

3

Woningmarkt



STIJINGEN/DALINGEN INDICATOREN

	AANBOD	KOOPSOM	TRANSACTIES	MEDIANE VERKOOPTIJD	NIEUWBOUW
STADSREGIO	+8,5%	-6,2%	-28%	+39,8% +17,4%	
	6.815 woningen	€ 233.100	5.624	116 dagen	5.400 woningen
LANDELIJK	+3,8%	-6,5%	-30,1%	+30,8% -10,6%	
	180.900 woningen	€ 238.300	127.532	102 dagen	70.500 woningen

BRON: STRIJBOSCH THUNISSN BEDRIJFSMAKELAARS, MEEÛS BEDRIJFSHUISVESTING, NVM, KADASTER, STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN, WOONNIEUWS.NL

Inleiding

De woningmarkt verkeerde in 2009 nog steeds in zwaar weer. De economische teruggang heeft verschillende negatieve ontwikkelingen op de woningmarkt tot gevolg gehad: het aantal transacties nam af, de periode dat woningen te koop stonden werd langer en de prijzen daalden. De vrees bestaat dat door deze ontwikkelingen de nieuwbouwproductie nog verder zal terugvallen, waardoor de bouwsector in (nog) zwaarder weer terechtkomt. Daarom zijn er plannen gemaakt om de bouw van woningen en andersoortig vastgoed te stimuleren. De implementatie van de crisis- en herstelwet is hiervan een voorbeeld. De wet is onlangs goedgekeurd en zal waarschijnlijk dit jaar nog van kracht worden. De verwachting is dat eind 2010 begonnen kan worden aan de projecten die door deze wet doorgang kunnen vinden. Daarnaast is in 2009 door het ministerie van WWI € 395 miljoen uitgetrokken voor de Tijdelijke Stimuleringsregeling Woningbouw. Dit bedrag is in drie tranches verdeeld. Diverse gemeenten in de stadsregio hebben met wisselend succes een beroep op deze regeling gedaan.

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen in 2009 genoemd voor zowel de koop- als de huurmarkt in de Stadsregio Arnhem Nijmegen en in Nederland. Daarna worden de grootste nieuwbouwprojecten in de stadsregio beschreven om een beeld te geven van wat er hier in de komende periode te gebeuren staat. Vervolgens wordt ingegaan op woningbeleid en de actuele trends in de woningmarkt. Dit hoofdstuk sluit af met een verdieping van het onderwerp stedelijke vernieuwing.

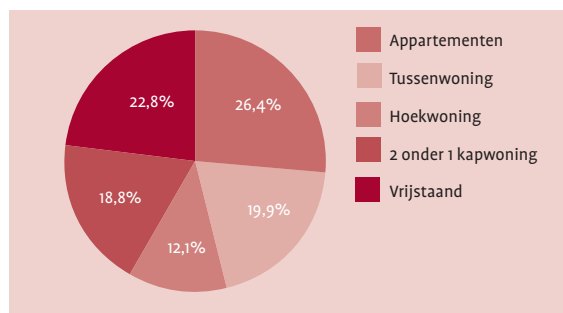
3.1 Marktontwikkelingen koopsector

Aanbod

Sinds ruim een jaar ziet iedereen de gevolgen van de kredietcrisis op de woningmarkt in het Nederlandse straatbeeld: een overvloed aan 'te koop-borden'. Opvallend is dat de aanbodstijging met name in de eerste helft van 2009 heeft plaatsgevonden. Het aanbod stabiliseerde zich in de tweede helft van 2009 tot ongeveer 181.000 woningen. Dit lijkt te duiden op een herstel in de woningmarkt, maar het feit dat daarna in 2010 jaar het aanbod niet verder toenam, doet niets af van de aanbodstijging van vorig jaar. Er is nog steeds sprake van grote aantallen onverkochte woningen in de markt. Deze ruime markt zorgt voor correcties in de vraag- en transactieprizen van woningen, waarover meer in de volgende paragraaf.

In de stadsregio steeg het (geregistreerde) aanbod afgelopen jaar met ruim 8% tot zo'n 6.800 woningen (cijfers NVM). In vergelijking tot het landelijke beeld staan er in de regio relatief meer twee-onder-één-kap-woningen te koop. Vrijstaande woningen werden in 2009 in de stadsregio minder vaak te koop aangeboden dan in de rest van Nederland.

AANDEEL TYPE WONING IN PROCENTEN VAN HET TOTALE
WONINGAANBOD IN DE STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN (2009)



BRON: NVM



Gemiddelde koopsom en prijsindex

Ten tijde van de Vastgoedrapportage van vorig jaar waren de gevolgen van de crisis al zichtbaar in de cijfers. De gevolgen van de economische omstandigheden waren echter nog niet zichtbaar in de prijzen. De gemiddelde koopsom van woningen steeg in 2008 in Nederland en in de stadsregio met circa 2% tot 3%. In 2009 was er echter wel sprake van een daling in de koopsom van woningen. Landelijk daalde de gemiddelde koopsom van woningen in 2009 met 6,5%. De stadsregio deed het iets beter, maar met een daling van 6,2% is ook hier sprake van een flinke terugval in prijs.

Wanneer onderscheid wordt gemaakt naar de segmenten op de woningmarkt, valt op dat in bijna alle categorieën woningen in de stadsregio sprake is van een minder grote prijsdaling dan in de rest van Nederland. Alleen de prijs voor hoekwoningen nam in de stadsregio meer af dan gemiddeld in Nederland.

Hieronder is voor elke gemeente in de stadsregio de gemiddelde woningkoopsom weergegeven. Tevens is aangegeven of er sprake is van een stijging of daling ten opzichte van 2008. Er blijkt in 2009 duidelijk sprake van

GEMIDDELDE KOOPSOM STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN, 2004 – 2009

Jaar	Gemiddeld totaal	Appartement	Hoekwoning	Tussenwoning	2 onder 1 kap	Vrijstaand
2004	217.374	157.393	206.878	188.986	272.035	403.357
2005	220.595	165.821	209.996	195.344	285.530	426.547
2006	233.181	171.968	223.907	205.668	292.380	448.388
2007	241.542	177.883	231.520	210.272	296.549	466.101
2008	248.582	177.435	235.497	214.180	312.451	474.487
2009	233.112	171.645	221.399	207.038	296.008	456.176
	-6,2	-3,3	-6,0	-3,3	-5,3	-3,9

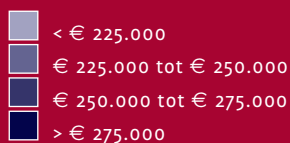
BRON: KADASTER

GEMIDDELDE KOOPSOM NEDERLAND, 2004 – 2009

Jaar	Gemiddeld totaal	Appartement	Hoekwoning	Tussenwoning	2 onder 1 kap	Vrijstaand
2004	212.729	159.842	212.718	199.431	242.987	342.224
2005	222.705	164.914	220.914	208.205	257.004	369.986
2006	235.843	173.973	233.086	220.218	271.937	389.411
2007	248.324	185.747	243.055	228.597	283.259	413.739
2008	254.917	195.120	248.317	235.041	294.736	424.607
2009	238.258	186.370	233.981	225.890	270.606	393.149
	-6,5	-4,5	-5,8	-3,9	-8,2	-7,4

BRON: KADASTER

**GEMIDDELDE KOOPSOM VAN GEMEENTEN BINNEN
DE STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN:**



een daling van de woningprijzen in de stadsregio. Alleen de gemeenten Rijnwaarden en Mook en Middelaar laten een stijging zien van de gemiddelde koopsom voor een woning. Hierbij moet worden opgemerkt dat veel stadsregiogemeenten relatief weinig transacties op jaarbasis kenden (in 2009 respectievelijk 25 transacties in Rijnwaarden en 37 in Mook en Middelaar).

