

Woningmarktverkenning Nijmegen





Woningmarktverkenning Nijmegen

Uitgevoerd in opdracht van Gemeente
Nijmegen

W. Faessen
C. Poulus
M. Vijncke

September 2008 | r2008-0077CP

ABF RESEARCH

VERWERSDIJK 8 | 2611 NH DELFT | T [015] 2123748





Inhoudsopgave



| | |
|--|-----------|
| Samenvatting | 1 |
| 1 Inleiding | 3 |
| 1.1 Achtergrond | 3 |
| 1.2 Uitwerking | 3 |
| 1.3 Stadsdelen en woonmilieus | 4 |
| 2 Demografische en economische ontwikkelingen | 7 |
| 3 Kwalitatieve woningbehoefte | 9 |
| 3.1 Huidige woningvoorraad | 9 |
| 3.2 Woningbehoefte | 9 |
| 3.3 De KAN-regio | 11 |
| 4 Kwalitatief bouwprogramma | 13 |
| 4.1 De KAN-regio | 14 |
| 5 Marktpotentie en recente productie | 17 |
| | |
| <i>Bijlage 1 Het model op hoofdlijnen</i> | 19 |
| | |
| <i>Bijlage 2 Indeling woonmilieus</i> | 23 |
| | |
| <i>Bijlage 3 Woonmilieus: beelden uit de wijken in Nijmegen</i> | 27 |
| | |
| <i>Literatuurlijst</i> | 29 |



Samenvatting



De gemeente Nijmegen heeft in 2002 haar woonvisie geformuleerd. Op dit moment wordt een nieuwe woonvisie voorbereid.

Tegen deze achtergrond is het goed zicht te hebben op mogelijke toekomstige ontwikkelingen op de Nijmeegse woningmarkt en de wijze waarop de gemeente hierop in zou kunnen spelen. Bij de beleidsdiscussies in dit kader spelen een aantal concrete vragen. Het gaat om vragen als:

- Wat voor woningen moeten we bouwen?
- Bouwen we voor de wachtlijst of voor de doorstroming?
- Hoe groot moet de bereikbare voorraad blijven, gelet op de ontwikkeling van de doelgroep?
- Hoe staat het met woningen en onzelfstandige woonruimten voor starters en studenten?
- Welke opgave komt er op ons af waar het gaat om zorg en wonen van ouderen?

Met behulp van het bevolkingsvoorberekeningmodel Primos en het woonruimteverdelingsmodel Socrates heeft ABF op verzoek van de gemeente Nijmegen voor de periode 2010-2020 becijferd welke woningbehoefte en marktpotenties er zijn.

Woonmilieus

De uitkomsten van de doorrekeningen zijn mede beschreven vanuit het gezichtspunt van de woonmilieus. Nijmegen bezit verschillende soorten stedelijke woonmilieus. Verder zijn er kleinstedelijke en dorpse woonmilieus te vinden in de regio (het KAN-gebied).

Primos-prognose

Volgens de Primos-prognose 2007 zal de Nijmeegse bevolking in de periode 2008-2020 gestaag blijven groeien. Het aantal huishoudens blijft eveneens toenemen tot circa 98.000 in 2020. Daarbij is er – net als elders in Nederland – sprake van vergrijzing, verrijking en individualisering.

Woningvoorraad

De huidige woningvoorraad in Nijmegen bestaat voor bijna 40% uit etagewoningen. In het centrum-stedelijk woonmilieu vormen ze meer dan 65% van de totale woningvoorraad. Daarbij wordt de hoofdmoot van deze etagewoningen gevormd door huurappartementen.

Woningtekort

Naar verwachting blijft het (statistisch) woningtekort – zoals het Ministerie van WWI dat berekent – de komende jaren schommelen rond een aantal van 3500 woningen.

Woningbehoefte

In de periode 2010-2020 neemt de woningbehoefte toe met circa 9.100 eenheden. De toename van de woningbehoefte heeft vooral betrekking op koopwoningen (voor 90%). In Nijmegen is de behoefte het

grootst in het groen stedelijke woonmilieu en in het stedelijk naoorlogs grondgebonden gebied (met beide een toename van circa 3.000 woningen).

Nieuwbouw

Ondanks het feit dat 90% van de behoeftetoename in de koopsector plaatsvindt, zou toch een aanzienlijke nieuwbouwinspanning in de huursector geleverd moeten worden. Van het totale bouwprogramma zou bijna de helft als huurwoning gebouwd moeten worden. Dat komt vooral door de (op basis van de trend verwachte) verkoop van 3300 huurwoningen in tien jaar tijd. Ter compensatie daarvan dienen andere huurwoningen, vaak ook op andere plaatsen, van betere kwaliteit en anders gepositioneerd in de markt, gebouwd te worden.

De nieuwbouw zou op het (relatief hoge) niveau van de jaren 2005-2006 moeten blijven om tegemoet te komen aan de behoefte van de woonconsument. Ook wat de differentiatie van de nieuwbouw kunnen deze twee jaar redelijk als leidraad dienen.

Het programma van de gemeente Nijmegen om jaarlijks 1800 woningen te bouwen, waarvan 75% in de koopsector, is te ambitieus in zowel zijn aantallen als differentiatie.

Karakter van dit rapport

De voorliggende rapportage vormt geen keurslijf voor beleid. Het rapport schrijft niet voor wat gebouwd moet worden. Het rapport laat wel zien waar en wat gebouwd kan worden: met “de wind in de rug van de consument”. Het rapport laat namelijk zien welke woningen en woonmilieus de consument zoekt. In de praktijk zal overigens niet altijd volledig aan die consumentenwensen voldaan kunnen worden.

De in het rapport beschreven cijfers zijn gebaseerd op demografische trends en de wensen van de woonconsument zoals gemeten in het Woon Onderzoek Nederland 2006 (WoON2006). Op basis daarvan wordt (in de virtuele werkelijkheid van het rekenmodel) een optimaal consument gericht bouwprogramma gepresenteerd. Daarbij wordt op het niveau van de regio als totaal overigens uitgegaan van een “trendmatig” bepaald bouwprogramma, afkomstig uit de Primos 2007 prognose. Dit programma wordt binnen het rekenmodel verdeeld naar woningtypen en woonmilieus zodat het optimaal aansluit bij de vraag van de woonconsument. Bouwplannen die de gemeenten maken en die qua aantal en differentiatie overeenkomen met dit virtuele consumentenprogramma zullen de wind in de rug hebben. Plannen die een andere richting ingaan, zijn niet op voorhand kansloos of ongewenst, maar zullen meer tegenwind ondervinden.

Het rapport geeft dus aan wat kan, niet wat moet. Het is aan de beleidsmakers en de politiek om de adequate keuzes te maken.



1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeente Nijmegen heeft in 2002 haar woonvisie geformuleerd. Op dit moment wordt een nieuwe woonvisie voorbereid. Tegen deze achtergrond is het goed zicht te hebben op mogelijke toekomstige ontwikkelingen op de Nijmeegse woningmarkt en de wijze waarop de gemeente hierop in kan spelen.

Deze ontwikkelingen worden voor een deel gestuurd door demografische en economische ontwikkelingen. Deze hebben direct invloed op de vraagzijde van de woningmarkt. Aan de aanbodzijde wordt de woningmarkt gedomineerd door de bestaande voorraad. Gemeente en corporaties overleggen met elkaar over beheer van de voorraad en strategisch bouw- en herstructureringsbeleid.

Bij de beleidsdiscussies in dit kader spelen een aantal concrete vragen. Het gaat bijvoorbeeld om vragen als:

- Wat voor woningen moeten we bouwen?
- Bouwen we voor de wachtlijst of voor de doorstroming?
- Hoe groot moet de bereikbare voorraad blijven, gelet op de ontwikkeling van de doelgroep?
- Hoe staat het met woningen en onzelfstandige woonruimten voor starters en studenten?
- Welke opgave komt er op ons af waar het gaat om zorg en wonen van ouderen?

Er is contact gezocht met ABF Research om mee te denken over deze vragen.

1.2 Uitwerking

De aanpak van de berekeningen en de rapportage is als volgt opgezet:

- Uitgangspunt vormt de nieuwe bevolkingsprognose Primos 2007. De daaruit resulterende groei van het aantal huishoudens (naar leeftijd, type ed.), vormt op regionaal niveau het startpunt.
- Vervolgens wordt op basis daarvan de kwalitatieve woningbehoefte berekend. Deze geeft inzicht in de behoefte naar zowel woningen als woonmilieus waarbij de woningen onderscheiden zijn naar huur/koop, type, vorm en prijsklasse.
- Daaruit resulteert de gewenste toename van de voorraad, naar type woning en type woonmilieu.
- Rekening houdend met het aanbod van woningen in de bestaande voorraad en de verwachte sloop en verkoop van huurwoningen, kan vervolgens berekend worden welk nieuwbouw aanbod zo optimaal mogelijk zou passen bij deze ontwikkeling van de behoefte.

