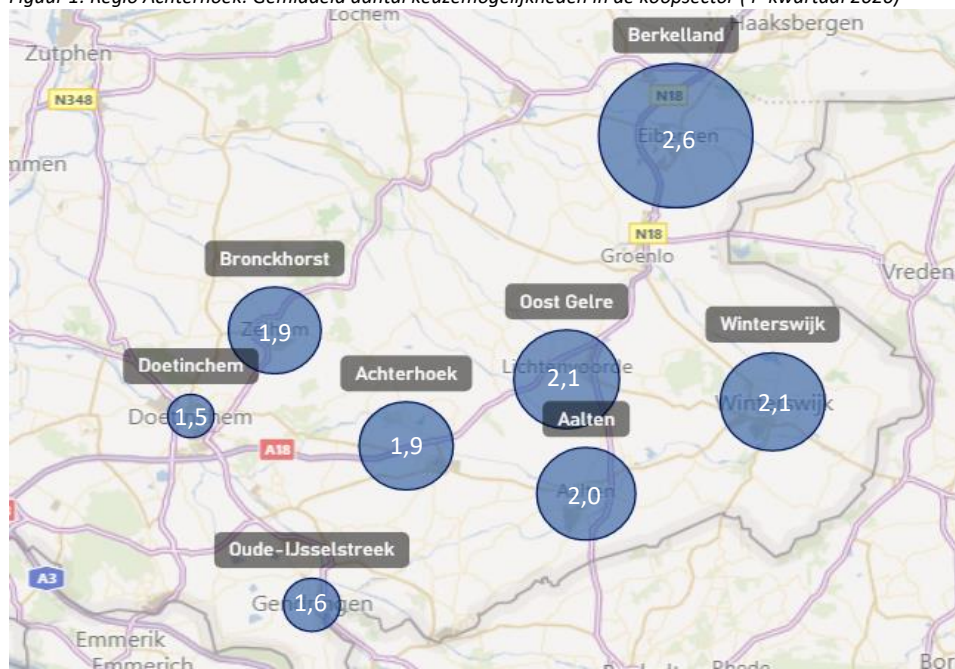


Tempoversnelling in woningbouw

De prognoses geven een voorzichtig beeld van groei in de Achterhoek. De verkoop- en verhuurcijfers laten zien dat de woningmarkt onder druk staat. Deze sessie gaat over in welke segmenten de druk op de woningmarkt het grootst is. We bespreken hoe we ervoor zorgen dat we niet in prognoses blijven hangen. Daarbij schetsen we wel een reëel beeld naar de toekomst. Verder gaan we in op welke kansen er in de Achterhoek zijn om snel en adequaat op de groeiende woningvraag in te spelen.

Vraagdruk in koopsector en sociale huursector

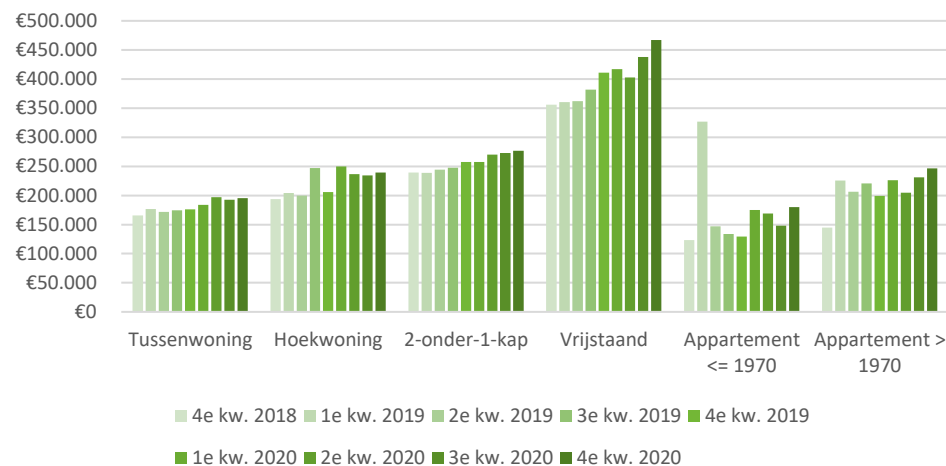
Figuur 1: Regio Achterhoek: Gemiddeld aantal keuzemogelijkheden in de koopsector (4^e kwartaal 2020)



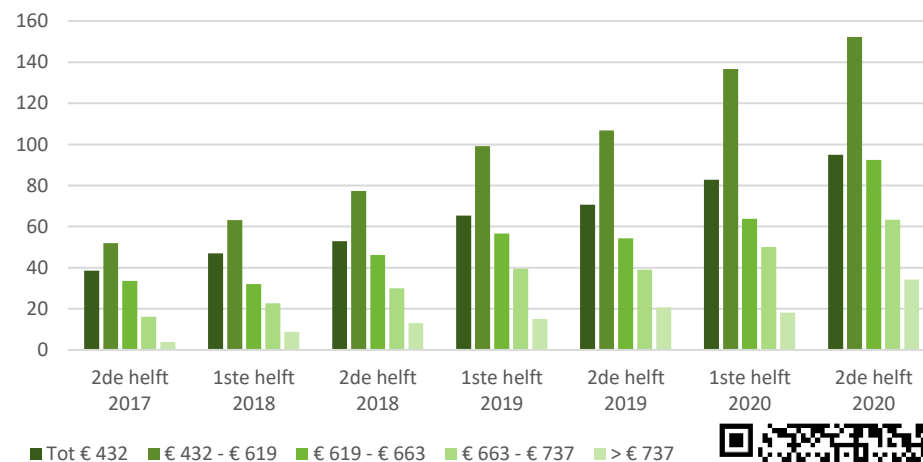
*Hoe kleiner de bol, hoe minder keuzemogelijkheden men heeft, en hoe groter de krapte op de woningmarkt is.
Bron: NVM, 2021.



