat uit van de situatie in 2030. In die tijd groeit het aantal 75-plussers van ruim 10.000 naar 15.800. Tot 2020 groeit het aantal 75-plussers tot 11.500. De grootste groei van 75-plussers vindt tussen 2020 en 2030 plaats. Deze huishoudens zullen steeds vaker zelfstandig wonen. De vraag naar Beschermd woonvormen voor ouderen (in de toekomst de enige intramurale woonvorm) groeit met ongeveer 250 woningen (van 775 nu naar 1050 in 2030). De behoefte aan meer verzorgd wonen (beschutte woonvorm met ondersteuning, maar wel zelfstandig) groeit van ongeveer 1500 nu naar 2150 in 2030.

Ten aanzien van specifieke woonvormen moeten er dus ongeveer 900 woningen/eenheden worden toegevoegd. Alle andere oudere huishoudens blijven in de reguliere woningvoorraad wonen.

Dit alles betekent puntsgewijs:

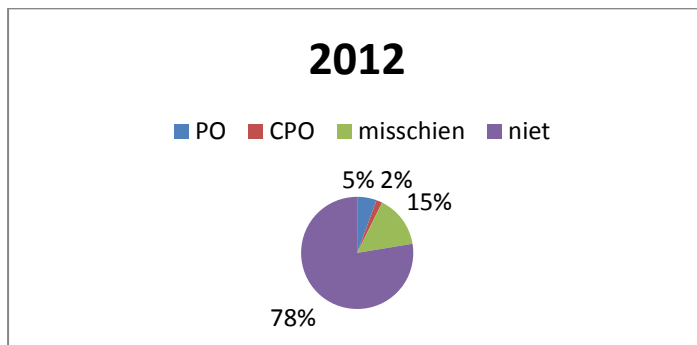
1. Als gevolg van de vergrijzing en de extramuralisering neemt het aantal zelfstandig wonende oudere huishoudens flink toe. Dat zal vaak de huidige woning zijn. Aanpassen van de bestaande voorraad wordt steeds belangrijker. In 2030 moeten er ongeveer 8000 extra aangepaste woningen zijn (seniorenwoningen en rollatorwoningen). Hierbij moet wel worden aangetekend dat de basisinventarisatie niet volledig is. Voor wat betreft het aanbod zijn alleen de woningen van corporaties geïnventariseerd. Realisatie van extra aangepaste woningen kan door het opplussen van bestaande woningen, maar ook alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de criteria van aangepaste woning.
2. Omdat doorstroming minder wordt, komt er (tijdelijk) een grotere vraag van jongere huishoudens naar (veelal) laagbouwwoningen. In de doorberekeningen van WoON 2012 en Socrates is deze extra vraag meegenomen.
3. Het aantal intramurale plekken stijgt ook (250 plaatsen extra tot 2030). Bovendien zullen er ook nieuwe (zelfstandige) “tussen”vormen gerealiseerd moeten worden voor ouderen die een meer beschutte woonvorm en/of een levensloopgeschikte woning nodig hebben (ongeveer 950 woningen). In het planningskader wonen en zorg worden vraag en aanbod van de verschillende specifieke woonvormen voor ouderen en mensen met een functiebeperking in 2030 per woonservicegebied in beeld gebracht.
4. Ouderen huishoudens zullen voor een groot gedeelte in de bestaande woningvoorraad blijven wonen. De verwachting is dat uiteindelijk maar ongeveer 1000 oudere huishoudens in een “intramurale” woonvorm zullen wonen. De rest woont zelfstandig, al dan niet beschut. Op dit moment wonen ongeveer 2000 oudere huishoudens “intramuraal”.

2.6 . Eigenbouwers: (collectief) particulier opdrachtgeverschap

Er is de laatste jaren veel veranderd op de woningmarkt. Er is veel aanbod en de consument is voorzichtig en kieskeurig. Een van de manieren om vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten is particulier opdrachtgeverschap. Dit wordt dan ook uitgebreid opgepakt om de woningmarkt enigszins op gang te houden. Ook in Nijmegen. Behalve de kavels die er met name in de Waalsprong altijd al werden uitgegeven aan particulieren is er in de Vossenpels een locatie aangewezen voor Plant je Vlag, een Nijmeegs initiatief om allerlei vormen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken. Er is ruimte voor ongeveer 200 woningen. De nadruk hier ligt minder op de traditionele vormen van particulier opdrachtgeverschap (de dure woning op de grote kavel) maar meer op experimentele, vaak ook goedkopere woningen. Er zijn bij Plant je Vlag allerlei vormen van opdrachtgeverschap mogelijk. Er is bijvoorbeeld ook een regeling die het mogelijk maakt voor mensen met een laag inkomen toch een eigen woning te bouwen (IBBN: ik bouw betaalbaar Nijmegen). Plant je Vlag is een groot succes. In een jaar tijd is meer dan de helft van de kavels afgenomen. Het geeft veel positieve publiciteit en trekt mensen aan die in de reguliere kavelverkoop geen kans/ideaal zien.

Met al deze nieuwe mogelijkheden is het de vraag of de belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap ook groter is geworden. Dat beeld is genuanceerd. Het aandeel mensen dat niet voor PO/CPO kiest is nauwelijks afgenomen (van 80% naar 78%). Zelf bouwen is dus nog steeds een beperkt alternatief voor kopers. Binnen de mensen die aangeven dat zij wellicht belangstelling hebben is de vraag naar PO afgenomen en de vraag naar CPO gelijk gebleven. De belangstelling om misschien te kiezen voor PO/CPO is wel toegenomen.

Figuur 6: belangstelling voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap (uit WoON 2012)



We blijven inzetten op particulier opdrachtgeverschap in allerlei vormen. Het is een van de uitwerkingen om meer vraaggericht te ontwikkelen en het bedient een specifieke groep bewoners. Specifieke vormen van particulier opdrachtgeverschap, zoals in de Vossenpels, trekt ook andere zelfbouwers aan.



Hoofdstuk 3. Woningmarktverkenningen: de uitbreidingsbehoefte

3.1 Inleiding

Zoals in de inleiding van deze notitie al is vermeld zijn er ten aanzien van het gewenste woningbouwprogramma twee onderzoeken uitgevoerd. Een uitgebreide toelichting op de onderzoeken en met name de onderzoeksmethoden staat in bijlage 1. Om de bandbreedtes binnen het gewenste woningbouwprogramma te bepalen worden de twee onderzoeken op uitbreidingsbehoefte (WoON 2012/Socrates) en de effectieve vraag Fakton/ Smart Agency) vergeleken. Voor de duidelijkheid wordt eerst heel kort op beide onderzoeksmethoden ingegaan.

3.2. WoON 2012/Socrates

Elke 3 jaar wordt er landelijk een nieuw WoON –onderzoek gedaan. Een groot aantal huishoudens in Nederland worden bevraagd naar hun woonsituatie en hun woon/verhuishwensen (als die er zijn). In Nijmegen en de stadsregio Arnhem Nijmegen hebben we ook dit jaar met een verhoogde steekproef meegedaan. In Nijmegen zijn er 1200 huishoudens geënquêteerd.

De rechte tellingen (uitkomsten van de enquêtes) zijn begin 2013 bekend geworden en meegenomen in de vorige hoofdstukken.

De uitkomsten geven echter nog geen antwoord op de vraag wat er in Nijmegen moet worden gebouwd. Het onderzoeksbureau ABF heeft een model Socrates ontwikkeld om de stap van rechte tellingen naar uitbreidingsbehoefte te kunnen maken. Deze uitkomsten zijn in een werkconferentie op 4 oktober globaal gepresenteerd. In deze notitie gaan we er dieper op in: welke woningen van welk type (laagbouw of etage), categorie (huur of koop), prijs en woonmilieu zouden er idealiter bij gebouwd moeten worden.

Het model Socrates doet ook uitspraken over de aantallen en soort woningen na 2020, waarbij het algemene beeld is dat er ook dan nog woningen moeten worden toegevoegd. Gezien de huidige economische omstandigheden en de onduidelijkheden voor de toekomst beperken we de analyse echter tot de woningbouw tot 2020.

3.3. Fakton/Smart Agency

Om de risico's voor het Ontwikkelingsbedrijf beter in beeld te krijgen is aan het bureau Fakton ook gevraagd een beeld te geven van de vraagpotenties voor verschillende woningtypen in Nijmegen. Op basis van een analyse van daadwerkelijke verhuizingen van 2006-2011 en de daaraan te koppelen gegevens over huishoudens, inkomens, etc. geven zij een beeld van de effectieve vraag voor verschillende woningtypes naar prijs per jaar.

In de effectieve vraag is geen rekening gehouden met herstructurering, studentenhuysvesting en wonen en zorg. Ook is er geen rekening gehouden met verschuivingen in de woningvoorraad (van goedkope huur naar goedkope koop en van goedkope huur naar dure huur).

3.4. Woningbouwprogramma

Belangrijk is natuurlijk om te bezien in hoeverre de uitbreidingsbehoefte en de effectieve vraag overeenkomen en waar er verschillen ontstaan. De uitgebreide vergelijking wordt in de bijlagen gemaakt en verantwoord. Hieronder gaan we uit van het gewenste programma per jaar.

Tabel 5: gewenst programma per jaar volgens Socrates en Fakton

	Socrates	Fakton
laagbouwhuur goedkoop	145	60
laagbouwhuur duur	70	70
laagbouwhuur totaal	215	130
etagehuur goedkoop	425	130
etagehuur duur	85	75
etagehuur totaal	510	205
goedkope laagbouwkoop	65	45
middeldure laagbouwkoop	25	70
dure laagbouwkoop	40	70
Laagbouwkoop totaal	130	185
goedkope etagekoop	40	55
middeldure etagekoop	0	25
dure etagekoop	10	25
Etagekoop totaal	50	105
Totaal	905	625

Uit Tabel 5 blijkt dat de verschillen tussen Socrates en Fakton vooral gelegen zijn in de goedkope huursector. Dit is verklaarbaar uit de crisis, die in Socrates een grotere rol speelt, de extramuralisering waardoor ouderen langer zelfstandig blijven wonen en de toenemende (ex-) studentenpopulatie. In het Fakton onderzoek zijn de veranderingen in de bestaande woningvoorraad (sloop/vervangende nieuwbouw en verkoop van huurwoningen) niet meegenomen. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat er meer ruimte is voor goedkope huurwoningen dan in de analyse van Fakton.

In de koopsector zijn de verschillen tussen Fakton en Socrates minder groot. Ook hier zijn de gevolgen van het crisiseffect te zien. In Socrates is het gewenste koopprogramma kleiner dan in Fakton. Dat gewenst woningbouwprogramma wordt vervolgens vergeleken met het woningbouwprogramma zoals dat in onze woningbouwmonitor is opgenomen. Hebben we de juiste woning, op de juiste plek op het juiste moment in de planning staan?

3.5. De uitbreidingsbehoefte

Op basis van de twee onderzoeken (Fakton en Socrates) en de onderzoekstechnische verschillen kan er een uitbreidingsbehoefte met bandbreedtes worden gemaakt. De hoofdlijn is als volgt:

- In de woningbouwprogrammering gaan we uit van een jaarlijks programma van 625-905 woningen.
- Als we meer woningen willen bouwen (meer dan 625 per jaar) dan moeten er met name meer huurwoningen worden gebouwd.

Hoofdstuk 4. De uitbreidingsbehoefte en het huidige programma

We zijn op een groot aantal locaties bezig met het bouwen aan de stad. Vooral in de Waalsprong, maar ook op een flink aantal locaties aan de zuidzijde van de Waal vinden op dit moment activiteiten plaats. Ook voor de komende jaren hebben we nog plannen voor grote aantallen woningen. Deze plannen (tot 2020) zijn geïnventariseerd en bekeken naar aantal, type, categorie, prijs en woonmilieu.

Tabel 6: gewenst woningbouwprogramma en geplande woningbouw

	Socrates	Fakton	Programma
laagbouwhuur goedkoop	145	60	50
laagbouwhuur duur	70	70	65
laagbouwhuur totaal	215	130	115
etagehuur goedkoop	425	130	280
etagehuur duur	85	75	90
etagehuur totaal	510	205	370
goedkope laagbouwkoop	65	45	25
middeldure laagbouwkoop	25	70	140
dure laagbouwkoop	40	70	175
laagbouwkoop totaal	130	185	340
goedkope etagekoop	40	55	35
middeldure etagekoop	0	25	50
dure etagekoop	10	25	70
etagekoop totaal	50	105	155
Totaal	905	625	980

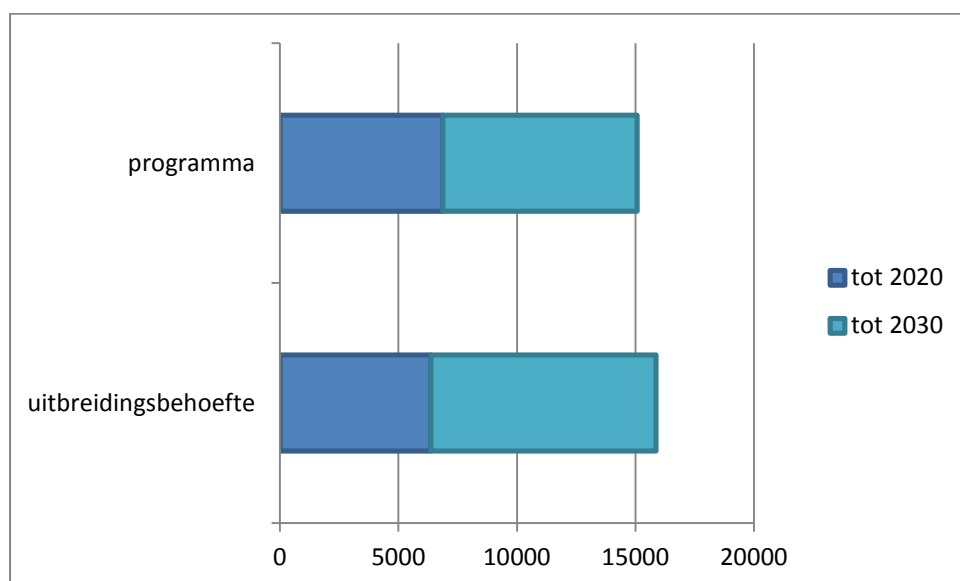
Voor de volledigheid zijn hier de gewenste programma's van Socrates en Fakton en onze woningbouwprogrammering naast elkaar gezet. In het vorige hoofdstuk hebben we geconstateerd dat er ten opzichte van Fakton enige ruimte was ten aanzien van het huurprogramma. In ons woningbouwprogramma zien we dat in de etagehuur ook terug. Waar het gaat om de duurdere laagbouwkoop en de dure etagekoop zijn de aantallen woningen die in ons woningbouwprogramma zijn opgenomen veel groter dan zowel de prognoses van Fakton als van Socrates.

4.1. De uitbreidingsbehoefte en het programma; kwantitatief

In figuur 7 is te zien dat er in Nijmegen tot 2020 iets meer woningen staan geprogrammeerd dan er strikt volgens de uitbreidingsbehoefte nodig is. Na 2020 is dat juist andersom: meer uitbreidingsbehoefte dan plancapaciteit. De getallen ontlopen elkaar niet heel veel, en daarmee is het programma tot 2020 eigenlijk iets te laag. Omdat er altijd plannen vertragen en/of uitvallen is het zinvol om een plancapaciteit te hebben die zeker 15 % boven de uitbreidingsbehoefte ligt. In vergelijking met de effectieve vraag bij Fakton is de plancapaciteit wel voldoende groot. De planvorming in Waalfront en met name de Waalsprong is zo flexibel dat de plancapaciteit per jaar eenvoudig vergroot kan worden.

Voorlopig kunnen we in Nijmegen nog vooruit met de huidige plancapaciteit. Bovendien is de stad dynamisch en blijven er altijd nieuwe ontwikkelingen komen. Op basis van de uitkomsten kunnen we dus stellen dat de huidige plancapaciteit voorziet in de behoefte. Met andere woorden: we kunnen de projecten die we hebben gepland (met name Waalfront en Waalsprong) kwantitatief helemaal afronden.