Hierbij vormt de woningproductie op regionaal niveau een randvoorwaarde. In de berekeningen worden deze woningen zo optimaal mogelijk toegedeeld naar woningtype en woonmilieu; en op die manier ook naar de diverse gemeenten. Kortom binnen de randvoorwaarde van een zeker programma wordt berekend wat de beste kwalitatieve differentiatie naar soort en locatie zou zijn.

Op basis van deze aanpak zal een gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad geschetst worden. Dit programma wordt gepresenteerd op het niveau van de regio (summier) en de stad (uitgebreid). Dit programma zal bovendien afgezet worden tegen de feitelijke productie van de afgelopen jaren. Deze vergelijking geeft inzicht in de mate waarin eventueel bijgestuurd zou moeten worden.

Hierbij is gebruik gemaakt van het Socrates model; zie verder bijlage 1.

Tot slot een opmerking over de gehanteerde prijsklassen (prijsspeil 2006) die standaard in het rekenmodel worden gehanteerd.

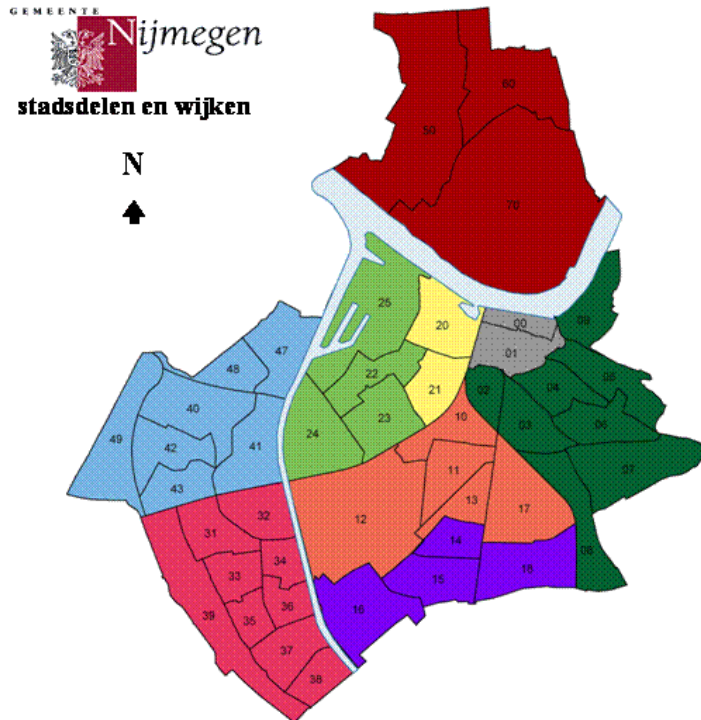
- **Huur**woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (van € 332 per maand), worden hier als “goedkoop” betiteld. Huurwoningen tot de aftoppingsgrens (van € 475 per maand) worden hier als “middelduur” betiteld en pas boven die grens als “duur”.
- Van de **koop**sector behoort 30% tot het “goedkope” segment, dat zijn de woningen tot € 200.000. De volgende 40% van de koopwoningen heet “middelduur” en dat zijn de woningen tot € 330.000. De resterende 30% koopwoningen boven deze prijsgrens, wordt als “duur” bestempeld.

In de gemeente Nijmegen worden huurwoningen tot plm. 500 euro beschouwd als “goedkope” huurwoningen. Om deze reden worden de eerste twee standaardprijsklassen van het standaard Socratesmodel hier samengeteld. Woningen met een huurprijs boven deze grens worden als “duurdere” huurwoningen” aangeduid.

1.3 Stadsdelen en woonmilieus

Figuur 1.1 bevat een kaart van de wijken en stadsdelen zoals die in Nijmegen worden onderscheiden. Nijmegen Centrum (codes 00 en 01) en Nijmegen-Oud-West (codes 20 en 21) vormen het hart van de stad. Daaromheen liggen Nijmegen-Noord (codes 50-60-70) boven de rivier de Waal, Nijmegen Oost (codes 02-09), Nijmegen-Midden (codes 10-17) en Nijmegen-Nieuw-West (codes 22-25). Onder Nijmegen-Midden ligt Nijmegen-Zuid (codes 14-18) en aan de overkant van het Westerkanaal ligt naast Nijmegen-Nieuw-West stadsdeel Lindenholt (codes 40-49) en daaronder Dukenberg (codes 31-39).

Figuur 1.1. Stadsdelen en wijken in Nijmegen

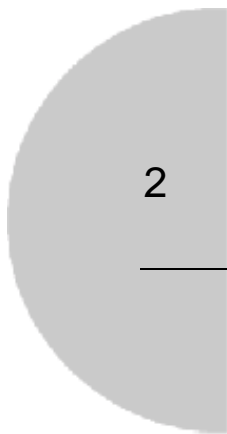


In het rekenmodel worden een aantal woonmilieus gehanteerd. Deze zijn gekoppeld aan diverse postcodegebieden binnen de gemeenten en op basis van dichtheid en voorzieningen getypeerd. In bijlage 2 is een toelichting op deze typering terug te vinden. Binnen de stad Nijmegen worden vijf stedelijke milieus onderscheiden. Deze worden hier kort getypeerd. Bovendien wordt per type woonmilieu een Nijmeegse “voorbeeldwijk” genoemd om deze toelichting concreet te laten zijn.

- Centrum Stedelijk milieus: Centra van steden met veel horeca, detailhandel en zakelijke diensten; hoge dichtheid; vooral meergezinswoningen; aanwezigheid van grootstedelijke voorzieningen (bioscoop, theater, museum): **Het centrum** van Nijmegen.
- Vooroorlogse milieus: Wijken in steden, overwegend voor de oorlog gebouwd: **Altrade en Bottendaal**.
- Naoorlogs Compacte milieus: Wijken in steden, overwegend na de oorlog gebouwd, met een groot aandeel meergezinswoningen: **Zwanenveld en Neerbosch**.
- Naoorlogs Grondgebonden milieus: Wijken in steden, overwegend na de oorlog gebouwd, met een voornamelijk grondgebonden woningen: **Hengstdal en Hazenkamp**.
- Groen Stedelijke milieus: Wijken in steden met een lage dichtheid en relatief veel groen. Voornamelijk laat-naoorlogse nieuwbouwwijken, waaronder VINEX-wijken: **St. Anna en Weezenhof**.

In de regio waarvan Nijmegen deel uitmaakt komen ook kleinstedelijke en dorpse woonmilieus voor.

In bijlage 3 zijn een aantal foto's opgenomen die een beeld geven van de bebouwing in enkele woonmilieus in Nijmegen.

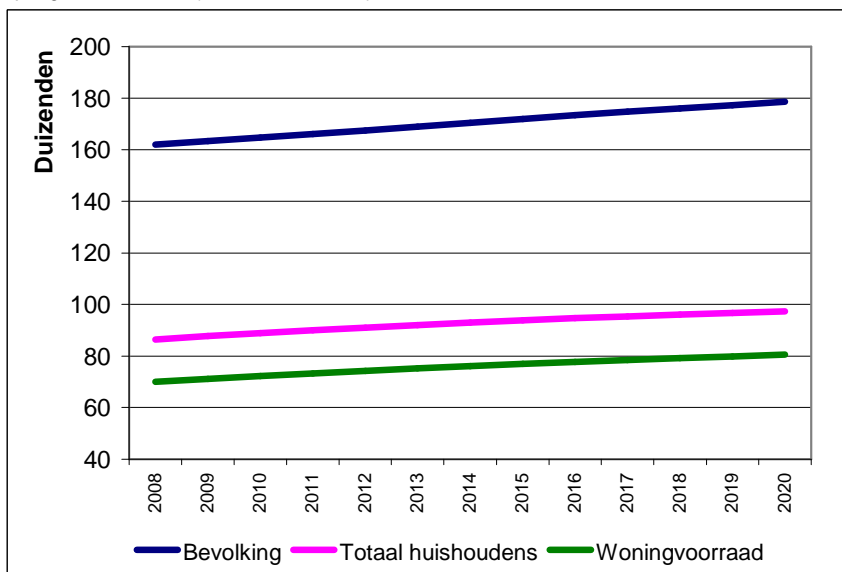


2

Demografische en economische ontwikkelingen

Volgens de Primos-prognose 2007 zal de Nijmeegse bevolking in de periode 2008-2030 gestaag blijven groeien, van 162.100 inwoners in 2008 naar bijna 180.000 in 2020 (zie Figuur 2.1) . Het aantal huishoudens blijft eveneens gestaag toenemen.

