



Regio Rivierenland

16 december 2024

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM 16 december 2024

TITEL Woningmarktmonitor 2024

OPDRACHTGEVER Regio Rivierenland

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Iris Voncken

PROJECTNUMMER 2281.108

STATUS

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Samenvatting	4
De stand van de woningmarkt	4
De voortgang van de regionale Woondealafspraken	6
1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding en vraag	8
1.2 Monitoring en doelen van de woondeal	8
1.3 Leeswijzer	8
2 Stand van de woningmarkt	9
2.1 Woningvoorraad	9
2.2 Marktdynamiek	11
2.3 Bevolking en huishoudens	15
2.4 Verhuisbewegingen	16
2.5 Doelgroepen	16
3 Voortgang van de Woondealafspraken	18
3.1 Woondealafspraken	18
3.2 Realisatie	19
3.3 Planvoorraad	21

Samenvatting

Aanleiding

De Regio Rivierenland stuurt met de regionale Woondeal Rivierenland en haar Regionale Woonagenda 2020 – 2030 op de beschikbaarheid van voldoende woningen met de juiste kwaliteit. Het uitgangspunt daarbij is een adaptieve programmering, waarmee gereageerd kan worden op ontwikkelingen in de markt. Deze benadering vraagt goede en actuele informatie om de vinger aan de pols te houden en om tijdig te kunnen reageren. Daarom is deze regionale woonmonitor gemaakt. De monitor is in samenwerking tussen de Regio Rivierenland, de regiogemeenten en de Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland (SWR) ontwikkeld voor alle partijen die betrokken zijn bij het woonbeleid in de regio: bestuurders, beleidsmakers, stakeholders en andere belangstellenden.

De stand van de woningmarkt

Omvang en samenstelling van de woningvoorraad

- In de regio Rivierenland staan ruim 101.800 woningen. Twee derde (66%) van de woningen in de regio zijn koopwoningen, een kwart zijn corporatiewoningen en 9% van de woningvoorraad is eigendom van particuliere verhuurders.
- De woningvoorraad bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen: 86% van de woningvoorraad is een grondgebonden woning, 14% een appartement.
- Ruim de helft (59%) van de woningen in de regio heeft een WOZ-waarde tot de betaalbaarheidsgrens van € 390.000. In de koopvoorraad is dit aandeel veel lager: 42%.
- Vorig jaar had nog 55% van de woningvoorraad een WOZ-waarde tot € 355.000 (prijspeil 2023).

- 10% van de corporatiewoningen in Rivierenland heeft een huurprijs tot de kwaliteitsskortingsgrens van € 454,74. Ruim de helft van de woningen heeft een huur tussen de kwaliteitsskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (€ 650,43). Een klein deel van de corporatiewoningen wordt verhuurd in de vrije sector (2%)

Twee derde woningvoorraad heeft groen energielabel, flinke opgave in de particuliere sector

- Een aanzienlijk deel van de woningvoorraad in de regio heeft een groen energielabel, A, B of C. Meer dan 40% van de voorraad heeft een energielabel B of beter. Energielabel A (of beter) en C zijn het meest voorkomende label in de regio.
- Eén op de vijf woningen heeft een energielabel E, F of G. Van de corporatiewoningen heeft nog maar ongeveer 5% een energielabel E, F of G.
- Met name in de particuliere huurvoorraad komen veel woningen met energielabel G voor. In absolute zin is er de grootste opgave in de koopsector.

Toename druk op de koopmarkt

- De druk op de koopmarkt wordt door de NVM uitgedrukt in een krapte-indicator, die aangeeft uit hoeveel woningen een koper gemiddeld keuze heeft. Hoe lager deze krapte-indicator, hoe groter de druk op de markt is.
- In de regio Rivierenland is de krapte-indicator momenteel 1,8. Bij de vorige meting in 2023 was dit nog 3,0. Dat duidt er op dat sprake is van een toename in de druk op de koopmarkt in de regio.

Aantal afgegeven bouwvergunningen stijgt

- Het aantal afgegeven bouwvergunningen in de regio varieert per kwartaal, maar neemt over het algemeen toe sinds het 2^e kwartaal van 2023. Met een piek in het 2^e kwartaal van 2024, waar 370 bouwvergunningen zijn afgegeven. Dat is een indicatie dat de woningproductie gaat toenemen.

Prijzen grondgebonden woningen gestegen

- De kooprijzen van alle type grondgebonden woningen zijn de laatste kwartalen gestegen. In het eerste kwartaal van 2023 kostte een tussenwoning in de regio gemiddeld € 321.000. In het tweede kwartaal van 2024 was dit € 389.200. Dat is een stijging met meer dan 20%. De prijzen van hoekwoningen stegen gemiddeld bijna even hard. Tweekappers en vrijstaande woningen stegen ook in prijs, maar naar verhouding minder.
- De prijzen van koopappartementen stegen naar verhouding het minst.

Gemiddelde verkooptijd afgenomen

- Ten opzichte van de vorige meting van de regionale woningmarktmonitor, staan woningen minder lang te koop. Met name in het tweede kwartaal van 2024 was de gemiddelde verkooptijd laag.
- Dit duidt op een toegenomen marktdruk in de regio.

Druk in de sociale huursector hoog en neemt toe

- Vanaf de eerste helft van 2024 zien we een toename van het aantal reacties op aangeboden corporatiewoningen. Dit is een teken dat de druk in de sociale huursector in de regio hoog is en toeneemt.
- De gemiddelde actieve zoektijd om een sociale huurwoning te vinden is in de eerste helft van 2024 het langst sinds 2020 in de segmenten vanaf de kwaliteitskortingsgrens. De zoektijd varieert hier tussen de 2,4 en 3,3 jaar.
- De zoektijd in het goedkoopste segment is de laatste tijd redelijk stabiel.

Bijna de helft van de sociale huurwoningen aan urgenten en via directe bemiddeling toegewezen

- Van de vrijkomende sociale huurwoningen van corporaties in de regio werd in de eerste helft van 2024 bijna de helft (45%) toegewezen aan een woningzoekenden met een urgentieverklaring of via directe bemiddeling (inclusief urgenten die vanwege renovatie tijdelijk of permanent moesten

verhuizen, mensen die vanwege sloop moesten verhuizen en gevallen van woningruil). Dit is een toename ten opzichte van de eerste helft van 2023. Toen betrof het 33% van de vrijgekomen sociale huurwoningen. De stijging was in de tweede helft van 2023 al zichtbaar (toen: 39%).

- Het aandeel toewijzingen met urgentie bedroeg 3% van alle toewijzingen, het aandeel toewijzingen met directe bemiddeling 42%. Van de toewijzingen met urgentie was ruim de helft urgent vanwege herhuisvesting.