Figuur 7: programma en uitbreidingsbehoefte tot 2030 in aantallen woningen



4.2. De uitbreidingsbehoefte en het programma; kwalitatief

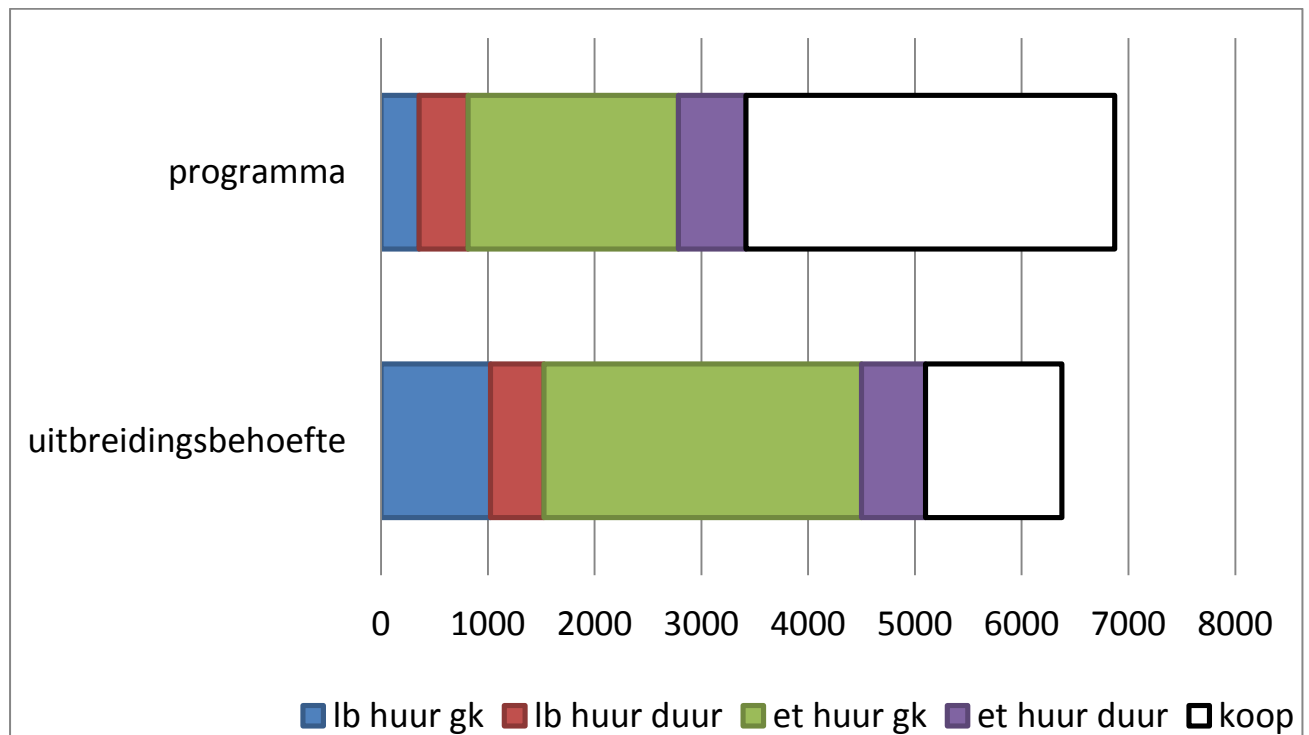
In het Socratesmodel zijn drie scenario's doorgerekend. Een trendscenario, een crisisscenario en een herstelscenario. De uitkomsten van het trendscenario en het crisisscenario zijn sterk vergelijkbaar. We gebruiken in Nijmegen (en de stadsregio) het trendscenario. Bij de duiding naar mogelijk te verwachten ontwikkelingen/veranderingen in het trendscenario (omdat de markt aantrekt) worden de ontwikkelingen in het herstelscenario bekeken. Omdat de effecten van de crisis in de berekeningen zwaar doorwerken is het belangrijk om de cijfers niet te absoluut te zien. De woningmarkt functioneert stroef op dit moment. Door de crisis én door het rijksbeleid is iedereen (ontwikkelaars/bouwers en burgers) zich aan het beraden. Het is daarom ook moeilijk om in de toekomst te kijken. In de uitbreidingsbehoefte is duidelijk sprake van een crisis effect. De vraag naar (goedkope) etagehuurwoningen is enorm toegenomen en de vraag naar laagbouw woningen is kleiner geworden. Dat is logisch. Nijmegen kent vanwege haar grote(ex-) studentenpopulatie ook veel startende zelfstandige huishoudens. Veel startende huishoudens zien zich gedwongen om eerst een tijd een huurwoning te betrekken. Zij hebben een te laag inkomen of een te flexibel arbeidscontract om een hypotheek te verkrijgen. Zij kiezen dan voor een (tussenschap in een) etagehuurwoning in de stad. De vraag voor de toekomst is of deze trend blijvend is. De hypotheekwereld is blijvend veranderd en er wordt verondersteld dat de trend dat jongeren minder "bezitsgevoelig" zijn ook blijvend is. Hier staat tegenover dat het huren relatief duurder wordt en dat financieel gezien kopen daarmee aantrekkelijker wordt. Zeker zolang de rente zo laag blijft. Welke kant dit op gaat zal de toekomst uitwijzen, maar de verwachting is dat de vraag naar meer etagehuurwoningen, blijvend is.

De grote veranderingen in met name de ouderenzorg (zie ook stukje onder doelgroepen in paragraaf 1.4.3.) vormen een andere heel belangrijke trend. Ouderen moeten steeds langer zelfstandig blijven wonen. In de meeste gevallen is dat in de huidige woning. Als dat echt niet mogelijk is, zullen zij waarschijnlijk naar een levensloopgeschikte (eventueel beschutte) huurwoning willen verhuizen. Tot nu toe zijn de ouderen heel weinig verhuisgeneigd. Ze blijven zelfstandig wonen (en houden daarmee langer hun huidige woning) tot het echt niet anders kan en gaan vervolgens direct door naar een instituut. In de toekomst zullen zij vaker een tussenschap moeten maken. Eerst naar een meer levensloopgeschikte, eventueel enigszins beschutte woning, pas in een veel later stadium eventueel naar een intramurale woonvorm. De vraag is of dat hun mobiliteit op de woningmarkt zal vergroten (meer en eerder verhuizen)?

Uit bovenstaande ontwikkelingen lijkt de groeiende vraag naar meer etagehuurwoningen een robuust karakter te hebben, maar waarschijnlijk niet in de aantallen (en verhoudingen) die nu in de uitbreidingsbehoefte zijn opgenomen. In het herstelscenario is dat ook te zien. Daar wordt de vraag naar duurdere etagewoningen groter en ook de vraag naar laagbouw koopwoningen. In dit licht moeten de verdere uitkomsten worden gezien.

4.2.1. Uitbreidingsbehoefte en programmering in de huursector

Figuur 8: uitbreidingsbehoefte en programmering in de huursector



De uitbreidingsbehoefte in de huursector is enorm groot (met bovengenoemde kanttekening), zo'n 80% van het totaal voornamelijk in de goedkope huur. In de duurdere huursector zijn uitbreidingsbehoefte en programma vergelijkbaar. Wel is in het herstelscenario een verschuiving te zien van goedkope huur naar dure huur en van goedkope huur naar koop.

Een probleem bij de realisatie van meer goedkope huurwoningen is de teruglopende investeringscapaciteit van de corporaties. Een aantal van hen ziet zich nu al genoodzaakt om investeringen naar achteren te schuiven.

Het probleem bij de realisatie van meer duurdere huurwoningen is het feit dat de gewenste huurprijs van deze woningen veelal net boven de liberalisatiegrens ligt (tussen € 681,- en € 850,-). Voor potentiële beleggers leveren deze woningen een te laag rendement op. Zij richten zich dus veelal op nog duurdere woningen.

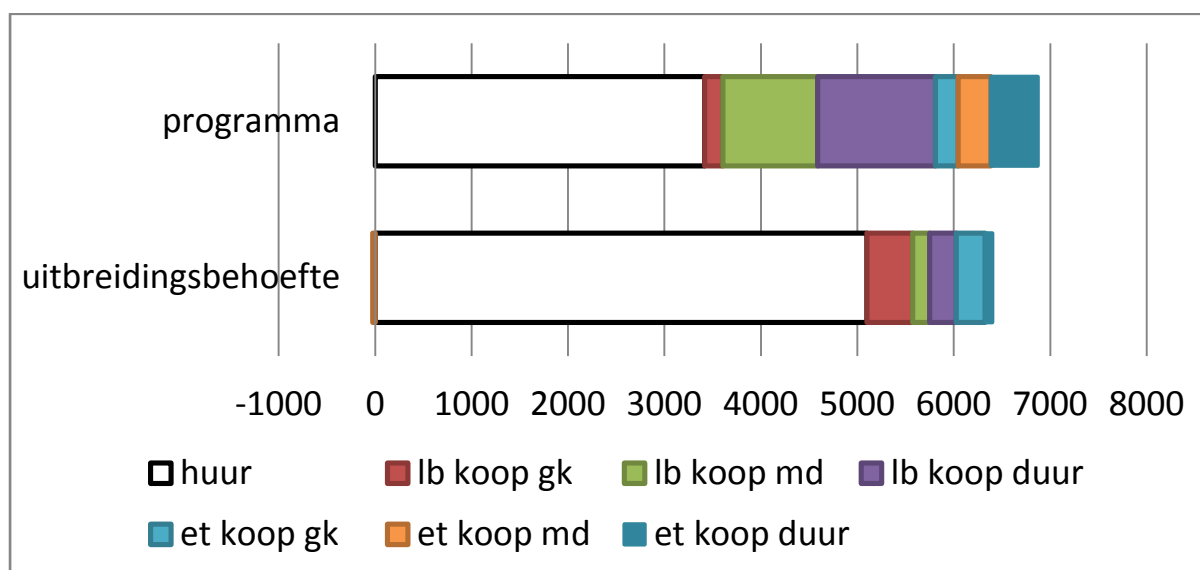
Conclusie:

- het programma in de huursector (vooral goedkoop) kan vergroot worden. We zullen samen met de corporaties en andere marktpartijen moeten kijken door wie en waar dat gerealiseerd kan gaan worden. Ook de IBBN regeling wordt meegenomen, waardoor goedkope koop als alternatief zou kunnen dienen..

4.2.2. Uitbreidingsbehoefte en programma in de koopsector

De uitbreidingsbehoefte in de koopsector is klein (1500 woningen). Het programma is een stuk groter (3500 woningen). Het grootste verschil is gelegen in de (duurdere) laagbouwkoop en in mindere mate de duurdere etagekoop. Dit in tegenstelling tot de vorige woningmarktverkenningen waar er enorme overschotten in de etagekoopsector in het programma zaten. Veel van deze woningen zijn op de lange baan geschoven of uiteindelijk toch als huurwoning weg gezet. In de goedkope segmenten is er juist sprake van een te klein programma. Het is belangrijk om de komende tijd meer in te zetten op de goedkope woningen, zowel in de huur als zeker in de koopsector.

Figuur 9: uitbreidingsbehoefte en programmering in de koopsector



Conclusie:

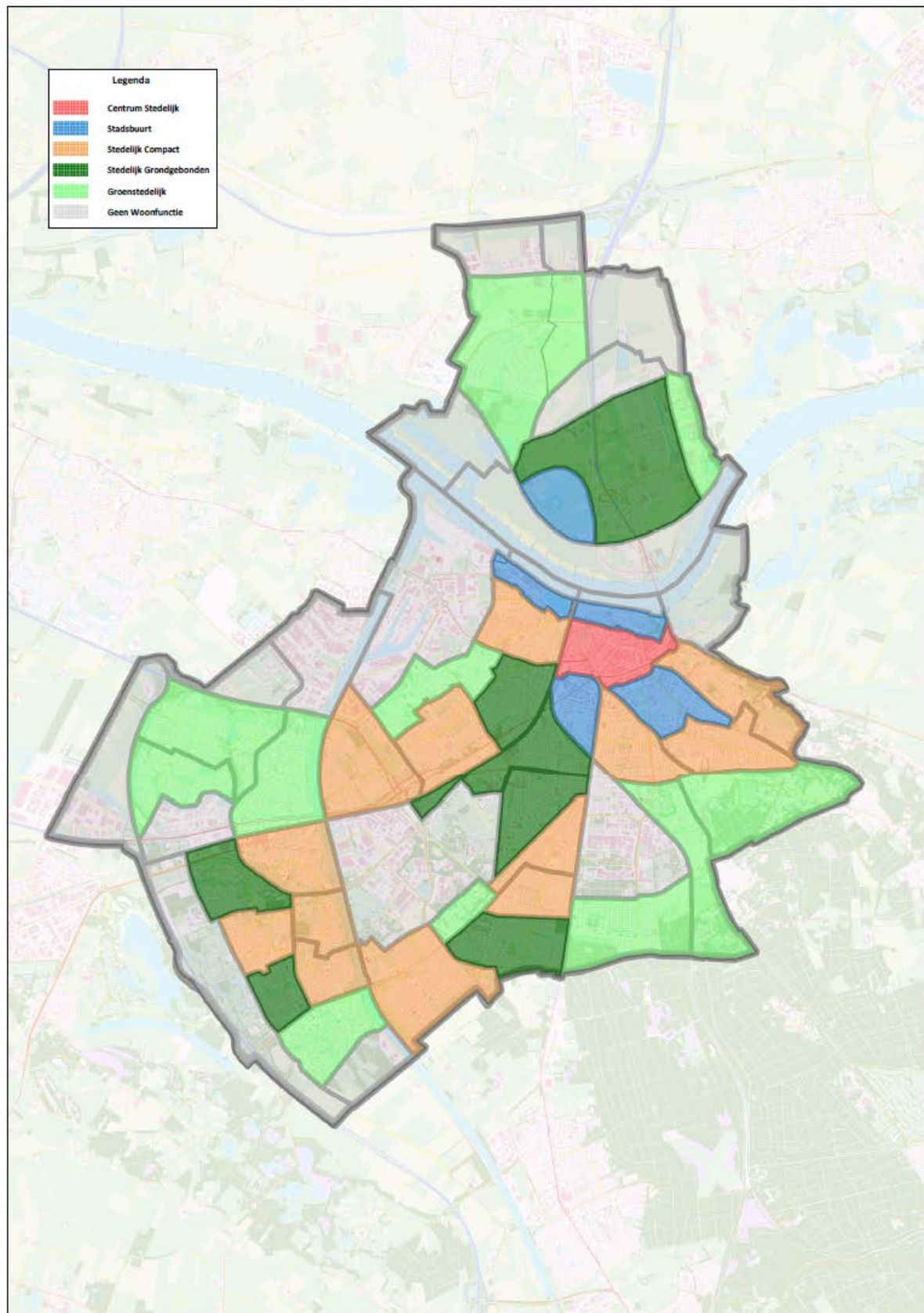
- Het programma in de koop is de komende tijd te groot, vooral in de duurdere sectoren. Over het algemeen zal de markt dit zelf oplossen. Als woningen niet worden verkocht, worden ze ook niet gebouwd. Dit kost relatief wel veel tijd. Om het gewenste tempo in de woningbouw te houden is het belangrijk om hierover goede afspraken te maken. Bijvoorbeeld door te zorgen dat er niet tegelijkertijd sterk concurrerende producten op de markt komen.

4.2.3. Uitbreidingsbehoefte en programma per woonmilieu

“Locatie, locatie, locatie”. Een bekende kreet van makelaars om aan te geven dat de locatie/ woonmilieu heel bepalend is voor de verkoop van een woning. In Nijmegen worden 5 verschillende woonmilieus onderscheiden. Van centrum stedelijk (echt het centrum van de stad) tot groenstedelijk (de randen van de stad) met daarin met name laagbouw in vrij lage dichtheden (minder dan 25 woningen per hectare). Voor de definities van woonmilieus zie het kaartje op de volgende pagina en bijlage 3.

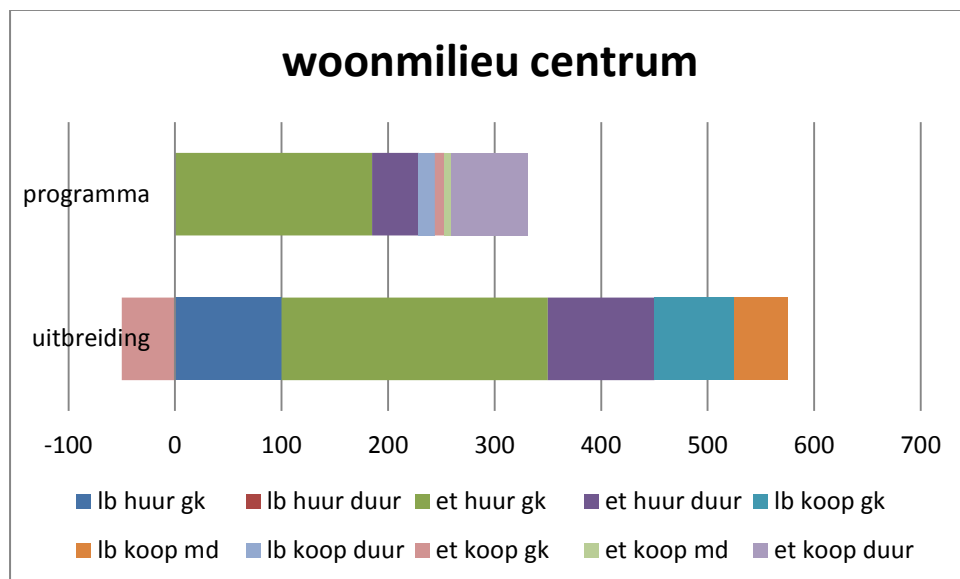
Huishoudens maken veelal een duidelijke keuze voor een specifiek woonmilieu. Enerzijds in en rond het centrum van de stad (centrum of stadsbuurt) of anderzijds voor het meer rustige woonmilieu aan de randen van de stad (groenstedelijk). De twee tussenliggende woonmilieus (stedelijk compact en stedelijk grondgebonden) zijn veel minder gewild. Hieronder worden uitbreidingsbehoefte en programma per woonmilieu naast elkaar gezet.

Kaart 1: Woonmilieus in Nijmegen



4.2.3.1.. Uitbreidingsbehoefte en programma in het woonmilieu centrum

Figuur 10: uitbreidingsbehoefte en programmering in het centrum



De uitbreidingsbehoefte in het centrum stedelijk woonmilieu is in verhouding tot het bestaande aantal woningen in dit woonmilieu vrij groot. Er zijn voorlopig niet veel locaties beschikbaar. Alleen in de buurt van het station zijn nog enige ontwikkelingen in het programma opgenomen. Er is een relatief grote vraag naar laagbouwoningen (ongeveer 225 woningen), die in een centraal stedelijk woonmilieu vrijwel niet zijn te realiseren. Er zal voor deze woningen compensatie gezocht moeten worden in de woonmilieus aan de rand van het centrum (stadsbuurt of stedelijk compact). Wanneer de laagbouwoningen niet mee worden gerekend, zijn de uitbreidingsbehoefte en het programma kwantitatief ongeveer in evenwicht. Kwalitatief staan er al veel huurwoningen in het programma, maar dit zouden er nog meer moeten worden (zowel goedkoop als duur). In de etagekoop is er sprake van een overprogrammering, vooral in de duurdere koop.

