

project
**Ladder voor Duurzame Ver-
stedelijking Vijverhof Berg en
Dal**

datum
24 oktober 2022

opdrachtgever
KlokGroep BV

projectnummer
P03735

opgesteld door
DBo, LvdH

i.a.a.
JRi, MvDn

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Vijverhof Berg en Dal

Aanleiding

Voor de herontwikkeling van het Vijverhof-terrein aan de Kwakkenbergweg in Berg en Dal bestaat het voornemen om woningbouw te realiseren. Het programma bestaat uit 120 woningen en 200 m² maatschappelijke voorzieningen.

Binnen de huidige bestemmingsplannen is de beoogde ontwikkeling Vijverhof niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming Maatschappelijk gewijzigd naar 'Wonen'. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief (120 woningen) beschouwd worden als een 'nieuwe

stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 120 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

Voor de 200 m² maatschappelijke voorzieningen hoeft geen toets aan de Ladder te worden doorlopen omdat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of hiervan sprake is wordt namelijk bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Hiervan is geen sprake bij dit initiatief.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Planinitiatief

Het plangebied is gelegen aan de Kwakkenbergweg ten noordwesten van Berg en Dal en ten zuidoosten van Nijmegen. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 30.000 m². Het plangebied bestaat momenteel uit bebouwing van het zorgcomplex Vijverhof.

Tabel 1 Woningbouwprogramma Vijverhof

Type	Aantal
Sociaal (huur en koop)	38
Middelduur (huur en koop)	34
Grondgebonden koop	48
Totaal	120

- Het bestaande hoofdgebouw wordt gedeeltelijk gesloopt, de te behouden bebouwing wordt getransformeerd naar 72 sociale en middeldure woningen (huur en koop).
- De voormalige aanleunwoningen gelegen binnen het plangebied globaal van noordoost tot zuidwest worden gesloopt en hier worden 48 grondgebonden koopwoningen teruggebouwd.
- Bestaande bebouwing aan zuidoostelijke zijde (Oosterpoort en Kwakkenberg) wijzigt niet, ook functie blijft hetzelfde. De gebouwen worden wel in de bestemmingsplanherziening meegenomen.

Tabel 2: Beoogde woningtypologie

Type	Aantal
Vrijstaande woning	3
Twee-onder-een-kap woning	10
Hoekwoning	10
Tussenwoning	14
Huur, appartement, sociaal (transformatie hoofdgebouw)	38
Appartement, middeldure huur of koop (transformatie hoofdgebouw)	34
Seniorenwoning	4
Starterswoning (rij- en hoekwoning)	7
Totaal	120



Figuur 1: Stedenbouwkundig plan Vijverhof Berg en Dal 2022

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 120 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)
- Actieplan Wonen 2020-2025 (2020)
- Koers Ruimte voor goed wonen (2018)
- Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland (2019)
- Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (2020)
- Woningmarktonderzoek regio Arnhem-Nijmegen (2019)
- Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040 (2020)
- Woonvisie Nijmegen 2015-2030 (2016)
- Samen werken aan wonen 2019-2023 (actualisatie 2020)
- Stads- en wijkmonitor gemeente Nijmegen 2020
- Actieplan Wonen Berg en Dal 2020 (2020)

- Woningmarktonderzoek Actualisatie Berg en Dal 2019-2029 (2019)

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling Vijverhof betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied valt op dit moment binnen twee bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan dat geldt aan de noordzijde van het plangebied (Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg, 15-02-2017) heeft de bestemming Maatschappelijk. De rest van het plangebied heeft in het bestemmingsplan (Berg en Dal, 25-07-2007) de bestemming Bijzondere Woondoeleinden. Op basis van deze bestemmingsplannen is regulier wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 120 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een zorgcomplex naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 120 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De provincie streeft naar duurzame verstedelijking door woonontwikkelingen in beginsel te laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Ook op regionaal en lokaal niveau is dit de ambitie. Het planinitiatief past binnen deze kaders aangezien de beoogde woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Bovendien wordt provinciaal, regionaal en gemeentelijk ingezet op transformatie en herbestemming. Het initiatief is in lijn met de belangrijkste beleidskaders, doordat een deel van het hoofdgebouw wordt behouden en getransformeerd naar sociale en middeldure woningen. De voormalige aanleunwoningen worden gesloopt en hier worden grondgebonden woningen teruggebouwd.
- In de subregio Nijmegen e.o. wordt ingezet op het versnellen van de woningbouwproductie en het bouwen van meer woningen. Het initiatief draagt hier concreet aan bij door 120 nieuwe woningen te realiseren. Bovendien is een belangrijk uitgangspunt op regionaal niveau dat er voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd: 50% van het woningbouwprogramma dient te bestaan uit betaalbare woningen. Het initiatief Vijverhof in Berg en Dal voldoet aan deze ambitie aangezien van de 120 beoogde woningen er 72 woningen in de sociale en middeldure sector worden gerealiseerd (ca. 60%).
- In de gemeentelijke woningbouwprogrammering van Berg en Dal wordt gestreefd naar een verdeling die bestaat uit onder meer 50% sociale huur en koop, middenhuur en betaalbare koop. Tot 2030 zijn er in de gemeente Berg en Dal 1.200 woningen nodig, met de nadruk op kernen dichtbij Nijmegen zoals Berg en Dal, Groesbeek en Ooij. Op die manier kunnen nieuwe initia-

tieven bijdragen aan de woningbehoefte in de gemeenten Berg en Dal én Nijmegen, waar de woningbouwopgave groot is. Het initiatief Vijverhof wordt gerealiseerd op de grens van de gemeenten Berg en Dal en Nijmegen en realiseert in ieder geval 38 sociale en 34 middeldure woningen, waarmee er concreet wordt bijgedragen aan het realiseren van meer van dit type woningen. Daarnaast wordt ingezet op grondgebonden koopwoningen, waarvan de prijsklasse nog niet bekend is. Ook wanneer deze woningen niet binnen de betaalbare koopsector vallen, wordt voldaan aan het gemeentelijk streven om minimaal 50% betaalbare woningen te realiseren.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen.

Kijkend naar de aard en omvang van het initiatief, de locatie van het initiatief op de grens van de gemeenten Berg en Dal en Nijmegen en de sterke verhuisrelatie met de gemeente Nijmegen wordt het primaire verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling afgebakend als de gemeenten Berg en Dal en Nijmegen. Als secundair verzorgingsgebied worden de overige gemeenten in de regio Nijmegen e.o. gehanteerd (Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Wijchen).