Een andere manier om prijsveranderingen te meten bij woningen is de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het Kadaster. Deze wordt jaarlijks bijgehouden op provinciaal niveau. Deze rekenmethode hanteert indexcijfers om de prijzen van verkochte bestaande woningen weer te geven. Onderstaande tabel geeft de prijsindex weer. Ook hier is de prijsdaling voor Gelderland goed terug te zien: bij ieder woningtype is er in 2009 sprake van een daling van de prijs van minimaal 3,5% ten opzichte van 2008.

Verkooptijd

Woningen staan langer te koop, onder meer doordat het voor woningzoekenden moeilijker is geworden om bij de bank een financiering te verkrijgen voor de aankoop van een woning. De markt lijkt op slot te zitten. Mensen die de intentie hebben te verhuizen, krijgen hun oude woning moeilijker verkocht. Om niet met dubbele lasten geconfronteerd te worden, wachten huiseigenaren vervolgens zelf met de aankoop van een nieuw huis. Het gevolg is dat er weinig woningen verkocht worden; de woningen die verkocht worden, staan langer te koop. In Nederland

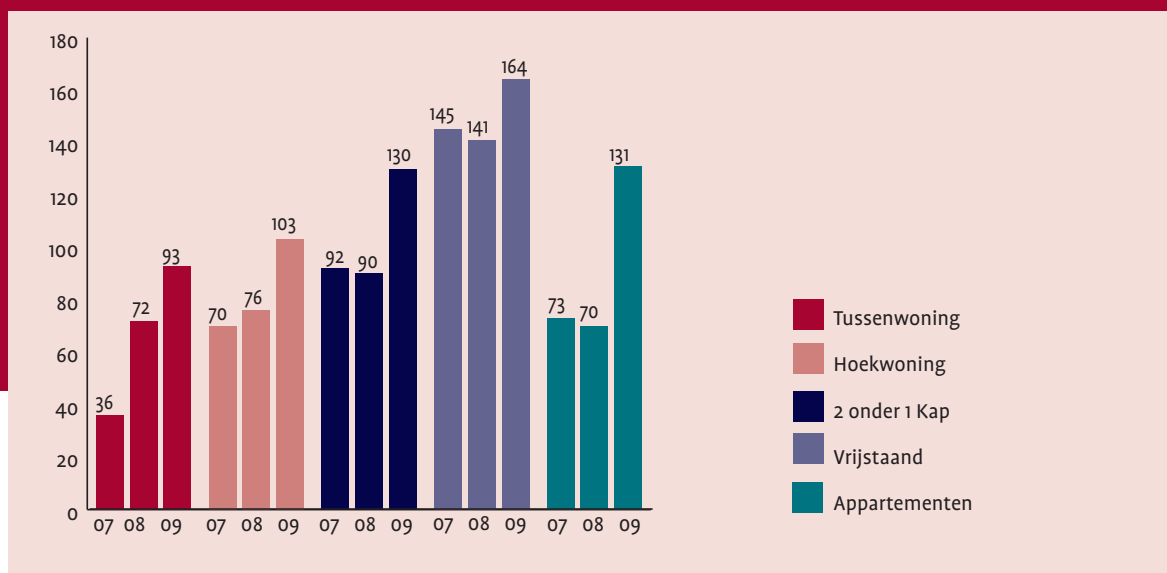
stonden in 2009 verkochte woningen gemiddeld 102 dagen te koop. In de stadsregio ligt dit cijfer nog wat hoger met 116 dagen. Ten opzichte van 2008 is dit een toename van bijna 40%.

Onderstaande grafiek geeft per type woning de gemiddelde verkooptijd in dagen aan. Ten opzichte van 2008 stonden alle typen woningen langer te koop. Met name de appartementen; die wachten bijna twee keer zo lang op een koper als in 2008.

PRIJSINDEX PROVINCIE GELDERLAND, 2005 – 2010

Jaar	Alle woningtypen	Appartement	Hoekwoning	Tussenwoning	2 onder 1 kap	Vrijstaand
1-1-2005	98,0	99,4	98,1	98,1	98,9	92,7
1-1-2006	102,9	102,8	101,4	104,4	104,6	104,3
1-1-2007	105,7	104,3	104,6	105,0	105,2	108,1
1-1-2008	109,3	107,5	108,6	108,5	109,5	111,4
1-1-2009	110,5	106,7	109,0	108,5	109,0	116,4
1-1-2010	104,0	102,3	101,0	103,4	105,2	106,2
	-5,9	-4,1	-7,3	-4,7	-3,5	-8,8

BRON: KADASTER



BRON: KADASTER

Transacties

Het aantal transacties in Nederland en in de stadsregio heeft te lijden onder de gevolgen van de crisis: (zie tabel). Vorig jaar was er al een daling te zien van zo'n 10% in zowel de stadsregio als in Nederland. Dit cijfer liep in 2009 nog verder terug: met ruim 5.600 verkochte woningen in de stadsregio komt het aantal verkochte woningen ruim een kwart lager uit dan in 2008. De landelijke cijfers laten een nog ongunstiger beeld zien: In 2009 werden er ruim 30% minder woningen verkocht dan in 2008. Het totaal aantal transacties kwam uit op ruim 127.000. Deze cijfers

bevestigen het beeld van een woningmarkt die op slot zit. In paragraaf 3.3 worden de grootste nieuwbouwprojecten van de stadsregio genoemd. Bij veel nieuwbouwprojecten nemen ontwikkelaars en makelaars maatregelen om ervoor te zorgen dat de afzet van woningen op peil blijft. Zo worden bijvoorbeeld de koopsommen verlaagd, of er worden premies gegeven bij aanschaf van een woning. Ook komt het voor dat startersleningen makkelijker worden verstrekt. Allemaal maatregelen om de verkoop van (nieuwbouw)woningen te stimuleren.