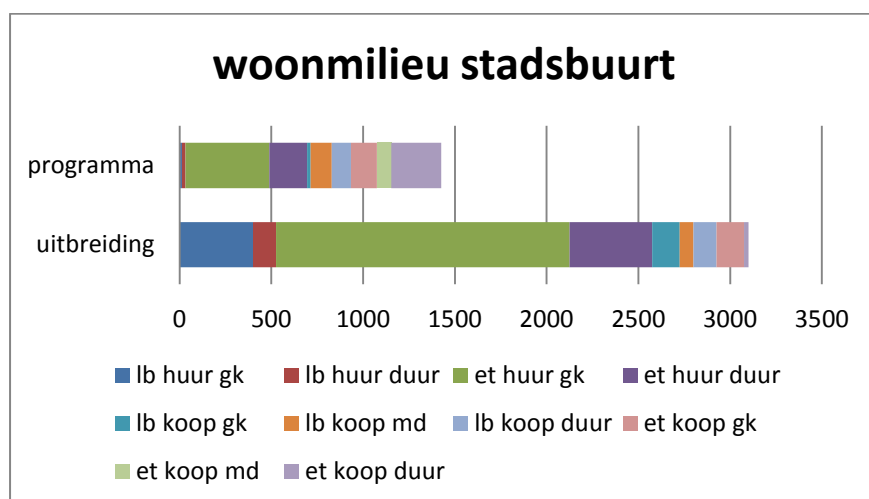
Conclusie programma centrum

- Het aantal te bouwen woningen in het centrum mag worden vergroot.
- Kijk kritisch naar het programma etagekoop. Zet waar mogelijk om in huurwoningen.
- Zoek voor de vraag naar laagbouwoningen in het centrum naar locaties in de woonmilieus grenzend aan het centrum.

4.2.3.2. Uitbreidingsbehoefte en programmering in het woonmilieu stadsbuurt

De stadsbuurt is het meest geliefde woonmilieu in Nijmegen. Maar liefst 1/3 deel van de uitbreidingsbehoefte zou in dit woonmilieu plaats moeten vinden. In het bestaande stadsbuurt woonmilieu (Altrade, Bottendaal en Benedenstad) zijn de uitbreidingsmogelijkheden klein. Gelukkig hebben we locaties in de stad waar we nieuwe stadsbuurten kunnen creëren. Het is dan wel belangrijk dat het belangrijkste kenmerk van een stadsbuurt, de functiemenging, ook wordt gerealiseerd. Dus behalve woningbouw ook voorzieningen, zoals winkels, wonen en werken, horeca etc. De Handelskade en Hof van Holland, omgeving station Lent zijn hiervoor prima locaties. In het programma moeten nog een flink aantal woningen worden toegevoegd. Ook hier weer voor het grootste gedeelte in de huursector.

Figuur 11: uitbreidingsbehoefte en programmering in de stadsbuurt

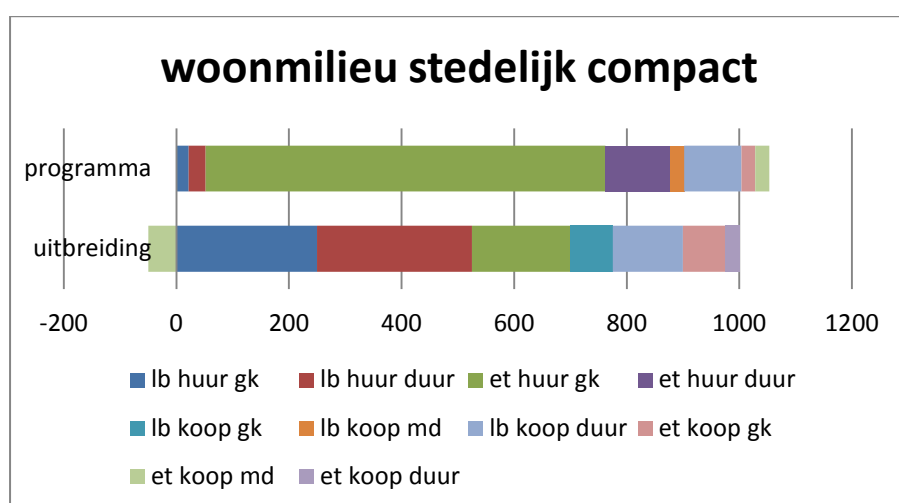


Conclusie programma stadsbuurt:

- De vraag naar woningen in dit woonmilieu is gigantisch groot. Er kunnen nog 1500 extra woningen aan het programma worden toegevoegd. Op dit moment ligt de nadruk in de vraag wel heel sterk op huurwoningen.
- Het bouwen van woningen (het programma) in de bestaande stadsbuurten vindt in veel mindere mate plaats dan de vraag zou rechtvaardigen. Hierbij is het Waalfront als nieuw te maken stadsbuurtwoonmilieu meegenomen. Er moet gezocht worden naar andere locaties. Dicht bij het centrum en een levendige woonwijk, met behalve wonen ook voorzieningen, horeca, levendigheid. Dit is een uitdaging. In de Waalsprong liggen mogelijkheden, ook voor het laagbouwprogramma uit het centrum woonmilieu.

4.2.3.3.. Uitbreidingsbehoefte en programma in het stedelijk compact woonmilieu

Figuur 12: uitbreidingsbehoefte en programmering het stedelijk compacte woonmilieu



Kwantitatief zijn de uitbreidingsbehoefte en het programma in het stedelijk compacte woonmilieu ongeveer in evenwicht, kwalitatief niet. In tegenstelling tot alle andere woonmilieus is juist hier het programma in de etagehuur veel te groot, zowel goedkoop als duur. De meeste stedelijk compacte woonmilieus liggen dicht bij

het centrum. Omdat in de stadsbuurten veel minder woningen worden gebouwd dan gevraagd, is de overproductie in de huur in deze stedelijk compacte wijken geen probleem. Met name in de goedkope laagbouw huur en koop zouden woningen in het programma toegevoegd kunnen worden. Dit moet dan wel gepaard gaan met het schrappen van woningen in de andere categorieën (etagekoop en dure laagbouwkoop).

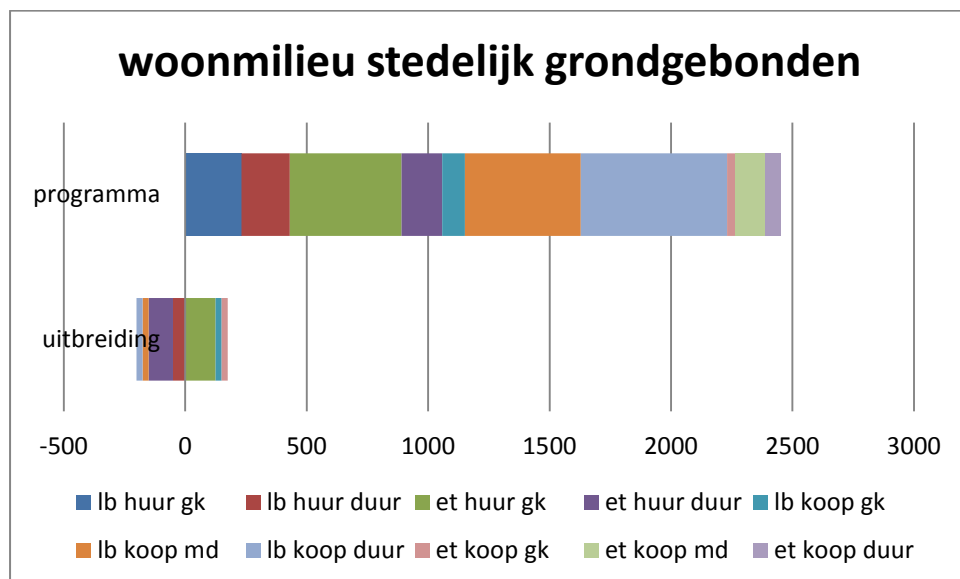
Conclusie programma stedelijk compact

- Kwantitatief is het programma in evenwicht met de uitbreidingsbehoefte. Kwalitatief minder goed. Toch is de overprogrammering van de etagehuur in dit woonmilieu geen probleem als het gaat om de stedelijk compacte woonwijken die tegen het centrum aanliggen. Dit ter compensatie van de vraag naar meer stedelijke woonmilieus.
- De helft (500) van de behoefte aan woningen in dit woonmilieu bestaat uit laagbouwhuurwoningen (goedkoop en duur). Toevoegingen van laagbouwhuurwoningen in dit woonmilieu is een kans. Dit moet dan wel gepaard gaan met het schrappen van andere geplande woningbouw.

4.2.3.5.. Uitbreidingsbehoefte en programma in het stedelijk grondgebonden woonmilieu

De uitbreidingsbehoefte in het stedelijk grondgebonden woonmilieu is maar zeer beperkt, terwijl het programma juist fors is. Dit komt door een stapeling van een flink aantal bouwlocaties in dit woonmilieu zowel in de bestaande stad, als ook in Laauwik (Waalsprong). In tegenstelling tot wat het onderzoek suggereert loopt de bouw in Laauwik wel goed. De verklaring daarvoor ligt in de ligging nabij het centrum. Nergens in Nijmegen worden zo dicht bij het centrum van de stad flinke aantallen grondgebonden woningen gebouwd.

Figuur 13: uitbreidingsbehoefte en programmering het stedelijk grondgebonden woonmilieu



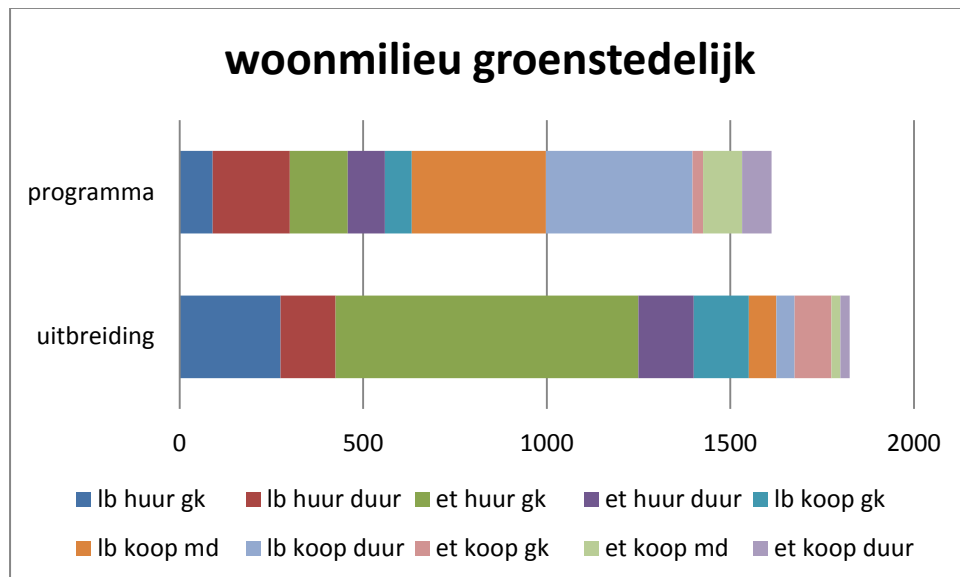
Conclusie programma stedelijk grondgebonden

- De overprogrammering in dit woonmilieu is enorm. Waar het gaat om locaties in wijken dicht bij het centrum hoeft dat geen probleem te vormen. Laauwik is hiervan een goed voorbeeld: laagbouw woningen dicht bij de stad voor een redelijke prijs.
- Locaties in wijken op afstand van het centrum liggen veel gevoeliger. Hier zal nadrukkelijk gekeken moeten worden naar eventuele prioritering/herprogrammering.

Dit geldt voor alle woningbouwcategorieën in dit woonmilieu.

4.2.3.6. Uitbreidingsbehoefte en programmering in het groenstedelijke woonmilieu

Figuur 14: uitbreidingsbehoefte en programmering het groenstedelijk woonmilieu



Het programma in het groenstedelijke woonmilieu is relatief groot. De toevoegingen zijn eigenlijk alleen maar te realiseren in nieuwe woonwijken. Inbreiding in bestaande gebieden brengt het groenstedelijk karakter snel in gevaar. Het programma groenstedelijk wordt dan ook met name in de Waalsprong gerealiseerd en voldoet kwantitatief. Het gaat hier om de locaties in de Vossenpels, de Stelt en de Grote Boel.

Kwalitatief bestaat er wel een probleem. In het programma staan veel meer laagbouwkoopwoningen dan in de uitbreidingsbehoefte, waar opvallend genoeg juist om een groot aantal etagehuurwoningen wordt gevraagd. Vanuit eerdere woningmarktonderzoeken en vanuit onze eigen kennis van de markt kunnen wij deze aantallen niet goed duiden. Een verklaring is wellicht dat ouderen uit de huidige groenstedelijke woonmilieus graag binnen hun woonmilieu naar een levensloopgeschikte woning willen verhuizen. Helaas is ook daar in de bestaande groenstedelijke woonmilieus niet veel ruimte voor. Wij verwachten niet dat de vraag naar etagehuurwoningen in nieuwe groenstedelijke woonmilieus erg groot zal zijn. De extra vraag naar laagbouwhuur en goedkope laagbouwkoop herkennen we wel.

Conclusie programma in het groenstedelijk woonmilieu;

- Kwantitatief is er geen probleem in het programma. Kwalitatief wel.
In het programma staan teveel (laagbouw) koopwoningen en teveel dure woningen.
- Uitdaging is om in deze woonmilieus meer "marktconform" te bouwen maar ook het groenstedelijke karakter overeind te houden.

4.2.5. Conclusies ten aanzien van uitbreidingsbehoefte en programma

In het algemeen:

- **Tekort aan goedkope laagbouwhuur en goedkope etagehuur in het programma**
- **Overschot aan alle koopcategorieën met nadruk op middeldure en dure laagbouw. Tekort in de goedkope laagbouwkoop.**

- **Aan het inlopen van de tekorten in studentenhuisvesting wordt in het programma voldaan. Huisvesting van niet studerende jongeren kent nog wel tekorten. Hierbij is kwaliteit een belangrijk aspect. Het toevoegen van relatief dure, kleine appartementen levert op korte termijn nieuwe huisvesting, maar is niet duurzaam voor de langere termijn.**

Conclusies per woonmilieu:

- **Centrum:** Het aantal te bouwen woningen in het centrum mag worden vergroot.
- Kijk kritisch naar het programma etagekoop. Zet waar mogelijk om in huurwoningen.
- Zoek voor de vraag naar laagbouw woningen naar locaties in de woonmilieus grenzend aan het centrum.
- **Stadsbuurt:** De vraag naar woningen in dit woonmilieu is gigantisch groot. Er kunnen nog 1500 extra woningen in het programma worden toegevoegd. Op dit moment ligt de nadruk wel heel sterk op huurwoningen.
Het bouwen van alleen woningen in dit programma is niet voldoende. Het gaat om de wens dicht bij het centrum te wonen in een levendige woonwijk, met behalve wonen ook voorzieningen, horeca, levendigheid. Dit is een uitdaging. In de Waalsprong liggen mogelijkheden, ook voor het laagbouwprogramma uit het centrum woonmilieu. In het Waalfront is de realisatie van dit woonmilieu eenvoudiger, vanwege de centrale ligging in de stad.
- **Stedelijk compact:** Kwantitatief is het programma in evenwicht met de uitbreidingsbehoefte. Kwalitatief minder goed. Toch is de overprogrammering van de etagehuur in dit woonmilieu geen probleem als het gaat om de stedelijk compacte woonwijken die tegen het centrum aanliggen. De “tekorten” in het centrum en stadsbuurt woonmilieu kunnen hier gedeeltelijk worden ingevuld. De helft (500) van de behoefte van woningen in dit woonmilieu bestaat uit laagbouwhuurwoningen (goedkoop en duur). Toevoegingen van laagbouwhuurwoningen in dit woonmilieu is een kans. Het westelijk deel van het waalfront en delen van de waalsprong vormen hiervoor goede locaties.
- **Stedelijk grondgebonden:** De overprogrammering in dit woonmilieu is enorm. Waar het gaat om locaties in wijken dicht bij het centrum hoeft dat geen probleem te vormen. Laauwik is hiervan een goed voorbeeld: laagbouw woningen dicht bij de stad voor een redelijke prijs. Locaties in wijken op afstand van het centrum liggen veel gevoeliger. Hier zal nadrukkelijk gekeken moeten worden naar eventuele prioritering/herprogrammering. Dit geldt voor alle woningbouw categorieën in dit woonmilieu.
- **Groenstedelijk:** Kwantitatief is er geen probleem in het programma. Kwalitatief wel. In het programma staan teveel (laagbouw) koopwoningen en teveel dure woningen. Uitdaging is om in deze woonmilieus meer “marktconform” te bouwen maar ook het groenstedelijke karakter overeind te houden. Inbreiding in bestaande groenstedelijke woonmilieus is niet gewenst, omdat oor verdichting snel afbreuk wordt gedaan aan het groenstedelijk karakter.