Figuur 2.1. Prognose van bevolking, huishoudens, alleenstaanden, woningvoorraad en woningbehoevende eenheden voor Nijmegen, 2008-2020 (Bron: Primos 2007)

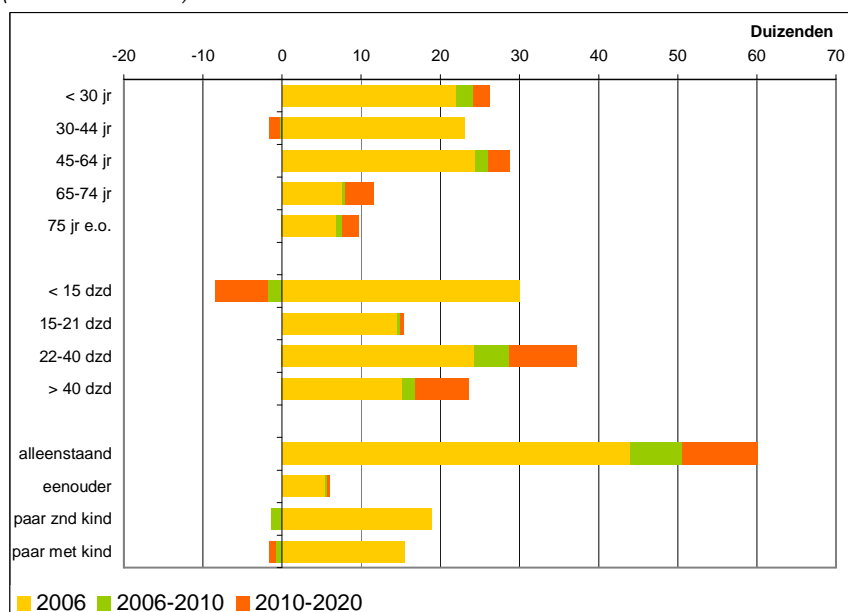


In Figuur 2.2 is het aantal huishoudens per 2006 weergegeven. Op dat moment telde de gemeente Nijmegen 83.900 huishoudens. Ook is de groei van het aantal huishoudens in de komende jaren aangegeven.

De huishoudens zijn hier gespecificeerd naar leeftijd, inkomen en soort huishouden. Hieruit blijkt dat Nijmegen net als heel Nederland:

- Vergrijst: er komen steeds meer oudere huishoudens,
- Verrijkt: er komen steeds meer huishoudens met een behoorlijk inkomen
- Individualiseert: er komen steeds meer alleenstaanden, vooral in de periode tot 2020.

Figuur 2.2. Verandering van huishoudens naar leeftijdsklasse, inkomen en huishoudsamenstelling in Nijmegen, 2006-2020 (Bron: Socrates S7a)



Waar het gaat om de ontwikkeling van de (kwantitatieve) woningbehoefte, geeft onderstaande tabel meer informatie. Het aantal huishoudens neemt tot 2020 toe tot bijna 100.000. De woningvoorraad groeit parallel daaraan. Dit betekent dat het aantal huishoudens dat in een zgn. BAR woont (op kamers, in studentenhuis e.d.), ongeveer gelijk zal blijven. Ook het aantal leegstaande woningen blijft ongeveer gelijk de komende jaren.

Dit betekent dat het kwantitatieve tekort de komende jaren ongeveer op het huidige niveau zal blijven. Op basis van het WoON 2006 is in het kader van de Primos prognoses becijferd dat het tekort in Nijmegen ongeveer 3500 woningen bedraagt. Dit tekort bestaat overigens voor het grootste deel uit thuiswonende kinderen; personen die dus nog geen huishouden vormen.

Tabel 2.1 Kerncijfers ontwikkeling huishoudens en woningvoorraad, 2006-2020

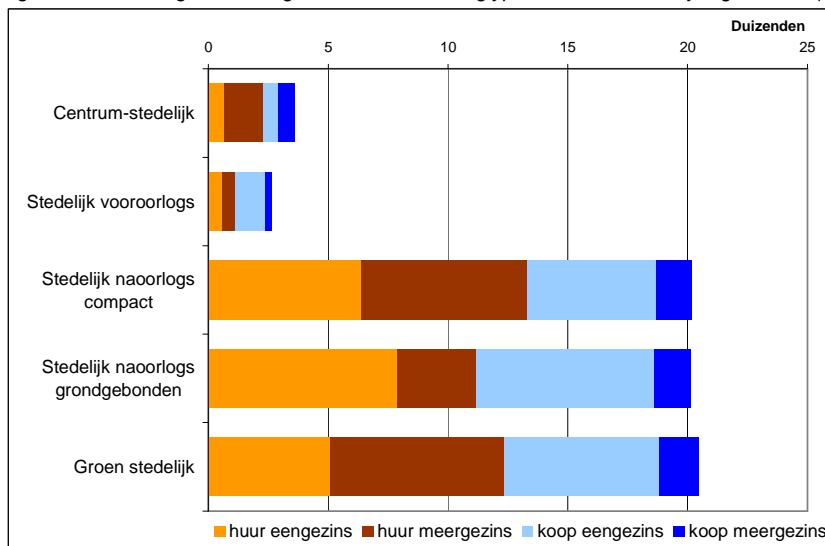
| Aantal *1000 | 2006 | 2006-2010 | 2010-2015 | 2015-2020 | 2020 |
|-------------------------|------|-----------|-----------|-----------|------|
| Huishoudens in Woningen | 65.2 | 4.1 | 5.3 | 4.4 | 79.1 |
| Huishoudens in Bar | 18.6 | 0.5 | -0.3 | -0.4 | 18.5 |
| Huishoudens | 83.9 | 4.7 | 5.1 | 4.0 | 97.6 |
| Bewoonde voorraad | 65.2 | 4.1 | 5.3 | 4.4 | 79.1 |
| Leegstand | 2.0 | -0.1 | -0.1 | 0.1 | 1.9 |
| Woningvoorraad | 68.0 | 4.1 | 5.2 | 4.4 | 81.7 |

3 Kwalitatieve woningbehoefte

3.1 Huidige woningvoorraad

De huidige woningvoorraad in Nijmegen bestaat voor bijna tweevijfde uit etagewoningen. In het centrum-stedelijk woonmilieu vormen ze tweederde van de woningvoorraad. Zoals te zien is in Figuur 3.1 wordt de hoofdmoot van de etagewoningen gevormd door huurappartementen. Op het centrum-stedelijk milieu na overheerst de laagbouw in Nijmegen, hoewel ook in het Stedelijk naoorlogs compacte en het groen stedelijke woonmilieu het aandeel etagewoningen nog boven de 40% uitkomt en dus een flink deel van de voorraad uitmaakt. In het stedelijk naoorlogs grondgebonden gebied is driekwart van de woningen een eengezinswoning.

Figuur 3.1. Verdeling van woningvoorraad naar woningtype en woonmilieu, Nijmegen, 2006 (Bron: Socrates S7a)

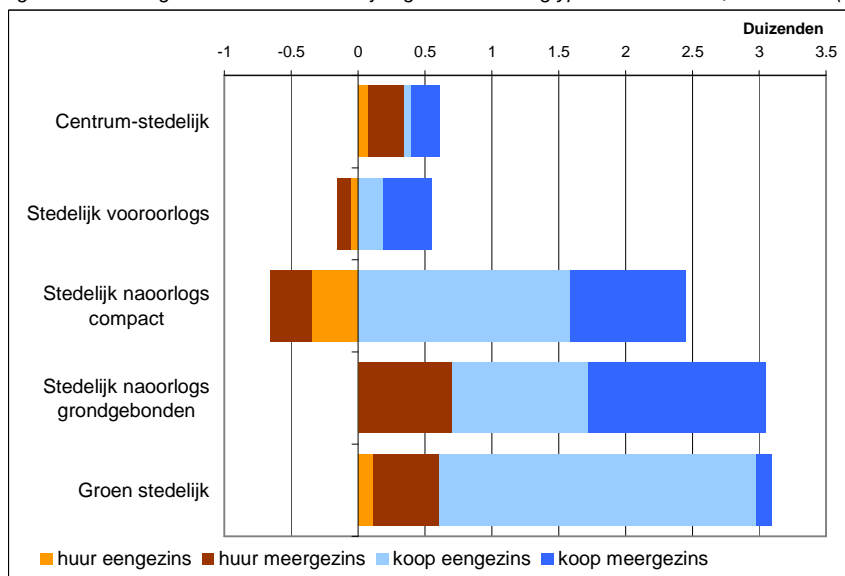


3.2 Woningbehoefte

In de periode 2010-2020 neemt de woningbehoefte toe met circa 9.100 eenheden. De toename van de woningbehoefte heeft vooral betrekking op koopwoningen (voor 90%). In Nijmegen is de behoefte het grootst in het groen stedelijke woonmilieu en in het stedelijk naoorlogs grondgebonden gebied met beide iets meer dan 3.000 woningen (zie Figuur 3.2).

- In het centrum-stedelijk gebied bedraagt de woningbehoefte in de periode 2010-2020 600 woningen, voornamelijk appartementen in zowel de huur- als de koopsector.
- Het stedelijk vooroorlogs gebied vraagt om circa 550 koopwoningen, waarvan tweederde appartementen.
- Ook het stedelijk naoorlogs compact gebied kent een grote behoefte in de koopsector van bijna 2.500 woningen; in de huursector is sprake van een afnemende behoefte.
- In het stedelijk naoorlogs grondgebonden woonmilieu groeit de behoefte aan appartementen in koop- en huursector en worden ook eengezinskoopwoningen gevraagd; in totaal gaat het om 3.000 woningen.
- De uitbreidingsbehoefte in het groen stedelijke gebied is nog een klein beetje groter en bestaat vooral uit eengezinskoopwoningen.