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 120 woningen te realiseren op het Vijverhof-terrein in de gemeente Berg en Dal voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- De bevolking in de gemeente Berg en Dal neemt de komende jaren af, maar het aantal huishoudens neemt toe. De bevolking in de gemeente Nijmegen en regio Nijmegen e.o. groeit de komende jaren nog wel flink door evenals het aantal huishoudens. Voor de gemeente Berg en Dal geldt tot 2030 een woningbehoefte van ca. 1.200 woningen, voor de gemeente Nijmegen een woningbehoefte van 10.330 woningen. Voor de gehele sub-regio Nijmegen e.o. is sprake van een woningbouwopgave van bijna 16.000 woningen tot 2030. Vanwege de inloop van het bestaande woningtekort ligt de nadruk op de komende 5 jaar.
- Op dit moment is er binnen de gemeente Berg en Dal onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. De totale planvoorraad bedraagt 1.647 woningen terwijl de woningbehoefte (inclusief 30% overcapaciteit) 1.560 woningen betreft. De bouwproductie blijft op korte termijn beperkt, omdat voor veel plannen nog ruimtelijke procedures moeten worden doorlopen. Een groot deel van deze plannen heeft dus een zachte status. Er ligt een opgave om plannen hard te maken.
- Hetzelfde geldt voor de gemeente Nijmegen: hier is de plancapaciteit niet groot genoeg om in de totale woningbehoefte in de gemeente te voorzien. De beoogde ontwikkeling op het Vijverhof om 120 woningen te realiseren voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. Bovendien is de ontwikkeling Vijverhof reeds opgenomen als zachte plancapaciteit in de gemeente Berg en Dal én aangemerkt als één van de versnellingslocaties binnen de regio.

- Het is bovendien nodig om woningen toe te voegen in de kern Berg en Dal omdat in Leuth en Ooij de gemeente ruim meer plannen heeft, in Beek, Berg en Dal, Millingen en Ubbergen zijn er minder plannen dan de behoeftecijfers. Door de ligging van de planlocatie tegen de gemeente Nijmegen aan, waar de woningbouwopgave nog groter is dan in de eigen gemeente, is het nodig om hier woningen te realiseren. Het initiatief Vijverhof voorziet hierin.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief, waarbij 38 sociale woningen (huur en koop), 34 middeldure woningen (huur en koop) en 48 grondgebonden koopwoningen worden gerealiseerd op het Vijverhof-terrein, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Met het diverse programma dat op het Vijverhof-terrein wordt gerealiseerd, spreekt het initiatief verschillende doelgroepen aan. Van (jonge) gezinnen tot starters en ouderen. Waar de behoefte van deze laatste twee groepen met name groot is in de gemeente Nijmegen en zich toespitst op appartementen, komt de woningbehoefte vanuit gezinnen met name uit omliggende kernen/gemeenten. Het initiatief op het Vijverhof-terrein laat daarmee een divers programma zien dat een behoefte vervult van verschillende doelgroepen.
- Zowel op regionaal als lokaal niveau is er behoefte aan sociale huurwoningen, met name appartementen. In de periode tot 2024 is in de gemeente Berg en Dal een behoefte van 215 nieuwe sociale huurwoningen, in de periode 2024-2029 nog eens 175 woningen. Het initiatief dat o.a. voorziet in de toevoeging van 38 sociale woningen draagt concreet bij aan deze gemeentelijke opgave. Ook in de middenhuur bestaat een groeiende behoefte; vooral bij appartementen. Ook dit type woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma voor Vijverhof. De stijging in eenpersoonshuishoudens (met name door

de vergrijzing) vraagt om meer appartementen en (gelijkvloerse) woningen nabij voorzieningen.

- Uit de Raadsinformatienota update woningbouwplanning 2022 blijkt dat de huidige plannen voldoen aan de betaalbaarheidseisen van het ambitiekader wonen: 30% sociaal, 20% middelduur. Het toevoegen van sociale huur op het Vijverhof-terrein draagt hieraan bij.
- In de koopsector is de behoefte verspreid over de verschillende segmenten naar typologieën prijsklasse, zowel in de gemeente Berg en Dal als in de gemeente Nijmegen. Met name 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn gewild. De helft van het programma aan grondgebonden koopwoningen voor het Vijverhof-terrein bestaat uit dit type woningen, waarmee voorzien wordt in een kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen op het Vijverhof-terrein onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot, zowel in de gemeente Berg en Dal als in de gemeente Nijmegen, dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in Berg en Dal.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in de vigerende bestemmingsplannen de volgende bestemming: Maatschappelijk en Bijzondere Woondoeleinden. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- Bovendien wordt het plangebied aan drie zijdes omsloten door stedelijke functies (wonen, tuinen, woondoeleinden).

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Uit tabel 2 blijkt dat 46% van de verhuisbewegingen in de gemeente Berg en Dal voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. Circa 76% van de verhuizingen in de gemeente Berg en Dal vindt plaats binnen de eigen gemeente én de regio Nijmegen e.o.. De sterkste verhuisrelatie bestaat met de gemeente Nijmegen, circa 23% van de verhuizingen. Kijkend naar de aard en omvang van het initiatief, de locatie van het initiatief op de grens van de gemeenten Berg en Dal en Nijmegen en de sterke verhuisrelatie met de gemeente Nijmegen wordt het primaire verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling afgebakend als de gemeenten Berg en Dal en Nijmegen. Als secundair verzorgingsgebied worden

de overige gemeenten in de regio Nijmegen e.o. gehanteerd (Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Wijchen).

B1.2 Beleidskaders

Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeente Berg en Dal valt in de woningmarktregio Arnhem Nijmegen¹.

Provincie Gelderland

Omgevingsvisie Gelderland (vastgesteld, 2018)

Op het gebied van de woon- en leefomgeving is in de Gelderse omgevingsvisie omschreven dat Gelderland een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten heeft, zowel stedelijk als landelijk. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. Wanneer er geen andere goede mogelijkheden zijn is uitbreiding aan de randen van steden of dorpen mogelijk.

Daarnaast staat een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop. De provincie streeft daarom naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Het ambieert in die lijn een aanbod aan woningtypen en -milieus dat past bij de diversiteit van de woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. Voor een goede balans worden regionale afspraken gemaakt.

Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021)

- Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als de ontwikkeling past binnen een door de Gedeputeerde Staten vastgestelde woonagenda en het meest recente provinciale beleid.
- Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:
 - er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

Actieplan Wonen 2020-2025 (2020)

De woningnood in Gelderland is hoog. Vooral starters, alleenstaanden en ouderen kunnen vrijwel geen betaalbare woning meer vinden en steeds meer alleenstaanden zoeken

Tabel 2 Verhuisstromen gemeente Berg en Dal (CBS 2019)

Gebied	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Berg en Dal	Berg en Dal	46%
Binnen Berg en Dal en Nijmegen	Berg en Dal, Nijmegen	69%
Binnen regio Nijmegen e.o.	Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen, Wijchen	76%

¹ Gemeenten: Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duijven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen, Zevenaar.

een woning. Tot 2030 moeten er ruim 80.000 woningen worden gebouwd in de provincie Gelderland. De komende vijf jaar wil de provincie daarom de bouw van 45.000 woningen versnellen. Daarvoor is het Actieplan Wonen opgesteld. Hierin staan drie doelstellingen centraal:

- Versnelling van de woningbouw;
- Meer betaalbare woningen (tot aan NHG grens van €325.000,-, met inzet op bouw van woningen onder de €250.000,-);
- Meer flexibele woonvormen.

Koers Ruimte voor goed wonen (2018)

Om goed wonen in Gelderland te waarborgen is er in hoofdlijnen uitgezet welke koers de provincie voor zich ziet. Deze koers richt zich op het uitbreiden van het aantal woningen. De bestaande woningvoorraad van 850.000 woningen wordt versterkt door de bouw van een kleine 100.000 nieuwe woningen. Hierbij wordt er gefocust op duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid:

- Verduurzamen van woningen en locatiekeuze. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met groen en binnenstedelijke ruimte dient benut te worden.
- Het creëren van een goed vestigingsklimaat door een goede woonomgeving met voldoende woningen passend bij de behoefte van de mensen.
- Het creëren van een woonomgeving waar mensen zich verbonden voelen met zowel de omgeving als de voorzieningen. Daarbij genoeg betaalbare woningen realiseren die aansluiten bij de diversiteit van de Gelderse bevolking.

Regio Nijmegen e.o.

Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2017-2027 (2018)

De gemeenten in de subregio Nijmegen e.o. stellen in de woonagenda goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners centraal. De woningvoorraad en woonomgeving moeten voldoen aan de (veranderende) woonbehoeften van de inwoners met voldoende aanwezige of bereikbare voorzieningen in de buurt op een bereikbare locatie. Hiervoor zijn op 4 thema's woonafspraken gemaakt:

- De bestaande woningmarkt is verouderd en de grote voorraad eengezinswoningen begint uit de pas te lopen met de vergrijzende bevolking. Er moet daarom gefocust worden op transformatie, renovatie en sloop/nieuwbouw (met name in de sociale huursector) en verduurzaming en aanpassing ten behoeve van langer thuis blijven wonen (met name in de particuliere sector).
- Er wordt gestreefd naar een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050 waarbij er ingespeeld wordt op vergrijzing en ontwikkelingen in wonen en zorg. Voor flexibiliteit wordt er gefocust op woningen met een korte exploitatietermijn die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn.
- Diverse woonmilieus worden beoogd, waar er op zoek wordt gegaan naar vernieuwende woonvormen en woonmilieus.
- Gezien de opgelopen achterstand in de woningvoorraad wordt er gefocust op verantwoord versnellen.

Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (2020)

De Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027 is vastgesteld in 2018. De werkelijkheid van toen is sterk veranderd. Het woningtekort is sterk opgelopen, nieuwe thema's als het huisvesten van arbeidsmigranten, uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang zijn urgenter geworden en de effecten van de coronacrisis zijn nog niet te overzien. Bovendien zijn er inmiddels nieuwe afspraken

over de woonopgaven in de regio Arnhem Nijmegen, die vragen om een aanscherpen van de opgaven en ambities op de diverse thema's op subregio niveau. Maar: de centrale ambitie van de woonagenda 2017-2027 blijft overeind.

Voortbordurend op de thema's uit de vorige woonagenda, de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen en de actualiteit pakt de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 de volgende thema's op:

- Verantwoord versnellen: programmeren en afstemmen. In de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen is afgesproken dat de gemeenten in de subregio tot 2025 zorgen voor een planvoorraad van meer dan 15.000 woningen. Van 2025 tot 2030 is vervolgens nog plancapaciteit nodig voor 5.200 woningen. In totaal dus 20.500 woningen tot 2030. In de planningslijsten 2020 zijn voor de subregio Nijmegen e.o. tot 2030 woningbouwplannen opgenomen met een netto capaciteit (totale toevoeging minus sloop) van 21.400 woningen. De subregio zet in op een woningbouwprogramma van minimaal 50% betaalbaar (sociale huur, betaalbare koop en middeldure huur). Bovendien worden kansen benut om nieuwe woonmilieus en woonvormen te ontwikkelen.
- Bestaande woningvoorraad en betaalbaarheid. De regio stemt de woningprogrammering af op plannen in de bestaande voorraad.
- Duurzaam en toekomstbestendig. De gemeenten streven naar een energieneutrale gebouwde omgeving, gasloos wonen, een afvalloze samenleving in 2050 en een klimaatbestendige leefomgeving.
- Huisvesting specifieke doelgroepen. In alle gemeenten van de subregio is sprake van vergrijzing en moet dus meer rekening worden gehouden met het toevoegen van woonvormen specifiek voor ouderen (levensloopgeschikt, geclusterd en verpleeghuiscapaciteit).

Gemeente Nijmegen

Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040 (2020)

Nijmegen blijft groeien, in aantal inwoners, werknemers en bezoekers. Er wordt gestreefd deze groei binnen de huidige stad te laten plaatsvinden. Zo blijft het landschap intact en blijft het draagvlak voor een goed voorzieningenniveau in stand. Focus op verduurzaming staat hierbij centraal.