Deel 2

Keuzes, herprogrammering, stimulerende maatregelen



Binnenstad: Plein '44

Hoofdstuk 5. Keuzes

5.1. Inleiding

In deel 1 is uitgebreid ingegaan op de relaties tussen vraag en aanbod op de woningmarkt de komende jaren. Dit leidde tot conclusies ten aanzien van de gewenste woningbouwproductie voor de komende jaren, niet alleen in aantallen, maar ook kwalitatief (de juiste woning en het juiste woonmilieu). Om dit te realiseren zullen keuzes gemaakt moeten worden en zal er gezocht moeten worden naar kansen om dit te bereiken (bv stimulerende maatregelen). We starten in dit hoofdstuk met de keuzes per woonmilieu.

5.2. De keuzes

De vraag naar woningen en studentenhuisvesting is heel groot in de meest stedelijke woonmilieus. De ruimte in deze woonmilieus voor verdere toevoegingen is niet heel groot. Ook in deze wijken zijn de grenzen van verdichting wel ongeveer bereikt. Verdere verdichting doet afbreuk aan de woon- en leefkwaliteit van de buurt. Dit leidt tot de volgende keuzes:

- **Centrum stedelijk** kunnen etagewoningen toegevoegd worden, maar alleen in de huursector. Voor grondgebonden woningen is letterlijk geen ruimte. Aan de Oostkant van CS wordt de komende jaren gebouwd. De resterende vraag naar deze woningen moet vooral in de wijken rondom het centrum worden “opgelost”.
- **Stadsbuurt:** Belangrijke kenmerken van de stadsbuurt zijn de afstand tot de centrumvoorzieningen en het levendige woonmilieu met functiemenging. De vraag naar woningen in dit woonmilieu is enorm (meer dan 3000 woningen). Hier kan de overloop uit het centrum nog aan worden toegevoegd. Er zijn maar weinig bestaande wijken in dit woonmilieu. En binnen die wijken is er ook weinig extra ruimte. Verdere verdichting is over het algemeen in deze wijken geen optie. Daarom moet dit milieu worden ‘gemaakt’. De beste locatie hiervoor is de Handelskade (zit al in het programma) en de rest van het Waalfront. Ook de omgeving van het station in Lent krijgt een stadsbuurt woonmilieu waarbij wij inzetten op toevoeging van voldoende andere functies.
- Maar zelfs met het benutten van deze mogelijkheden wordt aan de grote vraag naar een woning in het stadsbuurtwoonmilieu niet voldaan. We gaan daarom op zoek naar substitutielocaties in de buurt van de centrumvoorzieningen. We denken hierbij aan Laauwik, Hof van Holland en in mindere mate Woenderskamp.
- In het **stedelijk compact** woonmilieu zoeken we naar de mogelijkheden om grondgebonden (huur) woningen te bouwen. Vanwege de dichtheid van het bestaande woonmilieu zal dit niet eenvoudig zijn, alleen bij transformatie. De oplossing kan gevonden worden in het stedelijk grondgebonden woonmilieu zo dicht mogelijk bij de stad, bijv. Laauwik en nieuwe vlekken in de Waalsprong.
- Ten slotte: het programma in het **groenstedelijk** woonmilieu klopt kwantitatief, maar ook hier moeten er meer goedkope woningen worden toegevoegd (in plaats van duurdere), zonder het groenstedelijke woonmilieu en de kwaliteit van de openbare ruimte aan te tasten, twee belangrijke kwalitatieve aspecten voor een groenstedelijk woonmilieu. Concessie doen hieraan betekent een sterke verschraving van de woonmilieudifferentiatie. Toevoegingen in groenstedelijke woonmilieus zijn alleen in de Waalsprong in grotere aantallen mogelijk, waarbij we ons realiseren dat hierbij ook de huidige financiële randvoorwaarden tegen het licht gehouden moeten worden.

Uit bovenstaande blijkt dat het op onderdelen lastig/onmogelijk is om programma in bepaalde woonmilieus te realiseren. Enerzijds omdat er te weinig locaties zijn en anderzijds omdat het programma soms niet één op één op de locatie past, zonder tekort te doen aan het gewenste woonmilieu.

Met name in de Waalsprong liggen de kansen om de verschillende woonmilieus in voldoende mate ruimte te geven. De uitwerking van “nieuwe” vlekken (Hof van Holland en Woenderskamp) moet daarvoor versneld worden opgestart.

De grootste uitdaging ligt in het toevoegen van meer stadsbuurtwoonmilieus. Deze moeten dicht bij het centrum liggen, met alle centrumvoorzieningen, maar in de buurt zelf moet ook levendigheid/functiemenging ontstaan.

De hier geformuleerde keuzes leiden tot aanpassing van het bestaande woningbouwprogramma.

Hoofdstuk 6. Herprogrammering

6.1. Inleiding

In de vorige vijf hoofdstukken is de stand van zaken op de woningmarkt aangegeven alsmede de richting waarin het woningbouwprogramma, gezien de verwachte uitbreidingsbehoefte en de effectieve vraag, zich ontwikkelt. In grote lijnen zijn er veel mogelijkheden om het huidige woningbouwprogramma uit te voeren, maar er zijn ook op een aantal punten aanpassingen nodig. Soms vanwege het programma op een bepaalde locatie, soms vanwege de prioritering van locaties en soms ook omdat fasering een betere programmering geeft. Het gaat dus om de juiste woning, op de juiste locatie op het juiste moment.

6.2. Herprogrammering

Het bestaande woningbouwprogramma sluit kwantitatief wel aan bij de vraag, maar kwalitatief ligt er een probleem. Dat dwingt ons tot herprogrammering. Herprogrammering betekent hier niet alleen een ander programma op een bepaalde locatie, maar ook dat plannen naar achteren worden geschoven of naar voren worden gehaald.

Het ontwikkelingsbedrijf heeft daarom de opdracht aan Fakton gegeven om samen met de gemeente Nijmegen een multi-criteria analyse te doen voor alle projecten uit de woningbouwlijst.

Met behulp van een groot aantal criteria op een aantal verschillende gebieden (strategische en maatschappelijke relevantie, versterking voorzieningen, leefbaarheid, verbetering differentiatie woningaanbod, doelgroepenbeleid, stadium van ontwikkeling (afspraken/contracten) en financieel) zijn alle projecten beoordeeld en geprioriteerd. Vervolgens is met behulp van de effectieve vraag en het programma per jaar bekeken waar de mismatches ontstaan tussen vraag en aanbod. Projecten die laag scoren en die leiden tot een overaanbod komen in aanmerking voor herprogrammering, hetzij door schrappen, door faseren/verschuiven, wachten op betere tijden of door een wijziging van het programma.

Op de gemeentelijke woningbouwlijst, dit zijn planexploitaties en projecten in ontwikkelingen (pio's), zijn gemiddeld ca. 1000 woningen per jaar opgenomen. De tabel op pagina 16 geeft een samenvatting daarvan in relatie tot de uitkomsten van beide onderzoeken (woningen per jaar).

Om het programma specifieker te kunnen beoordelen zijn de plannen en de vraag per categorie vervolgens in jaarschijven verdeeld. Zo ontstaat een beeld van de over- of onderprogrammering per jaar en in het totaal.

Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat er voor huur nog ruimte is om extra te programmeren, zij het dat voor de vrije sector huur in appartementen een overprogrammering in 2018 ontstaat. In de koopsector is er op de korte termijn een overprogrammering in de dure koop-laagbouw en in de dure appartementen.

6.2.1. Methode tot herprogrammering

Om tot een heroverweging van de programmering van de woningbouw te komen hebben we een matrix opgesteld met daarin de volgende prioritering:

1. Aanbod Waalsprong en Waalfront
2. Projecten met een getekende overeenkomst
3. Aanbod overige projecten

en daarbinnen de volgende criteria:

- **strategische maatschappelijke relevantie:**

Voor projecten in Waalsprong en Waalfront is geanalyseerd in hoeverre een deelproject bijdraagt aan de realisatie van Nijmegen omarmt de Waal. Voor projecten in de bestaande stad is beoordeeld in hoeverre een project bijdraagt aan de stedelijke ontwikkeling (vliegwieleffect voor andere ruimtelijke of economische projecten, verbetering van knooppuntontwikkeling, brownfield/greenfield ontwikkeling).

- **versterking voorzieningen:**

De mate waarin een project bijdraagt aan het versterken van het draagvlak voor bestaande of nieuwe voorzieningen (het aantal woningen dat wordt toegevoegd, locatie project t.o.v. voorzieningen, mate waarin bestaande voorzieningen worden verplaatst/gesloopt om het project te realiseren, mogelijk vliegwieleffect van in het project opgenomen voorzieningen voor bestaande voorzieningen).

- **Leefbaarheid:**

Leidt uitvoering van een project tot verbetering van de leefbaarheid in een wijk? De belangrijkste vraag die wordt beantwoord is: is het bezwaarlijk voor de leefbaarheid van een wijk als op de betreffende locatie niets wordt gedaan?

- **verbetering differentiatie woningaanbod:**

Draagt een project bij aan een duurzaam en gedifferentieerd woningaanbod in de wijk en levert het een bijdrage aan de ongedeelde stad? Hierbij wordt de bestaande woningvoorraad als uitgangspunt genomen.

- **doelgroepenbeleid.**

Realiseert het project woningen voor de doelgroepen van het beleid waar Nijmegen zich op richt? (afgestudeerden, starters, jonge gezinnen, planningskader woonzorg (gebaseerd op structuurvisie). Gelet op de analyse van de woningmarkt wordt het ook positief beoordeeld als een project bijdraagt aan het behouden van hogere inkomensgroepen.

- **stadium ontwikkeling.**

Hierbij wordt het stadium van het bestemmingsplan gescoord (hoe verder de procedure hoe hoger de score). Privaatrechtelijk is gekeken in hoeverre een overeenkomst is afgesloten of in welk stadium de onderhandelingen zijn. Een getekende overeenkomst openbreken kan financiële of juridische gevolgen hebben voor de gemeente. Heroverweging is dan in beginsel niet aan de orde.

- **financieel.**

Hoeveel is al geïnvesteerd in een project, dus wat is de boekwaarde? Een project met een negatieve boekwaarde heeft scoort hoger. Hebben al investeringen plaatsgevonden voor bouw- en/of woonrijpmaken?

Alle projecten in de stad hebben een score gekregen. Het aanbod voor nieuwbouw in Waalsprong en Waalfront vult de verwachte vraag grotendeels in. Er is maar beperkt ruimte voor andere woningbouwprojecten in de bestaande stad.

Het zal duidelijk zijn dat de projecten voor herprogrammering in eerste instantie zijn gezocht in de projecten onder 3 : overige projecten. Hierbij is gezocht naar die projecten die ook kwalitatief concurreren/het gewenste aanbod te boven gaan.

6.2.2. Uitkomsten en maatregelen

Dit leidt er toe dat wij sommige projecten gaan temporiseren, omzetten of uitstellen. Hierover gaan wij in gesprek met de betrokken marktpartijen.

Bestaande stad

Dat leidt tot heroverweging van de projecten Van Schuylenburgweg, Groenewoudseweg/IBIM, Spoorzone West zijde, Zwanenveld ROC, onderwijshuisvesting (herontwikkeling locatie Montessori / Molukkenstraat / Heemraadstraat / Veldstraat / Hatertseweg 400) en Hart van Dukenburg. Voor deze projecten zullen wij per geval gaan bekijken wat verstandig en haalbaar is.

Met uitzondering van de Molukkenstraat liggen alle locaties in woonmilieus waar de vraag niet erg groot is (stedelijke compact of stedelijk grondgebonden). De enige categorie woningen waar vraag naar is, is de laagbouwhuur. Deze willen we in de Waalsprong gaan realiseren.

In eerdere plannen werd nog uitgegaan van het starten van de realisatie van Nijmegen CS Westzijde in de periode tot 2020. Daarvoor zien wij met de huidige inzichten geen mogelijkheden in deze periode. Dit betekent dat wij deze plannen voorlopig uitstellen. We willen ons concentreren op de Oostzijde van Nijmegen CS.

Waalsprong

Voor de Waalsprong betekent dit het volgende. Op de korte termijn zullen wij in dit ontwikkelgebied vooral inzetten op eengezinswoningen. Appartementen op de korte termijn hebben minder prioriteit in de Waalsprong. Deze gaan wij deels uitstellen. Bij een blijvende dominante vraag naar goedkope koop overwegen wij de ontwikkeling van locaties met een groenstedelijk milieu (Grote Boel) te temporiseren en locaties met een meer stedelijk milieu naar voren te halen. Een verkenning van het naar voren halen van de locaties met een meer stedelijk milieu (zoals Hof van Holland of Woenderskamp) zal in het eerste kwartaal van 2014 plaatsvinden. De planexploitatie van de GEM biedt flexibiliteit tussen de categorieën door het hanteren van een uniforme grondprijs voor de woningbouw in de koopsector (grondgebonden).

Waalfront

Voor het Waalfront willen wij op de korte termijn vooral appartementen realiseren (Handelskade en Brugkwartier; (laatste ook deels grondgebonden woningen). De Handelskade start nog dit voorjaar.

Bovenstaande geeft een beeld van de herprogrammering van de plannen en locaties die op dit moment bekend zijn. In een dynamische stad blijft er natuurlijk altijd sprake van nieuwe ontwikkelingen. Wij zullen deze zeer kritisch bekijken. In principe zijn we zeer terughoudend in het toevoegen van nieuwe woningbouwontwikkelingen in de bestaande stad.

We zullen daarbij twee belangrijke criteria mee laten wegen. We werken alleen mee aan nieuwe ontwikkelingen als die een duidelijke meerwaarde hebben voor de wijk en/of de locatie geschikt is voor ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg en er in het vastgestelde planningskader wonen en zorg ruimte is voor ontwikkelingen in het betreffende woonservicegebied.

Hoofdstuk 7. Mogelijke stimulerende maatregelen

7.1 Inleiding

In eerdere hoofdstukken is het voornamelijk gegaan over het zo goed mogelijk bij elkaar brengen van de uitbreidingsbehoefte en het programma. We hebben ook gekeken naar mogelijkheden om de woningbouw extra te stimuleren. Een aantal stimulerende maatregelen hebben we al genomen. Voorbeelden hiervan zijn:

- Plant je Vlag meer ruimte gegeven aan huishoudens die hun eigen woonwens willen verwezenlijken.
- Ontwikkelaars in de Waalsprong geven de toekomstige bewoners meer inspraak op het uiterlijk en/of de indeling van hun woning.
- soms geven ontwikkelaars de toekomstige kopers een overbruggingsgarantie voor de huidige woning die nog niet is verkocht.
- in een paar projecten wordt de grond (tijdelijk) in erfpacht uitgegeven en wordt alleen de woning verkocht.
- we hebben een starterslening voor huishoudens die hun eerste woning kopen en een IBBN lening voor mensen die hun eerste koopwoning willen bouwen.

Maar om er zeker van te zijn dat we echt alles doen wat mogelijk is hebben we ook bij andere partijen aangeklopt. Bovendien hebben we aan Fakton gevraagd om met ons alle stimulerende maatregelen door te lopen en de mogelijke potenties ervan aan te geven. Op stadsregionaal niveau is aan het Economisch Instituut van de Bouwnijverheid (EIB) door BZK, de provincie en de stadsregio ook gevraagd hoe de woningbouw zo goed mogelijk op peil kan blijven.

7.2 Initiatieven in de markt

We hebben partijen uitgenodigd om vernieuwende producten en processen te laten zien. Hierop heeft een groot aantal partijen gereageerd. We hebben de ideeën gescreend en aan een aantal partijen gevraagd om hun idee toe te komen lichten. Bij deze toelichting waren ook de directies van de GEM Waalsprong en het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront aanwezig. Zij zijn met de meest kansrijke initiatiefnemers verder in gesprek gegaan.

7.3 De inzet van stimulerende maatregelen: Fakton

We hebben Fakton ook gevraagd om samen met ons te kijken naar mogelijke effectieve stimulerende maatregelen voor de markt in Nijmegen. Alle, in den lande bekende stimuleringsmaatregelen zijn geïnventariseerd en vervolgens beoordeeld op de impact die ze kunnen bewerkstelligen en de snelheid waarmee ze doorgevoerd kunnen worden. Er bleven een aantal maatregelen over. We hebben ons beperkt tot maatregelen die binnen de invloedssfeer van de gemeente liggen. Maatregelen waarvoor wetswijzigingen nodig zijn of op een andere manier toestemming van hogere overheden vragen blijven buiten beschouwing.

De maatregelen zijn onderscheiden in vier categorieën: Beleidskaders (programma, duurzaamheid, bestemmingsplan etc), maatregelen op het niveau van uitgifteproces en verkoopvoorwaarden (fasering, betalingstermijnen etc), maatregelen ter bevordering van de (doorstroom op de) woningmarkt (grondprijsverlaging, erfpacht, starterslening, MGE etc) en maatregelen die een andere rolopvatting van de gemeente vragen (zelf ontwikkelen of beleggen).

Alle longlist maatregelen zijn doorgelopen en dat heeft geleid tot een shortlist met maatregelen, die een nader onderzoek waard zijn. Zie figuur 11. Dat zijn garantie-instrumenten, zoals afnamegarantie en doorstroomgarantie, die gericht zijn op de ontwikkeling en de kopers, subsidie-instrument, zoals de verhuispremie, financieringsinstrumenten, zoals de starterslening, koperslening en erfpacht, gronduitgiftemaatregelen zoals de groeikavel en maatregelen waarvoor een andere rolopvatting van de

Figuur 11: van longlist naar shortlist in maatregelen



Bron: Fakton: Inzicht in effectieve stimuleringsmaatregelen woningmarkt Nijmegen

gemeente nodig is, zoals het zelf ontwikkelen van woningen en het (opnieuw) vormen van een gemeentelijk woningbedrijf.