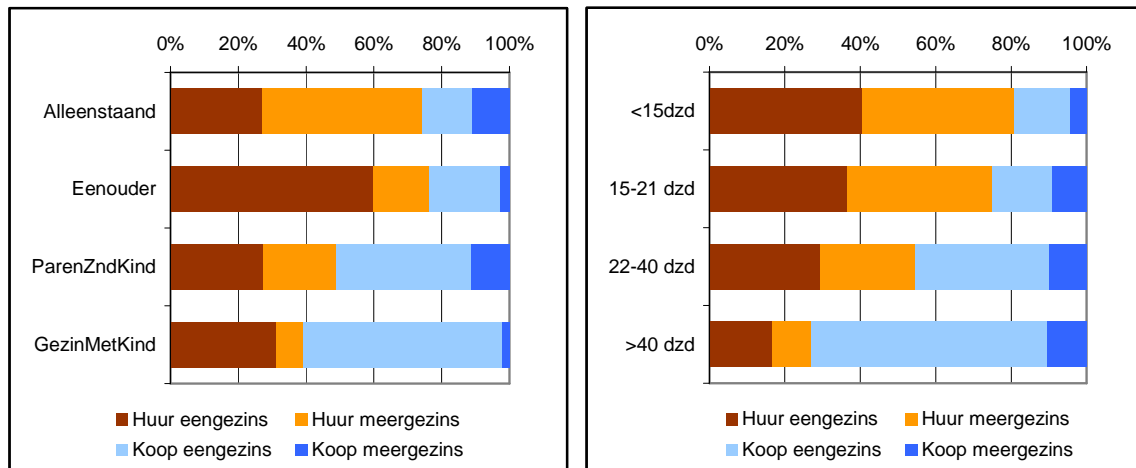
Figuur 3.2. Woningbehoefte-toename in Nijmegen naar woningtype en woonmilieu, 2010-2020 (Bron: Socrates S7a)



In vergelijking met Figuur 3.1, waarin de verdeling van de huidige woningvoorraad per woonmilieu is gegeven, geeft bovenstaande figuur aan dat de groei van de behoefte aan woningen niet zonder meer de huidige verdeling volgt. Er is verhoudingsgewijs veel vraag in de komende jaren te verwachten naar koopappartementen. Dat komt met name doordat vooral de groep alleenstaanden met een wat hoger inkomen in omvang toeneemt. We zullen dit nader toelichten.

De alleenstaanden wonen verhoudingsgewijs veel in appartementen (zie navolgende figuur; links). De verwachte groei van het aantal alleenstaanden leidt dan ook tot een groeiende behoefte aan appartementen. Verder wonen de alleenstaanden met een wat lager inkomen vaak in een huurappartement terwijl de alleenstaanden met een royaler inkomen met name in een koopappartement wonen (zie eveneens de navolgende figuur; rechts). Door de verwachte inkomensstijging zal de vraag van de groeiende groep alleenstaanden zich vooral richten op het segment van de koopappartementen en zal de behoefte aan huurappartementen veel minder toenemen.

Figuur 3.3. Verschillende huishoudengroepen naar woonsituatie; naar huishoudentypen (links) en naar inkomensniveau (rechts), 2006 (Bron: Socrates S7a)



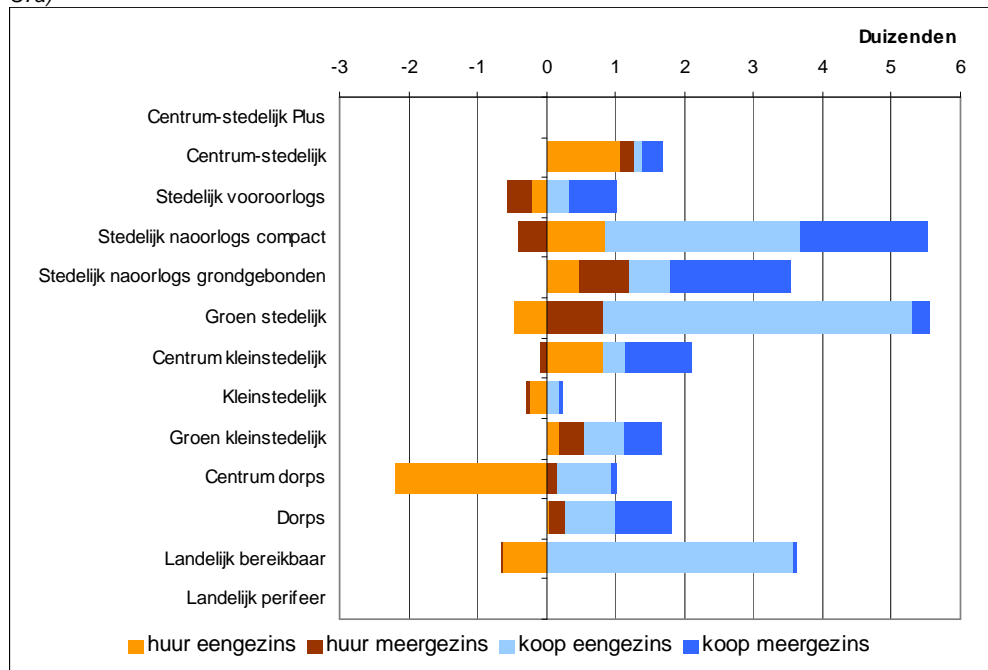
Op welke wijze deze behoefte optimaal bediend kan worden, gegeven de huidige voorraad, wordt in het volgende hoofdstuk beschreven. Maar eerst wordt nog in de volgende paragraaf even kort ingegaan op de woningbehoefte in de hele regio waartoe Nijmegen behoort.

3.3 De KAN-regio

In Figuur 3.4 is de toename van de woningbehoefte naar woningtype en woonmilieu voor het KAN-gebied opgenomen. Zoals eerder is aangegeven komen in de regio waartoe Nijmegen behoort nagenoeg alle woonmilieus voor. De behoeftetoename in de regio komt voor het grootste deel voor rekening van de koop. Enkele andere conclusies:

- De behoeftetoename is het grootst in het stedelijk naoorlogs compacte gebied en het groen stedelijk gebied.
- Ook in het stedelijk naoorlogs grondgebonden woonmilieu en het landelijk bereikbaar gebied is er nog veel vraag naar woningen.
- Het centrum-stedelijke woonmilieu is het enige gebied waar meer huur- dan koopwoningen worden gevraagd.
- In het landelijk bereikbaar gebied bestaat de vraag voornamelijk uit eengezinskoopwoningen, een uitspraak die ook geldt –zij het in mindere mate– voor het groen stedelijke woonmilieu.
- In het centrum dorpse woonmilieu is er een grote afnemende behoefte aan eengezinshuurwoningen.

Figuur 3.4. Toename van de woningbehoefte in het KAN-gebied naar woningtype en woonmilieu, 2010-2020 (Bron: Socrates S7a)



In vergelijking met de overeenkomstige figuur voor Nijmegen (Figuur 3.2) is er in de KAN-regio in het stedelijk naoorlogs compacte gebied wel nog enige behoefte aan extra eengezinshuurwoningen. Voor Nijmegen is voor dit type woningen een behoefteafname in dit woonmilieu geconstateerd. En de uitbreidingsbehoefte in de KAN-regio in het stedelijk naoorlogs grondgebonden woonmilieu wordt voor een belangrijk deel gedomineerd door de Nijmeegse behoefte, gelet op het geringe verschil in aantal.

4 Kwalitatief bouwprogramma

Kijken we naar de veranderingen in de woningvoorraad die optimaal tegemoet zouden komen aan de in het voorgaande hoofdstuk geschetste kwalitatieve behoefte (Figuur 4.1), dan zien we dat ondanks het feit dat 90% van de behoeftetoename in de koopsector plaatsvindt, toch een aanzienlijke nieuwbouwinspanning (48%) in de huursector geleverd zou moeten worden. Dit komt vooral door de (op basis van de trend verwachte) verkoop van 3300 huurwoningen. Deze komen de koopsector ten goede.

De invulling van dit verkoopprogramma naar prijsniveau, soort en woonmilieu is overigens in deze verkenning gebaseerd op consumentenwensen. In die deelsegmenten van de woningmarkt waar minder vraag is naar huurwoningen en veel vraag naar koopwoningen, zullen de woningverkopen gaan plaats vinden; zo is de verwachting. Ter compensatie van deze woningverkopen dienen extra huurwoningen gebouwd te worden die vanzelfsprekend over het algemeen wel anders zijn dan de woningen die verkocht worden: van betere kwaliteit, op andere locaties etc.