Het is de ambitie om tot 2030 ongeveer 10.000 woningen te bouwen. In de periode van 2030-2040 wil de gemeente minimaal 5.000 woningen bouwen. Focus ligt hierbij op functiemenging, verdichting en hoogbouw, de verschuiving van eengezinswoningen naar woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, starters, studenten en middeninkomens. Op korte termijn wil de gemeente vooral de bouw van sociale huur en middeldure woningen voortzetten en het te kort aan creatieve, flexibele woonvormen opheffen.

Woonvisie Nijmegen 2015-2030 (2016)

De ambitie in de woonvisie Nijmegen (2016) is dat Nijmegen een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad blijft voor iedereen. Daarin is de ambitie gesteld om bewoners te binden in een ongedeelde, duurzame stad. Om dit te bereiken wordt ingezet op:

- Betaalbaarheid van het wonen.
- Een mix van woonmilieus en per wijk een wisselende mix van woningtypen.
- Woningen met minder energiegebruik en lagere woonlasten.

Regionaal wil de gemeente Nijmegen blijven bouwen aan de woningproductie, woonruimteverdeling en duurzaam bouwen. Dit is van belang binnen een regio met krimp en groei om een goede afstemming met de ontwikkeling van de woningvraag te bereiken en de keuzevrijheid te vergroten. In

2015 is deze regionale samenwerking in de woonruimteverdeling gecontinueerd en alle gemeenten in de voormalige stadsregio hanteren vanaf 2016 dezelfde huisvestingsverandering.

De koopmarkt heeft zich na de crisis hersteld, terwijl er bij de huurmarkt sprake blijft van aanhoudende spanning. Voornamelijk de onderkant van de huurmarkt staat onder druk door de hoge instroom en de beperkte doorstroom. De verruiming van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur bij leegstaande woningen en gebouwen kan hier eventueel enig soelaas bieden, maar de leegstand in woningen is beperkt in Nijmegen. Meer productie blijft hier de opgave en de uitdaging.

Voor de invulling van de woningbouwopgave is er gekozen voor 600 koopwoningen en 650 huurwoningen per jaar, verdeeld over diverse categorieën. In 2020 moet nieuwbouw energieneutraal zijn. Dit is in het Bouwbesluit geregeld. Daarnaast richt het woonbeleid zich traditioneel op de klassieke volkshuisvestingsopgave: betaalbaar wonen voor mensen met lage inkomens.

Samen werken aan wonen 2019-2023 (actualisatie 2020)

In deze samenwerkingsagenda leggen partijen de ambities en opgaven voor de komende periode vast. Daarmee krijgt de bijdrage aan het woonbeleid in Nijmegen meerjarig vorm en inhoud.

- Nijmegen heeft een uitbereidingsopgave van ca. 12.000 woningen tot 2027. Hierbij blijft de gemeente streven naar een aandeel van 20% goedkope huurwoningen van de corporaties in de sociale voorraad. De bestaande afspraak is om voor 2025 de sociale voorraad met 1.000 woningen te laten groeien van 29.650 naar 30.650.
- In 2030 streeft de gemeente naar een gebouwde omgeving die 75% energieneutraal is. Een belangrijke bij-

drage wordt gemaakt door de bestaande woningvoorraad. Vanaf 2018 wordt in meerdere wijken een warmte-transitieplan gemaakt.

- Gezien de vergrijzing, ook al is Nijmegen een relatief jonge stad, zal de zorgvraag in de komende jaren flink toenemen. Dit leidt tot een toenemende vraag naar combinaties wonen en zorg. Partijen spreken hierom af dat nieuwbouw in principe levensloopgeschikt is.

Gemeente Berg en Dal

Actieplan Wonen Berg en Dal 2020 (2020)

De druk op de woningmarkt in Berg en Dal is toegenomen. Zeker in de kernen nabij Nijmegen zorgt de stroom vanuit deze stad voor meer schaarste van beschikbare woningen. Daarnaast is het voor corporaties en ontwikkelaars lastig om goedkope woningen te realiseren. De gemeente zet dus in op beschikbaar goedkoop aanbod te realiseren.

Het actieplan bestaat uit 5 onderdelen:

Ontwikkeling voorraad

- 1.200 woningen toe te voegen tot 2030 met de nadruk op kernen dichtbij Nijmegen zoals Berg en Dal, Beek, Groesbeek en Ooij.
- Er wordt actief meegedacht met kansrijke woningbouwprojecten en (indien nodig) naar nieuwe bouwlocaties gezocht.
- De huidige ontwikkelingen worden gemonitord om in te kunnen spelen op de veranderende vraag.

Betaalbaarheid

- De helft van de te bouwen 1.200 woningen is sociale huur en koop, middenhuur (huurwoning tussen €737 en €699, prijspeil 2020) en betaalbare koop (koopwoning van maximaal €250.000).

- Stimuleren van doorstroming door toegankelijke woningen te bouwen.
- Betaalbaarheid waarborgen door enerzijds passend toewijzen door de woningcorporaties en anderzijds prioriteit geven aan ontwikkelingen in het betaalbare segment.

Duurzaamheid

- Berg en Dal is in 2050 klimaatneutraal.
- Met corporaties in de prestatieafspraken concretiseren hoe we de sociale huurvoorraad verduurzamen.
- Herbestemmen van vastgoed stimuleren

Leefbaarheid

- Sturen op een goede verdeling koop/huur en duur/goedkoop per wijk, waarbij we op inbreidingslocaties ook de verdeling in de directe omgeving meenemen.
- In delen van de gemeente kan op termijn sprake zijn van ontspanning op de woningmarkt. We vragen de woningcorporaties om in de kwetsbaardere wijken woonblokken zoveel mogelijk als geheel in eigendom te houden. Dit ter voorkoming van toekomstige knelpunten in de bestaande woningvoorraad.
- Woonzorgvoorzieningen waar nabijheid van zorg en beschutting essentieel zijn, plannen we primair in Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Beek.

Zorg

- Door de decentralisatie van zorg, de ambulantisering en de toenemende vergrijzing van de bevolking groeit de behoefte aan toegankelijke woningen en combinaties van (beschutte) woonvormen met zorg (in nabijheid).
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt er ingezet op woningen voor senioren die naar een toegankelijke woning willen doorstromen. Hierbij wordt ontwikkelingen specifiek gekeken of het toevoegen van geclusterde woonvormen mogelijk is.

- Er wordt gezorgd voor voldoende woningen voor de uitstroom vanuit beschermende woonvormen voor volwassenen en/of jeugd.

