



BEHOEFTEONDERZOEK

ROZENDAAL

Gemeente Rozendaal

1 oktober 2018

drs. Joost Wegstapel
drs. Fokke de Jong

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Achtergrond	1
1.2 Onderzoeksvraag	2
1.3 Ambities subregionale woonagenda	2
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en context	3
2.1 Huishoudens	3
2.2 Woningvoorraad	5
2.3 Positie in de regio	6
2.4 Ontwikkelingen op de koopmarkt	10
2.5 Conclusie	11
Hoofdstuk 3 Kwantitatieve behoefte	13
3.1 Huishoudensprognose	13
3.2 Ontwikkeling huishoudenssamenstelling	16
3.3 Conclusie	17
Hoofdstuk 4 Kwalitatieve behoefte	18
4.1 Kwalitatieve behoefte in ommeland Arnhem	18
4.2 Kwalitatieve behoefte in Rozendaal	18
4.3 Wonen en zorg	19
4.4 Marktconsultatie	20
4.5 Conclusie	21
Hoofdstuk 5 Samenvatting en advies	23

Hoofdstuk 1

INLEIDING

1.1 Achtergrond

De druk op de woningmarkt in Nederland neemt toe. De vraag op de woningmarkt breidt zich vanuit de Randstad als een olievlek uit. Inmiddels 'kleurt' ook de subregio Arnhem 'rood'.

Wat betekent deze ontwikkeling voor de woningvoorraad in Rozendaal? Op korte termijn is de woningbehoefte groot, maar op iets langere termijn zou in bepaalde segmenten vraaguitval kunnen ontstaan wanneer de 'babyboomgeneratie' massaal de woningmarkt gaat verlaten.

De gemeente Rozendaal is recent gestart met de voorbereidingen voor de herontwikkeling van de locatie van de huidige Dorpsschool (locatie Steenhoek). Op basis van bijeenkomsten met omwonenden en consultatie van makelaars zijn er randvoorwaarden opgesteld voor de verdere ontwikkeling.

De volgende stap is dat de gemeente een ontwikkelvisie opstelt. Een nader onderzoek naar de actuele woningbehoefte in Rozendaal moet onderdeel worden van deze visie. In deze rapportage treft u de resultaten van dit onderzoek aan.

Figuur 1.1 **Locatie Steenhoek**



1.2 Onderzoeksvraag

De gemeenteraad heeft terecht de vraag gesteld voor welke doelgroepen op deze locatie ontwikkeld moet worden en aan welke woningen er behoefte is. Inmiddels zijn uit de consultatieronde een aantal randvoorwaarden opgesteld over onder andere de mogelijke doelgroepen. Dit onderzoek dient als een kwantitatieve onderbouwing voor deze vraag. Het onderzoek is een actualisatie en lokale aanscherping van de regionale woningmarktanalyse die vorige jaar is uitgevoerd door het bureau Companen. Hierbij staat de volgende vraag centraal:

Wat is de kwantitatieve (aantal woningen) en kwalitatieve woningbehoefte (woningtype, eigendomsvorm, prijssegment, doelgroep) in de gemeente Rozendaal voor de komende 20 jaar?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden zijn allerlei bronnen geanalyseerd, waaronder de meest recente huishoudensprognoses van de provincie Gelderland en de regionale woningmarktanalyse in de stadsregio Arnhem Nijmegen. Ook is middels telefonische interviews lokale marktkennis opgehaald bij een drietal makelaars¹.

1.3 Ambities subregionale woonagenda

Voor verdere ontwikkeling van locatie Steenhoek zijn de uitgangspunten, zoals geformuleerd in de subregionale woonagenda, van belang. In deze woonagenda zijn een aantal ambities geformuleerd op het terrein van wonen in de regio Arnhem. Het betreft de volgende ambities:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid: voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen.
- Op en top duurzaam: optimale levensloopgeschiktheid en duurzaamheid van woningen.
- Verskil maken: niet alleen meer van hetzelfde toevoegen, maar ook vernieuwende woonvormen en woonmilieus.

In de subregionale woonagenda is ook vastgelegd dat gemeenten zorgen voor een goede planonderbouwing in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin. Afgesproken is dat gemeenten plannen en nieuwe initiatieven toetsen op basis van een aantal criteria. De belangrijkste criteria zijn:

- Inspelen op geconstateerde mismatches uit de regionale woningmarktanalyse van het bureau Companen.
- Inspelen op de behoefte van bijzondere doelgroepen.
- Ambities met betrekking tot duurzaamheid en levensloopbestendigheid (gasloos vanaf nu!).
- Inspelen op behoefte aan nieuwe woonvormen (waaronder flexibele, tijdelijke concepten) en innovatieve woonmilieus.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding.

¹ Franke makelaars (Sandra van der Aa), Willemse makelaars (Roy Boesveld) en nieuwbouwmakelaar Wonen op Rozendaal (Esther van der Veer).

Hoofdstuk 2

HUIDIGE SITUATIE EN CONTEXT

Rozendaal is een kleine en welvarende gemeente. Rozendalers zijn dan ook trots om 'op Rozendaal' te wonen. Maar in principe is Rozendaal zowel qua bebouwing, prijsniveau als op sociaal vlak sterk verweven met Velp-Noord.

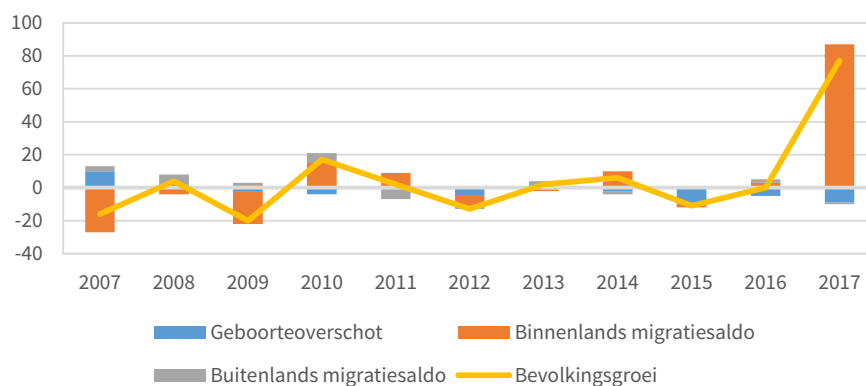
Om de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Rozendaal goed te kunnen duiden, schetsen we allereerst de huidige situatie en de trends en ontwikkelingen op de woningmarkt die van invloed zijn op deze behoefte. Vervolgens beschrijven we kort de positie van de gemeente Rozendaal in de regionale context. Rozendaal is namelijk in veel opzichten een atypische gemeente.

2.1 Huishoudens

Stabiele ontwikkeling behalve in 2017

In de periode 2005-2017 is volgens het CBS het aantal huishoudens in de regio Arnhem Nijmegen toegenomen met zo'n 12%. De gemeente Rozendaal laat daarentegen al jaren een stabiele demografische ontwikkeling zien: In Rozendaal is over deze periode het aantal huishoudens met slechts 1% toegenomen. Op 1 januari 2017 kende Rozendaal volgens het CBS 640 huishoudens. Het aantal inwoners is in de gemeente over dezelfde periode zelfs afgenomen met 1% tot 1.498. Dat betekent dus dat het aantal personen per huishouden afneemt. Deze landelijke trend wordt huishoudensverdunding genoemd.