TRANSACTIES IN DE STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN, 2004-2009

Jaar	Totaal	Appartement	Hoekwoning	Tussenwoning	2 onder 1 kap	Vrijstaand
2004	7.785	1.918	1.152	2.588	1.098	705
2005	8.667	2.191	1.302	2.939	1.071	675
2006	8.794	2.212	1.258	2.881	1.150	708
2007	8.646	2.309	1.268	2.731	1.091	804
2008	7.557	2.106	1.148	2.438	967	677
2009	5.624	1.666	886	1.748	678	447
	-25,6	-20,9	-22,8	-28,3	-29,9	-34,0

TRANSACTIES IN NEDERLAND, 2004-2009

Jaar	Totaal	Appartement	Hoekwoning	Tussenwoning	2 onder 1 kap	Vrijstaand
2004	191.891	54.703	23.389	61.536	20.019	21.559
2005	206.629	54.353	26.844	68.513	21.525	21.839
2006	209.767	52.657	26.136	71.305	22.092	22.258
2007	202.401	54.608	25.862	64.656	21.609	22.861
2008	182.392	54.117	23.949	59.689	19.303	19.968
2009	127.532	39.555	17.055	41.551	13.095	12.651
	-30,1	-26,9	-28,8	-30,4	-32,2	-36,6

BRON: KADASTER

3.2 Marktontwikkelingen huursector

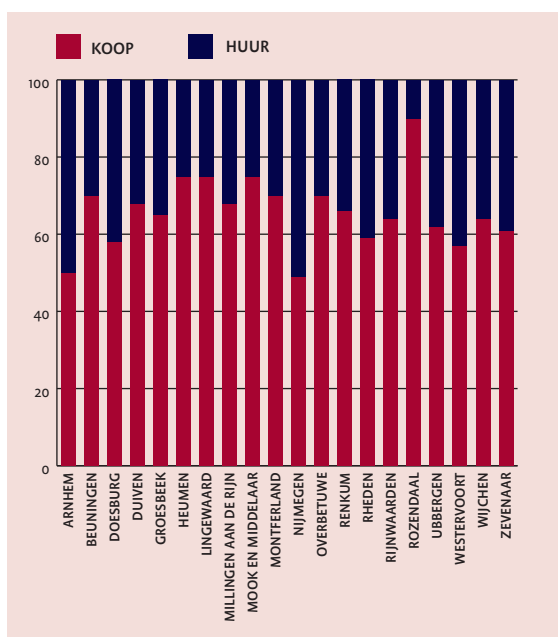
Regionale huurmarkt

In de Stadsregio Arnhem Nijmegen is Enserve de organisatie die toeziet op de woonruimteverdeling. Gemiddeld genomen is zo'n 30% tot 40% van alle woningen in de regio een huurwoning. Nevenstaande tabel laat grafisch de verhoudingen tussen koop en huur zien per gemeente. De twee grote steden Arnhem en Nijmegen huisvesten de meeste huurders; hier ligt de verhouding ongeveer fifty fifty. Rozendaal is de gemeente met het minste percentage huurwoningen, zo'n 10%.

Enserve, waarbij zo'n 90% van de woningcorporaties in de stadsregio is aangesloten, verzorgt de woonruimteverdeling voor sociale huurwoningen in de stadsregio. Zij registreert jaarlijks hoe de dynamiek op de markt voor sociale huurwoningen zich ontwikkelt. In de onderstaande tabel is dit weergegeven voor de jaren 2002 tot en met 2009. De tabel laat zien dat de dynamiek in 2009 ongeveer op een zelfde peil als in voorgaande jaren is gebleven.

Het gemiddelde aantal reacties op een sociale huurwoning is in 2009 voor het derde achtereenvolgende jaar licht gestegen. Mogelijk is dit een gevolg van de onzekere tijden waardoor wellicht meer mensen voor de flexibiliteit van een huurwoning kiezen. Het aantal nieuw getekende huurcontracten ligt ook wat hoger dan in het voorgaande jaar; de mutatiegraad is vergelijkbaar met die van voorgaande jaren. Het aantal actief woningzoekenden (mensen die gedurende dit jaar minstens één keer op een advertentie hebben gereageerd) is in 2009 voor het eerst sinds 2002 weer gestegen.

VERHOUDING TUSSEN KOOP EN HUUR PER GEMEENTE



BRON: KADASTER

KENGETALLEN VOOR DE DRUK OP DE MARKT VOOR SOCIALE HUURWONINGEN IN DE STADSREGIO ARNHEN NIJMEGEN, 2002-2009

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Reacties per woning	116	125	109	83	82	86	101	102
Aantal nieuwe huurcontracten	6.054	5.990	6.432	7.094	6.589	5.998	6.056	6346
Mutatiegraad	6,7%	6,8%	7,3%	8,0%	7,7%	6,8%	6,9%	6,9%
Actief woningzoekend	40.352	40.068	38.228	36.748	36.647	33.870	32.442	35.054

BRON: ENSERVE



Landelijke huurmarkt

De Nederlandse corporatiesector beschikte begin 2009 over ruim 2,4 miljoen woningen. In totaal werden er door corporaties vorig jaar 31.944 nieuwe woningen opgeleverd. Dat is 40% van alle nieuw gebouwde woningen. Daarvan waren er 22.951 bestemd als huurwoning. In 2009 werden er 16.222 huurwoningen uitgepond.

De huurprijzen van huurwoningen (zowel particulier als sociaal) zijn in 2009 licht gedaald, gemiddeld met zo'n 2,4%. Deze prijsdaling wordt niet zo zeer veroorzaakt door een absolute daling van de huren, als wel door een relatieve stijging van het aanbod in het segment tot € 800,- in verhouding tot het segment vanaf € 800,-. In 2009 was de landelijke gemiddelde huurprijs € 753,- ten opzichte van een prijs van € 773 in 2008. De grootste prijsstijging in Nederland deed zich voor in Amsterdam. Hier steeg de gemiddelde huurprijs met zo'n 9,5% naar een bedrag van € 1.328,-.

De verhuur van woningen, in aantallen verhuurde woningen, is in 2009 in Nederland toegenomen. Dit is deels te verklaren doordat mensen die een nieuwe woning hebben gekocht en hun oude woning door de moeilijke markt niet kwijt raken, er vaak voor kiezen om die oude woning tijdelijk te verhuren. Ook de nieuwbouw van sociale huurwoningen is het afgelopen jaar in Nederland toegenomen.

3.3 Toekomstige plannen en ontwikkelingen

Afgelopen jaar liep het project Tempo KAN! ten einde. De doelstelling was om in de periode 2005-2009 in de Stadsregio Arnhem Nijmegen ongeveer 24.500 nieuwbouwwoningen te realiseren. In de loop van 2010 wordt deze doelstelling gehaald. Circa 40% van de woningen geldt als 'betaalbaar', wat inhoudt dat de huurprijs voor deze woningen maximaal de huurtoeslag bedraagt of de koopprijs niet meer dan € 172.000 vrij op naam bedraagt. Het project is een succes te noemen, de doelstelling wordt gehaald. Voor de periode 2010-2020 staat een nieuwe verstedelijkingsopgave op de agenda. Later dit jaar worden er met de gemeenten nadere afspraken gemaakt over nieuw beleid voor de woningmarkt op basis van de ontwikkelingen.

In alle gemeenten in de stadsregio worden momenteel nieuwbouwprojecten ontwikkeld. Deze projecten variëren van enkele woningen tot het voltooiën van de bestaande VINEX-locaties. Hieronder worden de grootste projecten en eventuele recente ontwikkelingen genoemd.

ARNHEM, Schuytgraaf

In de nieuwe Arnhemse wijk Schuytgraaf zijn inmiddels zo'n 2.300 woningen verkocht en ruim 350 verhuurd. In totaal worden er zo'n 6.250 woningen in 25 buurten gerealiseerd. Elke buurt heeft zijn eigen identiteit; zo zijn er in de Amerikaanse Wijk woningen gebouwd in Amerikaanse stijl. Van de geplande 25 buurten zijn er reeds zeven opgeleverd, vijf andere buurten zijn grotendeels gereed of volop in aanbouw. Ook zijn momenteel voorzieningen als het medisch centrum en een brede school gerealiseerd.