Bevolkingsomvang minder hard toegenomen

- Er woonden per 1 januari 2024 bijna 255.700 inwoners in de regio. Een jaar geleden waren dat er bijna 254.700. De bevolking nam daarmee met 0,4% toe in 2023. De laatste 5 jaar is het aantal inwoners in de regio toegenomen met 11.600. De toename in 2023 was dus minder groot dan gemiddeld in de jaren daarvoor.
- Het inwonertal was per 1 januari 2024 iets lager dan wat ten tijde van het opstellen van de Gelderse variant van Primos 2022 werd verwacht. Toen werd volgens de Trendvariant uitgegaan van 256.100 inwoners in 2024.

Huishoudens worden kleiner

- Het aantal huishoudens groeide naar verhouding sterker dan het aantal inwoners.
- Huishoudens worden gemiddeld dus kleiner. Dat hangt samen met de vergrijzing van de bevolking en met de maatschappelijke trend van individualisering; meer mensen vormen een eenpersoonshuishouden.

Meer vertrekkers uit de regio

- Het aantal vestigers van de buiten de regio daalde licht, terwijl het aantal vertrekkers naar een gemeente buiten de regio juist toenam. Het aantal vestigers van buiten de regio was nog steeds hoger dan het aantal

vertrekkers naar een gemeente buiten de regio. Rivierenland heeft een vestigingsoverschot, maar dit is minder groot dan in voorgaande jaren.

Statushouders

- De taakstelling voor de huisvesting van statushouders is in 2024 verlaagd ten opzichte van 2023 en bedraagt in de regio voor 2024 515 personen.
- We geven een bandbreedte op basis van de gemiddelde taakstelling op de afgelopen jaren (ondergrens) en de hoogste piek (in dit geval 2023). Op grond van deze benadering bedraagt de taakstelling tussen 380 en 695 statushouders in de komende jaren.

De voortgang van de regionale Woondealafspraken

- In de regionale Woondeal zijn afspraken gemaakt voor het bouwen van (bruto) bijna 13.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030.
- Van deze 13.000 woningen zal ruim 60% in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Het betreft bijna 8.000 betaalbare woningen.
- 28% zal worden gerealiseerd door de woningcorporaties.

Woningrealisatie ligt iets achter op Woondealafspraken

- In 2023 zijn er 1.291 woningen gerealiseerd in de regio Rivierenland. Samen met de realisatie in 2022 is 88% van de beoogde toevoegingen volgens de Woondealafspraken voor deze jaren gerealiseerd. De regio loopt daarmee achter op schema.
- Deze achterstand is opgelopen, bij de vorige meting was 97% van de afgesproken woningtoevoegingen gerealiseerd.

- Voor de komende jaren zijn de afspraken hoger. De restopgave voor de periode 2024 – 2030 bedraagt 10.471 woningen. Dat zijn gemiddeld bijna 1.500 woningen per jaar.
- Het tempo van de woningproductie moet dus omhoog om voldoende woningen volgens de Woondealafspraken te kunnen realiseren.

Veel betaalbare woningen toegevoegd

- Van de in 2023 in de regio Rivierenland gerealiseerde woningen viel 54%¹ in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en koop tot de betaalbaarheidsgrens van € 355.000). Er werden 653 betaalbare woningen gerealiseerd.
- Van alle toegevoegde woningen was 21% een sociale huurwoning.
- In alle gemeenten viel meer dan 40% van de gerealiseerde woningen in het betaalbare segment.
- Het regionale aandeel van 54% betaalbaar ligt nog niet op het niveau van de 61% uit de woondealafspraken, maar het is een duidelijke stijging ten opzichte van de realisatie in 2022, toen 34% betaalbaar was.
- Bij de gerealiseerde woningen naar betaalbaarheid moet worden aangetekend dat de plannen die in 2023 tot realisatie zijn gebracht, grotendeels zijn gemaakt in de periode voor de Woondeal. Het accent zal de komende jaren nog op het betaalbare segment moeten liggen, met name op de sociale huur en de betaalbare koop.

Voldoende plannen voor realisatie Woondealafspraken

- De planvoorraad is groot genoeg om te voorzien in de restopgave die er nog is om de woondealafspraken te kunnen realiseren. Er zijn plannen voor

¹ Door verschillen in peildata kunnen de gepresenteerde gegevens licht afwijken van die in de Staat van de Volkshuisvesting in Gelderland

bijna 15.800 woningen voor de periode tot en met 2030 en de restopgave bedraagt ongeveer 10.500 woningen.

- Er moet rekening mee worden gehouden dat een deel van de plannen niet tot uitvoering komt. Daarom geldt als vuistregel dat het nodig is om 130% van de restopgave te dekken met woningbouwplannen. Dan wordt het benodigde aantal woningen gebouwd als 30% van de plannen niet tot realisatie komt. Momenteel is de planvoorraad groter dan 130% van de restopgave.

Meer plannen voor betaalbare woningen nodig

- Van de bekende planvoorraad valt 45% in het betaalbare segment. Dat betekent dat er meer plannen nodig zijn voor betaalbare woningen in de regio. Dat geldt voor alle betaalbaarheidscategorieën.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraag

De Regio Rivierenland stuurt met de regionale Woondeal Rivierenland en haar Regionale Woonagenda 2020 – 2030 op de beschikbaarheid van voldoende woningen met de juiste kwaliteit. Het uitgangspunt daarbij is een adaptieve programmering, waarmee gereageerd kan worden op ontwikkelingen in de markt. Deze benadering vraagt goede en actuele informatie om de vinger aan de pols te houden en om tijdig te kunnen reageren. Daarom is deze regionale woonmonitor gemaakt. Om de monitor voor meer partijen toegankelijk te maken, is een online dashboardomgeving ontwikkeld. De monitor is in samenwerking tussen de Regio Rivierenland, de regiogemeenten en de Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland (SWR) ontwikkeld voor alle partijen die betrokken zijn bij het woonbeleid in de regio: bestuurders, beleidsmakers, stakeholders en andere belangstellenden. Daarmee biedt de Regio Rivierenland een kennisportal over het wonen in de regio, als basis voor het gesprek over de woningmarktopgaven in de regio.

1.2 Monitoring en doelen van de woondeal

In 2023 zijn woondealafspraken getekend voor de periode 2022 – 2030. In deze afspraken is vastgelegd hoeveel woningen zullen worden gerealiseerd en welk aandeel van deze woningen in het betaalbare segment zal vallen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot de betaalbaarheidsgrens van € 390.000, prijspeil 2024). Bij de actualisatie van de monitor in 2023 is een specifiek dashboard toegevoegd om de voortgang van de woondealafspraken te kunnen

monitoren. Bij de actualisatie van de monitor in 2024, is ook hier nieuwe informatie aan toegevoegd.