Figuur 2.1 Bevolkingsontwikkeling Rozendaal 2007-2017



Bron: CBS-Statline

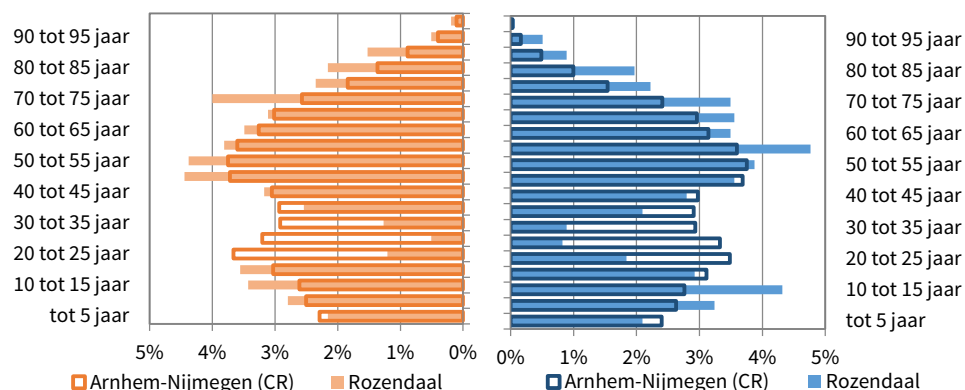
De stabiele demografische ontwikkeling in Rozendaal heeft te maken met de weinige veranderingen in de woningvoorraad. In de afgelopen jaren is er immers nauwelijks gebouwd in het dorp, behalve in 2017. Toen zijn woningen in nieuwbouwproject Heerlijkheid Den Dael (locatie de Del) opgeleverd, wat in 2017 direct voor een toename van het aantal inwoners heeft gezorgd. Op 1 januari 2018 kende Rozendaal 1.575 inwoners, 5% meer dan een jaar eerder. Het aantal huishoudens bedroeg op 1 januari 2018 659, 3% meer dan een jaar eerder. Hieruit kan geconcludeerd worden dat met name gezinnen zich in 2017 hebben gevestigd in de gemeente.

Atypische bevolkingssamenstelling

Rozendaal kent een andere bevolkingssamenstelling dan gemiddeld in de regio Arnhem Nijmegen. Rozendaal kent relatief veel inwoners in de leeftijd van 50 jaar en ouder en met name veel 70-plussers. Rozendaal is daarmee een zeer vergrijsde gemeente. Zo'n 27% van de bevolking bestaat uit 65-plussers om 19% in de regio Arnhem Nijmegen.

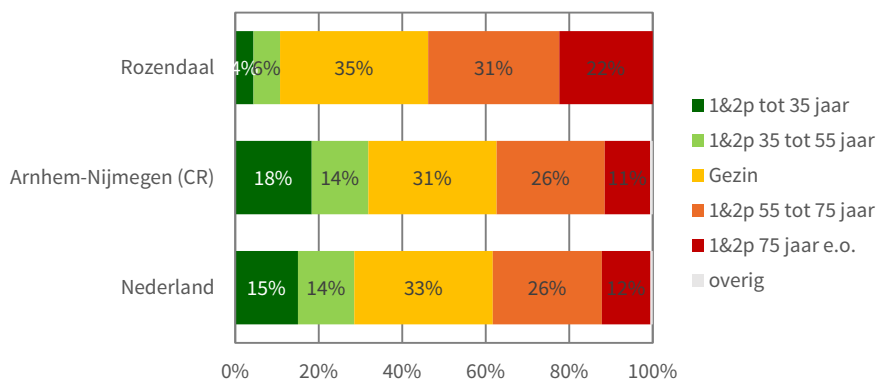
Jongeren tussen 20 en 35 jaar zijn er daarentegen nauwelijks in de gemeente (7%). Hoewel dit gebruikelijk is voor een kleine gemeente, is dit in Rozendaal wel in extreme mate het geval. Het gemiddelde aandeel jongeren tussen 20 en 35 jaar in de stadsregio ligt op 20%.

Figuur 2.2 Bevolkingspiramide Rozendaal en regio Arnhem Nijmegen, 2018



Bron: CBS-Statline, bewerking Atrivé

Figuur 2.3 Huishoudenssamenstelling Rozendaal en regio Arnhem Nijmegen, 2017



Bron: CBS-Statline

Voor de woningmarkt zijn huishoudens interessanter dan inwoners. Ook het aantal jonge huishoudens is in Rozendaal met slechts 4% sterk ondervertegenwoordigd, terwijl het aandeel gezinnen, 'empty nesters'² en ouderen juist oververtegenwoordigd is. Ook dit heeft te maken met de samenstelling van de woningvoorraad in Rozendaal. Door het lage aantal huurwoningen en de hoge woningprijzen zijn er in Rozendaal nauwelijks woningen voor starters beschikbaar, waardoor deze gedwongen worden om elders naar woonruimte te zoeken. Uit de marktconsultatie met de makelaars kwam wel naar voren dat nieuwbouwproject Heerlijkheid Den Dael (locatie de Del) voor een duidelijke verjonging van de huishoudens in Rozendaal heeft gezorgd. Met name jonge doorstromende gezinnen uit de regio hebben zich in deze woningen gevestigd. Voor starters zijn deze woningen echter onbereikbaar.

Rijke gemeente

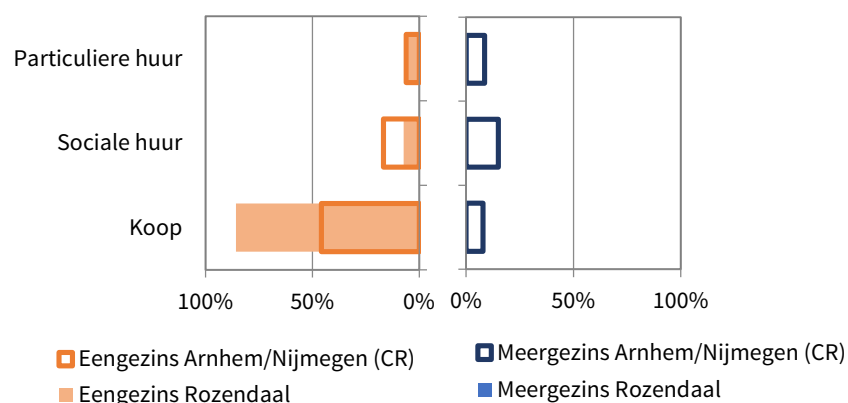
Rozendaal is een welvarende gemeente. Het gemiddelde besteedbaar inkomen ligt in Rozendaal 60% hoger dan gemiddeld in Nederland. Door de relatief oude bevolkingssamenstelling is het geboorteoverschot de laatste jaren omgeslagen in een sterfteoverschot. Er overlijden momenteel meer mensen in Rozendaal dan dat er geboren worden. Door binnenlandse migratie in met name 2017 is er de laatste jaren toch sprake geweest van een bevolkingsgroei.