Conclusie beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De provincie streeft naar duurzame verstedelijking door woonontwikkelingen in beginsel te laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Ook op regionaal en lokaal niveau is dit de ambitie. Het planinitiatief past binnen deze kaders aangezien de beoogde woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Bovendien wordt provinciaal, regionaal en gemeentelijk ingezet op transformatie en herbestemming. Het initiatief is in lijn met de belangrijkste beleidskaders, doordat een deel van het hoofdgebouw wordt behouden en getransformeerd naar sociale en middeldure woningen. De voormalige aanleunwoningen worden gesloopt en hier worden grondgebonden woningen teruggebouwd.
- In de subregio Nijmegen e.o. wordt ingezet op het versnellen van de woningbouwproductie en het bouwen van meer woningen. Het initiatief draagt hier concreet aan bij door 120 nieuwe woningen te realiseren. Bovendien is een belangrijk uitgangspunt op regionaal niveau dat er voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd: 50% van het woningbouwprogramma dient te bestaan uit betaalbare woningen. Het initiatief Vijverhof in Berg en Dal voldoet aan deze ambitie aangezien van de 120 beoogde woningen er 72 woningen in de sociale en middeldure sector worden gerealiseerd (ca. 60%).
- In de gemeentelijke woningbouwprogrammering van Berg en Dal wordt gestreefd naar een verdeling die bestaat uit onder meer 50% sociale huur en koop, midden-

huur en betaalbare koop. Tot 2030 zijn er in de gemeente Berg en Dal 1.200 woningen nodig, met de nadruk op kernen dichtbij Nijmegen zoals Berg en Dal, Groesbeek en Ooij. Op die manier kunnen nieuwe initiatieven bijdragen aan de woningbehoefte in de gemeenten Berg en Dal én Nijmegen, waar de woningbouwopgave groot is. Het initiatief Vijverhof wordt gerealiseerd op de grens van de gemeenten Berg en Dal en Nijmegen en realiseert in ieder geval 38 sociale en 34 middeldure woningen, waarmee er concreet wordt bijgedragen aan het realiseren van meer van dit type woningen. Daarnaast wordt ingezet op grondgebonden koopwoningen, waarvan de prijsklasse nog niet bekend is. Ook wanneer deze woningen niet binnen de betaalbare koopsector vallen, wordt voldaan aan het gemeentelijk streven om minimaal 50% betaalbare woningen te realiseren.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van **Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland (2019)**, **Woningmarktonderzoek regio Arnhem-Nijmegen 2019** en **Woningmarktonderzoek Actualisatie Berg en Dal 2019-2019**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

In december 2019 heeft de provincie Gelderland de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Hierbij maken ze gebruik van vijf verschillende prognoses; Referentieraming Primos 2019, Gelderse variant Primos

laag, PBL Pearl, Gelderse variant Primos 2019 Hoog en Gelderse variant Primos 2016. In deze behoefte-onderbouwing is ervoor gekozen de Gelderse variant Primos 2016 niet mee te nemen in de bandbreedte, aangezien deze prognose verjaard is en sterk afwijkt van de andere prognoses.

Tabel 3 Bevolkingsprognose

	2020	2025	2030	Vershil 2020- 2030
Gemeente Berg en Dal ²	34.798 (2019)	34.468	34.238	-560
Gemeente Nijmegen ³	177.660	184.745	187.980	+10.320
Regio Nijmegen e.o. ⁴	315.030	322.000 – 323.000	327.000 – 330.000	+12.000 – 15.000

Tabel 4 Huishoudensprognose

	2020	2025	2030	Vershil 2020- 2030
Gemeente Berg en Dal ⁵	15.602 (2018)	15.797 – 15.972	15.917 – 16.192	+315 – +590
Gemeente Nijmegen ⁶	96.665	101.030	103.800	+7.135
Regio Nijmegen e.o. ⁷	156.930	163.500 – 165.000	168.000 – 169.000	+ 9.000 – 10.500

Uit de prognoses blijkt dat de bevolking in de gemeente Berg en Dal in de periode 2020-2030 afneemt met 1,6%. De bevolking van Nijmegen en regio Nijmegen e.o. groeit echter wel sterk, respectievelijk met 5,8% en (gemiddeld) 4,3% (tabel 3). Het aantal huishoudens in de gemeente Berg en Dal neemt daarentegen wel toe tot 2030 met een percentage tussen 2,0% en 3,8%. In de gemeente Nijmegen en regio Nijmegen e.o. groeit het aantal huishoudens ook, respectievelijk met 7,4% en 6,2% (tabel 4). De toename van het aantal huishoudens is groter dan het aantal inwoners, wat duidt op een verkleining van de huishoudens (groei aantal eenpersoons-huishoudens, vergrijzing).

Woningbehoefte

- Het Woningmarktonderzoek Berg en Dal 2019-2029 noemt een woningbehoefte tot 2029 van +1.085 tot +1.360 woningen. In de Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (2020) wordt voor de gemeente Berg en Dal een woningbehoefte aangegeven van 1.120

Tabel 5 Woningbehoefte

	2020	Vershil 2020- 2025	Vershil 2025- 2030	Vershil 2020- 2030
Gemeente Berg en Dal	15.800	+910	+210	+1.120
Gemeente Nijmegen	81.720	+7.560	+2.770	+10.330
Regio Nijmegen e.o.	145.600	+11.770	+3.980	+15.750

woningen tot 2030. De Raadinformatienota update woningbouwplanning 2022 noemt een behoefte van ca. 1.200 woningen tot 2030. Daar sluiten we op aan.

- Binnen de subregio Nijmegen e.o. is de woningbehoefte in de gemeente Nijmegen het grootst. Hier ligt een woningbehoefte van 7.560 woningen tot 2025 en nog eens 2.770 woningen in de periode 2025-2030.
- Voor de totale subregio Nijmegen e.o. is sprake van een woningbouwopgave tot 2030 van bijna 16.000 woningen, waarbij de nadruk vanwege de inloop van het bestaande woningtekort ligt op de komende 5 jaar.

Tabel 6 Woningbouwopgave per kern gemeente Berg en Dal

Kern	Behoefte + 30%	Planning	Saldo
Beek	179	65	-114
Berg en Dal	179	131	-48
Breedeweg	75	57	-18
De Horst	30	44	14
Dekkerswald	*	200	200
Groesbeek	678	634	-44
H. Landst.	20	13	-7
Kekerdom	7	22	15
Leuth	56	88	32
Millingen	215	131	-84
Ooij	101	261	183
Ubbergen	20	1	-19
Totaal	1.560	1.647	87

² Woningmarktonderzoek Actualisatie Berg en Dal 2019-2029, Primos 2019.