1.3 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 van deze rapportage maakt de stand op van de woningmarkt in Rivierenland en in de regiogemeenten. In dit hoofdstuk gaan we in op de woningvoorraad, de bevolkingsontwikkeling en de huishoudensamenstelling, de ontwikkeling van de marktdruk, de verhuisbewegingen binnen de regio, de komst van vestigers en het vertrek van mensen die de regio verlaten en staan we stil bij een aantal specifieke doelgroepen op de woningmarkt.
- Hoofdstuk 3 gaat over de voortgang van de woondealafspraken. Hoeveel woningen zijn in 2023 toegevoegd, hoeveel van die woningen vielen in het betaalbare segment en hoe verhoudt zich dat tot het benodigde tempo om de afspraken te kunnen realiseren? Zijn er voldoende plannen om genoeg woningen te kunnen bouwen?

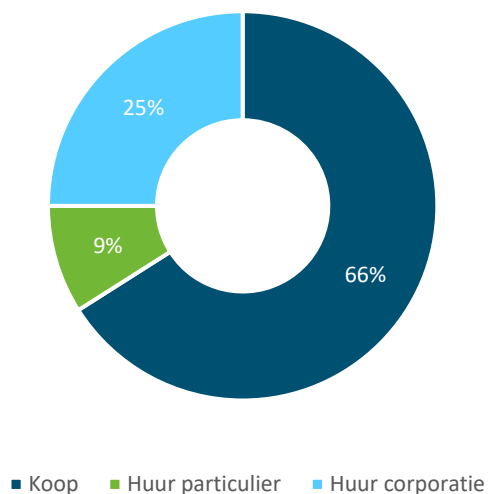
Voorin deze rapportage is een samenvatting opgenomen van de belangrijkste ontwikkelingen.

2 Stand van de woningmarkt

2.1 Woningvoorraad

Omvang en samenstelling van de woningvoorraad

Figuur 2.1: Regio Rivierenland. Woningvoorraad naar eigendom, 2024



Bron: WOZ-registratie gemeenten

In de regio Rivierenland staan ruim 101.800 woningen. Bijna twee derde (66%) van de woningen in de regio zijn koopwoningen, een kwart zijn corporatiewoningen en 9% van de woningvoorraad is eigendom van particuliere verhuurders. In 2023 bestond nog 10% van de voorraad uit particuliere huurwoningen. Er werden in 2023 de nodige woningen toegevoegd in het middeldure en dure

huursegment. Mogelijk werden er particuliere huurwoningen verkocht. Het beeld is dat het aandeel particuliere huurwoningen in de regio naar verhouding wat is afgenomen omdat er in de koopsector veel woningen werden toegevoegd. Tiel (35%), Neder-Betuwe (27%) en Culemborg (26%) hebben naar verhouding de grootste voorraad corporatiewoningen. Buren (72%), West Betuwe (72%), West Maas en Waal (70%), Maasdriel (69%) en Zaltbommel (68%) hebben naar verhouding een grote koopvoorraad.

Weinig appartementen in de regio

De woningvoorraad bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen: 86% van de woningvoorraad is een grondgebonden woning, 14% een appartement. In de gemeenten Buren (95%), Neder-Betuwe (93%), Maasdriel (92%), West Betuwe (92%), West Maas en Waal (90%) en Zaltbommel (88%) hebben naar verhouding nog meer grondgebonden woningen dan gemiddeld in de regio. In Tiel (26%) en Culemborg (25%) staan veel meer appartementen dan in de andere regiogemeenten.

Bijna 60% koopvoorraad heeft WOZ-waarde boven de betaalbaarheidsgrens

Het merendeel van de koopwoningen in de regio (58%) heeft een WOZ-waarde boven de betaalbaarheidsgrens van € 390.000. In de huidige markt met stijgende huizenprijzen ligt de marktwaarde van een woning boven de WOZ-waarde. Zie ook de ontwikkeling van de transactieprizen in de koopsector in paragraaf 2.2.

Als we kijken naar de hele woningvoorraad heeft ruim de helft van de woningen (59%) in de regio heeft een WOZ-waarde tot de betaalbaarheidsgrens. Vorig jaar was dit nog 55% van de woningvoorraad.

De gemeenten Buren en West-Betuwe hebben een naar verhouding duurdere koopwoningvoorraad dan gemiddeld in de regio. In deze gemeenten heeft

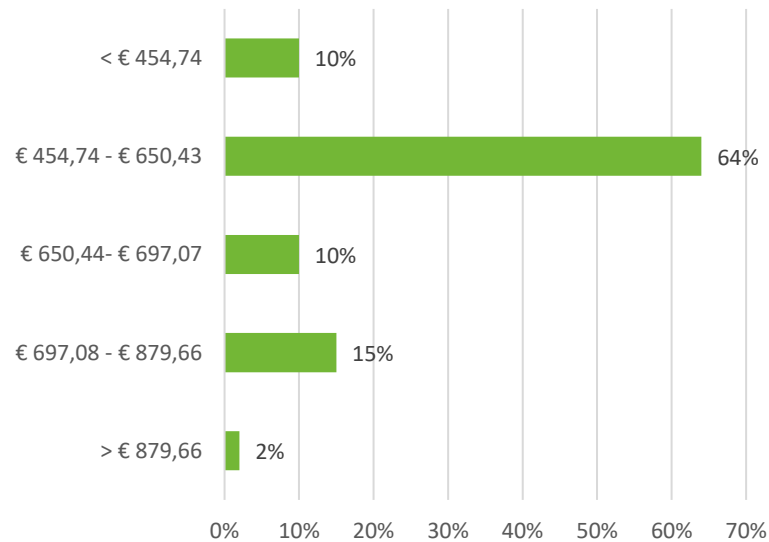
bijna twee derde van de koopwoningen een WOZ-waarde van meer dan € 390.000. Dit zijn de gemeenten met een naar verhouding hoog aandeel grondgebonden koopwoningen.

Huurprijzen corporatievoorraad

Ongeveer 10% van de corporatiewoningen in Rivierenland heeft een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens van € 454,47. Bijna Twee derde van de woningen heeft een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (€ 650,43). Dit aandeel is toegenomen door de huurverlaging per 1 juli 2023 naar € 575 voor mensen in een sociale huurwoning die minder verdienen dan 120% van het minimuminkomen. Een klein deel van de corporatiewoningen wordt verhuurd in de middenhuur of de vrije sector (2%)

De gemeenten West Betuwe, Zaltbommel en Tiel hebben naar verhouding veel woningen in het goedkoopste segment. In deze gemeenten heeft respectievelijk 13%, 12% en 11% een huur tot € 454,47. Het segment tot de kwaliteitskortingsgrens van € 454,74 is voor jongeren tot 23 jaar belangrijk omdat zij voor een duurdere woning geen huurtoeslag kunnen krijgen. Het aandeel jongeren is in de genoemde gemeenten ook iets hoger dan gemiddeld in de regio. In Culemborg hebben relatief veel woningen een huur boven de aftoppingsgrens. Het aandeel dat verhuurd wordt in de middenhuur of de vrije sector is in alle gemeenten maximaal 3%.