MUTATIES VAN DE LANDELIJKE VOORRAAD SOCIALE HUURWONINGEN, 2003-2009

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nieuwbouw	13.629	10.710	15.820	18.495	23.386	21.027	31.944
Verkoop	14.260	12.000(±)	18.390	18.720	16.895	17.747	16.222

BRON: ENSERVE



BEUNINGEN, De Beuningse Plas

Al sinds 1995 wordt er in de Beuningse Plas woningbouw ontwikkeld. Het noordelijke deel is in 2003 voltooid. Het zuidelijke deel van de Beuningse Plas is nog in ontwikkeling. Het plan telt zo'n 525 woningen waarvan er al veel zijn verkocht. De Beuningse Plas onderscheidt zich door de gunstige ligging ten opzichte van Den Bosch, Arnhem en Nijmegen. Doordat de wijk nabij een oprit van de A73 ligt, zijn deze steden binnen een half uur bereikbaar. Ook de ligging aan het water van de Beuningse Plas draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de wijk.

DIDAM, Kerkwijk

Vorig jaar is ten zuiden van Didam begonnen met de bouw van woningen in Kerkwijk. De ontwikkeling zal tot 2014 duren en zo'n 400 koop- en huurwoningen omvatten. In april vorig jaar is de verkoop begonnen en eind 2009 werden de eerste bouwvergunningen afgegeven. Op dit moment wordt er gebouwd aan de eerste fase van de wijk. De tweede fase volgt in 2010 en de laatste fase staat voor 2012 op de planning. De wijk is met name bedoeld voor jonge gezinnen en starters. Zo'n 75% van de woningen zal voor maximaal € 172.000 vrij op naam verkocht worden.

ELST, Westeraam

Na voltooiing zal de gehele Westeraam, tussen Elst en de A325, 2.350 woningen tellen. De wijk is opgedeeld in 5 fasen. De eerste twee, Groenord en de Centrale zone, zijn gereed; de Lingebuurt volgt op korte termijn. Met de vierde fase, de Lanenbuurt met zo'n 500 woningen, is in 2009 begonnen met de bouw. Kregenbuurt is de laatste fase van Westeraam. Voor dit deelplan wordt momenteel nog gewerkt aan de stedenbouwkundige invulling.

HUISSEN, Loovelden

Ten westen van Huissen wordt al enige tijd gebouwd aan de wijk Loovelden. Deze wijk wordt ook gefaseerd gebouwd en zal naar verwachting in 2015 compleet gerealiseerd zijn. Er zullen dan zo'n 1.250 woningen staan. Eind 2009 is gestart met de bouw van een school in de wijk, deze wordt in 2010 in gebruik genomen. Looveld profiteert qua ligging van de toekomstige ontwikkelingen rondom park Lingezege, het 1.500 hectare grote park met een regionale voorzieningsfunctie voor de hele stadsregio. Dit grote natuur- en recreatiegebied wordt ten westen en zuidwesten van Loovelden gerealiseerd.

NIJMEGEN, Waalsprong

Nijmegen is al enkele jaren bezig de oversteek over de Waal te maken met de nieuwbouwwijk Waalsprong. Bij de realisatie van deze wijk komt veel meer kijken dan alleen het realiseren van de woningen. Zo wordt de A325 aangepast, zal de flessenhals in de Waal worden aangepakt door middel van de dijkteruglegging (voorziene realisatie: 2015) en komt er een tweede stadsbrug (voorziene realisatie: 2020).

De Waalsprong zal uiteindelijk 12.000 woningen tellen, waarvan er op dit moment zo'n 3.000 gerealiseerd zijn. De Boomgaard bij Oosterhout en Visveld bij Lent zijn inmiddels opgeleverd. De Elten bij Oosterhout is eveneens bijna gereed. Begin 2010 is begonnen met het bouwrijp maken van de gronden voor de wijk Laauwik bij Lent. Medio 2010 gaat daar de verkoop van woningen van start waarna in 2011 de eerste woningen worden opgeleverd. In 2009 is ook het bestemmingsplan Landschapszone vastgesteld, waarin ruimte is voorzien voor ongeveer 300 woningen waarvan ook een aantal waterwoningen.



WIJCHEN, Huurlingsedam

De woonwijk Huurlingsedam in Wijchen zal uiteindelijk zo'n 1.100 woningen tellen. De ontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden. De eerste fase (van zo'n 250 woningen) is inmiddels zo ver gevorderd dat begin 2010 de eerste woningen reeds zijn opgeleverd. Huurlingsedam heeft een duurzaam karakter: de woningen voldoen aan strenge energieprestatienormen en regenwater wordt binnen de wijk opgevangen en afgevoerd naar het Wijchense Meer (dat als onderdeel van de plannen verlengd wordt).

ZEVENAAR, Groot Holthuizen

De gemeente Zevenaar realiseert een grote uitbreidingslocatie van ongeveer 1.500 woningen ten zuidoosten van Zevenaar. Met de A12 en een nieuw te realiseren op- en afrit en het toekomstige station Zevenaar Oost, is Groot Holthuizen goed gesitueerd. De wijk is verdeeld in vier deelplannen met ieder specifieke eigenschappen. De Bem, de Holtkamp, Studentenplaats en de Tol. De Tol is als eerste in ontwikkeling gebracht. In de zomer van 2009 zijn hier de eerste woningen opgeleverd.

HERONTWIKKELING

Grootschalige herontwikkelingsprojecten komen in de regio voornamelijk alleen voor in Arnhem en Nijmegen. De wijken die worden geherstructureerd, en waarin afgelopen jaar nieuwe ontwikkelingen zijn geweest, worden hieronder toegelicht.

ARNHEM, Centrum-Oost

Het gebied ten oosten van de John Frostbrug en ten westen van de Van Oldenbarneveldtstraat zal in een reeks van jaren veranderen van een voormalig industriegebied in een aantrekkelijke woonwijk op een steenworp afstand van de binnenstad. Op het terrein van de voormalige Cobercofabriek zijn de sloopwerkzaamheden reeds voltooid. Verderop is Fluvium-Noord, op de plek van onder andere de voormalige gasfabriek, in ontwikkeling; hier kunnen onder andere de bewoners van de kleine woon-enclave Rijnwijk worden geherhuisvest. Daarna komen Groot-Rijnwijk, het oude Rijnwijk en de omliggende bedrijven, aan de beurt. Als eerste wordt het voormalige pand van de dienst Stadsbeheer op de hoek van de Broekstraat en de Van Oldenbarneveldtstraat verbouwd tot een centrum met ateliers en woningen voor kunstenaars.

ARNHEM, Klarendal, Geitenkamp, Het Broek en Zuid

In de Arnhemse krachtwijken en GSO III-wijken zijn in 2009 de wijkuitvoeringsplannen uitgevoerd door gemeente, corporaties en bewoners samen. In Klarendal/St. Marten is gewerkt aan de voorbereiding van het Multifunctioneel Centrum en woonzorgwoningen en aan de uitstraling van de Hommelsestraat/Hommelseweg. In het Arnhemse Broek zijn grootscheepse werkzaamheden ter verbetering van meerdere woonblokken. In de Geitenkamp is het ontwikkelingsplan 'Geitenkamp Gildewijk' opgestart. In Arnhem-Zuid ten slotte (Elderveld, de Laar, Vredenburg, Kronenburg) is met de bewoners gewerkt aan de uitvoering van een sociaal programma. In de wijkenaanpak wordt aandacht besteed aan de herontwikkeling van cultureel erfgoed en aan het realiseren van groenvoorzieningen. Er is veel aandacht voor ondernemers en investeerders om samen wijken te maken waar het goed wonen, opgroeien en ondernemen is.