2.2 Woningvoorraad

Eenzijdige woningvoorraad

Rozendaal kende volgens het CBS op 1 januari 2018 662 woningen. De woningvoorraad in Rozendaal is relatief eenzijdig qua samenstelling: er staan vooral grote koopeengezinswoningen en nauwelijks huurwoningen en appartementen. Op zich is dit een beeld dat bij veel kleine gemeenten past, al is de eenzijdigheid van de voorraad in Rozendaal wel groter dan elders. Zo'n 86% van de huishoudens woont in een koopeengezinswoning. In de regio Arnhem Nijmegen ligt dit aandeel op 46%.

Figuur 2.4 Samenstelling woningvoorraad naar eigendom en type, 2017

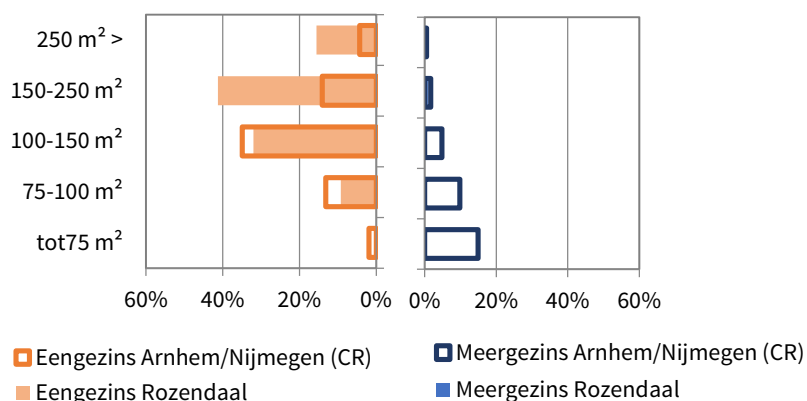


Bron: SysWov

Door het grote aandeel koopeengezinswoningen bestaat de woningvoorraad ook uit relatief veel grote woningen. Zo'n 58% van de woningen in Rozendaal heeft een oppervlakte van meer dan 150 m². In de regio Arnhem Nijmegen ligt dit aandeel op 20%.

² Tweepersoonshuishoudens waarvan de kinderen inmiddels het huis uit zijn.

Figuur 2.5 Samenstelling woningvoorraad naar oppervlakte en type, 2017



Bron: CBS-Statline

Relatief veel dure koopwoningen

Rozendaal kent ook relatief veel dure woningen. De gemiddelde woningwaarde is volgens het CBS in 2018 met € 469.000,- twee keer zo hoog dan het landelijk gemiddelde (€ 230.000,-). Zoals reeds opgemerkt is de woningvoorraad in Rozendaal de laatste jaren nauwelijks veranderd, behalve in 2017 toen er ineens 27 woningen zijn opgeleverd op locatie de Del.

Figuur 2.6 Ontwikkeling woningvoorraad Rozendaal 2012-2018

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Beginstand voorraad	628	628	627	635	635	635
Nieuwbouw	1	0	6	0	0	27
Overige toevoeging	1	1	3	0	1	0
Sloop	0	0	0	0	0	0
Overige onttrekking	1	2	1	0	1	0
Correctie	-1	0	0	0	0	0
Saldo voorraad	0	-1	8	0	0	27
Eindstand voorraad	628	627	635	635	635	662

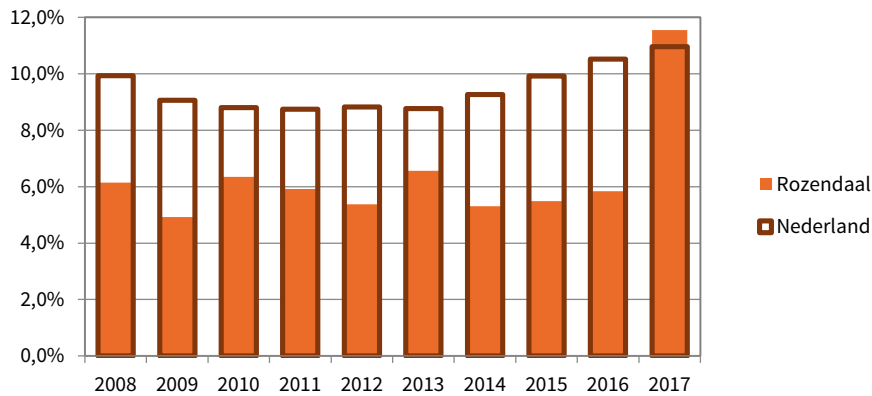
Bron: CBS-Statline

2.3 Positie in de regio

Lage verhuismobiliteit

Rozendaal kent met 7,0% een lagere verhuismobiliteit dan de regio Arnhem Nijmegen (10,9%) en Nederland (9,9%). Dit heeft met name te maken met de bevolkingsopbouw in de gemeente. Het zijn namelijk met name jongeren en jonge gezinnen die verhuizen, terwijl wanneer men eenmaal gesetteld is (oudere gezinnen, 'empty nesters' en ouderen) men nauwelijks nog op zoek gaat naar een andere woning. En het zijn juist jongeren die ontbreken in de bevolkingssamenstelling.

Figuur 2.7 Verhuismobiliteit in Rozendaal 2008-2017

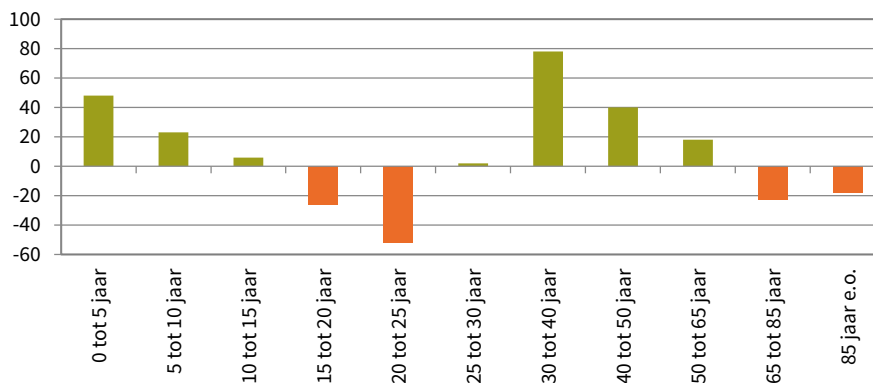


Bron: CBS-Statline, bewerking Atrivé

De verhuismobiliteit in Rozendaal ligt al jaren erg laag. Uitzondering is 2017. Toen lag de verhuismobiliteit in eens twee keer zo hoog en zelfs boven het landelijk gemiddelde. In dat jaar was er ook sprake van een opvallend groot vestigingsoverschot van 87 personen (zie ook Figuur 2.1), als gevolg van nieuwbouwproject Heerlijkheid Den Dael (de Del).

Over de periode 2013-2017 kent Rozendaal een vestigingsoverschot (+96). Dit komt dus bijna geheel door de vestigingen in 2017. Het zijn met name de jonge gezinnen die zich in Rozendaal hebben gevestigd. Dit werd bevestigd tijdens de marktconsultatie met de lokale makelaars. Ouderen en jongeren laten juist een vertrekoverschot zien. Op zich niet vreemd: jongeren trekken vaak naar stedelijke gemeenten in verband met studie en/of werk. Ouderen verhuizen vaak omdat ze vanwege hun beperkingen/gezondheid gedwongen worden om te verhuizen naar een geschikte woonvorm met zorg. Dit is wellicht ook de reden van het vertrekoverschot onder ouderen in Rozendaal. Volgens de Monitor Wonen-Zorg van de provincie Gelderland kent de gemeente Rozendaal namelijk geen aanbod aan zorgvastgoed en/of aanleunwoningen. Tijdens de marktconsultatie werd bovendien opgemerkt dat er in Rozendaal voor deze doelgroep naast woningen ook geen voorzieningen (winkels, supermarkt, apotheek et cetera) aanwezig zijn.