Figuur 2.2: Regio Rivierenland. Huurprijzen woningcorporaties, 2024

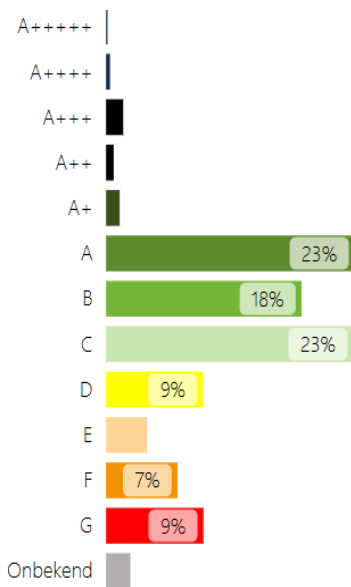


Bron: Woningcorporaties

Twee derde woningvoorraad heeft groen energielabel, flinke opgave in de particuliere sector

Een aanzienlijk deel van de woningvoorraad in de regio heeft een groen energielabel, A, B of C. Meer dan 40% van de voorraad heeft een energielabel B of beter.

Figuur 2.3: Regio Rivierenland. Energie-labels, 2024



Bron: RVO

De gemeenten Buren, West Betuwe en West Maas en Waal hebben naar verhouding veel woningen met een slecht energielabel. Dit zijn gemeenten met een relatief grote oude particuliere voorraad.

Energielabels A (of beter) en C zijn de meest voorkomende labels in de regio. Energielabel C wordt weliswaar tot de groene labels gerekend, aan de energetische kwaliteit van een woning met dit label is nog wel het nodige te verbeteren.

Eén op de vijf woningen heeft een energielabel E, F of G. Van de corporatiewoningen heeft ongeveer 5% een energielabel E, F of G. De corporatievoorraad heeft gemiddeld een aanmerkelijk betere energetische kwaliteit dan de particuliere huurvoorraad en de koopvoorraad. Met name in de particuliere huurvoorraad komen veel woningen met energielabel G voor. De particuliere huurvoorraad is echter relatief klein. In absolute zin is er de grootste opgave in de koopsector.

De gemeenten Buren, West Betuwe en

2.2 Marktdynamiek

Nog steeds een krappe koopmarkt

Figuur 2.4: Regio Rivierenland. Krapte-indicator koopmarkt, 2^e kwartaal 2024



Bron: NVM

De druk op de koopmarkt wordt door de NVM uitgedrukt in een krapte-indicator die aangeeft uit hoeveel woningen een koper gemiddeld keuze heeft. Hoe lager deze krapte-indicator, hoe groter de druk op de markt is. Bij een gezonde woningmarkt bedraagt de krapte-indicator 6 à 7. In de regio Rivierenland is de krapte-indicator momenteel 1,8. Dat duidt op een krappe koopmarkt. Ten tijde

van de vorige meting in 2023 was de krapte-indicator nog 3,0. De druk op de koopmarkt in de regio is dus verder toegenomen.

De druk is het grootst in de gemeenten Culemborg (1,2), Tiel (1,4), West Betuwe (1,5) en Neder-Betuwe (1,5). Potentiële kopers hebben naar verhouding de meeste keus in Maasdriel (3,2), hoewel ook deze score duidt op een krappe koopmarkt.

Aantal afgegeven bouwvergunningen stijgt

Het aantal afgegeven bouwvergunningen in de regio varieert per kwartaal, maar neemt over het algemeen toe sinds het 2e kwartaal van 2023. In het derde kwartaal van 2023 ging het om 68 vergunningen, in het vierde kwartaal om 105 vergunningen. Daarna volgde een kleine daling in het eerste kwartaal van 2024, toen werden er 80 vergunningen afgegeven. Gevolgd door een piek in het 2e kwartaal van 2024, waarin 370 bouwvergunningen werden afgegeven. Dat is een indicatie dat de woningproductie gaat toenemen.

Prijzen grondgebonden woningen gestegen

De kooprijzen van grondgebonden woningen zijn de laatste kwartalen aanmerkelijk gestegen. In het eerste kwartaal van 2023 kostte een tussenwoning in de regio gemiddeld € 321.000. In het tweede kwartaal van 2024 was dit € 389.200. Dat is een stijging met meer dan 20%. De prijzen van hoekwoningen stegen gemiddeld bijna even hard. Tweekappers en vrijstaande woningen stegen ook in prijs, maar naar verhouding minder. De prijzen van koopappartementen stegen het minst. Een appartement kostte in het tweede kwartaal van 2024 in de regio Rivierenland gemiddeld € 320.500.

Figuur 2.5: Regio Rivierenland. Mediane transactieprijs koopwoningen naar woningtype, tweede kwartaal 2024

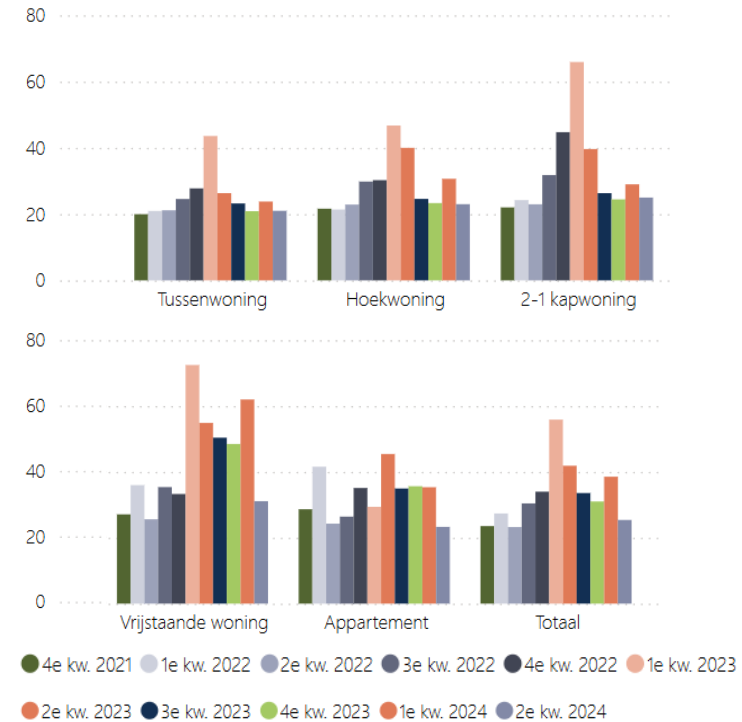


Bron: NVM

Gemiddelde verkooptijd afgenomen

Ten opzichte van de vorige meting van de regionale woningmarktmonitor, staan woningen iets minder lang te koop. Met name in het tweede kwartaal van 2024 was de gemiddelde verkooptijd laag ten opzichte van het tweede kwartaal in 2023. Dit duidt op een toegenomen marktdruk in de regio. Vrijstaande woningen en 2-1 kapwoningen staan het langst te koop, maar ook in het luxere segment is de gemiddelde verkooptijd de laatste kwartalen afgenomen. Een woning wordt gemiddeld binnen een maand verkocht in Rivierenland.