We beschrijven hier in het kort de maatregelen die op de shortlist staan en de waardering die hieraan wordt gegeven, zowel kwantitatief als kwalitatief. Die zijn vervolgens gescoord op financiële aspecten, inzet/capaciteit die nodig is en het mogelijke risico. De maatregelen zijn verdeeld op basis van twee criteria: snelheid van invoeren en de impact die ze kunnen hebben:

7.3.1. Maatregelen waarvan de invoering lang duurt en die een geringe impact hebben

Koperslening. Dit is een regeling die (in samenwerking met een grote werkgever), ingezet zou kunnen worden om haar personeel eerder en dichterbij het werk te kunnen huisvesten. Gedacht kan worden aan de ziekenhuizen, de universiteit en wellicht grote bedrijven. Het werkt goed bij een krappe arbeidsmarkt gecombineerd met een krappe woningmarkt. Dit is nu niet echt het geval. De arbeidsmarkt is niet krap. Voor kortdurend verblijf hebben de universiteit en het ziekenhuis zelf al acties ondernomen.

7.3.2. Maatregelen die snel ingevoerd kunnen worden, maar die een bescheiden impact hebben

Verhuispremie; bedoeld voor scheefwoners. Ten eerste is het de vraag of scheefwonen echt een probleem is. Scheefwoners zorgen ook voor meer gemêleerde wijken. Van de andere kant gaan zij, in het huidige beleid, al elk jaar flink meer huur betalen. Daardoor worden deze huishoudens al gestimuleerd om de woning vrij te maken.

Uitgifte in erfpacht. De opstal wordt verkocht en de grond blijft in handen van de gemeente. Het erfpachtrecht moet natuurlijk wel in de vorm van een canon worden betaald. De canon is fiscaal aftrekbaar. Zowel in de Waalsprong (Nijland, laagbouw) als in de bestaande stad (Parc Malderborgh, appartementen) wordt dit door de ontwikkelaar gedaan (DUO-koop). Ontwikkelaars zijn niet enthousiast. Het levert nog niet veel op. Dat heeft twee redenen. Potentiele kopers reageren op de lage prijs (zonder grond). Ze schrikken als daar vervolgens wel een erfpachtcanon bij komt. Dat kunnen ze niet betalen. Bovendien is de DUO-koop regeling uiteindelijk duurder dan de grond meteen kopen. Ook de gemeente zet dit middel beleidsarm in. Wanneer de opdrachtgever wil, kan hij de grond in erfpacht afnemen. De regeling rondom aflossingsvrij lenen zijn aangescherpt. Een erfpacht regeling is eigenlijk net zoiets als een aflossingsvrije hypotheek. Misschien zijn er daarom nu meer potentiele kopers die enthousiast worden. Een provinciaal erfpachtfonds zou een goede oplossing zijn enerzijds om de provinciale middelen te beleggen en anderzijds omdat de gemeente dan helemaal van alle lasten is verlost. Met name de invoer van een dergelijke regeling kost tijd en geld.

Groeikavel: de kavelprijs is afhankelijk van de woning, die erop wordt gebouwd. Bij iedere aan- of uitbouw wordt de grondprijs ook meegenomen. Groot nadeel is dat het veel geld kost. Initieel zeker, maar de vraag is of er daadwerkelijk vergroting van de woning plaats gaat vinden. Bovendien kan het eigenlijk alleen bij particulier opdrachtgeverschap. Het zou in plaats van IBBN gebruikt kunnen worden. IBBN is echter veel duidelijker en ook financieel duidelijk. Een dergelijke regeling heeft onze voorkeur.

7.3.3. Maatregelen waarvan de invoering lang duurt, maar die wel een grote impact kunnen hebben

Doorstroomgarantie. Hierbij gaat het om de restschuld op de oude woning. Inmiddels zijn de hypotheekverstrekkers ook bezig om hun voorwaarden hiervoor te versoepelen. We verwachten dat er daarom geen gemeentelijke inzet nodig zal zijn.

Zelf woningen ontwikkelen: Hierbij gaat het nadrukkelijk om het ontwikkelen van een bouwplan. Vervolgens wordt er een Definitief Ontwerp op de markt gezet. Partijen in Nijmegen zijn echter zo professioneel dat zij

voor het ontwerp geen gemeente nodig hebben. Bovendien blijft uiteindelijk de aannemer toch met het verkooprisico zitten, dus er is geen sprake van versnelling.

Gemeentelijk woningbedrijf of woonfonds; Het gemeentelijk woningbedrijf is opdrachtgever voor de ontwikkeling van woningen, vooral betaalbare en middeldure huur. De locaties komen uit bestaande grondexploitaties en worden tegen kostprijs ingezet. Via aanbesteding worden de scherpste prijzen uit de bouwmarkt gehaald. De woningen worden zodanig verhuurd dat er geen leegstand ontstaat. Op termijn kunnen de woningen worden uitgepand en doorverkocht aan een belegger. Voordeel is dat de gebiedsontwikkeling op gang blijft. Groot nadeel is dat het beslag op de financiering erg groot is. De volledige investering moet worden gefinancierd. Ter illustratie: om 1.000 sociale huurwoningen en 1.000 vrije sector huurwoningen te ontwikkelen en te exploiteren vergt een financieringsbehoefte van circa € 350.000.000,--. Voor de realisatie van middeldure huurwoningen is bovendien een risicovoorziening nodig en vergt dit heel veel ambtelijke capaciteit.

Er zijn ook nadere nadelige aspecten. De Brinkgroep heeft specifiek op dit onderwerp een advies gegeven (mei 2013; zie bijlage). Zij reageren hierbij op het plan van de SP om als gemeente zelf sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen te gaan realiseren (in vier jaar tijd 4.000 extra woningen). Uitgangspunt van de SP is dat de onrendabele top voor de sociale huurwoningen lager wordt dan bij corporaties door het sturen op kosten en kwaliteit van de woningen en de lagere gemeentelijke financieringslasten en dat de opbrengsten van de middeldure woningen ingezet kunnen worden ter dekking van deze onrendabele top. Met andere woorden: de gemeente zou dit kostendekkend kunnen realiseren. De Brinkgroep concludeert dat bij realisatie van alleen sociale huurwoningen er nadrukkelijk ingezet moet worden op een langere afschrijving (50 jaar), versobering van de woningen en een maximalisatie van de huurprijs (€ 699,48 prijspeil 2014) om het financieel rendabel te maken. Ook ontstaan er eenzijdige wijken.

De SP suggereert ook dat de ontwikkeling van extra sociale huurwoningen positief uitpakt voor de grondexploitatie. Wanneer een vrije sector kavel over 15 tot 20 jaar op dit moment verkocht wordt kan een korting op de commerciële grondprijs worden gegeven van maximaal 30%, mits er geen sprake is van verdringing en uitgaande van het zwarte scenario dat er geen woningen worden gebouwd in de eerste jaren. Maar 30% is niet genoeg om uit te komen op de sociale grondprijs, waardoor er een tekort ontstaat van circa € 6.000,-- per kavel. De bouw van 2.000 extra sociale huurwoningen zorgt dus hiermee voor een extra tekort in de grondexploitatie van € 12.000.000,--.

Tenslotte is er bij de bouw van grote aantallen huurwoningen sprake van overprogrammering. In deel 1 is te lezen dat de productie per jaar tussen 650 en 900 woningen moet liggen. Deze aantallen zitten al in de huidige programmering. Op de huidige Nijmeegse woningmarkt is het dus niet nodig om als overheid zo ver te gaan. Pas als de afzet in bepaalde segmenten/locaties helemaal stil valt is het de moeite waard om dit alternatief achter de hand te houden.

7.3.4. Maatregelen die snel ingevoerd kunnen worden én die een grote impact kunnen hebben

Afnamegarantie; een goed instrument voor projectmatige bouw die moeilijk gefaseerd kan worden, of om iets meer vaart in een project te houden. In de Waalsprong (laagbouw) blijkt dat de ontwikkelaars het “zelf” oplossen. We zien vaker terug dat een gedeelte van het project wordt overgenomen door een belegger. In de grotere projecten, die lastig faseerbaar zijn (Handelskade en Groene Oever appartementen) zijn er door de ontwikkelaar al afspraken gemaakt. In hoofdstuk 8, waar het gaat om regionale onderzoeken, komen we hierop terug.

Starterslening-plus; voor Nijmegen zou dit betekenen dat de starterslening specifiek wordt ingezet voor nieuwbouwwoningen. Nijmegen heeft op dit moment geld gereserveerd voor 225 startersleningen. Door de

co-financiering van het Rijk gaat het om nog meer leningen. Wij zien daarom nu geen aanleiding om de regeling te beperken tot de nieuwbouw.

7.3.5. Conclusie Stimulerende maatregelen

Gegeven bovenstaande beschrijvingen blijven er op dit moment twee maatregelen over, die de moeite waard zijn:.

Starterslening: wordt in Nijmegen al ingezet, met de IBBN-regeling als variant

Erfpacht: ontwikkelaars zetten deze maatregel incidenteel in. In Nijland worden een aantal projecten “zonder grond” verkocht en ook appartementen op Parc Malderborgh worden zo te koop gezet. De ervaringen van de ontwikkelaars van deze projecten zijn niet echt hoopgevend.

We zetten als gemeente erfpacht incidenteel in. Wanneer een ontwikkelaar/particulier daar zelf om vraagt. We initiëren het niet zelf. Om de verkoop van woningen en de werkgelegenheid in de bouw te stimuleren zetten wij het middel erfpacht acftiever in. Wij zullen hiervoor een voorstel in procedure brengen om de bestaande verordening te wijzigen. Centraal staat dat erfpacht beleidsvrij wordt toegepast.**7.4. De inzet van stimulerende maatregelen: EIB**

Ongeveer parallel met de gemeentelijke opdracht aan Fakton om stimulerende maatregelen te inventariseren en met behulp van de shortlist de meest effectieve maatregelen te bepalen heeft de stadsregio aan het Economisch Instituut van de Bouwnijverheid (EIB) een onderzoeksvraag gesteld. Behalve de stadsregio waren ook de Provincie Gelderland en het ministerie van BZK opdrachtgever. BZK heeft een Actieagenda Bouw opgesteld. Dit zijn een aantal onderzoeken en maatregelen die de Rijksoverheid heeft geïnventariseerd om de woningbouw op gang te houden. De vraag die aan het EIB is gesteld: op welke wijze kan de woningbouw in het middengebied van de stadsregio (Arnhem, Nijmegen, Overbetuwe en Lingewaard) het beste gestimuleerd worden: Woningbouwprogrammering 2.0.

Zij doet uitspraken over de woningbouwprogrammering en de concurrentie van verschillende locaties ten opzichte van elkaar. Ten aanzien van de woningbouwprogrammering komen de conclusies overeen met de uitspraken zoals die in deel 1 zijn gedaan.:Regionaal de locaties in Nijmegen zijn hooguitconcurrerend ten opzichte van elkaar, maar niet ten opzichte van andere locaties in het middengebied.

Voor de ondersteuning van de uitvoering van het woningbouwprogramma in het middengebied ziet het EIB de volgende mogelijkheden:

- starterslening is een goed instrument. Wanneer de startersregeling voor de gemeenten uniform zou zijn, zou dat nog beter zijn. De stadsregio is op dit moment aan het uitzoeken wat dit betekent. De woningbouwprojecten van de gemeente Nijmegen zijn niet concurrerend met de locaties in de andere gemeenten en onze starterslening is al heel ruim. De verwachting is daarom dat er niet veel zal veranderen.
- afzetgarantie (zie ook bij de stimulerende maatregelen van Fakton). Zoals gezegd vinden de huidige ontwikkelaars in Nijmegen zelf vaak al een belegger voor de woningen die niet verkocht worden. Er zijn een paar projecten die genoemd worden waarbij het zinvol is om te kijken of dit middel ingezet kan worden. De gemeente is dan intermediair tussen de ontwikkelaar en een mogelijke belegger. Een andere mogelijkheid is het opzetten van een (provinciaal) verhuurfonds.

- Erfpachtconstructie vrije kavels. De grond wordt pas echt gekocht bij start bouw. Dit levert te weinig op om echt in te gaan zetten ten behoeve van het stimuleren van de woningbouw.
- Volgens het EIB is het niet zinvol om strategisch minder belangrijke projecten te faseren ten opzichte van geprioriteerde projecten omdat dit zou leiden tot vraaguitval of erger nog tot verschuiving van de vraag naar elders. Waar het gaat om echte concurrentie en waar de inbreiding niets toevoegt aan de bestaande wijk kiezen wij wel voor prioritering. Behalve de kwaliteit in de bestaande wijken is een belangrijk argument voor ons dat wij kiezen voor de realisatie van een project en niet voor het niet realiseren van twee half verkochte projecten. Daarvoor is prioritering en fasering wel belangrijk.

Ten aanzien van de afzetgarantie is vervolgens door Fakton geïnventariseerd welke projecten er voor in aanmerking zouden kunnen komen en wat dan de constructie zou kunnen zijn. Zij concluderen in ieder geval dat het participeren van institutionele of particuliere investeerders in individuele projecten het meest kansrijk is vanuit de wensen en eisen van de beleggers gezien. Een bundeling in een fonds achten zij daarom weinig kansrijk. Dat betekent dat de onderhandelingen met een eventuele belegger op planniveau gevoerd moeten worden. Op dit moment is dit al praktijk in Nijmegen. In een aantal projecten is de laatste jaren een gedeelte van de productie overgenomen door een belegger/corporaties, zowel in de Waalsprong als in de bestaande stad (bv. Handelskade, Waterkwartier, Parc Malderborgh). Fakton gaat voor een aantal projecten (in Nijmegen zijn dat Willemskwartier en Nachtegaalplein en de Stelt met de betrokken partijen kijken of er kansen liggen om de projecten op die manier te versnellen.

Conclusie: de door het EIB voorgestelde maatregelen voegen niets toe aan wat door Fakton al is geopperd. Wel heeft de stadsregio het initiatief genomen om de besprekingen over de geïnventariseerde projecten op te starten.

Hoofdstuk 8. Nijmegen in de(stads) regio

In stadsregionaal verband zijn er het laatste jaar, behalve het bovengenoemde onderzoek van het EIB, ook onderzoeken op de woningmarkt uitgevoerd. Er is aan Atrivé gevraagd om dit te coördineren. Er zijn een groot aantal cijfers op gemeentelijk niveau verzameld over de woningvoorraad (o.a. leeftijd, WOZ-waarde, verkoop). Er is een verhuisbewegingenonderzoek gedaan op basis van de verhuizingen in 2009 t/m 2011 en de uitkomsten van WoON 20102 en Socrates zijn regionaal vertaald.

Ook al vinden de meeste verhuizingen binnen Nijmegen plaats en komt ook in de Waalsprong het grootste gedeelte van de bewoners uit Nijmegen, toch is Nijmegen zeker geen eiland. Zoals Atrivé op basis van een verhuisbewegingen onderzoek zo mooi verwoordt: Nijmegen en Arnhem zijn twee gescheiden motoren. Hun brandstof wordt met name verzorgd door jongeren die vanwege de opleidingen naar Arnhem, dan wel naar Nijmegen komen. In eerste instantie doen zij maar een gering beroep op de zelfstandige woningmarkt. Voor het grootste gedeelte zullen zij onzelfstandig gaan wonen. Wanneer zij klaar zijn met de opleiding blijven zij voor een deel in de stad en een flink gedeelte verhuist omdat zij elders gaan werken. De jongeren die hier werk vinden en hier blijven wonen kiezen voor een woning in de stad of in een van de omliggende gemeenten. De meeste verhuizingen van Nijmegen naar de omliggende gemeenten heeft dan ook betrekking op huishoudens van mensen tussen 30 en 65 jaar. Stad en ommeland hebben relaties met elkaar, zeker ook op de woningmarkt. Uit het verhuisbewegingenonderzoek wordt duidelijk dat Nijmegen verreweg de meeste relaties heeft met andere gemeenten ten zuiden van de Waal. (Wijchen, Beuningen, Groesbeek, Heumen, Ubbergen en Millingen aan de Rijn). Nadruk ligt op Wijchen. Mook en Middelaar ligt in de Provincie Limburg, maar participeert ook in de stadsregio. Zij hebben echter de meeste (verhuis)relaties met andere gemeenten in Noord Limburg. Met Arnhem lopen verhuisbewegingen met name onder jongeren (studenten) en met Lingewaard en Overbetuwe is het aantal verhuisbewegingen beperkt. Overigens blijft staan dat 80% van de verhuisbewegingen “gewoon” binnen Nijmegen plaatsvindt.

Uit Socrates doorrekeningen op subregionaal niveau wordt duidelijk dat ook (sub) regionaal gezien discrepanties bestaan tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. De uitkomsten zijn vergelijkbaar met de uitkomsten in Nijmegen. Kwantitatief is er geen probleem. Er mag zelfs nog wat zachte plancapaciteit omgezet worden in harde capaciteit (1500 woningen). Kwalitatief bestaat er ook in de subregio een overschot in het programma van middeldure en dure koopwoningen. In de nieuwe Woonagenda worden hierover afspraken worden gemaakt binnen de subregio. 1500 woningen, die nu in de koopsector staan moeten geherprogrammeerd of gefaseerd worden. De afspraken zijn, naast uit concurrentiemotieven, ook nodig omdat de provincie dit vereist. Zij wil voorkomen dat er een overproductie ontstaat. Wij zullen onze acties die genoemd zijn in het hoofdstuk herprogrammering (plannen en locaties heroverwegen) inbrengen in het subregionale overleg ter uitvoering van de subregionale Woonagenda.