Nieuwbouw van huurwoningen zou dan ook vooral in het middeldure en dure huursegment moeten plaatsvinden. Bij de koopwoningen ligt het accent op de middeldure woningen (2.800 nieuwbouwwoningen) gevolgd door de dure koop.

Figuur 4.1. Verandering in de woningvoorraad in Nijmegen naar eigendom en prijs*, 2010-2020 (Bron: Socrates S7a)



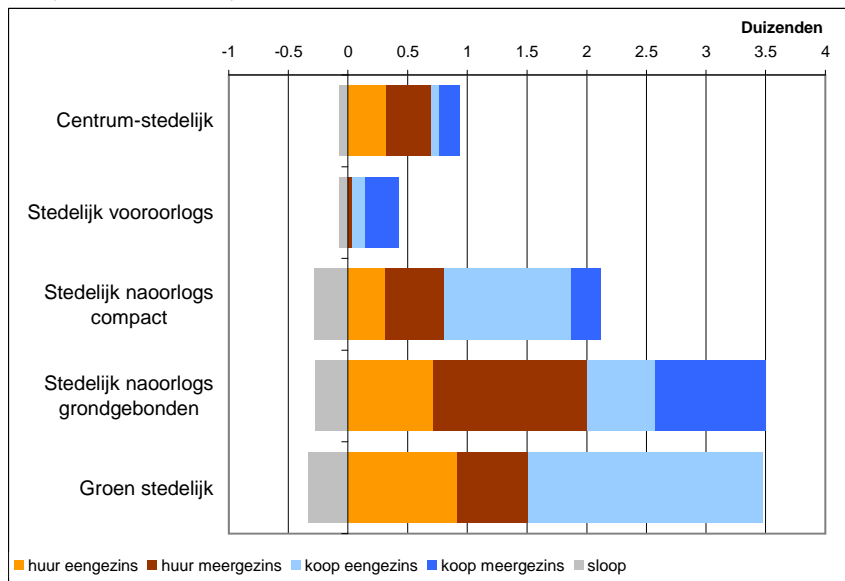
huur: goedkoop < € 475; duur > € 475;

koop goedkoop < € 200.000; middelduur € 200-330.000 duur > € 330.000 (prijspeil 2006)

Als we de woonmilieus in beschouwing nemen (Figuur 4.2) dan

- moet zeker tweederde van de nieuwbouw in het centrum-stedelijk woonmilieu uit huurwoningen bestaan (700 in totaal), zowel eengezinswoningen als appartementen. Daarnaast is er plaats voor bijna 200 koopappartementen.
- Koopappartementen vormen het grootste segment in de nieuwbouw in het stedelijk vooroorlogs gebied (bijna 300), waar ook nog plaats moet worden ingeruimd voor iets meer dan 100 eengezinskoopwoningen.
- In het stedelijk naoorlogs compacte gebied kunnen meer dan 2.000 woningen nieuw gebouwd worden, waarvan het merendeel in de eengezinskoop. Maar ook in de andere segmenten is plaats voor een beperkte nieuwbouw.
- In zowel het stedelijk naoorlogs grondgebonden woonmilieu als het groen stedelijke gebied voorziet het programma tussen 2010 en 2020 een nieuwbouw van 3.500 woningen. Daarbij komen alle vier de segmenten in het stedelijk naoorlogs grondgebonden gebied aan bod, met een fors accent op appartementen (bijna 1.300 huur en meer dan 900 koop).
- In het groen stedelijke woonmilieu hoeven geen koopappartementen worden gebouwd maar des te meer eengezinskoopwoningen: bijna 2.000. Ook is er in dit milieu plaats voor nieuwbouw van 900 eengezinshuurwoningen.

Figuur 4.2. Nieuwbouwprogramma (rechts) en onttrekkingen (links) voor Nijmegen naar woningtype en woonmilieu, 2010-2020 (Bron: Socrates S7a)



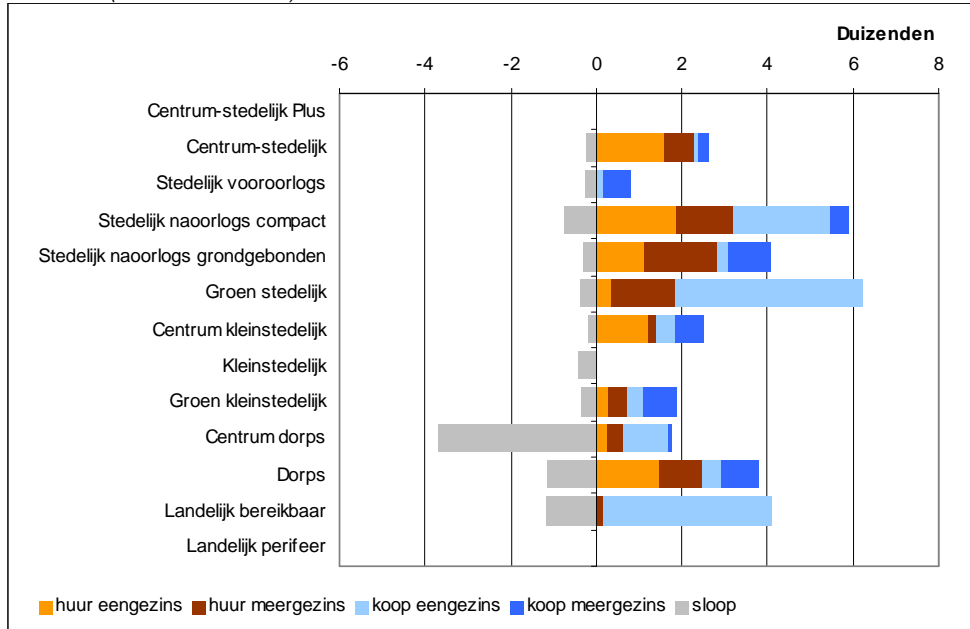
4.1 De KAN-regio

Als het ideale nieuwbouwprogramma voor Nijmegen (Figuur 4.2) wordt vergeleken met het ideale nieuwbouwplaatje voor de KAN-regio in zijn geheel (Figuur 4.3) dan blijkt dat

- er in Nijmegen een iets grotere nadruk moet liggen op de bouw van appartementen, niet vreemd gezien het algemeen meer stedelijke karakter van de stad ten opzichte van de regio;
- Nijmegen een groot deel van de nieuwbouw in het stedelijk naoorlogs grondgebonden woonmilieu voor haar rekening zou nemen in het KAN, waar in totaliteit ruim 4.000 woningen in dit woonmilieu nieuw zouden kunnen worden gebouwd in de periode 2010-2020 terwijl voor Nijmegen een aantal van 3.500 is voorzien;

- in het groen stedelijke gebied in Nijmegen naar verhouding meer eengezinshuurwoningen zouden worden gebouwd dan in het KAN.

Figuur 4.3. Nieuwbouwprogramma (rechts) en onttrekkingen (links) voor het KAN-gebied naar woningtype en woonmilieu, 2010-2020 (Bron: Socrates S7a)



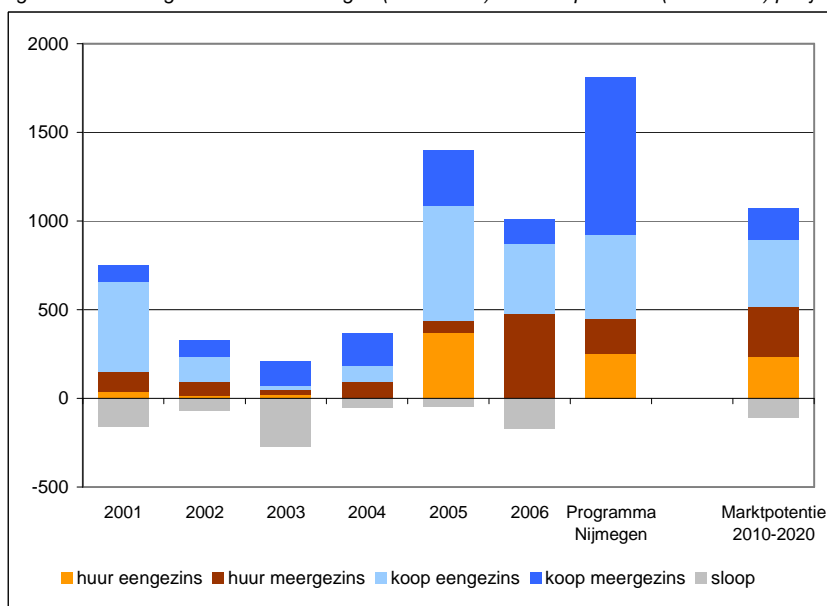
5 Marktpotentie en recente productie

De vraag waar we hier op ingaan is: hoe realistisch is een dergelijk consument gericht programma (zoals gepresenteerd in het voorgaande hoofdstuk), wanneer we het afzetten tegen de recente bouwproductie. Daarvoor hebben we de realisaties in de periode 2000-2005 in Nijmegen afgezet tegen de marktpotenties voor de periode 2010-2020.