Figuur 2.8 Verhuissaldo naar leeftijdsklasse in Rozendaal 2013-2017

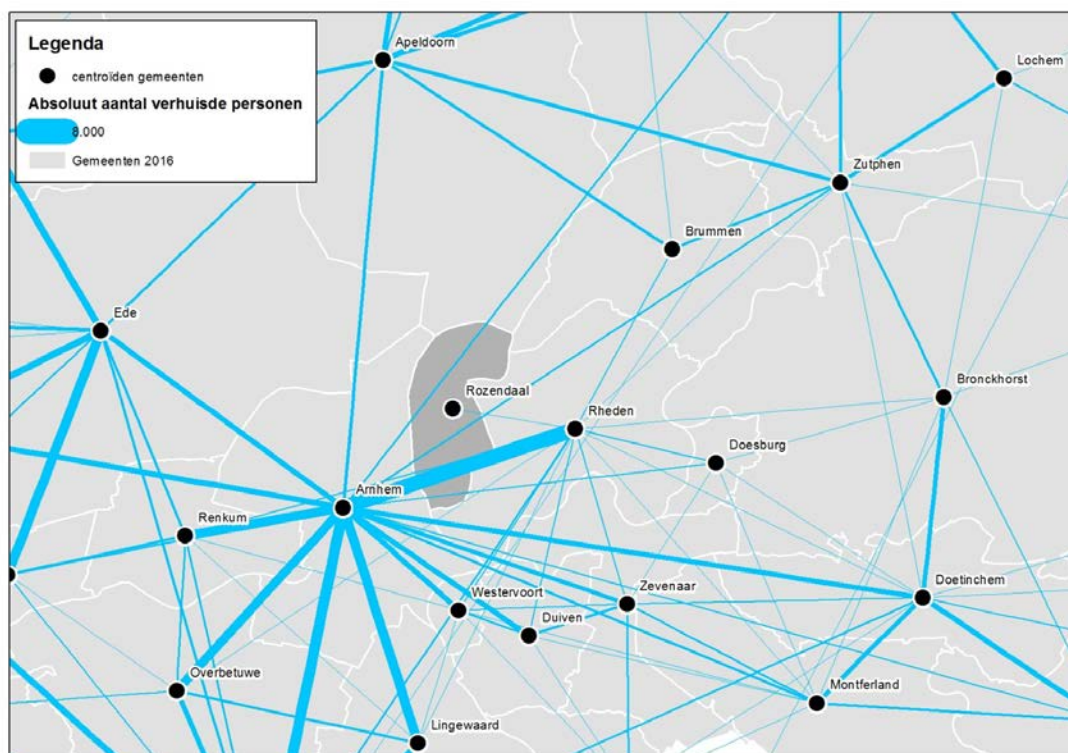


Bron: CBS-Statline, bewerking Atrivé

Met name verhuisrelaties met Arnhem en Rheden

Deze verhuisbewegingen kunnen ook in een regionale context worden geplaatst, zodat de positie van Rozendaal in de regionale woningmarkt duidelijk wordt. In onderstaande kaart zijn de belangrijkste relatieve verhuisrelaties in de regio (meer dan 2 promille) in aantal verhuisde personen in de periode 2014-2016 weergegeven.

Figuur 2.9 **Belangrijkste verhuisrelaties tussen gemeenten in de regio in aantal verhuisde personen, 2014-2016**



Bron: CBS-Statline, bewerking Atrivé (alleen relaties van meer dan 2 promille zijn weergegeven)

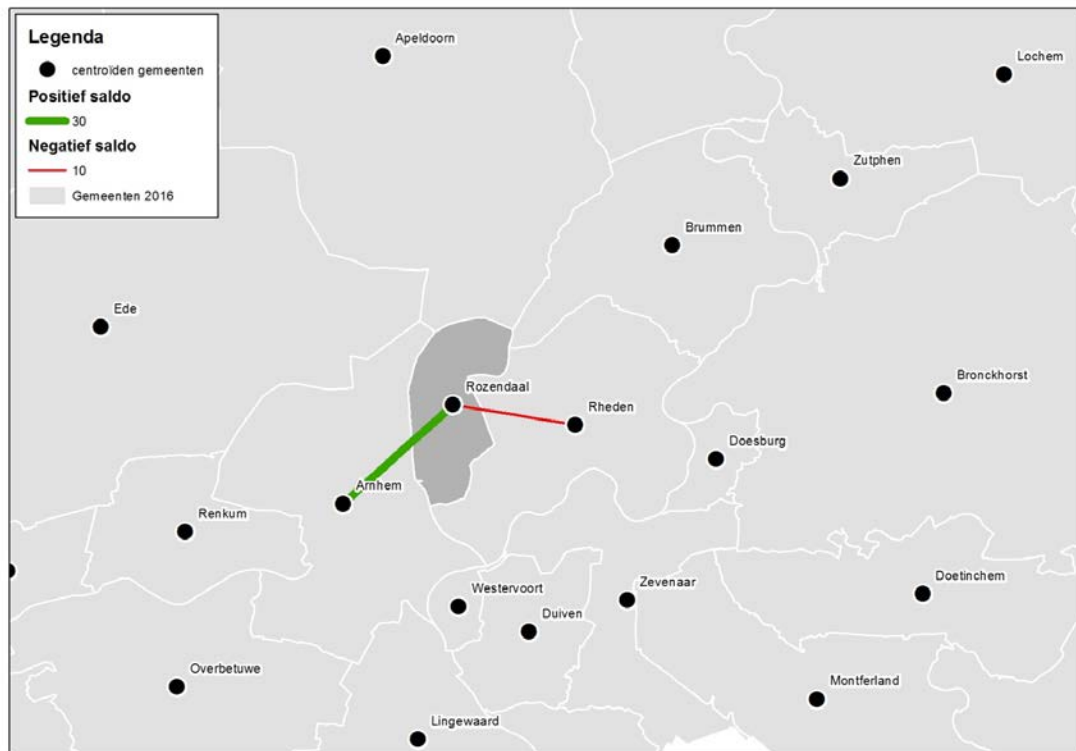
Wat direct opvalt in het kaartje is dat Rozendaal als een soort rustige 'oase' tussen al het 'verhuiscgeweld' ligt. Rozendaal kent nauwelijks verhuisrelaties met andere gemeenten. Dat is vrij uniek voor een niet-perifeer gelegen gemeente. Ook in de regionale woningmarktanalyse van het bureau Companen werd opgemerkt dat Rozendaal (en ook Doesburg) nauwelijks verhuisrelaties kennen met andere gemeenten.

Met behulp van een dergelijke analyse van verhuisbewegingen is in de regionale woningmarktanalyse empirisch vastgesteld welke woningmarktregio's (subregio's) binnen de Stadsregio kunnen worden onderscheiden. Het betreft:

- Subregio Arnhem
- Subregio Nijmegen
- Subregio Liemers.