Hoofdstuk 9. Samenvattend: welke keuzes worden gemaakt?

9.1. Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is uitgebreid ingegaan op allerlei aspecten van de woningmarkt en de woningbouwprogrammering voor de komende jaren. Om de vraag naar woningen zo goed mogelijk te accommoderen en daarmee de vaart in de woningbouw te houden is het belangrijk om vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen, niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief. Dit zowel binnen Nijmegen als in de regio. We blijven streven naar de juiste woning, op de juiste plek op het juiste moment zodat ook op de toevoegingen van nu een duurzaam karakter hebben en een kwalitatieve aanvulling zijn in de stad. Om de juiste woning op de juiste locaties te kunnen realiseren moeten keuzes worden gemaakt. Keuzes ten aanzien van locaties die op dit moment al in het programma staan, maar ook keuzes voor nieuwe locaties. We willen waar mogelijk stimulerende middelen inzetten om de kwantiteit en kwaliteit van de woningbouw conform de vraag (van de toekomst) te honoreren en op regionaal niveau het aantal koopwoningen omlaag brengen, om teveel concurrentie te voorkomen.

9.2. Keuzes

9.2.1. Prioriteren

Prioriteit komt te liggen in de Waalsprong, het Waalfront en de oostzijde van het Centraal station. In de bestaande wijken heeft, bij bestaande tekorten, wonen en zorg prioriteit. In de Waalsprong komt de nadruk te liggen op laagbouwoningen, in het Waalfront en CS worden voornamelijk etagewoningen gebouwd. Hierdoor wordt concurrentie tussen de projecten grotendeels voorkomen.

9.2.2. Herprogrammeren

Waar (juridisch) mogelijk gaan we lopende projecten temporiseren, herprogrammeren of uitstellen. Hierbij gaat het om de volgende projecten: van Schuylenburgweg, Groenewoudseweg/IBIM, Spoorzone Westzijde, Zwanenveld ROC, projecten uit Hart van Dukenburg en een aantal projecten in het kader van onderwijshuisvesting (locaties Montessoricollege Berg en Dalseweg en Vlierestraat, Molukkenstraat, Heemraadstraat, Veldstraat en Hatertseweg 400). We gaan in gesprek met betrokken marktpartijen en per geval kijken wat verstandig en haalbaar is.

9.2.3. Nieuwe locaties

Bovenstaande geeft een beeld van de herprogrammering van de plannen en locaties die op dit moment bekend zijn. In een dynamische stad blijft er natuurlijk altijd sprake van nieuwe ontwikkelingen. Wij zullen deze nieuwe ontwikkelingen zeer kritisch bekijken. In principe zijn we zeer terughoudend in het toevoegen van nieuwe woningbouwontwikkelingen in de bestaande stad. In een aantal woonmilieus stedelijk compact en stedelijk grondgebonden) in de stad is de vraag kleiner dan het aanbod. Het is duidelijk dat potentiële toevoegingen daar in principe niet worden gehonoreerd. Kwalitatieve verbeteringen in de vorm van wonen voor wonen (herstructurering) blijven wel mogelijk. Ten aanzien van het groenstedelijk woonmilieu doen toevoegingen in bestaande wijken afbreuk aan het groenstedelijk karakter. De toevoegingen in groenstedelijke woonmilieus moet daarom in “nieuwe” wijken worden gedaan (Grote Boel en de Stelt).

De vraag naar woningen in de stedelijke woonmilieus is veel groter dan het aanbod. Toch zijn we ook hier kritisch bij nieuwe toevoegingen. De betreffende wijken zijn al dicht bebouwd en toevoegingen zijn daarom

ten behoeve van het leefmilieu meestal niet gewenst. Ook voor het stedelijke woonmilieu moeten we “nieuwe” wijken maken. Gelukkig hebben we met de oostzijde van het Centraal station en met de Handelskade de eerste paar jaar potentieel goede toevoegingen in een zeer stedelijk woonmilieu. Voor de gewenste toevoegingen in de laagbouw in een stedelijk woonmilieu vormt het Bruggenkwartier een goed alternatief.

Er is een uitzondering als het gaat om toevoegingen in bestaande wijken. Daarbij gaat het om wonen en zorg (met name voor ouderen). Wij streven naar levensloopbestendige wijken, waar mensen zo lang mogelijk (zelfstandig) kunnen blijven wonen. Wanneer er in wijken tekorten bestaan in wonen en zorg, dan kan daar een uitzondering worden gemaakt.

Dus bij nieuwe initiatieven in de bestaande stad zullen twee criteria worden gehanteerd:

1. De toevoeging moet een duidelijke meerwaarde hebben voor de wijk en/of
2. de locatie is geschikt is voor ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg en in het vastgestelde planningskader wonen en zorg is ruimte voor ontwikkelingen in de betreffende wijk/ woonservicegebied.

9.2.4. Onderzoek naar locaties met andere woonmilieupotenties

Met name vanwege de crisis is de vraag naar koopwoningen sterk gericht op goedkope koopwoningen. Na Laauwik, waar deze vraag wat woonmilieu betreft prima kan landen (stedelijk grondgebonden) gaan we in de Waalsprong verder met twee groenstedelijke woonmilieus. Hier kunnen natuurlijk ook goedkopere woningen worden gerealiseerd, maar om een echt groenstedelijk woonmilieu te ontwikkelen is daar meer differentiatie gewenst.

Bij een blijvende dominante vraag naar goedkope koop overwegen wij de ontwikkeling van locaties met een groenstedelijk milieu (Grote Boel) te temporiseren en locaties met een meer stedelijk milieu naar voren te halen. Een verkenning van het naar voren halen van de locaties met een meer stedelijk milieu (zoals Hof van Holland of Woenderskamp) zal in het eerste kwartaal van 2014 plaatsvinden. De planexploitatie van de GEM biedt flexibiliteit tussen de categorieën door het hanteren van een uniforme grondprijs voor de woningbouw in de koopsector (grondgebonden).

9.2.5. Inzet van stimulerende maatregelen

Inventarisatie en afweging van alle bekende stimulerende middelen heeft de volgende interessante middelen opgeleverd:.

Starterslening en de variant IBBN: wordt in Nijmegen al ingezet.

Erfpacht: ontwikkelaars zetten deze maatregel incidenteel in. In Nijland worden een aantal projecten “zonder grond” verkocht en ook appartementen op Parc Malderborgh worden zo te koop gezet. De ervaringen van de ontwikkelaars van deze projecten zijn niet echt hoopgevend.

We gaan als gemeente zelf een dergelijke regeling inzetten. Hiervoor wordt binnenkort een voorstel in procedure gebracht. Het zou voor een potentiële koper nu gunstig zijn omdat het een soort “aflossingsvrije” hypotheek is, terwijl de hypotheekvertrekkers nog maar voor 50% aflossingsvrije hypotheek mogen leveren.

Afzetgarantie (zie ook bij de stimulerende maatregelen van Fakton). Zowel Fakton als het EIB zien afzetgarantie wel als een goede maatregel, maar op projectniveau. Dus zonder een groot verhuurfonds, waarin

beleggers ook participeren. De haalbaarheid daarvan wordt klein geacht. In Nijmegen vinden de huidige ontwikkelaars in Nijmegen zelf vaak al een belegger voor de woningen die niet verkocht worden. Er zijn een paar projecten die genoemd worden waarbij het zinvol is om te kijken of dit middel ingezet kan worden. De gemeente is dan intermediair tussen de ontwikkelaar en een mogelijke belegger. Hierbij gaat het om de herstructureringsprojecten van Portaal in het Willemskwartier en het Nachtegaalplein. Zowel Portaal als de gemeente vinden het belangrijk dat de differentiatie in de projecten in het Willemskwartier en het Nachtegaalplein gehandhaafd blijft. Om de bouw op kortere termijn toch te kunnen realiseren zouden de potentiële koopwoningen (tijdelijk) door een belegger overgenomen kunnen worden. Bij de realisatie van de Stelt (met name de eventuele appartementen) zou de inbreng van een belegger ook een versnellende rol kunnen spelen.

9.2.6. Regionale herprogrammering

In subregionaal verband (met de gemeenten Groesbeek, Ubbergen, Millingen, Heumen, Wijchen en Beuningen) moet overleg plaatsvinden over het huidige woningbouwprogramma. Er kunnen tot 2020 nog 1500 woningen van zachte naar harde plancapaciteit worden omgezet, terwijl de zachte plancapaciteit op dit moment veel groter is. Van de andere kant moeten er ongeveer 1500 koopwoningen uit het harde programma worden gehaald door fasering of herprogrammering omdat het aanbod de vraag ver overstijgt. Deze discrepantie tussen vraag en aanbod speelt ook in de gemeente Nijmegen zelf. Onder het kopje herprogrammering wordt dit geconstateerd en worden ook projecten genoemd. Dit zullen wij ook inbrengen in subregionaal verband.

Bijlagen

Bijlage 1: Gebruikte woningmarktonderzoeken

De Woningmarktverkenningen 2013-2020 zijn dit keer gebaseerd op twee verschillende onderzoeken, met een totaal andere aanvliegroute. Dit zijn de WoON 2012 en de vertaling hiervan met het Socrates model en het onderzoek van Fakton gebaseerd op de gegevens van Smart Agent.

Voor uitspraken over studentenhuysvesting (zie hoofdstuk...)wordt gebruik gemaakt van de landelijk monitor Studentenhuisvesting. ABF heeft in opdracht van Kences (het kenniscentrum studentenhuysvesting) een model (Apollo) specifiek gericht op studentenhuysvesting ontwikkeld. De input is een vragenlijst onder studenten. Vanwege het grote aantal studenten in Nijmegen is de uitkomst voor Nijmegen representatief.

In de bijlage wordt uitgebreid ingegaan op de twee verschillende onderzoeksmethoden die worden gebruikt en de duiding van de verschillen in uitkomsten. Heel kort geformuleerd:

WoON 2012 is een onderzoek dat eens per drie jaar wordt gedaan in heel Nederland. In Nijmegen is gebruik gemaakt van een oversampling. In de stad zijn 1200 enquêtes uitgevoerd bij huishoudens waarbij hun huidige woonsituatie en de eventuele verhuyswensen en woonwensen werden geïnventariseerd. Vanwege de oversampling kunnen er voor de stad en de verschillende woonmilieus betrouwbare uitspraken gedaan worden over de uitbreidingsbehoefte. Dit laatste is de uitkomst uit het model Socrates. Ook dit model wordt landelijk gebruikt. Voordeel van deze onderzoeksmethode is dat de uitkomsten uit Nijmegen vergeleken kunnen worden met enerzijds eerdere WoON onderzoeken en anderzijds dat de uitkomsten vergeleken kunnen worden met de uitkomsten voor andere steden en/of heel Nederland.

Fakton maakt gebruik van een geheel andere methode. Op basis van verhuysbewegingen die in de laatste 6 jaar daadwerkelijk hebben plaatsgevonden heeft de inventarisatie plaatsgevonden. Voor deze huishoudens zijn data geïnventariseerd uit bestaande bronnen over de samenstelling, inkomen etc. Ook voor de woningen zijn de kenmerken geïnventariseerd. Op basis van de daadwerkelijke verhuysbewegingen en de onderliggende kenmerken wordt de effectieve vraag geïnventariseerd.

Samen met Fakton heeft de gemeente Nijmegen de woningbouwlocaties gescoord. Hiervoor hebben we een groot aantal indicatoren gebruikt variërend van het belang voor de stad, van de locatie, als de doelgroep die het kan bedienen, de financiën en de afspraken die we over de locaties hebben gemaakt. Daaruit komt een prioriteringslijst. Met behulp van deze lijst kunnen er keuzes gemaakt worden ten aanzien van prioritering/fasering/herprogrammering etc. In hoofdstuk .. wordt daar uitgebreider op ingegaan.

Bijlage 2: vergelijking Fakton en Socrates met gewenste uitbreidingsbehoefte

Onderstaande tabel geeft een beeld van de uitkomsten van de twee onderzoeken en het programma zoals dit in onze woningbouwmonitor is opgenomen, om te kunnen vergelijken vertaald naar aantallen per jaar.

Bijvoorbeeld: Het Socratesmodel geeft aan dat er in Nijmegen per jaar 200 laagbouwhuurwoningen gebouwd zouden moeten worden. Het bureau Fakton geeft aan dat de effectieve vraag 130 laagbouwhuurwoningen bevat en in ons programma staan 115 laagbouwhuurwoningen per jaar.

Tabel 5: gewenst woningbouwprogramma en geplande woningbouw

	Socrates	Fakton	Programma
laagbouwhuur goedkoop	145	60	50
laagbouwhuur duur	70	70	65
laagbouwhuur totaal	215	130	115
etagehuur goedkoop	425	130	280
etagehuur duur	85	75	90
etagehuur totaal	510	205	370
goedkope laagbouwkoop	65	45	25
middeldure laagbouwkoop	25	70	140
dure laagbouwkoop	40	70	175
laagbouwkoop totaal	130	185	340
goedkope etagekoop	40	55	35
middeldure etagekoop	0	25	50
dure etagekoop	10	25	70
etagekoop totaal	50	105	155
Totaal	905	625	980

Koop: goedkoop tot € 175.000,-, middelduur tussen € 175.000 en € 250.000 en duur vanaf €250.000,-

Verschillen Socrates en Fakton

1. De aantallen per jaar. Fakton gaat uit van een veel lager aantal woningen per jaar dan Socrates. Fakton houdt geen rekening met herstructurering, verkoop van huurwoningen en de gevolgen van de extramuralisering in de zorg. Ook de grote studentenpopulatie in Nijmegen, waarvan er veel willen doorstromen naar de zelfstandige woningmarkt is niet helemaal meegenomen. Het Socratesmodel is van de andere kant veel meer een crisismodel. De mensen zijn tijdens de crisis bevroegd, terwijl de onderzoekstijd binnen Fakton zowel voor als tijdens de crisis is. In Dit is een verklaring van de veel hogere aantallen huurwoningen in het Socratesmodel. We verwachten dat extra toevoegingen met name in de goedkope huursector geen probleem vormen op de woningmarkt. Van de andere kant zetten we niet op realisatie van alle gewenste huurwoningen in het Socratesmodel.
2. Met name de aantallen huurwoningen in het Socratesmodel liggen veel hoger. Dit kan verklaard worden uit het tijdstip van onderzoek. De enquêtes van het WoON 2012 zijn in crisistijd gedaan en de

geanalyseerde verhuisbewegingen uit Fakton zijn zowel crisis al van voor de crisis. Het Socratesmodel heeft ook een scenario "herstel". Daarin is de uitbreidingsbehoefte in de huur kleiner dan in het door ons gebruikte Trend scenario. Ze blijven overigens flink hoger dan uit het onderzoek van Fakton komt.

3. Het grootste verschil zit in de vraag naar goedkope etagehuur. Dit kan gedeeltelijk verklaard worden door de extreem grote populatie in Nijmegen die op zoek is naar haar eerste zelfstandige woning en vanwege het gewijzigd politiek beleid noodgedwongen op de huurmarkt is aangewezen. Ook het scheiden van wonen en zorg en de extramuralisering zorgen voor een stevige extra vraag op de woningmarkt.
4. Voor de andere categorieën woningen geldt dat de verschillen niet heel erg groot zijn.

Bijlage 3: Woonmilieuomschrijving

De volgende woonmilieus worden in Nijmegen onderscheiden:

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

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

- **Het stadsbuurtwoonmilieu** is een woonmilieu waar naast wonen ook andere functies een rol spelen (winkels, werken, horeca etc.). Buurten waar het levendig is. In het centrum is sprake van veel functiemenging. In een stadsbuurt gaat het om gemiddelde functiemenging. In Nijmegen gaat het om de bestaande wijken Benedenstad, Bottendaal en Altrade. We beogen om in het Waalfront (Handelskade) en Hof van Holland (bij station en richting Hoge Bongerd) nieuwe stadsbuurtwoonmilieus te creëren.

De overige drie woonmilieus bestaan uit wonen met weinig functiemenging.

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

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

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

- **Het groenstedelijke woonmilieu** is het minst dichte woonmilieu. De dichtheid is minder dan 25 woningen per hectare. Dat zijn de wijken: Kwakkenberg, Groenewoud, Brakkenstein, Hees, Weezenhof, geheel Lindenholt en Oosterhout. Voor de toekomst streven wij naar een groenstedelijk woonmilieu in de Vossenpels, de Grote Boel, de Stelt en Park Waaijenstein.