ARNHEM, Malburgen en Presikhaaf

In de wijken Malburgen en Presikhaaf, die beide een gedifferentieerder woonmilieu moeten krijgen, is de herstructurering in volle gang. De woningvoorraad in deze wijken bestond vooral uit goedkope huurwoningen; door sloop, verkoop en nieuwbouw in andere segmenten ontstaat over enkele jaren een evenwichtiger mix. In Malburgen zijn al 1.500 nieuwe woningen verzezen, in Presikhaaf zijn de eerste 300 nieuwe woningen opgeleverd. In Malburgen en Presikhaaf samen zijn al ruim 1.500 woningen gesloopt. De komende jaren staat hier de sloop van nog eens 800 woningen op het programma. Na de herstructureringsoperatie zijn in Malburgen ruim 3.500 nieuwe woningen gebouwd en in Presikhaaf bijna 2.000.

ARNHEM, Saksen Weimar/Groene Treden

Op het terrein van de Saksen Weimar Kazerne in Arnhem Noord (ten westen van de Geitenkamp) ontstaat de komende jaren een bijzondere woonwijk. Onder de naam Groene Treden realiseren de projectontwikkelaars Giesbers/Westerbeek samen met woningcorporatie Vivare een breed woningbouwprogramma gecombineerd met aantrekkelijke voorzieningen. Het woningbouwprogramma omvat 425 woningen in verschillende prijsklassen en typen. In de Groene Treden wordt een onderscheid



gemaakt tussen 'Wonen en werken op de kazerne' en 'Wonen in het landschap'. De kazernegebouwen blijven grotendeels behouden. Binnen de bestaande casco's worden de gebouwen verbouwd tot wooneenheden gecombineerd met werkfuncties mede gericht op een kunstzinnige doelgroep. In dit deel van het plan wordt met name het betaalbare segment gerealiseerd. De sfeer van 'Wonen in het landschap' wordt in het overige deel van het gebied gerealiseerd. Daarvoor maken de ontwikkelaars gebruik van de niveaoverschillen in het plangebied. In dit plandeel vinden we de duurdere woningen, zowel grondgebonden woningen als (woonzorg)appartementen.

NIJMEGEN, Waalfront

Het Waalfront in Nijmegen is het gebied aan de zuidoever de Waal, tussen de spoorbrug en de toekomstige tweede stadsbrug. Na de herstructurering van het gebied moet er een aantrekkelijke, spraakmakende en inspirerende woonwijk staan die zo'n 2.650 woningen telt en circa 27.500 m² ruimte voor werk, cultuur, horeca, detailhandel en zorg. Het bestemmingsplan is inmiddels goedgekeurd en tevens zijn er subsidiegelden beschikbaar gesteld door provincie en het Rijk. Het plan is samen met omwonenden, ondernemers in het gebied en andere betrokkenen opgesteld. Aan de concrete invulling van de eerste fase van het gebied 'Handelskade' (met ongeveer 600 wooneenheden) wordt momenteel gewerkt.

NIJMEGEN, Hatert

Na de aanwijzing van Hatert als Vogelaarwijk is er een wijkactieplan 'Ongedeeld Hatert' opgesteld. Hierin zijn plannen opgenomen om de wijk te herstructureren. Het gaat om de bouw van in totaal circa 600 nieuwe woningen op verschillende locaties. Het worden woningen in alle segmenten: goedkope huurwoningen, middeldure huur- en koopwoningen en dure huur- en koopwoningen. Tevens wordt het wonen met zorg, voor ouderen en mensen met een functiebeperking, ingevuld. De eerste fase in de centrale zone van Hatert is gerealiseerd: 96 appartementen in huur en koop, voor diverse doelgroepen. Verder is zorgcomplex Nieuw Malderborgh herontwikkeld en is het nieuwe complex inmiddels opgeleverd. In de centrale zone worden naast woningen ook zorg- en welzijnsvoorzieningen gerealiseerd.

NIJMEGEN, Willemskwartier

Het Willemskwartier wordt al sinds enkele jaren geherstructureerd in verschillende fasen. Na de oplevering van de woningen aan de Genestetlaan zijn onlangs de woningen aan de Brederostraat opgeleverd (sloop en vervangende nieuwbouw van 57 woningen). De komende jaren worden in het Willemskwartier nog circa 300 woningen vervangen door nieuwe woningen in meerdere prijsklassen. De bouw van de tweede fase in de Brederostraat start dit jaar. De openbare ruimte wordt geheel nieuw ingericht. Met dit omvangrijke project, dat in fasen wordt uitgevoerd, wordt een flinke vernieuwing en versterking van het Willemskwartier beoogd.

3.4 Woningbeleid

Arnhem

Onderwerpen van het woningbeleid van de gemeente Arnhem waren nieuwbouw, leningen voor starters en aandacht voor de Krachtwijken. In januari 2010 heeft het college van burgemeester & wethouders de Arnhemse Woonagenda 2015 vastgesteld. De behandeling in de gemeenteraad volgt binnenkort.

In 2009 zijn er in Arnhem 1.333 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Verbouwing (bijvoorbeeld van kantoor naar woningen) en woningsplitsing meegerekend (170 stuks) brengt het totaal aan nieuwe woningen op 1.503. Het streefcijfer voor Arnhem is 1.000 woningen per jaar erbij en eind 2008 is gevierd dat dit aantal voor het eerst is gehaald. In 2009 is deze prestatie dus ruim overtroffen. De Tijdelijke Stimuleringsregeling Woningbouw, waarvoor de minister van WWI in 2009 bijna € 400 miljoen beschikbaar heeft gesteld, moet voor diverse Arnhemse projecten de impuls geven om de bouw te starten. De gemeente Arnhem heeft het instrument Koperssubsidie ontwikkeld om de verkoop te stimuleren. Kopers kunnen tot € 10.000 subsidie ontvangen als zij een woning kopen waarvan de bouw in 2010 start. De gemeenteraad heeft in oktober 2007 besloten startersleningen te verstrekken aan kopers die voor het eerst een eigen woning kopen. Aanleiding voor de maatregel is dat deze groep door de gestegen huizenprijzen een eerste huis (net) niet meer



kunnen betalen. Het instrument levert een bijdrage aan een snellere doorstroming en betere afzetbaarheid van koopwoningen op de woningmarkt. Als huiseigenaren die iets duurder willen gaan wonen, hun huidige woning immers sneller en makkelijker kunnen verkopen, komen er ook sneller (betaalbare) koopwoningen voor starters beschikbaar. Nu de huizenprijzen zijn gedaald wordt de koopwoning voor starters beter bereikbaar; nu al komt een steeds groter aandeel van de transacties voor rekening van koopstarters (zij hoeven immers niet eerst de huidige woning te verkopen).