Figuur 2.6: Regio Rivierenland. Gemiddelde verkooptijd koopwoningen naar woningtype in dagen, tweede kwartaal 2024



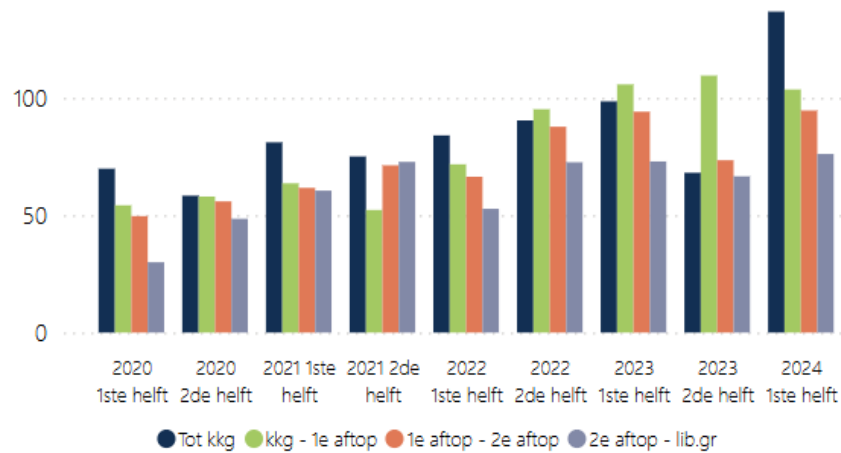
Bron: NVM

Aantal verhuringen sociale huursector gelijk gebleven

In de regio werden er in de eerste helft van 2024 ongeveer even veel sociale huurwoningen van corporaties verhuurd aan een nieuwe huurder als in de tweede helft van 2023. In beide periodes ging het om iets meer dan 700 verhuringen. In 2023 werden veel sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd. Dat het aantal verhuringen desondanks niet toenam komt omdat

zittende huurders minder verhuisden. De meeste verhuringen vinden plaats in het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens.

Figuur 2.7: Regio Rivierenland. Gemiddeld aantal reacties op aangeboden sociale huurwoningen van corporaties, eerste helft 2024



Bron: Woningcorporaties

Er werden iets meer appartementen verhuurd aan nieuwe huurders en iets minder eengezinswoningen.

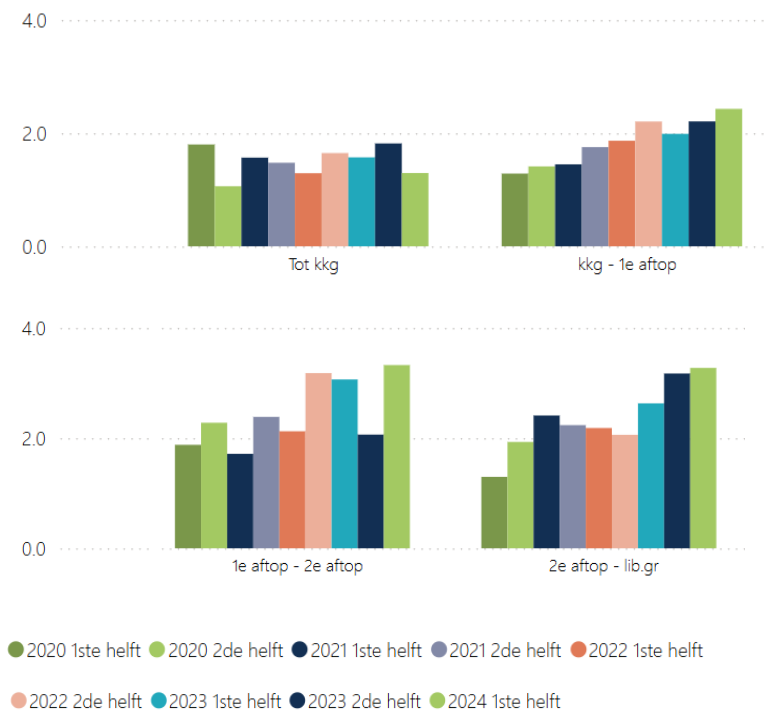
Gemiddeld aantal reacties toegenomen

Het gemiddelde aantal reacties op aangeboden sociale huurwoningen van corporaties nam in de tweede helft van 2023 af in alle segmenten, behalve het segment vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot de 1^e aftoppingsgrens. In dat segment werd gemiddeld meer dan 100 keer gereageerd op een aangeboden woning.

Vanaf de eerste helft van 2024 zien we een toename in vooral het segment tot de kwaliteitskortingsgrens. Hier werd gemiddeld 140 keer gereageerd op een

aangeboden woning. Ook in de segmenten boven de 1^e aftoppingsgrens nam het gemiddeld aantal reacties toe. Daarnaast is het gemiddeld aantal reacties bij zowel appartementen als grondgebonden woningen toegenomen. Dit alles is een teken dat de druk in de sociale huursector in de regio hoog blijft.

Figuur 2.8: Regio Rivierenland. Gemiddelde zoektijd sociale huurwoning van corporaties in jaren, eerste helft 2024



Bron: Woningcorporaties

Gemiddelde zoektijd gestegen

De gemiddelde actieve zoektijd om een sociale huurwoning te vinden in het betaalbare sociale huursegment, bedraagt ongeveer 2,4 jaar. In de segmenten boven de kwaliteitskortingsgrens is sprake van de langste zoektijd sinds 2020. Het vinden van een woning met een huur boven de eerste aftoppingsgrens vergt iets langer dan gemiddeld, namelijk zo'n 3,3 jaar. Deze woningen zijn er ook wat minder in de regio. De zoektijd in het goedkoopste segment blijft min of meer stabiel. Het duurt gemiddeld wat langer om een eengezinswoning te vinden dan een appartement, maar de verschillen zijn niet groot.