³ Woningmarktonderzoek Gelderland (2018).

⁴ Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland (2019).

⁵ Woningmarktonderzoek Actualisatie Berg en Dal 2019-2029.

⁶ Woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen (2019).

⁷ Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland (2019).

In de raadinformatienota update woningbouwplanning van de gemeente Berg en Dal is vervolgens een uitsplitsing gemaakt naar de woningbouwopgave (+30%) per kern.

Aanbod

De gemeente Berg en Dal telt circa 16.000 woningen, waarvan 1.250 woningen in de kern Berg en Dal. In tabel 7 is de ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente Berg en Dal opgenomen. De afgelopen jaren zijn vooral woningen toegevoegd door splitsingen en oude plancapaciteit. In 2021 levert dit slechts 61 woningtoevoegingen. Dit is het saldo van de opgeleverde nieuwbouw minus eventuele sloop/onttrekkingen. Het gaat dus om concreet gerealiseerde woningen. Momenteel wordt er gebouwd in Beek (Hubertushof), Groesbeek (Kloosterpad-west, Spoorlocatie fase 2 (start Q4 22), Schreven) en Millingen (Oefenhoek).

Tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2019 was het aandeel leegstaande woningen ongeveer constant, circa 1% van het totaal⁸. In 2020 stond 2% van de woningvoorraad leeg, maar dit was in 2021 alweer gedaald naar 1%⁹. In totaal stonden er in 2021 230 woningen leeg, waarvan 80 woningen (32%)

een jaar eerder ook leeg stond. Dit is ongeveer gelijk aan het gemiddelde in de provincie (31%) en landelijk (34%). De gemeente Berg en Dal kent nauwelijks langdurige woningleegstand. Het CBS heeft onderzoek gedaan naar langdurige woningleegstand, waaruit blijkt in 2016 2% van de woningen langdurig leeg stonden. In 2019 ging het om 1% van de woningen. Ditzelfde geldt voor alle gemeenten uit de subregio Nijmegen en Omstreken, waar in 2019 ook 1% van de woningen langdurig leeg stond.

Plancapaciteit

- Aanvullend op de woningbehoefte wordt in de Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (2020) aangegeven dat het wenselijk is dat de plancapaciteit hoger ligt dan de woningbehoefte. Door planuitstel en planuitval is het nodig om de capaciteit tot 130% te verhogen om flexibel in te kunnen spelen op de woningbouw en om de woningbouwproductie op het gewenste peil te houden.
- Voor de gemeente Berg en Dal levert dit een richtlijn van 1.560 woningen op, bij een behoefte van ca. 1.200 woningen tot 2030. De huidige planningslijst/planvoorraad

(1.647 woningen) biedt een significante groei van de woningvoorraad op de lange termijn. De bouwproductie blijft op korte termijn beperkt, omdat voor veel plannen nog ruimtelijke procedures moeten worden doorlopen. Een groot deel van deze plannen heeft dus een zachte status. Hierdoor is de harde plancapaciteit onvoldoende om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Het beoogde initiatief Vijverhof is opgenomen in de zachte plancapaciteit van de gemeente, als één van de grotere plannen binnen de gemeente.

- Voor de gemeente Nijmegen is ruimte voor 9.828 woningen (7.560 + 130%) voor 2020-2025 en 3.601 woningen (2.770 + 130%) voor 2025-2030. In de gemeente Nijmegen ligt een totale plancapaciteit van ca. 11.000 woningen (harde en zachte plannen). De plancapaciteit is onvoldoende om te voorzien in de woningbehoefte tot 2030, rekening houdend met de extra capaciteit van 130% die nodig is (13.429 woningen).
- Als onderdeel van de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen (2020) zijn in de regio verschillende versnellingslocaties aangewezen. In de gemeente Berg en Dal zijn vier projecten aangewezen die in aanmerking komen voor versnelling, waaronder Vijverhof. Bovendien wordt er in het woonbeleid van de gemeente aangegeven dat het belangrijk is om in kernen te bouwen dichtbij Nijmegen. In de kern Berg en Dal staat als enige project het initiatief Vijverhof op de planning voor de komende jaren.

Tabel 7 Ontwikkeling van de woningvoorraad gemeente Berg en Dal (CBS)

Jaar	Beginstand voorraad	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Saldo voorraad	Eindstand voorraad
2016	15.282	90	47	10	15	2	114	15.397
2017	15.397	68	71	6	12	1	122	15.518
2018	15.518	96	26	3	20	2	101	15.619
2019	15.619	123	50	2	12	-2	157	15.802
2020 ¹⁰	15.802	64	20	8	2	-22	52	15.854

⁸ CBS (2020). In veel gemeenten nauwelijks langdurige woningleegstand.

⁹ CBS Dashboard, Uitkomsten per gemeente, Leegstand (2020).