Bijlage 4: Gebruikte literatuur

Wonen in ongewone tijden, de resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012; Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (maart 2013)

Vergrijzing en Ruimte; hoofdstuk Woningmarkt (PBL 2013)

Notitie financiële haalbaarheid gemeentelijke woningbouw Brinkgroep (mei 2013)

Landelijke Monitor Studentenhuisvesting; Nijmegen ABF, BZK, Kences, Wonen als student (september 2013)

Toelichting afwegingskader prioritering planaanbod Nijmegen Fakton (november 2013)

Presentatie planaanbod 2014-2020 woningmarkt Nijmegen Fakton (november 2013)

Inzicht in effectieve stimuleringsmaatregelen woningmarkt Nijmegen Fakton (juli 2013)

Verkenning woningbouwprogrammering Regio Arnhem- Nijmegen, korte termijn verwachtingen en beleidsacties woningbouw 2013-2017 (EIB, oktober 2013)

Planningskader wonen en zorg gemeente Nijmegen januari 2014

Verhuisbewegingenonderzoek Atrivé (juni 2013)

CitaVista: uitkomsten WoON 2012 voor Nijmegen (maart 2013)

Socratesdoorrekeningen voor Nijmegen en de stadsregionale gemeenten (september 2013)

VGP gemeente Nijmegen (januari 2014)

Bevolkingsprognoses en woningmarktanalyses (O&S gemeente Nijmegen 2013)

Demografische verkenningen 2012 (O&S gemeente Nijmegen 2013)

Planningskader wonen met zorg (MO en Wonen gemeente Nijmegen 2014)

Verkenning kansrijke beleggingsconstructies voor woningbouw (Fakton, december 2013)

Regionale en subregionale Woonagenda's 2013-2020

We hebben elkaar nodig; Eindrapport woningmarktonderzoek en woonagenda 2014-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen (Atrivé januari 2014)

Concept**Memo**

Datum	3 mei 2013
Project	Waalsprong Nijmegen
Betreft	Notitie financiële haalbaarheid gemeentelijke woningbouw
Aan	Gemeente Nijmegen
Ter attentie van	Dhr. H. Berends
Van	Tsjalling Hofstra
Onze referentie	000313.391.01/13007852/ISO:RH/TH/JvdWNST
Bijlage(n)	Exploitatie sociale huurwoning

01 INLEIDING

De huidige economische omstandigheden zorgen er voor dat er minder woningen worden gerealiseerd in de gemeente Nijmegen. De SP-fractie heeft het idee geopperd bij B&W om, wanneer de economische omstandigheden nog verder verslechteren en er (nog) minder woningen worden gerealiseerd, zelf woningbouw te plegen. Daarmee kan de gemeente invulling geven aan de woningbouwbehoefte, ervan uitgaande dat deze op dat moment nog in voldoende mate aanwezig is.

Het plan omvat kort samengevat het volgende:

- De gemeente realiseert en exploiteert zelf sociale huurwoningen (in de Waalsprong). Door te sturen op de kosten en de kwaliteit van de woningen en lagere gemeentelijke financieringslasten kan de onrendabele top (het exploitatietekort van een sociale huurwoning) worden gereduceerd;
- De gemeente realiseert en exploiteert tevens vrije sector huurwoningen in het middeldure huur segment tot circa € 900,-- per maand. Op deze exploitatie kan de gemeente door lage financieringslasten een exploitatiewinst realiseren, die ter dekking kan dienen van de resterende onrendabele top van een sociale huurwoning.

Voor de Waalsprong betekent dit, doordat de gemeente zelf woningen ontwikkelt en exploiteert, dat er grondopbrengsten worden gerealiseerd, die anders niet zouden worden gerealiseerd (er van uitgaande dat andere partijen niet kunnen of willen bouwen). Dit levert in potentie een financieel voordeel (minder negatief effect) op voor de grondexploitatie Waalsprong.

Het plan van de SP biedt daarnaast nog de suggestie om eventueel in plaats van vrije sector woningen in de Waalsprong die over 15 tot 20 jaar moeten worden gebouwd volgens de grondexploitatie, nu (extra) sociale huurwoningen te realiseren. Ondanks de lagere grondprijs voor sociale kavels, zou door het rentevoordeel van het eerder ontvangen van deze grondopbrengst, het mogelijk voor de grondexploitatie financieel neutraal kunnen zijn. Dit zou daarmee een argument kunnen zijn om meer sociale huurwoningen te realiseren.

Concept

In deze notitie wordt een situatie geschetst waaronder bovengenoemde idee voor gemeente Nijmegen financieel rendabel is. Zolang de woningcorporaties in de Waalsprong nog steeds woningen blijven realiseren en er ook marktwoningen worden gerealiseerd, bestaat er geen directe noodzaak om als gemeente zelf woningen te ontwikkelen.

Met de financiële verkenning in deze notitie krijgt gemeente Nijmegen een beeld van de potentie en de financiële impact van het plan. Mochten de economische omstandigheden in de woningbouw verder verslechteren, kan gemeente Nijmegen mede op basis van deze verkenning, besluiten om zelf woningbouw te plegen.

02 ECONOMISCH SCENARIO

Zolang er nog woningen worden gerealiseerd in Nijmegen is er geen direct noodzaak om als gemeente zelf woningen te ontwikkelen en te exploiteren. Voor deze verkenning is het uitgangspunt daarmee een economische situatie waarbij de corporaties niet meer in staat zijn om woningen te realiseren en er ook vrijwel geen koopwoningen meer worden verkocht. Uitgangspunt voor deze verkenning is het volgende scenario:

- Corporaties zijn vanwege rijksheffingen, heffingen vanwege problemen bij andere corporaties, lastiger financieringsvoorwaarden et cetera niet in staat om te investeren in nieuwe sociale huurwoningen.
- Ontwikkelaars nemen vrijwel geen kavels meer af omdat consumenten moeite hebben om een hypotheek te krijgen en er veel onzekerheid is. Beleggers zijn niet geïnteresseerd in de exploitatie van vrije sector huurwoningen vanwege onzekerheid op de Nederlandse woningmarkt.
- Uitgangspunt voor de waardeontwikkeling van woningen en de grondprijsontwikkeling is het zogenaamde 'zwarte scenario', zoals dit is gehanteerd in de risiconota 2012. Dit betekent dat de waarde van woningen en (in hogere mate) van grond de komende jaren aanzienlijk daalt.
- Er is nog wel sprake van een (grote) woningbehoefte in Nijmegen, met name in het segment sociale huur en vrije sector huur. Vanuit maatschappelijk belang besluit gemeente Nijmegen zelf deze woningen te ontwikkelen en te exploiteren.
- Uitgangspunt is een financieel sluitende business case voor de gemeente, waarbij er op voorhand geen bijdrage / subsidie vanuit de gemeente nodig is. Wel heeft het voor de gemeente consequenties ten aanzien van de benodigde financiering en de risico's die met de exploitatie gepaard gaan.

03 EXPLOITATIE SOCIALE HUURWONING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële consequenties van de ontwikkeling en exploitatie van sociale huurwoningen door de gemeente. Gekeken wordt in welke mate de onrendabele top van een sociale huurwoning kan worden beperkt. Gemeente Nijmegen kan daarmee (rendabel) sociale woningbouw realiseren, wanneer corporaties dit niet meer zouden kunnen.

03.01 Reguliere bedrijfswaarde en onrendabele top sociale woning

De (bedrijfs)waarde van een sociale huurwoning wordt bepaald op basis van de contante waarde van alle toekomstige kasstromen zoals huurinkomsten, onderhoud en het beheer.

Een woningbouwcorporatie dient de bedrijfswaarde te bepalen op basis van een vaste set aan rekenparameters, die worden vastgesteld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Op basis van deze bedrijfswaarde kan de corporatie door het WSW geborgd (en daarmee tegen een lage rente) een lening aantrekken bij een bank.

Indien de bedrijfswaarde lager is dan de investeringskosten (grond en opstal) van een woning is er een voorcalculatorisch verlies: de onrendabele top. Corporaties realiseerden de afgelopen jaren woningen met bij aanvang een onrendabele top rond de € 60.000,-- tot € 70.000,-- per grondgebonden woning (of zelfs hoger). De recent ingestelde verhuurdersheffing verhoogt de onrendabele top nog eens met circa € 15.000,-- tot € 20.000,--, uitgaande van een heffing die langjarig gehandhaafd blijft.

In de afgelopen jaren kon een woningcorporatie door het verkopen van een sociale huurwoning (uitponden) zoveel verdienen, dat de onrendabele top voor een nieuwe sociale woning werd gedekt. In de huidige tijd en daarmee ook het geschetste scenario, lukt het corporaties echter niet om woningen te verkopen.

Om voor de gemeente tot een financieel rendabele business case te komen, is het daarmee van belang om de onrendabele top van een sociale huurwoning te beperken.

03.02 Mogelijkheden om de onrendabele top te verlagen

De onrendabele top op een sociale huurwoning kan logischerwijs worden beperkt door enerzijds meer opbrengsten te realiseren en anderzijds op kosten te besparen. In potentie zijn ten opzichte van de huidige sociale woningbouw in Nederland, daar toe de volgende mogelijkheden:

- Besparen op de bouwkosten door kleinere en goedkopere woningen (lagere kwaliteit) te realiseren. Te denken valt aan seriematige systeembouw waarbij tevens kritisch wordt gekeken naar de grootte van de woning. Er kunnen woningen worden gerealiseerd van een sober kwaliteitsniveau voor een prijs van circa € 115.000,-- (stichtingskosten inclusief BTW, exclusief grond). Deze woningen hebben een hoge mate van repetitie en een sobere vormgeving. Of dit woningen zijn die op de lange termijn gewenst zijn binnen het ontwikkelbeeld van de Waalsprong, wordt hier vooralsnog buiten beschouwing gelaten.
- Huur verhogen tot de huurtoeslaggrens (€ 680,-- per maand in 2013). Veel corporaties vragen 70 tot 80% van de maximale huur die zij zouden mogen vragen voor een sociale woning. Wanneer de maximale huur wordt gehanteerd, stijgt de exploitatiewaarde van de woning aanzienlijk.

Concept

- Verlagen van beheerkosten (overhead): de beheerkosten van een corporatie zijn relatief hoog ten opzichte van bijvoorbeeld een commerciële verhuurder. Dit komt mede doordat de werkzaamheden van corporaties de afgelopen jaren veel breder zijn geworden dan alleen de exploitatie van sociale huurwoningen. Naar verwachting kan circa 30% worden bespaard op deze lasten door een efficiënte verhuurorganisatie op te richten.
- Gemeente Nijmegen is niet gehouden aan de WSW-regels ten aanzien van rekenparameters, restwaardebepaling en financieringsvoorwaarden. De gemeente kan (uitgaande van voldoende gemeentelijke financieringscapaciteit) goedkoper financieren dan corporaties en daarnaast kan zij de gehele stichtingskosten financieren (corporaties kunnen een deel van de bedrijfswaarde lenen). In het geschetste economische scenario zal de rente naar verwachting relatief laag zijn.

Of en in welke mate bovenstaande optimalisaties worden ingezet om de onrendabele top te beperken, is een keuze. Met name voor het bouwkostenniveau (kwaliteitsniveau) en de huurprijs geldt dat dit een afweging is tussen financiële en maatschappelijke argumenten.

03.03 Mogelijk financieel resultaat voor gemeente

Ook corporaties kunnen in tijden van crisis een aantal van bovenstaande sturingsmaatregelen toepassen om de onrendabele top te beperken. In de huidige tijd vindt dit ook al plaats. De gemeente heeft als voordeel dat zij goedkoper kan financieren dan een corporatie en ook niet beperkt wordt in de financieringsmogelijkheden vanuit voorwaarden van het WSW.

In onderstaande tabel is het financieel resultaat van de exploitatie van een sociale huurwoning weergegeven op basis van:

- Uitgangspunten zoals corporaties deze veelal hanteren en (behoudende) WSW-parameters zoals een corporatie dient te hanteren om de bedrijfswaarde te bepalen;
- de exploitatiewaarde voor een corporatie wanneer zij bovengenoemde 'optimalisaties' om de onrendabele top te beperken hanteert, maar gebonden is aan de WSW-eisen;
- de exploitatiewaarde voor de gemeente wanneer zij de woning zelf financiert.

Exploitatieoverzicht sociale huurwoning (netto contant, p.p. 2013)	Corporatie huidig WSW-eisen	Corporatie optimalisatie WSW-eisen	Gemeente optimalisatie zonder WSW
Stichtingskosten sociale woning incl. BTW	-160.000	-130.000	-130.000
Grondkosten incl. BTW (o.b.v. € 24.500,--)	-30.000	-30.000	-30.000
Bedrijfswaarde incl. restwaarde obv 50 jaar exploiteren	100.000	130.000	170.000
Resultaat exploitatie	-90.000	-30.000	10.000

Tabel 1: Exploitatieoverzicht sociale huurwoning

Uit deze tabel komt naar voren dat het voor een gemeente mogelijk is een sociale huurwoning te ontwikkelen en te exploiteren zonder onrendabele top. In de berekening is de verhuurderheffing voor 50 jaar opgenomen. Indien deze op enig moment zou komen te vervallen zou dit een nog gunstiger exploitatieresultaat opleveren.

Concept

In onderstaande tabel is per 'optimalisatie' aangegeven wat het voordeel is op het exploitatieresultaat van de woning.

Indicatie potentieel voordeel	NCW (€)
Optimalisaties exploitatie	
Lagere stichtingskosten	30.000
Vragen maximaal redelijke huur (100% ipv 80%)	20.000
Verlagen beheerkosten door efficiënte organisatie	10.000
	60.000
'Optimalisaties' financiële vrijheid gemeente	
Hogere restwaarde	10.000
Lagere financieringslasten	30.000
	40.000
Potentiële optimalisatie businesscase	100.000

Tabel 2: Indicatie potentie exploitatie voordeel gemeente

Een gemeente kan dus een financieel rendabele sociale woning realiseren. Het exploitatierisico van sociale huurwoningen is, uitgaande van voldoende behoefte naar woningen in dit segment, relatief beperkt voor de gemeente. Ten aanzien van de daadwerkelijke exploitatie van de woningen zouden er met corporaties afspraken gemaakt kunnen worden over de uitvoering van bepaalde taken (beheer et cetera).

Het is dus in principe mogelijk om een financieel rendabele sociale huurwoning te exploiteren. In dat geval is het niet noodzakelijk om, volgens het plan van de SP, ook vrije sector huurwoningen te exploiteren om de onrendabele top te dekken. Of het wenselijk is om al de genoemde optimalisaties in deze mate door te voeren is een separate afweging.

03.04 Voordeel voor de GREX Waalsprong

Het ontwikkelen van sociale huurwoningen door de gemeente, wanneer corporaties dit niet meer kunnen, betekent dat er geen negatieve consequenties voor de grondexploitatie van de Waalsprong ontstaan. Er worden grondopbrengsten gerealiseerd, die anders niet worden gerealiseerd.

Per sociale woning betekent dit het voorkomen van een extra tekort in de grondexploitatie van € 3.000,-- tot € 4.000,--, er vanuit gaande dat de corporaties voor een periode van 5 jaar niet kunnen bouwen. Met het zelf bouwen van sociale huurwoningen wordt dit verlies in de grondexploitatie Waalsprong voorkomen.

Concept

04 EXPLOITATIE VRIJE SECTOR HUURWONING

Gemeente Nijmegen zou mogelijk ook (middel) dure huurwoningen kunnen ontwikkelen en exploiteren. Daarmee worden grondopbrengsten gerealiseerd, die niet gerealiseerd worden wanneer er geen vrije sector woningen worden ontwikkeld in de Waalsprong. Daarnaast wordt er, uitgaande van voldoende vraag op dat moment, voldaan aan een latente woningbehoefte.

Uitgangspunt is dus dat projectontwikkelaars en commerciële beleggers vrijwel geen woningen kunnen ontwikkelen (en exploiteren) in de Waalsprong en de gemeente dit zelf ter hand neemt.

04.01 Exploitatie vrije sector huurwoningen

Voor de exploitatie van deze woningen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De woningen zijn groter en kwalitatief beter dan de sociale huurwoningen omdat een ander segment wordt bediend. De woningen dienen te concurreren met bestaand aanbod en is een hele andere markt dan de 'sociale woningmarkt'. Er kan daarom maar zeer beperkt worden gestuurd op de bouwkosten en / of kwaliteit van de woning omdat dit gevolgen heeft op de huurprijs;
- De huurprijs bedraagt tussen de € 680,-- tot € 900,-- per maand;
- De gemeente financiert deze woningen langjarig tegen een gemeentelijke rekenrente. Deze ligt circa 0,75% lager dan de rendementseis van een commerciële belegger in woningen (zoals een pensioenfonds). Dit levert daarmee voor de gemeente een exploitatievoordeel op ten opzicht van een andere partij;
- Door het hanteren van de gemeentelijke rekenrente wordt geen rekening gehouden met een risico-opslag op de financiering (rendementseis) die afhankelijk is van de risico's die met de exploitatie van deze woningen gepaard gaan. De gemeente zal door middel van bijvoorbeeld het weerstandsvermogen naar verwachting een risicovoorziening moeten treffen;
- Gemeente Nijmegen exploiteert deze woningen voor een periode van circa 20 jaar en zal op enig moment wanneer de woningmarkt weer aantrekt, deze woningen weer verkopen.

04.02 Exploitatie resultaat

In onderstaande tabel is het exploitatieresultaat exclusief grond van een vrije sector huurwoning door een commerciële belegger weergegeven. Deze residuale grondprijs is vergelijkbaar met de kavelprijs die door commerciële beleggers momenteel wordt betaald.

Exploitatieoverzicht commerciële huurwoning <i>alle bedragen inclusief BTW</i>	Belegger	Gemeente
Stichtingskosten excl. grond	-150.000	-150.000
Bedrijfswaarde obv 20 jaar exploiteren en uitponden	200.000	215.000
Resultaat exploitatie (residuele grondwaarde)	50.000	65.000

Tabel 3: Exploitatieoverzicht commerciële huurwoning

Het voordeel van de gemeentelijke rekenrente bedraagt op basis van een 20 jarige exploitatie van de woning circa € 15.000,-- ten opzichte van een commerciële belegger. Dit exploitatievoordeel kan worden ingezet ter dekking van € 15.000,-- aan onrendabele top van een sociale huurwoning.