In de gemeente Nijmegen zijn in de periode 2001-2006 gemiddeld jaarlijks zo'n 677 nieuwe woningen gebouwd en slechts beperkt woningen gesloopt (Figuur 5.1). Dit gemiddelde wordt overigens sterk beïnvloed door de laatste twee jaren waarin er 1.400 respectievelijk 1.000 nieuwe woningen zijn gebouwd. In de andere jaren, met uitzondering van 2001 zijn er minder dan 400 nieuwe woningen gerealiseerd. Het hiervoor gepresenteerde consument gerichte bouwprogramma geeft aan dat er jaarlijks tegen de 1.100 nieuwe woningen gebouwd zouden kunnen worden. Kortom: de nieuwbouw zou op het niveau van de laatste twee jaren moeten blijven liggen en zeker niet op dat van de jaren daarvoor.

De gemeente Nijmegen heeft een planologische capaciteit van 18.000 woningen voor de komende tien jaar. Wanneer er geen planuitval zou zijn (wat doorgaans wel het geval is), zou men 1800 woningen per jaar kunnen bouwen hetgeen meer dan voldoende is – gezien de woningbehoefte en marktpotentie.

Figuur 5.1. Aantal gerealiseerde woningen (2000-2005) en marktpotenties (2010-2020) per jaar naar woningtype, Nijmegen

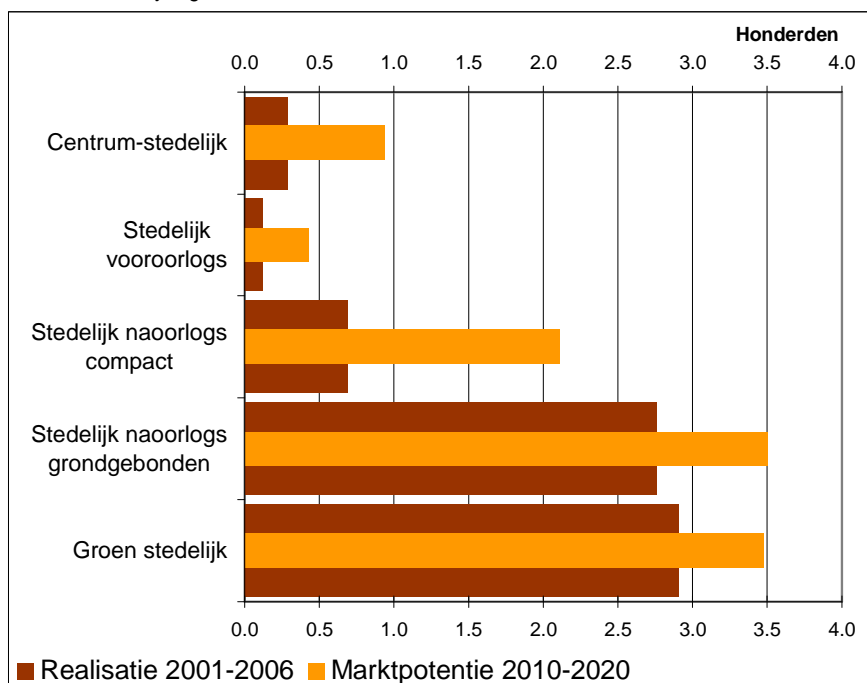


Nemen we de laatste twee jaren als maatstaf dan sluit de nieuwbouw uit dit recente verleden goed aan bij het ideale programma. In 2005 is in de huursector weliswaar weinig aandacht besteed aan de bouw van appartementen maar in 2006 is dit ruimschoots goed gemaakt.

Het programma van de gemeente Nijmegen is in zijn differentiatie nogal "ambitueus". Er wordt namelijk vanuit gegaan dat 75% van de nieuwbouw gerealiseerd zal worden in de koopsector. Dat is duidelijk meer dan de marktpotentie die aangeeft dat ongeveer de helft van de nieuwbouw in de koopsector plaats zou kunnen vinden.

Verder moet er aandacht worden besteed aan de locatie van de nieuwbouw. Zoals is te zien in Figuur 5.2 is zou er de komende jaren in de naoorlogse compacte woonmilieus iets meer gebouwd mogen worden dan feitelijk recent gebeurd is.

Figuur 5.2. Aantal gerealiseerde woningen (2000-2005) en marktpotenties (2010-2020) gemiddeld per jaar naar woningtype en woonmilieu, Nijmegen





Bijlage 1 Het model op hoofdlijnen



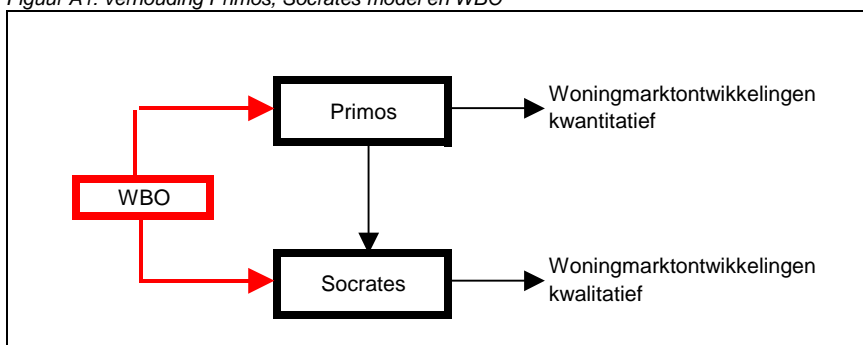
Het Socrates model is ontwikkeld om de dynamiek op de woningmarkt te beschrijven. Centraal in het model staan de ontwikkelingen die zich in de loop der jaren voordoen en de dynamiek die daar achter zit. Dit betekent dat het model kijkt naar de veranderingen aan de kant van de vragers (de huishoudens), de veranderingen aan de kant van het aanbod (de woningen) en het functioneren van de woningmarktmarkt als proces van vraag en aanbod. De voortdurende flux en dynamiek van de woningmarkt wordt hierdoor in beeld gebracht. Aan de hand hiervan kan beschreven worden hoe de woningmarkt van jaar tot jaar verandert. Deze processen vinden voornamelijk plaats op het niveau van de woningmarktgebieden.

Huishoudens en woningen

De huishoudontwikkeling wordt overgenomen uit de zgn. Primos prognose. Deze Primos prognose kent een lange traditie en wordt gebruikt door het ministerie van VROM voor twee-jaarlijkse prognoses,. Maar ook andere ministeries, provincies, gemeenten en projectontwikkelaars maken gebruik van de Primos prognoses.

Het Primos model levert de kwantitatieve inzichten op omtrent de te verwachten ontwikkelingen op regionaal niveau. Het Socrates model kleurt deze kwantiteiten nader in. Het typische verschil tussen Primos en Socrates is dat Primos de ontwikkeling van de woningbehoefte aangeeft, uitgedrukt in het totaal aantal woningen per regio, en dat Socrates de kwalitatieve woningbehoefte aangeeft - onderscheiden naar woningtype en type woonmilieu. Beide modellen hebben een nauwe band met het Woningbehoeftenonderzoek (WBO) dat in 2006 zijn vervolg heeft gekregen in het Woononderzoek Nederland (WoON). Dit onderzoek levert namelijk de basisgegevens op voor beide modellen: de vraag naar verschillende soorten woningen en woonmilieus.

Figuur A1: verhouding Primos, Socrates model en WBO



Primos kwantitatief – Socrates kwalitatief

Verder is het Primos model bedoeld om een zo goed mogelijke voorspelling te doen van de feitelijk te verwachten ontwikkelingen. De doelstelling van het Socrates model is breder. Het model kan namelijk ook ingezet worden om een beeld te krijgen van de “echte” woningbehoefte: de vraag van de woonconsument naar verschillende soorten woningen en woonmilieus, zonder de praktische beperkingen van het bouwprogramma in ogenschouw te nemen. Op deze manier kan bepaald worden hoe een consumentgericht programma eruit zou moeten zien.

Opzet van het Socrates model

Het hart van het Socrates model bestaat uit een tabel waarin voor 80 huishoudentypen beschreven is in welke 24 woningtypen deze huishoudens wonen. Dit heet de basismatrix van het model. Deze basismatrix wordt bijgehouden per postcodegebied (een 4 cijferig postcodegebied, waarvan er ruim 4000 zijn in Nederland zodat per gebied gemiddeld ongeveer 1750 huishoudens wonen). De indeling naar huishoudens, woningen en typen woonmilieus geven we hier kort weer.

Huishoudens

In het model wordt onderscheid gemaakt naar 5 leeftijdsklassen, 4 soorten van huishoudens en 4 inkomensklassen. Waar het gaat om het inkomen, is de typering gebaseerd op het netto besteedbaar jaarinkomen. In onderstaande tabel zijn de indelingen weergegeven. De combinatie van deze kenmerken (5*4*4) levert de eerder genoemde 80 huishoudentypen op.