De komende jaren wordt in Schuytgraaf nog volop gebouwd. Hetzelfde geldt voor de herstructurering in Malburgen, die reeds vanaf 2004 in volle gang is. In Presikhaaf is in 2008 het eerste project opgeleverd, ook hier wordt de komende jaren veel gebouwd. In en om het Centrum is de voorbereiding van Rijnboog, Arnhem Centraal en Centrum-Oost (onder andere het Coberco-terrein) gaande; over enkele jaren worden hier de eerste woningen opgeleverd. Elders in en aan de randen van de stad zijn Tuin van Elden, Saksen Weimar, Arnhems Buiten en het Akzo-terrein locaties waar vanaf 2010 250 of meer nieuwe woningen verrijzen. De ombouw van het prostitutiegedeelte van het Spijkerkwartier is gestart met de verkoop van panden aan particulieren. Ook is hier ruimte voor nieuwbouw van 40 à 50 woningen.

Nijmegen

Het woningbouwbeleid van de gemeente Nijmegen, dat zich de afgelopen jaren onder meer richtte op meer tempo in de woningbouw, heeft zichtbaar resultaat opgeleverd. In de periode 2005 tot en met 2009 zijn in totaal zo'n 5.000 woningen opgeleverd. De gemeente zorgt voor voldoende planologische capaciteit om de vaart in de productie te houden. Door de economische crisis is realisatie van het woningbouwprogramma echter onzeker. Tot 2014 staan er zo'n 6.500 woningen geprogrammeerd. Of dit aantal wordt gehaald, is vooral afhankelijk van veranderende omstandigheden op de woningmarkt. Om de productie op peil te houden, heeft de gemeente diverse (financiële) maatregelen genomen. Verwacht wordt dat vanaf 2011 de woningbouwproductie in de Waalsprong weer stevig op gang komt.

Vorig jaar heeft de gemeente de Woonvisie geactualiseerd; dit jaar is de Woonvisie uitgewerkt in een Uitvoeringsprogramma voor 2010-2014. Centraal hierin staan een ongedeelde stad en het binden van bewoners. Wijken moeten een prettig woonklimaat hebben en variatie in het woningaanbod bieden om wooncarrières binnen de wijk mogelijk te maken. In het Uitvoeringsprogramma wordt concreet uitwerking gegeven aan een zestal opgaven: het inlopen van het woningtekort, doorgaan met de wijkaanpak, betaalbaarheid en kwaliteit, huisvesten van doelgroepen, woonruimteverdeling en segregatie en continuering van de aanpak van de particuliere voorraad.

Een nieuwe overkoepelende raamovereenkomst tussen gemeente en corporaties voor de periode 2010-2014 bevindt zich in de besluitvormingsfase. Op basis hiervan worden nieuwe bilaterale prestatieafspraken gemaakt. De gemeente blijft de ontwikkelingen op de woningmarkt scherp monitoren en bespreekt ze periodiek met alle betrokken partijen.

3.5 Trends

Een aantal actuele trends op de woningmarkt zijn:

- In de toekomst krijgen delen van Nederland te maken met bevolkingskrimp. Aan de ongebreidelde uitbreiding met nieuwbouwwijken lijkt een eind te komen. Met name in landelijke gebieden zijn nieuwbouwlocaties niet meer vanzelfsprekend. Op plaatsen waar wel wordt uitgebreid is er meer behoefte aan het afstemmen van de woningen aan de lokale woonwensen.
- Het ontwikkelen van woonzorgcomplexen blijft in de toekomst een rendabele investering. De ouder wordende bevolking heeft specifieke wooneisen. Hieraan wordt in weinig woningen tegemoet gekomen. Het combineren van wonen en zorgvoorzieningen is een gewild concept en marktpartijen proberen hier (hoewel niet altijd succesvol) op in te spelen.
- Binnenstedelijke herstructurering zal een steeds grotere rol gaan spelen in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Financieel gezien maakt dit de woningbouwopgave er niet gemakkelijker op. Herstructurering is duur en kan niet altijd op een rendabele manier gerealiseerd worden.

VERDIEPING: Stedelijke vernieuwing

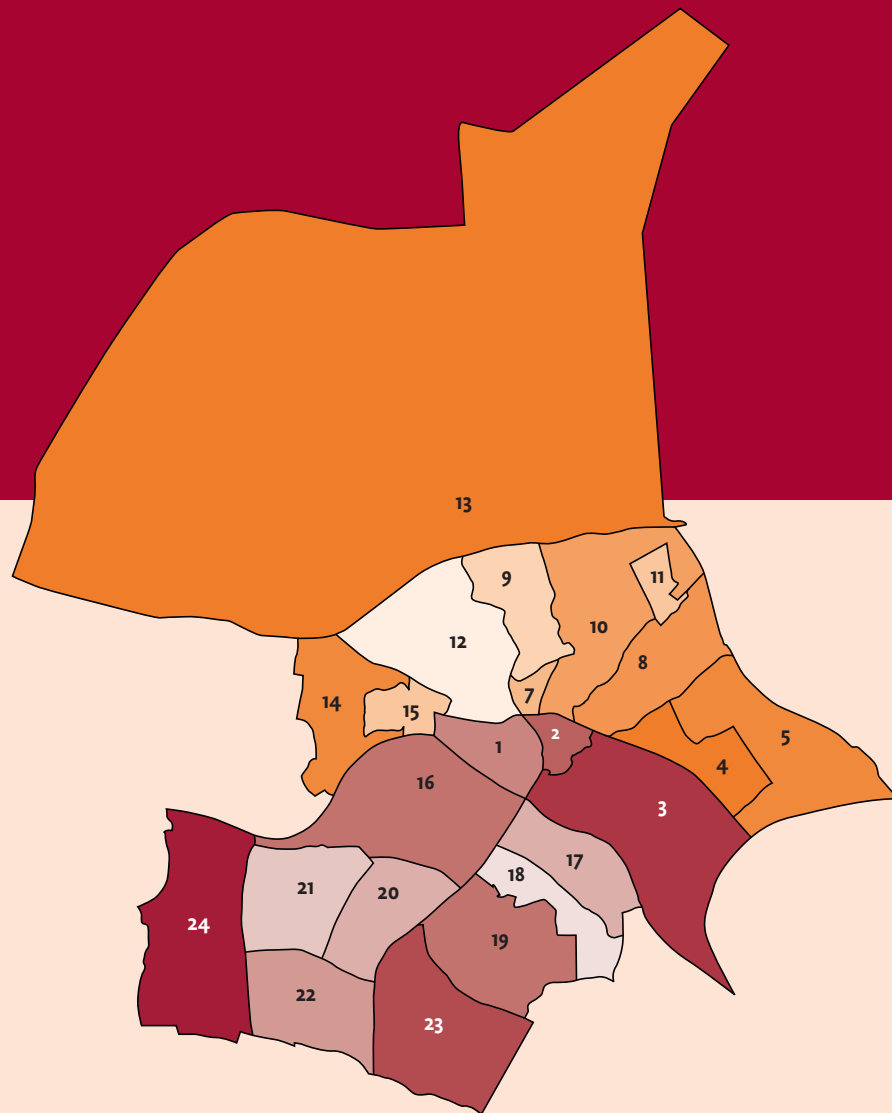
De vernieuwing van de stad zal in de komende decennia steeds meer in de bestaande stad plaatsvinden, ook in de gemeenten van de stadsregio. Langzamerhand zien we in veel steden een verschuiving optreden van de ontwikkeling van grote uitleglocaties naar de transformatie van bestaand stedelijk gebied. Veel steden zijn in de afgelopen decennia enorm hard gegroeid. Het is van belang dat de kwaliteit van de bestaande stad gehandhaafd blijft of wordt verbeterd. Het besef dat de bevolking steeds minder snel groeit, en op de lange termijn in bepaalde regio's daalt, speelt mee bij de omslag in het ruimtelijk beleid. In de stadsregio is nog geen sprake van krimp, maar ook hier zal de kwaliteit van de bestaande stad hogere prioriteit op de beleidsagenda krijgen.