Concept

Het financieren van 'commerciële' activiteiten door de gemeente met publieke middelen en daarmee een lage rente, kan mogelijk tot veel discussie leiden over oneerlijke concurrentie. In deze analyse is dit vooralsnog buiten beschouwing gelaten. Het scenario gaat ook uit van een economische situatie waarbij marktpartijen geen nieuwbouw meer kunnen of willen plegen en er vanuit een maatschappelijke behoefte door de gemeente wordt geïnvesteerd. In een dergelijk scenario zal de maatschappelijke weerstand mogelijk beperkt zijn.

04.03 Voordeel voor de GREX Waalsprong

Het ontwikkelen van vrije sector huurwoningen door de gemeente, wanneer andere partijen dit niet meer kunnen, betekent dat er geen negatieve consequenties voor de grondexploitatie van de Waalsprong ontstaan. Er worden grondopbrengsten gerealiseerd, die anders niet wordt gerealiseerd.

Per vrije sector woning betekent dit het voorkomen van een extra tekort in de grondexploitatie van circa € 5.000,-- tot € 10.000,-- (afhankelijk van de grondprijsontwikkeling), ervan uitgaande dat andere partijen voor een periode van 5 jaar niet kunnen of willen bouwen. Met het zelf bouwen van vrije sector huurwoningen wordt dit verlies in de grondexploitatie Waalsprong voorkomen.

05 ONTWIKKELING VAN MEER SOCIALE HUURWONINGEN

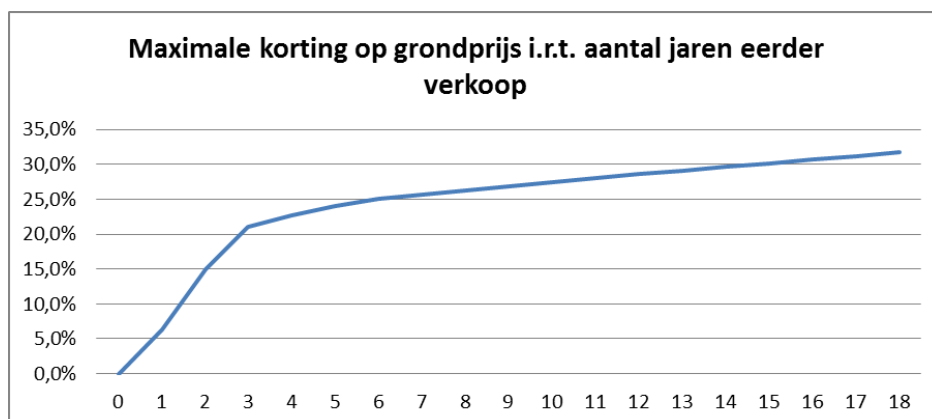
Doordat de gronden in de Waalsprong vrijwel allemaal zijn verworven, is het vanwege de rentekosten financieel interessant om gronden zo snel mogelijk te verkopen. Wanneer gronden eerder dan volgens de grondexploitatie worden verkocht, kan er vanwege deze rentekosten korting worden gegeven, zonder dat dit negatieve consequenties heeft voor de grondexploitatie. Hier is alleen sprake van wanneer het nu te realiseren product niet concurreert met het later te ontwikkelen product, immers anders vindt er verdringing plaats.

In geval van het nu realiseren van een sociale huurwoning in plaats van een vrije sector woning over bijvoorbeeld 15 jaar, is hier sprake van.

05.01 Mogelijke korting

De hoogte van de mogelijke korting is afhankelijk van de grondprijsontwikkeling en de rentelasten. Onderstaande figuur geeft weer hoeveel korting kan worden gegeven, afhankelijk van hoeveel eerder een kavel ten opzichte van de grondexploitatie wordt verkocht. In de berekening is uitgegaan van:

- circa 5 jaar stagnatie van verkoop van woningen, waarna weer de afzetaantallen volgens de grondexploitatie Waalsprong plaats vinden en het daarna nog 15 jaar duurt voordat de Waalsprong is afgerond;
- prijs- en renteontwikkeling volgens het 'zwarte scenario'.



Figuur 1: Mogelijke korting op grondprijs i.r.t. eerder uitgeven

Vanwege de negatieve waardeontwikkeling van de grond in het zwarte scenario (grondprijsdaling) op korte termijn stijgt de korting die kan worden gegeven relatief snel. Wanneer een vrije sector kavel over 15 tot 20 jaar op dit moment verkocht wordt, kan een korting worden gegeven van circa 30%. Mits er geen sprake is van verdringing en er dus nu een sociale huurwoning wordt gerealiseerd.

Op basis van bovenstaande analyse kan er in dit scenario circa 30% korting gegeven worden op de grondprijs van een koopkavel die wordt omgezet naar sociale huur. Daarmee heeft dit geen consequenties op de grondexploitatie. Het resultaat van de grondexploitatie zal echter wel zeer verslechteren in dit scenario omdat de reguliere grondprijzen sterk dalen. Het uitwisselen tussen vrije sector kavels en sociale kavels staat daar echter los van.

Concept**05.02 Consequenties voor grondprijs**

Bovenstaande korting van 30% ten opzicht van de vrije sector kavelprijs resulteert in een grondprijs van € 30.400,-- exclusief BTW. Dit is daarmee circa € 6.000,-- hoger dan de reguliere sociale grondprijs van € 24.500,-- in de Waalsprong en dus niet voldoende om 'kosteloos' een vrije sector kavel te vervangen door een sociale kavel.

Door het optimaliseren van het exploitatieresultaat van de sociale huurwoning zoals in voorgaande hoofdstukken is toegelicht, zou dit verschil wellicht nog kunnen worden opgelost.

Bovenstaande korting is alleen mogelijk wanneer er extra dan wel sneller sociale huurwoningen worden gerealiseerd dan nu in de grondexploitatie en het ontwikkelbeeld zijn voorzien. Immers, anders vindt er verdringing plaats tussen de sociale huurwoningen en vervalt het voordeel.

De eventuele negatieve consequenties voor het ontwikkelbeeld in de Waalsprong door wellicht eenzijdige opbouw van wijken, worden in deze analyse buiten beschouwing gelaten.

Concept**06 CONCLUSIE**

Uit voorgaande verkenning komt naar voren dat, wanneer er een economische situatie ontstaat waarbij (in de Waalsprong) vrijwel geen sociale en vrije sector woningen meer worden gebouwd, gemeente Nijmegen zelf woningen zou kunnen ontwikkelen en exploiteren. Daarmee worden grondopbrengsten gerealiseerd in de Waalsprong en wordt er zo nodig invulling gegeven aan de woningbehoefte in de regio.

De macro-economische impact en gevolgen van een scenario waarbij andere partijen niet meer kunnen en willen bouwen in de Waalsprong kunnen ook consequenties hebben voor de mogelijkheden die de gemeente heeft. Te denken valt aan financieringsmogelijkheden en het zelf ook niet meer kunnen investeren als gemeente zijnde. Dit is in deze verkenning niet meegenomen.

Het is voor gemeente Nijmegen mogelijk om sociale huurwoningen te realiseren die financieel geen onrendabele top opleveren. Het is daarvoor echter wel noodzakelijk om goedkopere woningen te bouwen en relatief hoge sociale huren te vragen.

Tevens kan de gemeente vrije sector woningen ontwikkelen en exploiteren. Uitgaande van een gemeentelijke rekenrente in plaats van een commerciële rendementseis, kan een positief exploitatieresultaat worden behaald. Dit kan in worden gezet om een eventuele resterende onrendabele top van een sociale huurwoning te dekken.

Aan de exploitatie van vrije sector huurwoningen kleven echter meer risico's dan aan de exploitatie van sociale huurwoningen. Het lijkt onvermijdelijk dat de gemeente in een dergelijke situatie een risicovoorziening moet treffen.

De financieringsbehoefte van de gemeente Nijmegen om zelf woningen te realiseren is aanzienlijk. Ter illustratie: om 1.000 sociale huurwoningen en 1.000 vrije sector huurwoningen te ontwikkelen en te exploiteren vergt een financieringsbehoefte van circa € 350.000.000,--.

BIJLAGE 1: EXPLOITATIE SOCIALE HUURWONING

Sociale huurwoning door gemeente							
3-5-2013							
Bedrijfswaarde							
Woonoppervlakte					100 m ² gbo		
Bruto vloeroppervlak					119 m ² bvo		
Kaveloppervlakte					135 m² kavel		
Parkeeroplossing					in openbaar gebied		
Investeringskosten							
Grondprijs (exclusief BTW)				€	24.500		
Bouwkosten (exclusief BTW)				€	89.286		
Bijkomende kosten (architect, adviseurs, leges, AK, Risico-opslag)				€	16.071		
Subtotaal exclusief BTW				€	129.857		
BTW				21% €	27.270		
Investeringskosten (inclusief BTW)				€	157.127		
Exploitatie							
Huurniveau 2013 (marktconform)				€	680	per maand	
Onderhoudskosten 2013 (incl. BTW)				€	1.600	per jaar	
Overige variabele lasten 2013 (obv commerciële efficiënte organisatie)				€	1.100	per jaar	
Verhuurderheffing				€	700	per jaar	
Looptijd verhuurderheffing					50	jaar	
Prijsontwikkeling huurniveaus (inflatie)					2,00%	per jaar	
Prijsontwikkeling onderhoudskosten en overig (inflatie)					2,50%	per jaar	
Jaarlijkse leegstand (fictieleegstand)					2,00%		
Einde exploitatie					50	jaar	
Verkoopprijs grond na einde exploitatie (comm	100 m ²			€	1.575,00	€ 157.500	Prijspeil 2013
					Resultaat inclusief BTW (p.p. 2013)	€	167.147
					Investeringskosten	€	157.127
					Resultaat exploitatie	€	10.019
Jaar	Jaar	Huur-inkomsten	Onderhouds-lasten	Verhuurder-heffing	Overige variabele lasten	Verkoop-waarde	Cashflow
0	2013	-	-	-	-	-	-
1	2014	8.157	-1.640	-718	-1.128	-	4.672
2	2015	8.320	-1.681	-732	-1.156	-	4.751
3	2016	8.486	-1.723	-746	-1.185	-	4.832
4	2017	8.656	-1.766	-761	-1.214	-	4.914
5	2018	8.829	-1.810	-777	-1.245	-	4.998
6	2019	9.006	-1.856	-792	-1.276	-	5.082
7	2020	9.186	-1.902	-808	-1.308	-	5.168
8	2021	9.370	-1.949	-824	-1.340	-	5.256
9	2022	9.557	-1.998	-841	-1.374	-	5.344
10	2023	9.748	-2.048	-857	-1.408	-	5.434
11	2024	9.943	-2.099	-875	-1.443	-	5.526
12	2025	10.142	-2.152	-892	-1.479	-	5.619
13	2026	10.345	-2.206	-910	-1.516	-	5.713
14	2027	10.552	-2.261	-928	-1.554	-	5.808
15	2028	10.763	-2.317	-947	-1.593	-	5.906
16	2029	10.978	-2.375	-966	-1.633	-	6.004
17	2030	11.197	-2.435	-985	-1.674	-	6.104
18	2031	11.421	-2.495	-1.005	-1.716	-	6.206
19	2032	11.650	-2.558	-1.025	-1.759	-	6.309
20	2033	11.883	-2.622	-1.045	-1.802	-	6.413
21	2034	12.120	-2.687	-1.066	-1.848	-	6.519
22	2035	12.363	-2.755	-1.087	-1.894	-	6.627
23	2036	12.610	-2.823	-1.109	-1.941	-	6.736
24	2037	12.862	-2.894	-1.131	-1.990	-	6.847
25	2038	13.120	-2.966	-1.154	-2.039	-	6.960
26	2039	13.382	-3.040	-1.177	-2.090	-	7.074
27	2040	13.650	-3.116	-1.201	-2.143	-	7.190
28	2041	13.923	-3.194	-1.225	-2.196	-	7.307
29	2042	14.201	-3.274	-1.249	-2.251	-	7.427
30	2043	14.485	-3.356	-1.274	-2.307	-	7.547
31	2044	14.775	-3.440	-1.300	-2.365	-	7.670
32	2045	15.070	-3.526	-1.326	-2.424	-	7.795
33	2046	15.372	-3.614	-1.352	-2.485	-	7.921
34	2047	15.679	-3.705	-1.379	-2.547	-	8.049
35	2048	15.993	-3.797	-1.407	-2.611	-	8.178
36	2049	16.313	-3.892	-1.435	-2.676	-	8.310
37	2050	16.639	-3.989	-1.464	-2.743	-	8.443
38	2051	16.972	-4.089	-1.493	-2.811	-	8.578
39	2052	17.311	-4.191	-1.523	-2.882	-	8.715
40	2053	17.657	-4.296	-1.553	-2.954	-	8.854
41	2054	18.010	-4.404	-1.584	-3.027	-	8.995
42	2055	18.371	-4.514	-1.616	-3.103	-	9.138
43	2056	18.738	-4.626	-1.648	-3.181	-	9.283
44	2057	19.113	-4.742	-1.681	-3.260	-	9.429
45	2058	19.495	-4.861	-1.715	-3.342	-	9.578
46	2059	19.885	-4.982	-1.749	-3.425	-	9.728
47	2060	20.283	-5.107	-1.784	-3.511	-	9.881
48	2061	20.688	-5.234	-1.820	-3.599	-	10.035
49	2062	21.102	-5.365	-1.856	-3.689	-	10.192
50	2063	21.524	-5.499	-1.893	-3.781	334.550	344.901



P E R S B E R I C H T

Datum
18 februari 2014

Nummer persbericht
140211L

De Nijmeegse Woningmarkt 2013-2020

Zorgen voor de juiste woningen, op de juiste plek, op het juiste moment. Dat is het doel van de rapportage 'De Nijmeegse Woningmarkt 2013-2020'. De rapportage geeft de uitkomsten van verschillende onderzoeken naar de woningmarkt, zowel regionaal als lokaal. Zeker gezien de crisis van de afgelopen jaren op de woningmarkt is het nodig om keuzes te maken. Nijmegen kiest er voor om de prioriteit voor nieuwbouw te leggen in de Waalsprong, het Waalfront en de centrumzijde van het Centraal Station. Dat betekent ook herprogrammering en/of een nieuwe fasering van een aantal projecten en een terughoudend beleid voor nieuwe initiatieven. Daarnaast zet de gemeente stimulerende middelen in om op de gewenste locaties zoveel mogelijk te kunnen bouwen.

Uit de onderzoeken blijkt dat Nijmegen nog jaren zal groeien en jaarlijks behoefte heeft aan 625 tot 900 nieuwe woningen. Het college van burgemeester en wethouders kiest er voor om de nieuwbouw vooral te concentreren in de Waalsprong, het Waalfront en de centrumzijde van het Centraal Station. Om concurrentie tussen de projecten grotendeels te voorkomen krijgen de verschillende gebieden een eigen accent. In de Waalsprong komt de nadruk te liggen op laagbouwoningen, in het Waalfront en Centraal Station komen voornamelijk etagewoningen.

Nieuwe wijken

Nieuwe initiatieven worden kritisch bekeken. In principe is de gemeente zeer terughoudend in het toevoegen van woningbouw in de bestaande stad. Uitzondering zijn vormen van wonen en zorg in wijken waar nog tekorten zijn. Kwalitatieve verbeteringen in de vorm van wonen voor wonen (herstructurering) blijven wel mogelijk.

Er is vooral vraag naar woningen in echt 'stedelijke woonmilieus' en in 'groenstedelijke woonmilieus'. In de bestaande stad is geen ruimte voor wijken met een groenstedelijk karakter. Nieuwe groenstedelijke woonmilieus moeten daarom in de nieuwe wijken worden gemaakt (zoals Grote Boel en De Stelt in de Waalsprong).

De vraag naar woningen in stedelijke woonmilieus is het grootst en het aanbod sluit er niet op aan. Toch is het college ook hier kritisch bij nieuwe toevoegingen. De meeste wijken zijn al dicht bebouwd. Ook voor het stedelijke woonmilieu moet de stad nieuwe wijken maken. Goede mogelijkheden zijn de centrumzijde van het Centraal station, Knoop Lent en de Handelskade. Hier horen ook voorzieningen als winkels en horeca bij. Voor de gewenste extra woningen in de laagbouw in een stedelijk woonmilieu vormt het Brugkwartier in het Waalfront een goed alternatief.

Vervolgvel
1

Stimuleren

Om de woningbouw zoveel mogelijk te stimuleren is ook gekeken naar de mogelijkheden van stimulerende maatregelen. De gemeente blijft inzetten op de starterslening en de Ik Bouw Betaalbaar Nijmegen variant. En we komen binnenkort ook met een voorstel over erfpacht. Ontwikkelaars doen dat in sommige projecten nu al. Er wordt geprobeerd ontwikkelende partijen en particuliere beleggers bij elkaar te brengen. Voor de koopsector zet de gemeente niet in op nog meer extra stimulerende maatregelen, omdat het aanbod al heel groot is.

Noot voor de pers (niet voor publicatie):

Voor meer informatie kunt u terecht bij de woordvoerder van wethouder Van der Meer, Jack Broeksteeg: tel. 06-31679262 of e-mail: j.broeksteeg@nijmegen.nl.