Tabel A1: Typering van de huishoudens naar leeftijd, type en inkomensniveau

| Leeftijd | |
|----------------|-------------------------------|
| 1 | Jonger dan 30 jaar |
| 2 | 30-44 jaar |
| 3 | 45-64 jaar |
| 4 | 65-74 jaar |
| 5 | 75 jaar en ouder |
| Type | |
| 1 | Alleenstaand |
| 2 | Eenouder gezin |
| 3 | Samenwond zonder kinderen |
| 4 | Samenwond met kinderen |
| Inkomensklasse | |
| 1 | Tot 15000 euro per jaar |
| 2 | 15-21.000 euro per jaar |
| 3 | 22-40.000 euro per jaar |
| 4 | Meer dan 40.000 euro per jaar |

Woningtypen

De huurwoningen worden uitgesplitst naar grootte op basis van het aantal kamers en de eengezinskooptwoningen naar bouwvorm. Op deze manier onderscheidt het Socrates model nu de volgende 24 woningtypen.

Tabel A2: De 24 woningtypen in het Socrates model

| Type | Huur/ Koop | Een/ meergezins | Grootte resp. bouwvorm | Prijs |
|------|------------|-----------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Huur | Eengezins | Klein (tm 4 kamers) | Goedkoop (tot 332 euro per maand) |
| 2 | Huur | Eengezins | Klein (tm 4 kamers) | Middelduur (332-475 euro per maand) |
| 3 | Huur | Eengezins | Klein (tm 4 kamers) | Duur (meer dan 475 euro per maand) |
| 4 | Huur | Eengezins | Groot (5 en meer kamers) | Goedkoop (tot 332 euro per maand) |
| 5 | Huur | Eengezins | Groot (5 en meer kamers) | Middelduur (332-475 euro per maand) |
| 6 | Huur | Eengezins | Groot (5 en meer kamers) | Duur (meer dan 475 euro per maand) |
| 7 | Huur | Meergezins | Klein (tm 3 kamers) | Goedkoop (tot 332 euro per maand) |
| 8 | Huur | Meergezins | Klein (tm 3 kamers) | Middelduur (332-475 euro per maand) |
| 9 | Huur | Meergezins | Klein (tm 3 kamers) | Duur (meer dan 475 euro per maand) |
| 10 | Huur | Meergezins | Groot (4 en meer kamers) | Goedkoop (tot 332 euro per maand) |
| 11 | Huur | Meergezins | Groot (4 en meer kamers) | Middelduur (332-475 euro per maand) |
| 12 | Huur | Meergezins | Groot (4 en meer kamers) | Duur (meer dan 475 euro per maand) |
| 13 | Koop | Eengezins | In een rij | Goedkoop (tot 200.000 euro) |
| 14 | Koop | Eengezins | In een rij | Middelduur (200-330.000 euro) |
| 15 | Koop | Eengezins | In een rij | Duur (meer dan 330.000 euro) |
| 16 | Koop | Eengezins | Twee onder 1 kap | Goedkoop (tot 200.000 euro) |
| 17 | Koop | Eengezins | Twee onder 1 kap | Middelduur (200-330.000 euro) |
| 18 | Koop | Eengezins | Twee onder 1 kap | Duur (meer dan 330.000 euro) |
| 19 | Koop | Eengezins | Vrijstaand | Goedkoop (tot 200.000 euro) |
| 20 | Koop | Eengezins | Vrijstaand | Middelduur (200-330.000 euro) |
| 21 | Koop | Eengezins | Vrijstaand | Duur (meer dan 330.000 euro) |
| 22 | Koop | Meergezins | | Goedkoop (tot 200.000 euro) |
| 23 | Koop | Meergezins | | Middelduur (200-330.000 euro) |
| 24 | Koop | Meergezins | | Duur (meer dan 330.000 euro) |

Woonmilieus

In het Socrates model zit een onderscheid naar 13 typen woonmilieus. Deze typering lijkt nog altijd adequaat. Vandaar dat met de update van het Socrates model naar het WoON 2006 op dit punt geen echte aanpassing heeft plaats gevonden. Wel heeft een zeker "onderhoud" plaats gevonden. Van alle postcodegebieden – die de basis vormen van de woonmilieutypologie doordat elk postcodegebied in zijn geheel gekarakteriseerd is als een bepaald soort woonmilieu – is daarom opnieuw nagegaan tot welk woonmilieutype dat gebied behoort. In bijlage 2 is meer informatie over de woonmilieutypologie te vinden.

De woonvoorkeuren

In de afstemming tussen vraag en aanbod (tussen huishoudens en woningen), spelen de woonvoorkeuren van huishoudens een belangrijke rol. Verschuivingen in voorkeuren laten verschuivingen in verhuisgedrag zien, zowel qua locatie en woonomgeving als qua woning. De voorkeuren van de Nederlandse huishoudens zijn afgeleid van de nieuwste WoON-enquête. Binnen een combinatie van woningtype en woonmilieu zijn woningen min of meer uitwisselbaar: een dure koopeengezinswoning in een Groen-stedelijk milieu van Den Haag is voor een huishouden gelijkwaardig¹ aan een identieke woning in Delft.

Veronderstellingen Socrates 2007

De meest recente versie van het Socrates model (2007) werkt met een aantal veronderstellingen. Puntsgewijs zijn deze:

- Een demografische ontwikkeling van de regio die gebaseerd is op Primos 2007, de daaraan ten grondslag liggende nationale CBS prognose van eind 2006. De verdeling van huishoudens binnen de regio komt niet uit Primos, maar wordt binnen Socrates bepaald.
- Een economische groei van 2% per jaar op nationaal niveau
- Woonwensen gebaseerd op WoON 2006

¹ In Socrates 2006 weegt de woonkwaliteit van een wijk (postcodeniveau) overigens wel mee: er is dus sprake van differentiatie binnen woonmilieus.



Bijlage 2 Indeling woonmilieus

Er zijn in het WoON 2006 twee woonmilieutyperingen opgenomen. De eerste globale indeling omvat 5 woonmilieus: (1) *centrum stedelijk*, (2) *buiten centrum*, (3) *groen stedelijk*, (4) *dorps* en (5) *landelijk wonen*. Daarnaast is er een meer gedifferentieerde indeling die 13 woonmilieus omvat. Deze indeling in 13 woonmilieus kan geaggregeerd worden naar eerder genoemde 5 milieus.

We lichten hier de 13-deling eerst toe en geven daarna aan hoe deze opgeteld kunnen worden tot de bekende 5 typen.

Woonmilieutypologie (13)

Deze woonmilieus zijn onderscheiden op basis van stedelijkheid waarbij dichtheid, voorzieningen en bereikbaarheid belangrijke elementen zijn. Om te beginnen wordt een driedeling gemaakt naar

- Steden (met de woonmilieus 1-6),
- Klein stedelijke woonplaatsen (met de woonmilieus 7-9),
- Dorpse en rurale plaatsen (met de woonmilieus 10-13).

Tot de steden worden de woonplaatsen gerekend die minimaal 27.500 huishoudens tellen.² Binnen deze groep van de steden worden de 6 grootste gemeenten (G4 plus Eindhoven en Groningen) apart onderscheiden. Deze 6 gemeenten hebben met name een bijzonder stedelijk centrum milieu dat in de kleinere steden niet aanwezig is.

Tot de kleine steden horen de woonplaatsen met a) meer dan 13.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare; b) meer dan 10.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare en ofwel een percentage meergezinswoningen groter dan 10% ofwel de dichtheid van het centrum meer dan 20 woningen per hectare.

De overige woonplaatsen behoren bij de dorpen.

De steden: zes woonmilieutypen

Binnen de stedelijke woonplaatsen zijn zes woonmilieutypen onderscheiden. Het eerste stedelijke woonmilieutype is centrum-stedelijk. Deze categorie bevat de centra van steden, maar ook een aantal centraal gelegen wijken net buiten het centrum. In elke stedelijke plaats is in eerste instantie één postcodegebied als centrum aangewezen. Vervolgens is een aantal andere wijken als centrum-stedelijk aangeduid op basis van de afstand tot het centrum, het percentage werkgelegenheid in horeca, detailhandel en zakelijke diensten, de dichtheid, aanwezigheid van meergezinswoningen en de aanwezigheid van (groot)stedelijke voorzieningen (bioscoop, theater, museum). Het woonmilieu centrum-stedelijk is vervolgens uitgesplitst in twee typen. De centra van de grote steden (Amsterdam, Rotterdam,

² Stedelijkheid wordt derhalve niet bepaald op gemeentelijk niveau maar op het niveau van de "woonplaatsen" i.e. woonkernen. Gemeenten als Haarlemmermeer en Apeldoorn tellen nogal wat inwoners die verdeeld zijn over een flink aantal niet al te grote kernen. Die kernen zijn minder stedelijk dan het inwonertal van de gemeente als geheel zou doen vermoeden.

Den Haag, Utrecht, Groningen en Eindhoven) zijn als centrum-stedelijk-plus aangeduid. De plus staat hier voor het voorzieningenniveau van de stad.