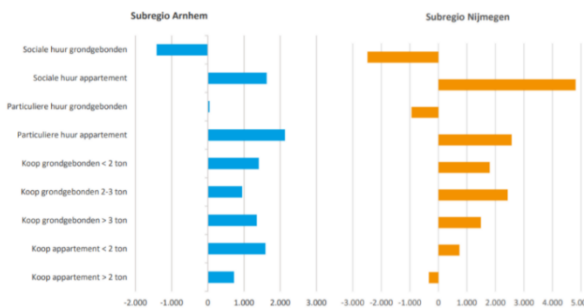
¹⁰ Voorlopige cijfers

Conclusie kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 120 woningen te realiseren op het Vijverhof-terrein in de gemeente Berg en Dal voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- De bevolking in de gemeente Berg en Dal neemt de komende jaren af, maar het aantal huishoudens neemt toe. De bevolking in de gemeente Nijmegen en regio Nijmegen e.o. groeit de komende jaren nog wel flink door evenals het aantal huishoudens. Voor de gemeente Berg en Dal geldt tot 2030 een woningbehoefte van ca. 1.200 woningen, voor de gemeente Nijmegen een woningbehoefte van 10.330 woningen. Voor de gehele subregio Nijmegen e.o. is sprake van een woningbouwopgave van bijna 16.000 woningen tot 2030. Vanwege de inloop van het bestaande woningtekort ligt de nadruk op de komende 5 jaar.
- Op dit moment is er binnen de gemeente Berg en Dal onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. De totale planvoorraad bedraagt 1.647 woningen terwijl de woningbehoefte (inclusief 30% overcapaciteit) 1.560 woningen betreft. De bouwproductie blijft op korte termijn beperkt, omdat voor veel plannen nog ruimtelijke procedures moeten worden doorlopen. Een groot deel van deze plannen heeft dus een zachte status. Er ligt een opgave om plannen hard te maken.
- Hetzelfde geldt voor de gemeente Nijmegen: hier is de plancapaciteit niet groot genoeg om in de totale woningbehoefte in de gemeente te voorzien. De beoogde ontwikkeling op het Vijverhof om 120 woningen te realiseren voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. Bovendien is de ontwikkeling Vijverhof reeds opgenomen als zachte plancapaciteit in de gemeente Berg en Dal én aangemerkt als één van de versnellingslocaties binnen de regio.

- Het is bovendien nodig om woningen toe te voegen in de kern Berg en Dal omdat in Leuth en Ooij de gemeente ruim meer plannen heeft, in Beek, Berg en Dal, Millingen en Ubbergen zijn er minder plannen dan de behoeftecijfers. Door de ligging van de planlocatie tegen de gemeente Nijmegen aan, waar de woningbouwopgave nog groter is dan in de eigen gemeente, is het nodig om hier woningen te realiseren. Het initiatief Vijverhof voorziet hierin.



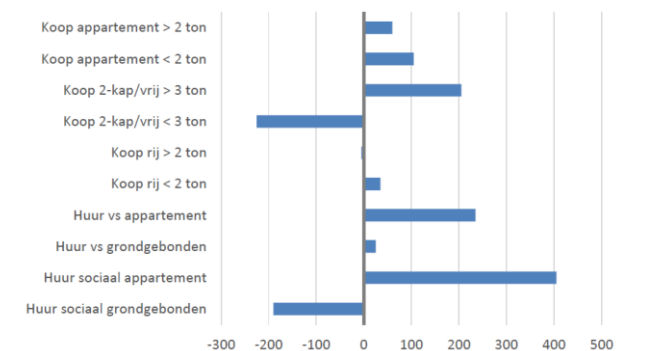
Figuur 2: Fricties vraag-aanbod bij optimale doorstroming 2019-2025

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

In het **Woningmarktonderzoek regio Arnhem-Nijmegen 2019** wordt een match gemaakt tussen vraag en aanbod in de regio Arnhem Nijmegen (figuur 2).

- In de sociale huur is een belangrijke veranderopgave van 'traditionele rijwoningen' naar appartementen te zien. Dit hangt samen met het groeiende aantal kleine huishoudens (eenverdieners) dat zich op de sociale huur richt.
- In de middenhuur bestaat een groeiende behoefte; vooral bij appartementen.
- In de koopsector is de behoefte verspreid over de verschillende segmenten naar typologieën prijsklasse. Bij goedkope koop (tot €200.000) is er wel behoefte, maar door de prijsstijging steeds minder aanbod. Een alternatief voor een deel van de mensen die een goedkope woning willen kopen, ligt in de huursector.



* opgave sociale huurappartementen betreft vooral toegankelijke woningen: grondgebonden en appartementen

Figuur 3: Kwalitatieve woningbehoefte gemeente Berg en Dal

In het **Woningmarktonderzoek Actualisatie Berg en Dal (2019)** is de woningbehoefte in Berg en Dal in kaart gebracht (figuur 3). Er is hierbij gekeken naar de marktdynamiek vanuit Nijmegen die een groot effect heeft op de woningmarkt in Berg en Dal. Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies:

- Er is veel vraag naar meer appartementen. Deze vraag komt van een brede groep kleine huishoudens in de gemeente, waaronder zowel starters als 65-plussers. Deze vraag zit zowel in de koopsector als in de huursector. Uit gesprekken met inwoners en marktpartijen komt naar voren dat dit vooral draait om de toegankelijkheid van een gelijkvloerse woning.
- In de koopsector is er op termijn een afvlakkende vraag in het goedkoopste segment. Er is wel vraag naar deze woningen, maar niet naar de woningen die in de bestaande voorraad staan. Dit kan leiden tot enerzijds een nieuwbouwvraag en anderzijds leegstand in de bestaand aanbod.
- In de koopsector is behoefte aan luxe woningen, de nadruk ligt daarbij op vrijstaande en 2-onder-1-kap-woningen boven de 3 ton.
- Er is behoefte aan duurdere huur. Deze behoefte is vooral ingegeven door financieringsmogelijkheden van de doelgroep; en vooral de beperkte toegankelijkheid van de koopsector (door hypotheekgrenzen). Terwijl een (sociale) koopwoning voor veel van deze huishoudens door de lage rente goedkoper is. De voorkeur gaat bij velen dan ook uit naar dit type woning, dure huur is second-best.
- In de sociale huur ligt er vooral een noodzakelijke omslag richting meer toegankelijke woningen en minder traditioneel grondgeboden woningen.

- De komende jaren wonen meer mensen met een zorgvraag thuis, wat leidt tot een extra woonvraag. De vraag naar een beschutte woonvorm zal toenemen.

In het **Actieplan Wonen Berg en Dal (2020)** wordt er een terugkoppeling gemaakt naar het woononderzoek. Hier wordt gekeken naar de gewenste toevoeging met het oog op de toekomst:

Woningbehoefte in sociale huur

Tot 2029 groeit de behoefte aan sociale huur in de gemeente Berg en Dal. Dit betekent een groei van:

- 215 woningen tot 2024 (afhankelijk van het scenario rekening te houden met een bandbreedte van 110 à 320 woningen).
- 175 woningen tussen 2024 en 2029 (afhankelijk van het scenario rekening te houden met een bandbreedte van 60 à 200 woningen).