De gemeente Rozendaal maakt deel uit van de Subregio 'Arnhem en Omgeving', die verder de gemeenten Arnhem, Rheden, Renkum, Lingewaard en Overbetuwe omvat: totaal 6 gemeenten. Hierbinnen is sprake van een aaneengesloten bebouwd gebied: de agglomeratie Arnhem. Dit bestaat uit de gemeenten Arnhem en Rozendaal, alsmede de kernen Velp, Oosterbeek en Huissen.

Figuur 2.10 Saldo verhuide personen Rozendaal, 2014-2016



Bron: CBS-Statline, bewerking Atrivé (alleen relaties van meer dan 2 promille zijn weergegeven)

Ondanks het beperkte aantal verhuisrelaties met andere gemeenten, is Rozendaal sterk vervlochten met de agglomeratie Arnhem. In feite kent Rozendaal namelijk maar met twee gemeenten een serieuze verhuisrelatie: Rheden en Arnhem. Dat zijn ook de gemeenten die samen met Rozendaal een aaneengesloten bebouwd gebied laten zien. Volgens de lokale makelaars is Rozendaal met name sterk verweven met Velp-Noord (gemeente Rheden). Zowel sociaal als qua woningvoorraad vormt het als het ware één gebied. Rozendaal leunt (op een positieve manier) sterk op het voorzieningenniveau in Velp.

In de periode 2014-2016 zijn er (ongeacht de richting) 128 personen tussen Rozendaal en Arnhem verhuisd en 116 tussen Rozendaal en Rheden. Daarna volgt er een hele tijd niets. De volgende gemeenten in het rijtje zijn de (studenten)steden Amsterdam (25), Utrecht (21) en Nijmegen (11).

Gebruikelijk is dat het merendeel van de huishoudens dat een woning betreft uit de eigen gemeente komt. In Rozendaal was dit over de periode 2014-2016 slechts 15%. De grootste groep kwam uit Arnhem (31%). Ook zijn veel huishoudens die zich in Rozendaal vestigen uit de gemeente Rheden afkomstig (20%). Ten opzicht van Arnhem kende Rozendaal in de periode 2014-2016 een positief saldo van 32 personen. Met Rheden is er sprake van een negatief saldo van -11 personen. Uit de marktconsultatie kwam naar voren dat met name ouderen in Rozendaal die op zoek zijn naar een geschikt woonvorm vaak naar Velp verhuizen. Deze doelgroep wil namelijk graag dichtbij voorzieningen wonen, die in Rozendaal ontbreken.

Zoals Companen in haar rapport aangaf is er in de regio Arnhem Nijmegen sprake van een 'Hybride motor' op de woningmarkt. In eerdere onderzoeken is reeds vastgesteld dat de grote steden Arnhem

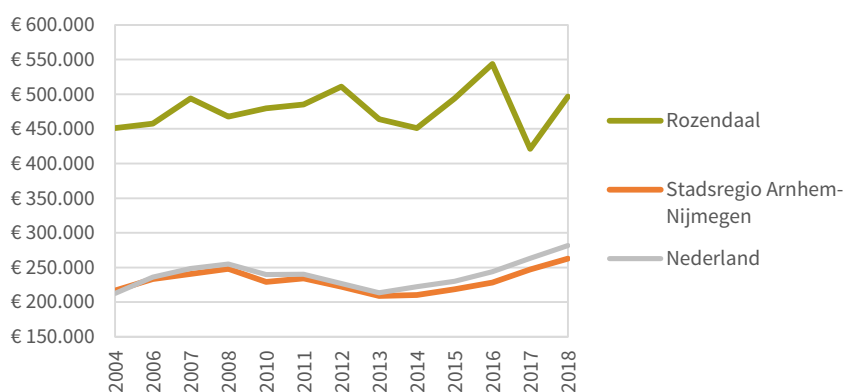
en Nijmegen een specifieke functie vervullen op de regionale woningmarkt. Arnhem en Nijmegen trekken naar verhouding veel vestigers van buiten de regio, die zich bij doorverhuizen in één van de andere regiogemeenten vestigen. Dit mechanisme wordt in de regio 'de hybride motor' genoemd. Ook richting Rozendaal stroomt men dus door vanuit Arnhem.

Helaas zijn de verhuisdata van 2017 uitgesplitst naar gemeenten nog niet beschikbaar bij het CBS. Wel heeft de gemeente een overzicht van de vestigingsplaatsen van de bewoners van de opgeleverde woningen in de Del in 2017. Daaruit blijkt dat twee derde van de vestigers in de Del in 2017 afkomstig is uit de gemeente Arnhem of Rheden. De rest is verhuisd uit andere gemeenten in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Slechts één huishouden is afkomstig van buiten de stadsregio Arnhem Nijmegen.

2.4 Ontwikkelingen op de koopmarkt

De koopsector laat een stevig herstel zien de laatste jaren. Ook in de NVM-regio Arnhem e.o. De gemiddelde transactieprijs ligt momenteel zelfs hoger dan tijdens de piek voor de crisis (2008): € 238.000,-. De prijsontwikkeling in de regio Arnhem Nijmegen volgt de landelijke trend, maar de prijzen liggen net iets lager dan het landelijk gemiddelde. Dit geldt niet voor Rozendaal.

Figuur 2.11 **Ontwikkeling transactiepreizen koopwoningen in Rozendaal 2004-2018**



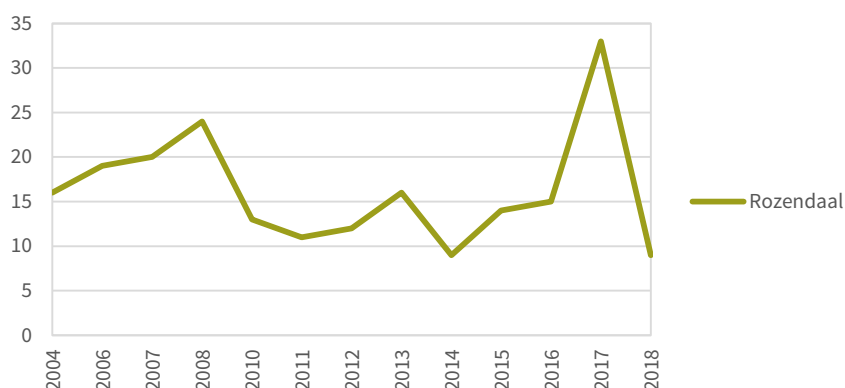
Bron: *Woningmarktcijfers.nl (kadaster)*

Traditioneel gezien liggen de prijzen in Rozendaal gemiddeld een stuk hoger dan in de regio als gevolg van het grote aandeel grote koopeengezinswoningen in de gemeente. Op dit moment ligt de gemiddelde verkoopprijs in Rozendaal rond de 5 ton.

Opvallend in Rozendaal is de piek in transacties in 2017 en de juist lagere gemiddelde transactieprijs dat jaar. Dit heeft te maken met nieuwbouwproject Heerlijkheid Den Dael.