Om de kwaliteit van de stad te verbeteren zijn investeringen nodig. De steden Arnhem en Nijmegen dragen, samen met marktpartijen en corporaties, zorg voor die investeringen door grote transformatieprojecten te initiëren en de naoorlogse wijken te vernieuwen. De aanwijzing van de krachtwijken door voormalig minister Vogelaar in 2007 maakte extra financiën vrij voor het herontwikkelen van enkele verouderde wijken. Maar ook de bewoners van de steden investeren in kwaliteit. Een belangrijk deel van de investeringen in de vernieuwing van de bestaande stad is afkomstig van woningbezitters.

Tegen die achtergrond is voor de Vastgoedrapportage gekeken naar de investeringen in woonwijken. Voor alle woonwijken van Arnhem en Nijmegen is nagegaan voor welk bedrag er in de afgelopen vijf jaar gemiddeld is geïnvesteerd per woning. De cijfers zijn daarbij uitgesplitst naar nieuwbouwinvesteringen in woningen (veelal door corporaties en projectontwikkelaars) en verbouwinvesteringen (veelal door eigenwoningbezitters). Hieruit blijkt in welke wijken uitbreiding en vernieuwing (nieuwe woningen worden gebouwd) heeft plaatsgevonden, en in welke mate de afgelopen jaren is geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van bestaande wijken (verbouwinvesteringen). Bestemmingsveranderingen, bijvoorbeeld van winkel naar woonbestemming, het splitsen of samenvoegen van woningen en andersoortige verbouwinvesteringen ten behoeve van woondoeleinden zijn hierin meegenomen. De tabellen laten duidelijk het verschil zien tussen de wijken waar stedelijke vernieuwing ook sloop en nieuwbouw betrof, zoals Malburgen, en de wijken waar de vernieuwing vrijwel alleen gericht is op investeren in de

bestaande bouw, zoals Geitenkamp. Het bijhouden van deze gegevens kan mogelijk een handig instrument worden om een vinger aan pols te houden hoe wijken zich ontwikkelen. Het teruglopen van de verbouwinvesteringen door particuliere woningbezitters, kan dan een signaal zijn dat een wijk in een neergaande ontwikkeling terechtkomt.

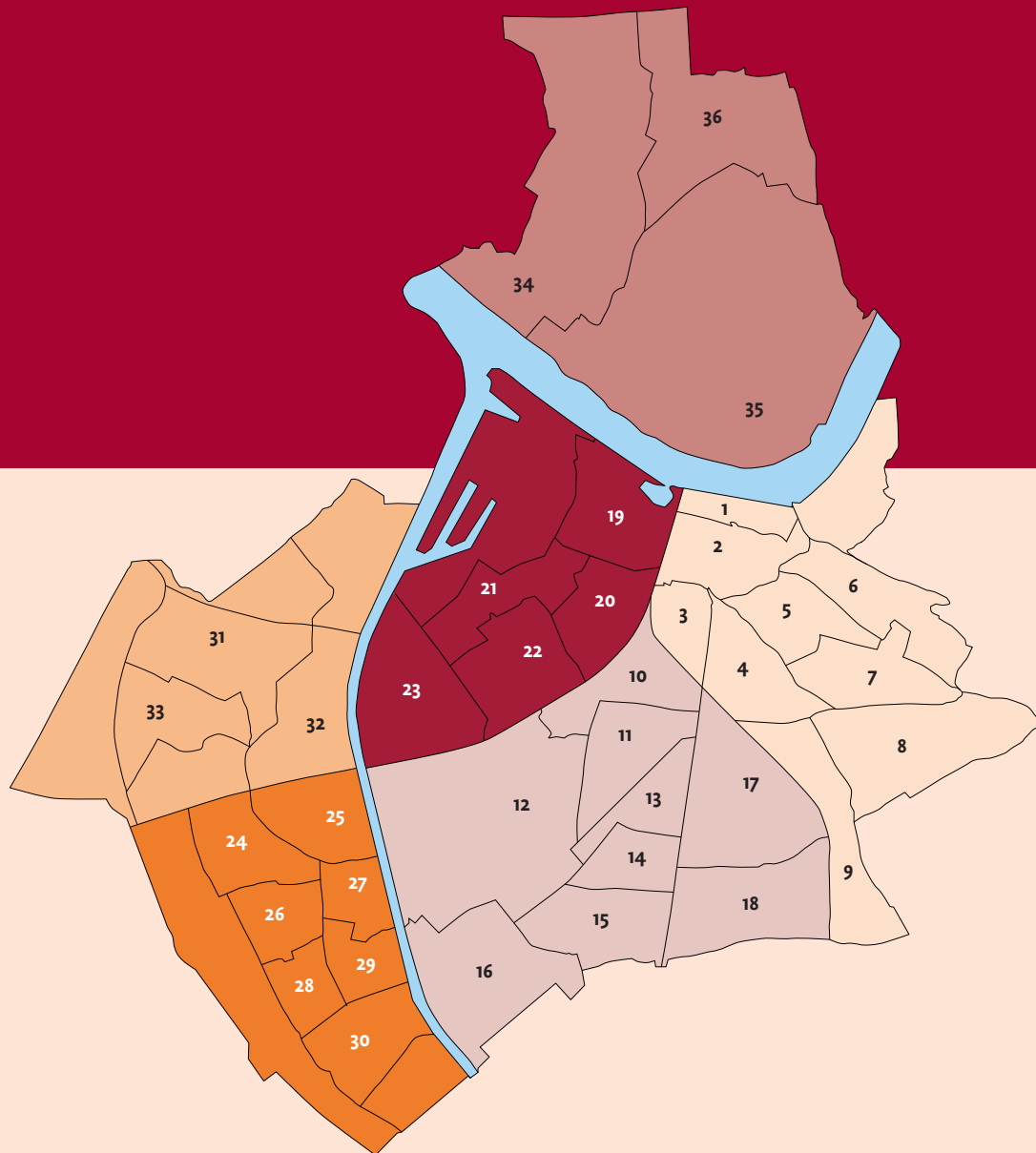




GEMIDDELDE INVESTERING PER WONING IN ARNHEM PER WIJK, 2005-2009

Wijk	Gemiddelde nieuwbouw-investering per woning	Gemiddelde verbouw-investering per woning
1 Centrum	2.084	2.742
2 Spijkerkwartier	361	3.331
3 Arnhemse broek	0	1.121
4 Presikhaaf West	9.795	350
5 Presikhaaf Oost	2.302	1.026
6 St Marten / Sonsbeek Zuid	0	996
7 Klarendal	1.355	1.458
8 Velperweg E.O.	5.647	1.799
9 Alteveer / Cranevelt	378	2.805
10 Geitenkamp	0	5.400
11 Monnikenhuizen	0	5.457
12 Burgemeesterwijk / Hoogkamp	167	2.970
13 Schaarsbergen E.O.	19.589	4.818
14 Heijenoord / Lombok	0	3.019
15 Klingelbeek E.O.	0	759
16 Malburgen West	25.675	244
17 Malburgen Noord-Oost	30.953	195
18 Malburgen Zuid-Oost	0	3.722
19 Vredenburg / Kronenburg	0	1.062
20 Elden	2.219	1.585
21 Elderveld	0	379
22 De Laar	0	619
23 Rijkerswoerd	2.010	1.126
24 Schuytgraaf	148.949	435