Bijna de helft van de sociale huurwoningen aan urgenten en via directe bemiddeling toegewezen

Van de vrijkomende sociale huurwoningen van corporaties in de regio werd bijna de helft (45%) toegewezen aan een woningzoekende met een urgentieverklaring of via directe bemiddeling (inclusief urgenten die vanwege renovatie tijdelijk of permanent moesten verhuizen, mensen die vanwege sloop moesten verhuizen en gevallen van woningruil). Dit is een toename ten opzichte van de tweede helft van 2023. Toen betrof het 38% van de vrijgekomen sociale huurwoningen. Het aandeel toewijzingen met urgentie bedroeg 3% van alle toewijzingen, het aandeel toewijzingen met directe bemiddeling 42%. Van de toewijzingen met urgentie was ruim de helft urgent vanwege herhuisvesting. Ook in de tweede helft van 2023 nam het aandeel sociale huurwoningen dat met urgentie of via directe bemiddeling werd toegewezen al toe ten opzichte van de periode daarvoor.

2.3 Bevolking en huishoudens

Bevolkingsomvang minder hard toegenomen

Er woonden per 1 januari 2024 bijna 255.700 inwoners in de regio. Een jaar geleden waren dat er bijna 254.700. De bevolking nam daarmee met 0,4% toe

in 2023. De laatste 5 jaar is het aantal inwoners in de regio toegenomen met 11.600. De toename in 2023 was dus minder groot dan gemiddeld in de jaren daarvoor. Het inwonertal was per 1 januari 2024 iets lager dan wat ten tijde van het opstellen van de Gelderse variant van Primos 2022 werd verwacht. Toen werd volgens de Trendvariant uitgegaan van 256.100 inwoners in 2024.

Aantal huishoudens sneller gegroeid dan aantal inwoners

Het aantal huishoudens nam in 2023 toe van 107.600 naar 108.200. Dat is een toename met 0,5%. Het aantal huishoudens groeide daarmee naar verhouding sterker dan het aantal inwoners. Huishoudens worden gemiddeld dus kleiner. Dat hangt samen met de vergrijzing van de bevolking en met de maatschappelijke trend van individualisering; meer mensen vormen een eenpersoonshuishouden.

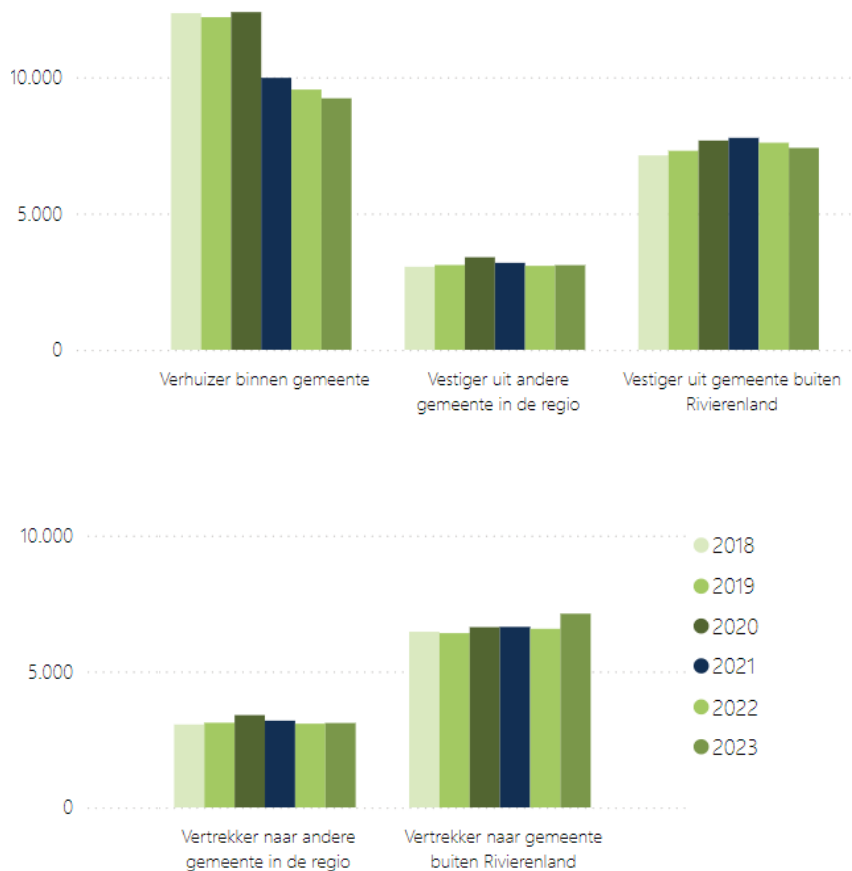
De regio kent een positief geboortesaldo, er overlijden minder mensen dan er geboren worden. De groei van de bevolking hangt daarnaast samen met een positief migratiesaldo. Er vestigen zich meer mensen in de regio dan er vertrekken, zowel vanuit andere Nederlandse gemeenten als vanuit het buitenland.

Geen nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose

In de monitor is de meest recente provinciale bevolkings- en huishoudensprognose opgenomen. Dit is de versie van 2022, de prognose die is gebruikt voor het maken van de Woondealafspraken.

2.4 Verhuisbewegingen

Figuur 2.9: Regio Rivierenland. Verhuizingen naar richting, 2018 - 2022



Bron: CBS-microdata

Meer vertrekkers uit de regio

Het aantal binnenverhuizers, personen die binnen de eigen gemeente verhuisden nam in 2023 ten opzichte van 2022 licht af. Het aantal verhuisbewegingen tussen regiogemeenten lag in 2023 op hetzelfde niveau als in 2022. Het aantal vestigers van de buiten de regio daalde licht, terwijl het aantal vertrekkers naar een gemeente buiten de regio juist toenam. Het aantal vestigers van buiten de regio was nog steeds hoger dan het aantal vertrekkers naar een gemeente buiten de regio. Rivierenland heeft een vestigingsoverschot, maar dit is minder groot dan in voorgaande jaren.

Het grootste vestigingsoverschot was er met de gemeente Utrecht. Er vestigden zich zo'n 1.700 personen méér uit de gemeente Utrecht in de regio dan er naar Utrecht vertrokken. Ook uit de gemeente Vijfheerenlanden en uit Amsterdam kwamen er meer mensen naar de regio Rivierenland dan omgekeerd. Het vestigingsoverschot vanuit Utrecht en Amsterdam, studentensteden waar ook veel jonge mensen naartoe verhuizen, duidt erop dat huishoudens uit deze steden in de regio een aantrekkelijke, groene woonplek zoeken die zij in de stad niet vinden. Deels zullen dit inwoners zijn die eerder de trek naar de stad hebben gemaakt. Met Nijmegen (ook een studentenstad) en 's-Hertogenbosch heeft de regio juist een vertrekoverschot.

De gemeenten Buren, Culemborg en Zaltbommel trokken minder vestigers van buiten de regio dan in voorgaande jaren. Het vertrek van inwoners naar gemeenten buiten de regio nam in alle regiogemeenten met uitzondering van West Maas en Waal in 2023 toe ten opzichte van een jaar eerder.