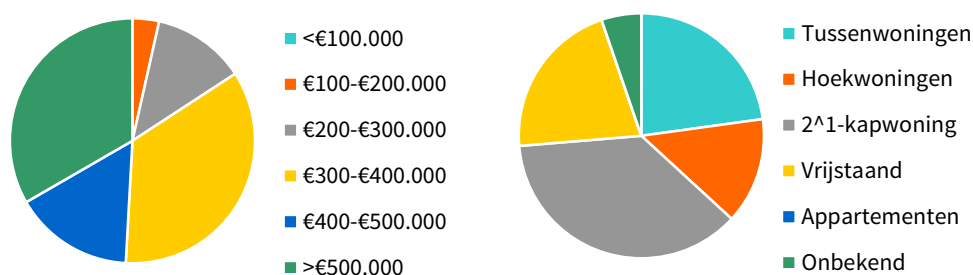
Momenteel is er sprake van een sterke dynamiek op de woningmarkt: transactieprijs per m² is in de NVM-regio Arnhem met 8% gestegen ten opzichte van een jaar geleden en de verkooptijd is met 33% gedaald tot gemiddeld 44 dagen.

Figuur 2.12 **Ontwikkeling aantal transacties in Rozendaal 2004-2018**



Bron: Woningmarktcijfers.nl (kadaster)

Figuur 2.13 **Tansacties Rozendaal 2016-2018 naar prijssegment en woningtype**



Bron: Woningmarktcijfers.nl (kadaster)

Slechts 16% (= 9 woningen) van de verkochte woningen in de afgelopen drie jaar in Rozendaal kende een transactieprijs lager dan 3 ton. Een derde van de woningen ging zelfs voor boven de 5 ton van de hand. Het zijn dan ook met name grote tweekappers en vrijstaande woningen die zijn verkocht. Met name de vraagprijs per m² neemt in Rozendaal het afgelopen jaar aanmerkelijk sterker toe dan in de buurgemeenten en ligt momenteel rond € 4.000 per m². Ook uit de marktconsultatie blijkt dat er een druk is op de woningmarkt in de regio Arnhem, maar deze wordt niet zo hevig gevoeld als in de Randstad. Eén van de makelaars was van mening dat de piek nabij is.

Ook de woningen op locatie de Del bestaan uit tweekappers, vrijstaande woningen en kavels van gemiddeld rond € 450.000,-. Een stevige prijs voor woningen waarvan het plan in crisistijd is opgesteld. In de marktconsultatie werd aangegeven dat ondanks de economische crisis en de locatie langs de snelweg deze woningen toch goed verkocht zijn. Nu nog is er belangstelling voor woningen op locatie de Del. Dit geeft volgens de ondervraagde makelaars aan dat Rozendaal een aantrekkelijke woongemeente is.

2.5 Conclusie

Rozendaal is een kleine en welvarende gemeente met een relatief eenzijdige woningvoorraad: veel grote dure koopeengezinswoningen en nauwelijks huurwoningen en appartementen. Hierdoor is het aantal jonge huishoudens in Rozendaal sterk ondervertegenwoordigd en gezinnen en oudere huishoudens oververtegenwoordigd. Door het lage aantal huurwoningen en de hoge woningprijzen,

zijn er nauwelijks woningen voor starters beschikbaar. Slechts 16% van de verkochte woningen sinds 2016 kende een transactieprijs lager dan 3 ton.

Vanwege het grotendeels ontbreken van de verhuiscapabele doelgroep jongeren, ligt de verhuismobiliteit in Rozendaal laag. In 2017 is het aantal huishoudens voor het eerst in jaren toegenomen, als gevolg van een positief vestigingssaldo door het nieuwbouwproject Heerlijkheid Den Dael. Het zijn met name de jonge gezinnen die zich in Rozendaal hebben gevestigd: doorstromers vanuit Arnhem en omgeving die behoefte hebben aan een ruimere woning. Ouderen en jongeren laten juist een vertrekoverschot zien.

Rozendaal functioneert vanuit het perspectief van de woningmarkt als een deelgebied van de agglomeratie Arnhem. Met name met Arnhem en Rheden zijn er verhuisrelaties.

Hoofdstuk 3

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

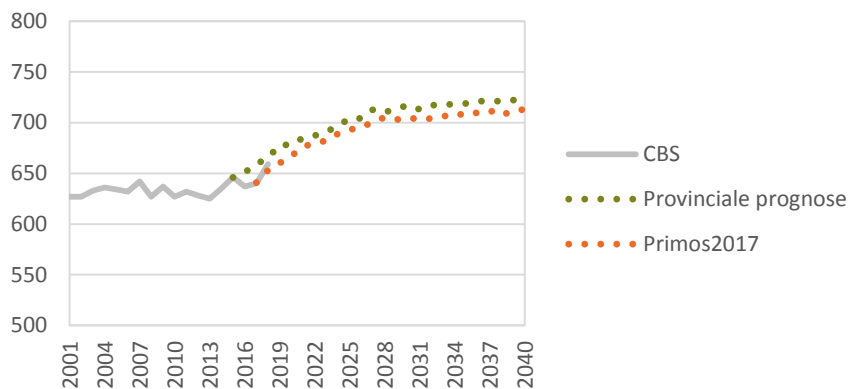
3.1 Huishoudensprognose

De woningmarkt gaat kantelen

Door trends als vergrijzing en huishoudensverduunning neemt het aantal huishoudens de komende jaren nog toe in de regio, maar de woningmarkt kantelt rond 2035 volgens de regionale woningmarktanalyse. De grootste generatie van Nederland ('de babyboomers') zal vanaf nu in steeds grotere getale de woningmarkt gaan verlaten, ook in Rozendaal. Ze verhuizen naar een verpleeghuis of komen te overlijden. Het vrijkomende aanbod van deze groep neemt in rap tempo toe en bestaat vooral uit grote koopeengezinswoningen. Rond 2035 is dit vrijkomende bestaande aanbod zo groot dat er geen behoefte meer is aan extra woningen.

Deze kanteling van de woningmarkt zorgt er voor dat in de subregio Arnhem het aantal huishoudens tot 2035 nog toeneemt, maar dat het tempo waarin dit gebeurt, juist steeds verder afneemt: van 6.500 extra huishoudens in de periode 2015-2020, tot nog 990 extra huishoudens in de periode 2030-2035. De piek van het aantal huishoudens in de subregio Arnhem ligt volgens de regionale woningmarktanalyse in 2035. in de tien jaar daarna daalt het aantal huishoudens juist weer, zowel in de stad als in het ommeland.

Figuur 3.1 Huishoudensprognose Rozendaal 2001-2040



Bron: Provincie Gelderland, ABF-research, bewerking Atrivé

In de regionale woningmarktanalyse is met het Socratesmodel ook een raming gemaakt van de kwantitatieve behoefte aan extra woningen in Rozendaal. Voor de periode 2015 tot 2020 werd een behoefte van 50 extra woningen voorspeld, voor de periode 2020-2025 20 extra woningen en voor de periode daarna nog eens 10 extra woningen. In totaal tot 2040 80 extra woningen.