Figuur 2: Regio Achterhoek: Gemiddelde transactieprijs in de koopsector naar woningtype (4^e kwartaal 2018 – 4^e kwartaal 2020)



Figuur 3: Regio Achterhoek: Gemiddeld aantal reacties op sociale huurwoningen naar prijssegment (2^e helft 2017 - 2^e helft 2020)



Bron: ProWonen, De Woonplaats, Sité Woondiensten, Wonion 2021.

Bezoek de website van de Woon- en vastgoedmonitor 8RHK voor meer informatie via de QR-code 8RHK voor meer informatie via de QR-code:



Koopsector

- Een koper kon in de Achterhoek in het 4^e kwartaal van 2020 gemiddeld uit 1,9 woningen kiezen. De krapte is het grootst in Doetinchem (gemiddeld keuze uit 1,5 woning) en Oude IJsselstreek (gemiddeld keuze uit 1,6 woning). De woningmarkt is het meest ontspannen in Berkelland (gemiddeld keuze uit 2,6 woningen, nog steeds geen ruime keuze). Opvallend is dat het gemiddelde aantal keuzemogelijkheden in Berkelland een stuk hoger is dan in de rest van de Achterhoek.
- De gemiddelde transactieprijs in de koopsector nam in de afgelopen twee jaar voor alle woningtypen toe. Hoekwoningen, tweekappers en vooral vrijstaande woningen stegen het sterkst in prijs.

Sociale huursector

- Ook in de sociale huursector is er sprake van een toenemende druk. In alle prijssegmenten is het gemiddeld aantal reacties tussen de 2^e helft van 2017 en de 2^e helft van 2020 toegenomen.
- In de 2^e helft van 2020 is het vaakst gereageerd op een woning met een huurprijs tussen € 432 - € 619. Ook op woningen tot € 432 en € 619 - € 663 wordt veel gereageerd. Het gemiddeld aantal reacties op duurdere sociale huurwoningen (> € 663) ligt een stuk lager.

Kwalitatieve tekorten op korte termijn

Figuur 3: Regio Achterhoek. Kwalitatieve tekorten op korte termijn (2021-2025)



Bron: Achterhoekse Woon- en leefbaarheidsonderzoek, 2021.

- Het grootste tekort is er op korte termijn aan goedkope en betaalbare grondgebonden koopwoningen tot € 200.000 en tussen € 200.000 en € 300.000.
- Ook is er de komende jaren een tekort aan appartementen/toegankelijke woningen, zowel in de koopsector als de sociale huur. In deze segmenten zijn de kansen het grootst om snel en adequaat in te spelen op de groeiende woningvraag.
- Het toevoegen van nieuwbouwwoningen met voldoende kwaliteit in het goedkoopste koopsegment is moeilijk. Hoewel er op basis van de woonwensen geen grote aanvullende vraag blijkt naar woningen in de middenhuur, kan dit segment een oplossing bieden voor mensen die willen kopen maar daarvoor onvoldoende inkomen hebben.
- Jonge huishoudens richten zich vaak op een huurappartement omdat zij inschatten dat zij dan sneller aan een woning komen. In de sociale huursector komen in potentie de komende jaren meer eengezinswoningen vrij dan er gevraagd worden. Deze woningen zijn, mits betaalbaar, zeker interessant voor jonge woningzoekenden.

Discussiepunten

Algemeen

1. Herkent u de uitkomsten? Zo nee, wat zijn mogelijke verklaringen voor verschillen van inzicht?
2. Welke actuele ontwikkelingen zijn waardevol om te betrekken bij de duiding van deze uitkomsten? Hoe speelt dit specifiek in de Achterhoek (en zijn hiervan concrete voorbeelden te geven)?
3. Wat betekenen de uitkomsten en het gesprek hierover voor de toekomst van de Achterhoek?

Specifiek

1. De druk op de woningmarkt is niet gelijk gespreid over de regio. Moet er overal met dezelfde inspanning worden ingezet op het versneld toevoegen van woningen of moeten daarin keuzes worden gemaakt?
2. Er is snel behoefte aan woningen. Daarbij worden er hoge kwalitatieve eisen gesteld aan nieuwbouwwoningen. De vraag naar kwaliteit remt wellicht het tempo. Is dit zo en waar moet dan voor worden gekozen?
3. Welke belemmeringen zijn er voor het snel toevoegen van woningen en welke oplossingen kunnen worden bedacht?
4. Zijn grotere bouwbedrijven bereid zich te committeren aan een versnellingsopgave in de Achterhoek? Wat zijn eventuele belemmeringen en hoe kunnen die worden weggenomen?