BRON: GEMEENTE ARNHEM



GEMIDDELDE INVESTERING PER WONING IN NIJMEGEN PER WIJK, 2005-2009

Wijk	Gem. verbouw-investering per woning	Gem. nieuwbouw-investering per woning	Wijk	Gem. verbouw-investering per woning	Gem. nieuwbouw-investering per woning
1	2.109	777	19	1.240	6.913
2	7.870	7.915	20	2.489	334
3	1.730	1.289	21	4.004	15.716
4	3.212	8.684	22	2.660	3.178
5	6.608	1.903	23	642	322
6	4.913	6.655	24	567	0
7	4.584	357	25	282	0
8	22.404	33.480	26	293	0
9	87.460	38.942	27	189	0
10	553	1.192	28	393	0
11	2.784	785	29	59	150
12	2.721	0	30	772	0
13	3.311	1.614	31	987	404
14	2.553	0	32	832	187
15	3.833	182	33	1.153	50
16	501	35	34	1.308	1.083
17	1.578	939	35	2.629	13.387
18	2.583	9.020	36	2.605	3.475

BRON: GEMEENTE NIJMEGEN

VERDIEPING: Interview

Popke Popkema

senior beleidsadviseur/woningbouwcoördinator gemeente Arnhem

Wat is de stand van zaken in Arnhem op gebied van stedelijke vernieuwing?

“De grootste stedelijke vernieuwingprocessen in Arnhem spelen in de vier krachtwijken, waarbij in ruimtelijke zin na Malburgen nu vooral Presikhaaf in ontwikkeling is. Stedelijke vernieuwing moet volgens ons altijd samengaan met sociale vernieuwing. Dat was ook voor Vogelaar al de insteek, toen er voor elk van de vier wijken al plannen lagen. Die wijkplannen hebben we doorgezet, bijgesteld en tot uitvoering gebracht. De resultaten verschillen per wijk, ook afhankelijk van hoe ver het proces al is. Maar over het geheel zijn we positief, bijvoorbeeld omdat uit de wijkmonitoren blijkt dat de leefbaarheid overal vooruit gaat.”

Kan de bestaande stad de concurrentie met de grootschalige nieuwbouwprojecten wel aan, gezien de huidige markt?

“Ik denk dat het eerder andersom is: de uitleglocaties krijgen het steeds moeilijker om te concurreren met de binnenstedelijke. Het probleem zit in de veelheid aan plannen, zeker nu de vraag een grote terugval laat zien. Het aanbod in veel van die plannen zou ook nog eens vóór 2015 op de markt moeten komen. Dat komt omdat er nog te veel naar de korte termijn wordt gekeken, en te veel naar het afzonderlijke project op zich. Het geheel wordt dan uit het oog verloren; in Arnhem beseffen we nog maar pas dat we over een planvoorraad beschikken die voldoende is voor de komende 20 jaar.”

Maar hoe zou dat afstemmen van het aanbod op de vraag dan beter moeten?

“Door niet per se alle ballen in de lucht te willen houden. Ik weet dat dat moeilijk is, vooral de financiële belangen zijn immers groot, maar toch moeten er keuzes gemaakt worden uit de veelheid aan plannen. Want wat we tot dusver hebben gedaan om aanbod terug te brengen, te temporiseren, betref niet meer dan een vijfde deel en zie ik toch meer als vingeroefeningen. Het echte werk begint pas, zeker als we ons realiseren dat het aanbod maar beperkt te sturen is. Veel zit immers vast in bouwtitels en/of grondposities waarover ontwikkelende partijen al beschikken. Het beter sturen van het aanbod van woningen is een taak, een uitdaging waar de overheid voor staat. Twee dingen zijn daarin belangrijk: beter nadenken over ‘wat, waar en wanneer’ en minder appartementen.”

Wat bedoelt u met beter nadenken over wat, waar?

“De huidige markt laat zien dat er een andere manier van ontwikkelen moet komen. We zeggen al jaren vraaggericht te werken, maar doen dat in mijn ogen nog steeds niet. Nu zie je dat waar het aanbod echt tegemoet komt aan de vraag - ook waar het gaat om voorzieningen, ruimtelijke kwaliteit en parkeren - projecten nog steeds succesvol kunnen zijn. Kwantiteit hebben we genoeg, nu draait het om kwaliteit. Overheid en marktpartijen moeten daarom de afnemer gaan zien als opdrachtgever, op zoek gaan naar wat die afnemer wil vinden op een bepaalde plek in de stad. Ook de relatie met voorzieningen vraagt meer aandacht. Voor een uitbreiding als de Schuytgraaf betekent dat voldoende woningen realiseren om draagvlak te krijgen voor de beoogde voorzieningen. Voor het centrum betekent dat dat we niet per se alleen moeten denken aan appartementen, maar moeten nagaan of er geen andere concepten zijn die het geweldige voorzieningenniveau combineren met een bijzonder woonmilieu.”

Heeft de crisis gevolgen gehad voor de manier waarop partijen samenwerken bij stedelijke vernieuwing?

“Stedelijke vernieuwing gaat over lange, complexe processen. De crisis zorgt er in bepaalde processen voor dat er meer druk op die samenwerking komt te staan. Vaak gaat het over financiële aspecten of de randvoorwaarden die de gemeente stelt. Financieel heeft dan overigens ook betrekking op de gemeente, want uit- of zelfs afstel van projecten heeft ook gevolgen voor de gemeentekas. Veel hangt ook af van de personen en hun vaardigheid er samen uit te komen. En soms zie je dan dat een proces gewoon te lang duurt, waardoor de percepties die mensen van elkaar hebben niet meer worden bijgesteld. In dat geval is er vaak een verrassende draai in het proces nodig om de boel weer vlot te trekken.”

Kijkend naar de toekomst van stedelijke vernieuwing, waar liggen de kansen?

“De focus op kwaliteit die nodig is, is een kans op zich. Het is een kans om afwisselende stukken stad te maken met verschillende identiteiten, projecten die zijn toegespitst op hun locatie en de omgeving daarvan. Het is ook een kans voor het mengen van functies van wonen, werken en recreëren om zo te komen tot gebieden die door hun onderlinge variatie ook echt een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de stad als geheel. De afnemer centraal stellen bij èchte integrale gebiedsontwikkeling, luisteren naar de toekomstige bewoner, heeft verder als voordeel dat je te weten komt welke voorzeningen je precies moet realiseren. Bovendien: als mensen gevraagd wordt hoe hun toekomstige woonomgeving eruit moet zien, is het eerste deel van de marketing al gedaan.”