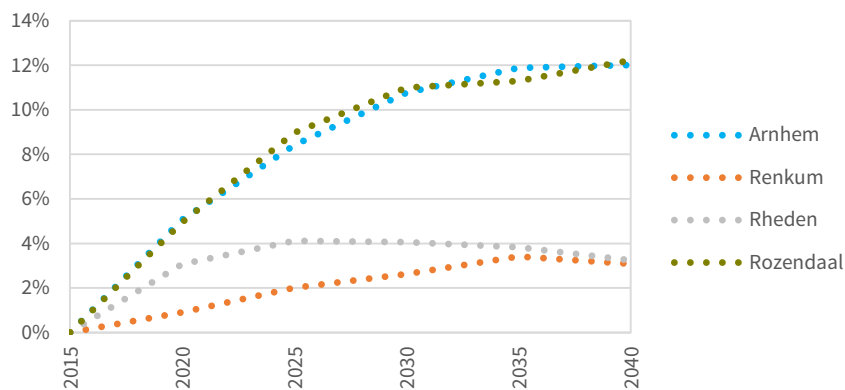
Deze ramingen zijn gebaseerd op een oude bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Gelderland. Inmiddels is er een nieuwe prognose beschikbaar: Provinciale bevolkings- en huishoudensprognoses 2017 (Primos 2016 Gelderse variant)³.

Voorlopig nog een toename verwacht

Ondanks de vergrijsde bevolkingssamenstelling in Rozendaal, voorspelt de nieuwe huishoudensprognose van de provincie 2017 (Gelderse variant Primos2016) de komende jaren nog een behoorlijke toename van het aantal huishoudens. Volgens het CBS kent Rozendaal momenteel 659 huishoudens. In 2040 zijn dit er volgens de provincie 725. Een toename van 66 huishoudens. Deze raming ligt daarmee iets hoger dan de meest recente Primospoggnose 2017, maar vertoont wel hetzelfde patroon: Een toename die steeds verder afvlakt, maar in tegenstelling tot het algemene beeld in de regionale woningmarktanalyse niet de piek kent in 2035 maar waarschijnlijk rond 2040.

Relatief gezien betekent de prognose van de provincie een sterkere huishoudenstoename in Rozendaal dan in gemeenten zoals Rheden of Renkum en ongeveer gelijk aan die in Arnhem.

Figuur 3.2 Relatieve verwachte huishoudenstoename Rozendaal 2015-2040



Bron: Provincie Gelderland, bewerking Atrivé

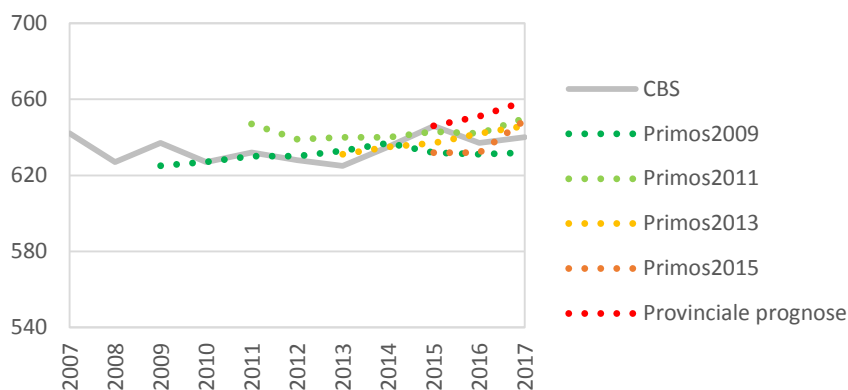
Bandbreedte

Hierbij moet wel worden opgemerkt dat uit Figuur 3.1 blijkt dat de provinciale prognose de werkelijke ontwikkeling iets overschat. Dit maakt direct duidelijk dat prognoses geen feiten zijn. Door alle aannames in het model moet er rond prognoses altijd rekening worden gehouden met een onzekerheidsmarge. Deze onzekerheidsmarge wordt groter naarmate de voorspeling verder in de toekomst ligt of naarmate het schaalniveau van de prognose kleiner wordt (zoals het geval bij Rozendaal). Hierdoor kunnen opeenvolgende huishoudensprognoses van jaar tot jaar fluctueren, wat een onzekerheid met zich meebrengt.

³ Voor meer achtergronden over de prognose: https://www.gelderland.nl/bestanden/Documenten/Gelderland/Kaarten-en-cijfers/170327_Bevolkings- en_huishoudensprognose_Gelderland_2017.pdf

Daarom zijn in Figuur 3.3 naast de Gelderse variant van Primos 2016 ook eerdere prognoses opgenomen. In hoeverre hebben bijvoorbeeld oude Primospagnoses de daadwerkelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens in Rozendaal over de afgelopen juist voorspeld? Zo kan de waarde van de vastgestelde provinciale prognose beter geduid worden.

Figuur 3.3 Voorspellende waarde prognoses



Bron: Provincie Gelderland, CBS, ABF-research, bewerking Atrivé

Hieruit blijkt dat de provinciale prognose aan de bovenkant van de bandbreedte zit en dat Primos 2015 de meest conservatieve prognose lijkt⁴. Deze laatste komt voor 2040 uit op 706 huishoudens. Een toename van 47 huishoudens. Dat betekent dat we rekening moeten houden met een bandbreedte in de kwantitatieve behoefte van minimaal 47 en maximaal 66 extra woningen tot 2040.

Scenario Migratiesaldo=0

Een ander punt rond prognoses is dat er in elk prognosemodel aannames zitten over woningbouwplannen om zo verhuisstromen te kunnen voorspellen. Doordat woningbouwplannen de input vormen van het model levert dit een kip-ei-probleem op en kan de prognose niet klakkeloos worden gebruikt als onderbouwing van de toekomstige kwantitatieve behoefte voor nieuwe plannen. Daarom wordt in Figuur 3.4 naast de vastgestelde prognose van de provincie ook een prognosevariant weergegeven die alleen de natuurlijke huishoudensontwikkeling voorspelt voor de gemeente. In deze variant 'migratiesaldo=0' wordt de invloed van woningbouwplannen op de prognose geneutraliseerd. Het is te beschouwen als een beleidsneutrale variant. Dit scenario is overigens geen vastgestelde prognose en wordt alleen in beeld gebracht om de vastgestelde provinciale prognose beter te kunnen duiden. De prognose heeft verder geen officiële status.

Uit de figuur blijkt dat de twee varianten tot 2030 ongeveer hetzelfde patroon volgen. Na 2030 laat het scenario 'migratiesaldo=0' een afname van het aantal huishoudens zien, wanneer de babyboomgeneratie massaal de woningmarkt gaat verlaten en er geen instroom is van nieuwe huishoudens van buiten de gemeente. Tot 2040 wordt een toename verwacht van 39 huishoudens. Deze prognosevariant laat zien dat Rozendaal op termijn steeds meer afhankelijk wordt van nieuwkomers. Het positieve vestigingssaldo afgelopen jaar, bewijst dat dit geen probleem hoeft te zijn. Ook tijdens de marktconsultatie werd aangegeven dat Rozendaal een zeer aantrekkelijke

⁴ Primos 2009 komt bij de voorspelling voor het heden het laagste uit, maar deze voorspelling ligt verder in de tijd, waardoor de onzekerheid per definitie groter is. Daarom is deze verder buiten beschouwing gelaten.

woongemeente is, dat er voor zorgt dat Rozendaal niet zo snel getroffen wordt door huishoudenskrimp. Maar wat gebeurt er wanneer naast nieuwbouw er ook steeds meer aanbod aan bestaande woningen beschikbaar komt op termijn? Er moet rekening worden gehouden met een neerwaartse druk op de prognose.