2.5 Doelgroepen

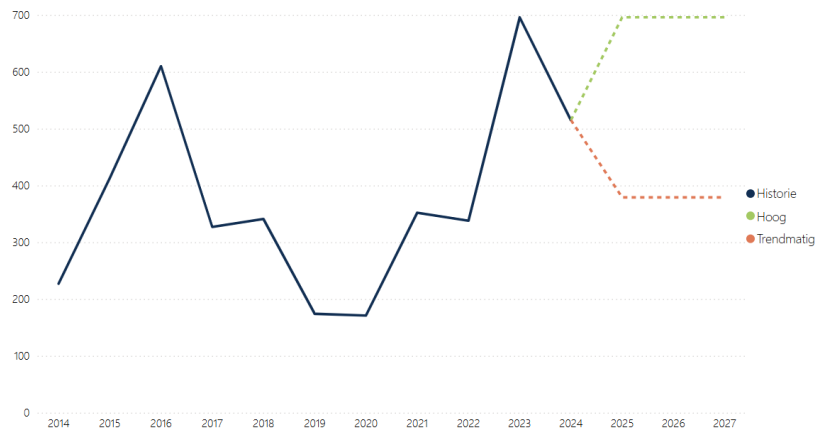
Nieuwe informatie over de ontwikkeling van inkomensgroepen en wonen met zorg voor ouderen is afhankelijk van een nieuwe provinciale bevolkings- en huishoudensprognose. Deze informatie is dus in de nieuwe monitor nog niet geactualiseerd. Ook de ontwikkelingen rond de huisvesting van

arbeidsmigranten zijn gebaseerd op extern onderzoek. Er zijn over dit onderwerp ook nog geen nieuwe gegevens beschikbaar.

Statushouders

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders is in 2024 verlaagd ten opzichte van 2023.

Figuur 2.10: Regio Rivierenland. Historische ontwikkeling taakstelling huisvesting statushouders en prognose op basis van gemiddelde in de afgelopen jaren en taakstelling 2024



Bron: Rijksoverheid, bewerking Companen

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders in de regio bedraagt voor 2024 515 personen. Dit is lager dan de meest recente piek in 2023. In 2023 ging het nog om een taakstelling van bijna 700 statushouders. De historische ontwikkeling van de taakstelling laat zien dat deze sterk fluctueert. Het is daarom lastig een goede raming te maken van de toekomstige woningvraag voor de huisvesting van statushouders. We geven een bandbreedte op basis van de gemiddelde taakstelling op de afgelopen jaren (ondergrens) en de hoogste piek

(in dit geval 2023). Op grond van deze benadering bedraagt de taakstelling tussen 380 en 695 statushouders in de komende jaren. Bij een gemiddelde woningbezetting van 2 gaat het dan om zo'n 190 tot 350 woningen. Bij een gemiddelde woningbezetting van 3 betreft het 125 tot 230 woningen. In de praktijk zijn dit sociale huurwoningen.

3 Voortgang van de Woondealafspraken

De druk op de woningmarkt is hoog. De afgelopen jaren is het woningtekort in Nederland opgelopen. Landelijk moeten in de periode tot en met 2030 900.000 woningen worden toegevoegd. De bevolking van de regio Rivierenland groeit en er ligt een aanzienlijke opgave om woningen toe te voegen, voor de eigen woningbehoefte en om bij te dragen in de landelijke opgave. In de regionale Woondeal zijn afspraken gemaakt voor het bouwen van (bruto) bijna 13.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. In dit hoofdstuk staan we stil bij de realisatie van woningen in 2022 en 2023 en bij de beschikbare planvoorraad in de regiogemeenten.

3.1 Woondealafspraken

Van de 13.000 woningen die volgens de woondealafspraken in de komende jaren in de regio worden toegevoegd, zal ruim 60% in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Het betreft bijna 8.000 betaalbare woningen, waaronder 3.680 sociale huurwoningen (28%), 634 middenhuurwoningen (5%) en 3.636 betaalbare koopwoningen (tot de betaalbaarheidsgrens; € 390.000 prijspeil 2024, na indexatie € 405.000 prijspeil 2025). Van de 13.000 woningen zal 28% worden gerealiseerd door de woningcorporaties.

Tabel 3.1: Regio Rivierenland. Woondealafspraken 2022 - 2030

	Te realiseren woningen bruto	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal	Woningen door corporaties
Buren	1.300	388	0	378	766	388
Culemborg	1.988	616	137	540	1.293	594
Maasdriel	1.454	460	91	416	967	485
Neder-Betuwe	1.396	347	76	454	877	335
Tiel	2.208	525	57	687	1.269	525
West Betuwe	1.980	616	102	517	1.235	587
West Maas en Waal	1.070	332	68	279	679	332
Zaltbommel	1.544	396	103	365	864	371
Regio Rivierenland	12.940	3.680	634	3.636	7.950	3.617
		28%	5%	28%	61%	28%

Bron: Regio Rivierenland

Om deze aantallen te realiseren is naar verwachting een planvoorraad nodig die 30% hoger ligt, om te kunnen compenseren voor planuitval. Zie ook paragraaf 3.3.

3.2 Realisatie

De in deze paragraaf gepresenteerde aantallen gerealiseerde woningen zijn de aantallen volgens het CBS. Deze wijken af van de aantallen die door de gemeenten zijn opgegeven ten behoeve van de regionale woningmarktmonitor. De aantallen in de online dashboardomgeving zijn daarom anders dan de hier gepresenteerde aantallen. De CBS-aantallen worden gebruikt om aan te sluiten bij de Staat van de Volkshuisvesting van de provincie Gelderland. In de dashboardomgeving worden wel de opgave van de gemeenten gehanteerd omdat deze verder is uitgesplitst naar kenmerken als woonvorm, eigendomssituatie en prijssegment dan de CBS-cijfers.