Om het woningtekort in te lopen zijn daar bovenop extra woningen nodig. Het aanbod sociale huur zou voor een behoorlijk deel betaalbaar moeten blijven: 70% tot 75% tot de eerste aftoppingsgrens, 10% tot de tweede aftoppingsgrens en 15% tot 20% tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Woningbehoefte sociale koop

Volgens het woningbehoefteonderzoek lijkt er behoefte te zijn aan duurdere huur (tot €1.000). Deze (schijn)behoefte aan dure huur is in werkelijkheid in zekere mate inwisselbaar met sociale koop (tot €200.000):

- 260 woningen tot 2024 (afhankelijk van het scenario rekening te houden met een bandbreedte van 210 à 385 woningen).
- 330 woningen tussen 2024 en 2029 (afhankelijk van het scenario rekening te houden met een bandbreedte van 275 à 455 woningen).

Kwalitatief aanbod

Gemeente Berg en Dal

De gemeente Berg en Dal telt circa 16.000 woningen. Hier van is circa 62% koopwoning en 37% huurwoning; onderverdeeld in 29% sociale huur en 8% particuliere huur (tabel 8). Ten opzichte van de gemeente Nijmegen en de subregio Nijmegen en Omstreken zijn er in Berg en Dal meer koopwoningen en minder huurwoningen. Het merendeel van de woningvoorraad bestaat uit rij-/hoekwoningen, circa 36% (figuur 4).

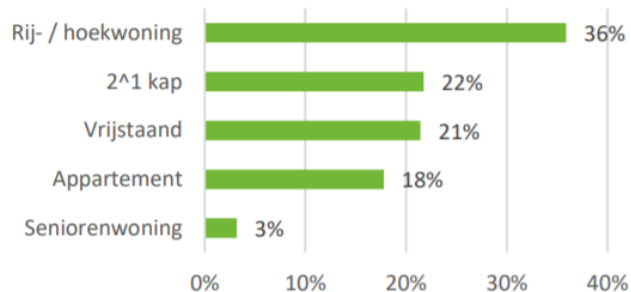
Gemeente Nijmegen

De gemeente Nijmegen telt circa 82.000 woningen. Het bestaande woningaanbod geeft een redelijk evenwichtig beeld (figuur 5). Circa 45% is een koopwoning en 55% een huurwoning, onderverdeeld in 40% corporatieve huur en 15% overige huur. Ten opzichte van vergelijkssteden is er in Nijmegen in 2018 meer corporatiehuur en minder koopwoningen en particuliere huur.

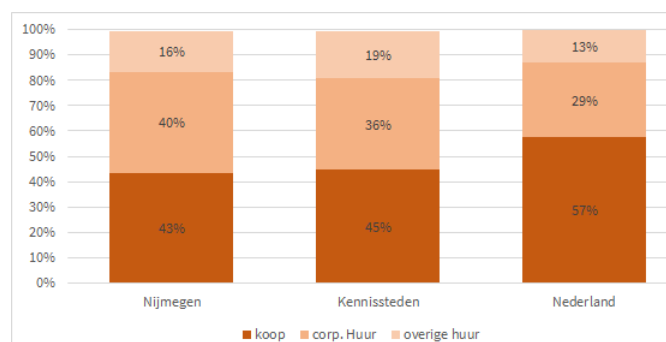
Tabel 8 Woningmarkt in Berg en Dal en subregio Nijmegen e.o.¹¹ (afgeronde cijfers)

	Gemeente Berg en Dal	Subregio Nijmegen e.o.
Sociale huur	29%	33%
Particuliere huur	8%	13%
Koop	62%	54%

¹¹ Woningmarktonderzoek Actualisatie Berg en Dal (2019).



Figuur 4: Samenstelling woningvoorraad gemeente Berg en Dal¹²



Figuur 5: Woningvoorraad naar eigendom gemeente Nijmegen¹³

Kwalitatieve plancapaciteit

In het **Actieplan Wonen Berg en Dal (2020)** is een ambitiekader opgenomen met als invulling van het bouwprogramma:

- 50% vrij bouwprogramma.
- 30% sociale huur tot € 737 (liberalisatiegrens).
- Betaalbare koopwoningen tot € 250.000 / Middenhuur tot € 900 (conform woondeal).

Uit de Raadsinformatienota update woningbouwplanning 2022 blijkt dat de huidige plannen voldoen aan de betaalbaarheidseisen van het ambitiekader wonen: 30% sociaal, 20% middelduur.

Conclusie kwalitatieve behoefte

Het initiatief, waarbij 38 sociale woningen (huur en koop), 34 middeldure woningen (huur en koop) en 48 grondgebonden koopwoningen worden gerealiseerd op het Vijverhof-terrein, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Met het diverse programma dat op het Vijverhof-terrein wordt gerealiseerd, spreekt het initiatief verschillende doelgroepen aan. Van (jonge) gezinnen tot starters en ouderen. Waar de behoefte van deze laatste twee groepen met name groot is in de gemeente Nijmegen en zich toespitst op appartementen, komt de woningbehoefte vanuit gezinnen met name uit omliggende kernen/ge-meenten. Het initiatief op het Vijverhof-terrein laat daarmee een divers programma zien dat een behoefte vervult van verschillende doelgroepen.
- Zowel op regionaal als lokaal niveau is er behoefte aan sociale huurwoningen, met name appartementen. In de periode tot 2024 is in de gemeente Berg en Dal een behoefte van 215 nieuwe sociale huurwoningen, in de periode 2024-2029 nog eens 175 woningen. Het initiatief dat o.a. voorziet in de toevoeging van 38 sociale woningen draagt concreet bij aan deze gemeentelijke opgave. Ook in de middenhuur bestaat een groeiende behoefte; vooral bij appartementen. Ook dit type woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma voor Vijverhof. De stijging in eenpersoonshuishoudens (met name door de vergrijzing) vraagt om meer appartementen en (gelijkvloerse) woningen nabij voorzieningen.

- Uit de Raadsinformatienota update woningbouwplanning 2022 blijkt dat de huidige plannen voldoen aan de betaalbaarheidseisen van het ambitiekader wonen: 30% sociaal, 20% middelduur. Het toevoegen van sociale huur op het Vijverhof-terrein draagt hieraan bij.
- In de koopsector is de behoefte verspreid over de verschillende segmenten naar typologieën prijsklasse, zowel in de gemeente Berg en Dal als in de gemeente Nijmegen. Met name 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn gewild. De helft van het programma aan grondgebonden koopwoningen voor het Vijverhof-terrein bestaat uit dit type woningen, waarmee voorzien wordt in een kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente.

¹² Woningmarktonderzoek Actualisatie Berg en Dal (2019).

¹³ Stads- en wijkmonitor gemeente Nijmegen (2020).