- 1 / 2 centrum-stedelijk en centrum-stedelijk-plus

Na het onderscheiden van de centra van de steden zijn de overige wijken ingedeeld in stedelijke wijken en groenstedelijke wijken. De wijken met een hoge dichtheid zijn stedelijk genoemd, de wijken met een lage dichtheid groenstedelijk.

Binnen de stedelijke wijken zijn drie subtypen onderscheiden. De wijken die overwegend voor de oorlog gebouwd zijn, zijn stedelijk vooroorlogs genoemd. De wijken die overwegend na de oorlog gebouwd zijn, zijn onderscheiden in wijken met een groot aandeel meergezinswoningen (stedelijk naoorlogs compact) en wijken met voornamelijk grondgebonden woningen (stedelijk naoorlogs grondgebonden).

- 3 stedelijk vooroorlogs;
- 4 stedelijk naoorlogse compact;
- 5 stedelijk naoorlogs grondgebonden.

De wijken met een lage dichtheid en relatief veel groen leveren dan het 6e woonmilieu type op binnen de steden

- 6 groen stedelijk

Kleinstedelijke woonplaatsen

Voor de kleinstedelijke woonplaatsen is de driedeling gehandhaafd die de stedelijke woonplaatsen kennen in de vijfdeling. De milieus zijn:

- 7 centrum kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit centrum-stedelijk),
- 8 kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit het buitencentrum milieu) en
- 9 groen kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit groenstedelijk).

Centrum-dorpse en dorpse milieus

Binnen de dorpen is onderscheid gemaakt tussen woonplaatsen met veel voorzieningen en woonplaatsen met relatief weinig voorzieningen resp.

- 10 centrum dorps en
- 11 dorps

De landelijke woonmilieus zijn onderverdeeld in bereikbare en perifere gebieden. De bereikbare milieus liggen binnen 20 minuten reisafstand van een centrumstedelijk milieu.

- 12 landelijk bereikbaar
- 13 landelijk perifeer

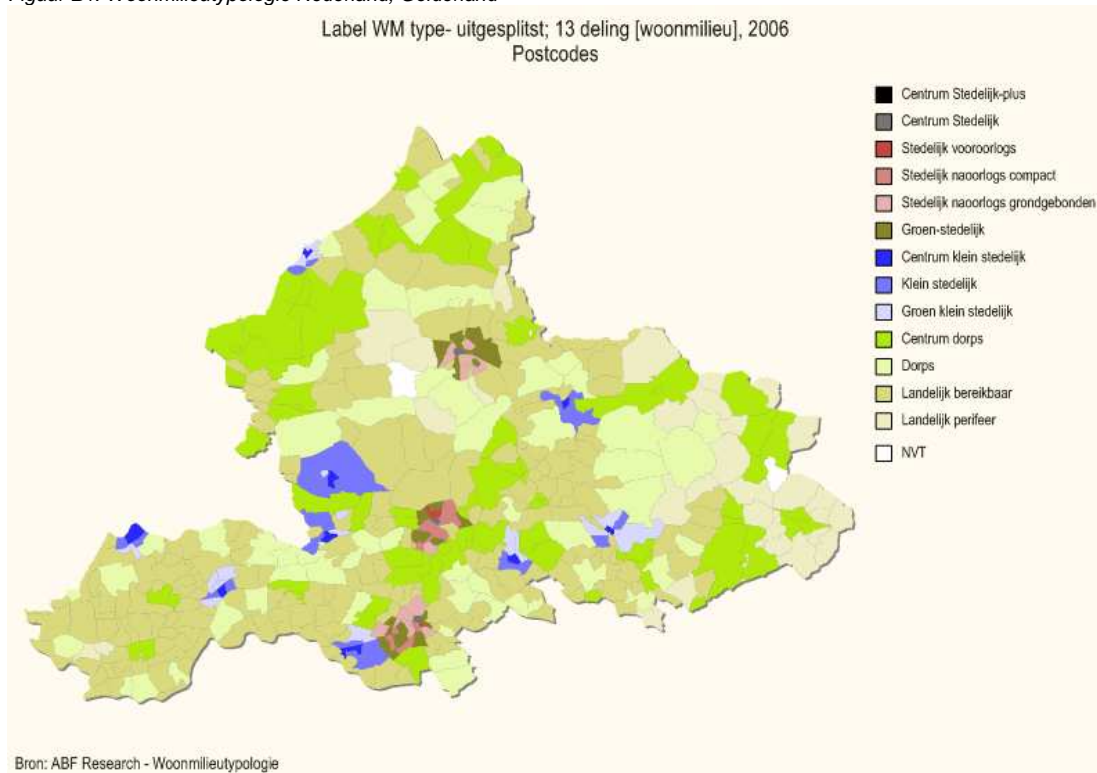
Resultaat

Voor de onderscheiden 13 woonmilieus zijn in onderstaande Tabel B1 enkele kerngegevens opgenomen. Bovendien is een kaart opgenomen met de typologie voor heel Nederland en Gelderland (Figuur B1).

Tabel B1. Kenmerken van de 13 woonmilieutypen

| | N | voor-oorlogse won. | een-gezins-won. | vrij-stande won. | gemidd. WOZ-waarde | dichtheid woon-gebied | dichtheid totaal | winkels per 1000 huish. | gezinnen | lage inkomens |
|----------------------------|------|--------------------|-----------------|------------------|--------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|----------|---------------|
| Centrum-stedelijk-plus | 34 | 63,3% | 16,7% | 1,8% | 66,8 | 77,8 | 59,3 | 49,2 | 16,0% | 39,5% |
| Centrum-stedelijk | 37 | 31,9% | 53,2% | 4,1% | 67,1 | 42,0 | 27,2 | 96,6 | 18,1% | 39,8% |
| Stedelijk VO | 115 | 65,0% | 38,2% | 2,1% | 60,4 | 65,8 | 36,6 | 18,7 | 25,6% | 42,2% |
| Stedelijk NO compact | 238 | 17,1% | 37,8% | 2,1% | 61,1 | 46,6 | 20,4 | 10,8 | 29,6% | 43,8% |
| Stedelijk NO grondgebonden | 166 | 15,7% | 76,1% | 5,9% | 73,2 | 32,7 | 11,6 | 9,6 | 38,8% | 40,1% |
| Groen-stedelijk | 196 | 16,7% | 64,0% | 11,1% | 86,2 | 23,0 | 5,5 | 8,6 | 34,4% | 38,1% |
| Centrum-kleinstedelijk | 78 | 20,8% | 68,3% | 9,7% | 80,8 | 28,1 | 11,1 | 68,8 | 28,1% | 40,9% |
| Kleinstedelijk | 202 | 12,0% | 70,9% | 6,2% | 80,1 | 32,6 | 8,6 | 8,4 | 39,5% | 37,9% |
| Groen-kleinstedelijk | 204 | 12,3% | 80,8% | 15,1% | 88,9 | 21,1 | 4,6 | 8,6 | 39,7% | 38,9% |
| Centrum-dorps | 358 | 15,4% | 88,3% | 18,2% | 90,7 | 23,2 | 2,9 | 20,6 | 40,8% | 38,9% |
| Dorps | 488 | 18,0% | 94,6% | 34,4% | 91,9 | 20,6 | 1,1 | 16,3 | 42,8% | 39,7% |
| Landelijk bereikbaar | 1473 | 27,1% | 91,7% | 50,8% | 99,1 | 19,9 | 0,4 | 9,4 | 43,8% | 39,1% |
| Landelijk perifeer | 427 | 33,3% | 93,5% | 54,4% | 70,1 | 19,5 | 0,3 | 12,4 | 42,0% | 43,0% |
| totaal | 4016 | 22,1% | 71,0% | 16,6% | 80,4 | 27,7 | 2,1 | 18,4 | 36,1% | 40,0% |

Figuur B1: Woonmilieutypologie Nederland, Gelderland



Woonmilieutypologie (5)

Uit de hier boven besproken indeling in 13 typen, kan de vijfdeling afgeleid worden:

- 1 Centrum Stedelijk = 1 plus 2 plus 7
- 2 Buiten Centrum = 3 plus 4 plus 5 plus 8
- 3 Groen Stedelijk = 6 plus 9
- 4 Dorps = 10 plus 11
- 5 Landelijk wonen = 12 plus 13

Bijlage 3 Woonmilieus: beelden uit de wijken in Nijmegen

1 Beeld uit een wijk met een woonmilieu: **Stedelijk Vooroorlogs**



2 Beeld uit een wijk met een woonmilieu: **Stedelijk Naorlogs compact**



3 Beeld uit een wijk met een woonmilieu: **Stedelijk grondgebonden**





Literatuurlijst



Heida, H.R., A. van der Meer, 2007, Primos 2007, Prognosemodel voor Bevolking, Huishoudens en Woningbehoefte, ABF Research, Delft

Otter H.J. den, H.R. Heida, 2007, Primos Prognose 2007, De toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte, ABF Research, Delft