Woningrealisatie ligt op iets achter op Woondealafspraken

Tabel 3.2: Regio Rivierenland. Realisatie 2023 en realisatie tot nu toe in vergelijking met de woondealafspraken 2022 - 2030

	Woondealafpraak 2022-2030	Beoogde realisatie tot nu toe	Realisatie 2023	Realisatie tot nu toe	Percentage benodigde realisatie tot nu toe	Verschil realisatie en benodigde realisatie tot nu toe	Restopgave tot en met 2030	Restopgave gemiddeld per jaar
Buren	1.300	180	79	197	109%	17	1.103	158
Culemborg	1.988	588	237	474	81%	-114	1.514	216
Maasdriel	1.454	316	146	291	92%	-25	1.163	166
Neder-B.	1.396	299	150	260	87%	-39	1.136	162
Tiel	2.208	233	212	349	150%	116	1.859	266
West Betuwe	1.980	440	188	421	96%	-19	1.559	223
West M en W	1.070	327	211	280	86%	-47	790	113
Zaltbommel	1.544	415	68	197	47%	-218	1.347	192
Regio RL	12.940	2.798	1.291	2.469	88%	-329	10.471	1.496

Bron: CBS, bewerking Companen

In 2023 zijn er 1.291 woningen gerealiseerd in de regio Rivierenland. Samen met de realisatie in 2022 is 88% van de beoogde toevoegingen volgens de woondealafspraken voor deze jaren gerealiseerd. De regio loopt daarmee achter op schema. Deze achterstand is opgelopen, bij de vorige meting was 97% van de afgesproken woningtoevoegingen gerealiseerd, nu is dat dus 88%. Voor de komende jaren zijn de afspraken hoger. De restopgave voor de periode 2024 – 2030 bedraagt 10.471 woningen. Dat zijn gemiddeld bijna 1.500 woningen

per jaar. Het tempo van de woningproductie moet dus omhoog om voldoende woningen volgens de woondealafspraken te kunnen realiseren.

In de meeste gemeenten is meer dan 80% van de beoogde woningproductie gerealiseerd.

Veel betaalbare woningen toegevoegd

Tabel 3.3: Regio Rivierenland. Realisatie 2023 naar betaalbaarheid²

	Sociale huur		Middenhuur		Betaalbare koop		Betaalbaarheid totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Buren	22	32%	0	0%	15	22%	37	54%
Culemborg	14	7%	6	3%	67	32%	87	42%
Maasdriel	56	53%	0	0%	4	4%	60	57%
Neder-Betuwe	7	10%	0	0%	22	31%	29	41%
Tiel	46	20%	22	10%	38	17%	106	46%
West Betuwe	42	23%	25	13%	27	15%	94	51%
West Maas en Waal	49	17%	0	0%	157	55%	206	72%
Zaltbommel	14	23%	0	0%	20	32%	34	55%
Regio Rivierenland	250	21%	53	4%	350	29%	653	54%

Bron: Planmonitor provincie Gelderland, bewerking Companen

Van de in 2023 in de regio Rivierenland gerealiseerde woningen viel 54% in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en koop tot de betaalbaarheidsgrens van € 355.000). Deze informatie is gebaseerd op de informatie uit de Planmonitor van de provincie Gelderland. Er werden 653 betaalbare woningen gerealiseerd. Van alle toegevoegde woningen was 21% een sociale

huurwoning. In alle gemeenten viel meer dan 40% van de gerealiseerde woningen in het betaalbare segment. Het regionale aandeel van 54% betaalbaar ligt nog niet op het niveau van de 61% uit de woondealafspraken, maar het is een duidelijke stijging ten opzichte van de realisatie in 2022, toen 34% betaalbaar was. Bij de gerealiseerde woningen naar betaalbaarheid moet worden aangekend dat de plannen die in 2023 tot realisatie zijn gebracht, grotendeels zijn gemaakt in de periode voor de Woondeal. Het accent zal de komende jaren nog op het betaalbare segment moeten liggen, met name op de sociale huur en de betaalbare koop.

Tabel 3.4: Regio Rivierenland. Realisatie 2022+2023 naar betaalbaarheid²

	Sociale huur		Middenhuur		Betaalbare koop		Betaalbaarheid totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Buren	50	30%	0	0%	16	10%	66	40%
Culemborg	64	16%	16	4%	67	16%	147	36%
Maasdriel	65	29%	0	0%	43	19%	108	49%
Neder-Betuwe	12	7%	17	10%	45	27%	74	45%
Tiel	86	26%	38	12%	38	12%	162	50%
West Betuwe	68	18%	25	7%	66	18%	159	43%
West Maas en Waal	49	11%	0	0%	157	36%	234	54%
Zaltbommel	27	16%	43	25%	43	25%	113	65%
Regio Rivierenland	421	19%	139	6%	475	21%	1.063	47%

Bron: Planmonitor provincie Gelderland, bewerking Companen

Over de hele Woondealperiode viel 47% van de toegevoegde woningen in de regio Rivierenland in het betaalbare segment. In 2022 en 2023 samen werden 1.063 betaalbare woningen toegevoegd. Het aandeel toegevoegde sociale

² Door verschillen in peildata kunnen de gepresenteerde gegevens licht afwijken van die in de Staat van de Volkshuisvesting in Gelderland.

huurwoningen op de totale realisatie bedroeg over de eerste twee jaar van de Woondeal 19%.

3.3 Planvoorraad

Voldoende plannen voor realisatie Woondealafspraken

Tabel 3.5: Regio Rivierenland. Planvoorraad en restopgave tot en met 2030

	Planvoorraad tot en met 2030	Restopgave realisatie Woondeal	130% restopgave
Buren	2.010	1.103	1.434
Culemborg	3.340	1.514	1.968
Maasdriel	1.555	1.163	1.512
Neder-Betuwe	1.698	1.136	1.477
Tiel	1.649	1.859	2.417
West Betuwe	2.131	1.559	2.027
West Maas en Waal	763	790	1.027
Zaltbommel	2.620	1.347	1.751
Regio Rivierenland	15.766	10.471	13.612

Bron: Planmonitor provincie Gelderland, bewerking Companen

De planvoorraad is groot genoeg om te voorzien in de restopgave die er nog is om de woondealafspraken te kunnen realiseren. Er zijn plannen voor zo'n 15.800 woningen voor de periode tot en met 2030 en de restopgave bedraagt ongeveer 10.500 woningen. Er moet rekening mee worden gehouden dat een deel van de plannen niet tot uitvoering komt. Daarom geldt als vuistregel dat het nodig is om 130% van de restopgave te dekken met woningbouwplannen. Dan wordt het benodigde aantal woningen gebouwd als 30% van de plannen niet tot realisatie komt. Momenteel is de planvoorraad groter dan 130% van de

restopgave. Als we rekening houden met planuitval en uitgaan van 130% van de restopgave, zijn er plannen nodig voor ruim 13.600 woningen. De planvoorraad bedraagt bijna 15.800 woningen.

Niet alle gemeenten hebben meer plannen dan 130% van de restopgave. In deze gemeenten moeten snel plannen worden toegevoegd. Daarnaast geldt voor alle gemeenten dat belangrijk is dat voldoende plannen een harde planstatus hebben en tijdig tot uitvoering kunnen worden gebracht om het tempo in de woningproductie te kunnen opvoeren.

Meer plannen voor betaalbare woningen nodig

Van de bekende planvoorraad valt 45% in het betaalbare segment. Dat betekent dat er meer plannen nodig zijn voor betaalbare woningen in de regio. Dat geldt voor alle betaalbaarheidscategorieën.