Figuur 3.4 Vastgestelde prognose vs. Scenario migratiesaldo=0⁵



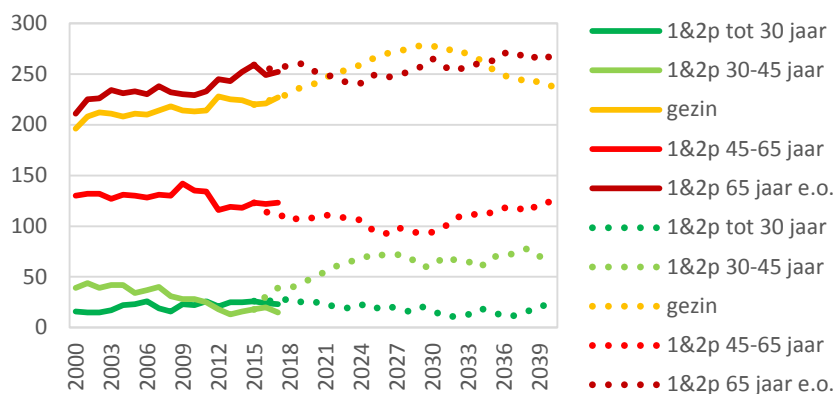
Bron: Provincie Gelderland

3.2 Ontwikkeling huishoudenssamenstelling

Naast een raming van de totale huishoudensontwikkeling kan ook de ontwikkeling van verschillende huishoudenstypen in beeld worden gebracht met de provinciale prognose.

In de regionale woningmarktanalyse werd reeds geconcludeerd dat in de subregio Arnhem, net zoals de landelijke trend, de bevolking de komende jaren duidelijk zal gaan vergrijzen. Waar het aantal jongere huishoudens afneemt, neemt juist het aantal oudere huishoudens aanzienlijk toe. Met name voor het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder werd een toename verwacht.

Figuur 3.5 Huishoudensprognose Rozendaal naar leeftijd en type 2000-2040



Bron: Provincie Gelderland, CBS, bewerking Atrivé

Zoals reeds opgemerkt wijkt de huishoudenssamenstelling in Rozendaal nog al af van die in de rest van de regio. Er wonen nauwelijks kleine jonge huishoudens en juist veel gezinnen, ‘empty nesters’ en ouderen. Hierdoor is Rozendaal al veel grijzer dan andere gemeenten in de regio. Volgens de

⁵ Disclaimer: scenario migratiesaldo=0 is geen officiële vastgestelde prognose.

meestrecente provinciale prognoses neemt het aantal ouderen ook niet meer spectaculair toe in de gemeente, zoals in de rest van de regio. Het aantal kleine huishoudens van 65 jaar en ouder blijft de komende jaren net boven de 250 huishoudens liggen. In tegenstelling tot veel andere gemeenten is juist de verwachting dat in Rozendaal de komende jaren het aantal gezinnen het aantal kleine huishoudens van 65 jaar en ouder zal inhalen als dominante huishoudensgroep. Op langere termijn neemt deze groep weer iets af, maar Rozendaal blijft ook de komende jaren een gemeente voor oudere huishoudens en gezinnen.

3.3 Conclusie

De woningmarkt kantelt in de komende decennia. Uit de regionale woningmarktanalyse blijkt dat in de gemeenten rond Arnhem de komende jaren nog een extra behoefte is aan woningen. Met name in de eerste jaren, daarna vlakt de behoefte af om na 2035 licht af te nemen. Ook de meest recente huishoudensprognose van de provincie Gelderland laat voor de gemeente Rozendaal ongeveer hetzelfde patroon zien. Tot 2030 wordt een toename verwacht van het aantal huishoudens, daarna stabilisatie. Dat ligt in de lijn met de mening van de lokale makelaars: Rozendaal is een zeer aantrekkelijke woongemeente, waardoor huishoudensrimp zich hier niet snel zal voordoen.

Volgens het CBS kent Rozendaal momenteel 659 huishoudens. In 2040 zijn dit er volgens de provincie 725. Een extra behoefte van 66 woningen. De prognoses uit het verleden, maar ook de meest recente prognose Primos 2017 zijn conservatiever dan de vastgestelde provinciale prognose. Ook uit de analyse van het scenario 'migratiesaldo=0' blijkt dat op termijn rekening gehouden moet worden met een neerwaartse druk op de prognose. Met de verwachte demografische kanteling in ons achterhoofd, stellen we een bandbreedte voor van minimaal 47 en maximaal 66 extra woningen tot 2040.

In de regionale woningmarktanalyse was met het Socratesmodel ook een raming gemaakt van de kwantitatieve behoefte aan extra woningen in Rozendaal. Voor de periode 2015 tot 2020 werd een behoefte van 50 extra woningen voorspeld, voor de periode 2020-2025 20 extra woningen en voor de periode daarna nog eens 10 extra woningen. In totaal tot 2040 80 extra woningen. Aangezien het aantal huishoudens sinds 2015 met 13 is toegenomen, komt deze behoefte-raming overeen met de behoefte op basis van de vastgestelde provinciale prognose ($80 - 13 = 67$).

De harde plancapaciteit in Rozendaal vanaf 2015 betrof 64 woningen (de Del). Wanneer deze allemaal gerealiseerd worden is er nog ruimte in Rozendaal voor maximaal zo'n 16 extra woningen, voordat de woningmarkt gaat kantelen ($80 - 64 = 16$). Gezien de omvang en ideeën voor locatie Steenhoek is dit een uitstekende inbreidingslocatie die (deels) kan voorzien in deze kwantitatieve behoefte.

Hoofdstuk 4

KWALITATIEVE BEHOEFTE

In de regionale woningmarktanalyse is met behulp van het Socratesmodel naast een raming van de kwantitatieve behoefte ook een raming gemaakt van de kwalitatieve woningbehoefte in zowel de subregio Arnhem als in de gemeente Rozendaal. Het model simuleert op basis van huishoudensprognoses en de meest recente gegevens over woonwensen van verschillende doelgroepen en huishoudentypen de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt.

4.1 Kwalitatieve behoefte in ommeland Arnhem

Volgens de regionale woningbehoefteanalyse moet in het ommeland van Arnhem de nadruk in de nieuwbouw sterk komen te liggen op de koopsector. Socrates heeft berekend dat 84% van de nieuwbouw tot 2025 uit koopwoningen moet bestaan. Meer dan de helft van de nieuwbouwopgave in de koopsector tot 2025 bestaat uit grondgebonden woningen. Daar zit met name de behoefte. Het onderzoek verwacht in het ommeland van Arnhem een daling van de behoefte aan sociale huur en een zeer beperkte stijging van de behoefte aan goedkope koopwoningen tot € 180.000,-. Met name het middeldure en dure koopsegment worden in het regionale onderzoek als zeer kansrijk aangemerkt. In Rozendaal ligt het accent, anders dan in de andere gemeenten in het ommeland van Arnhem, meer op het middeldure dan op het dure koopsegment. Het dure koopsegment is in Rozendaal al zeer sterk aanwezig. Rozendaal neemt bovendien een bijzondere positie in binnen de subregio: De woningvoorraad is zeer homogeen (veel grote koop eengezinswoningen) en er zijn geen sterke verhuisrelaties met de andere regiogemeenten.

Volgens de regionale woningbehoefteanalyse ligt de grootste nieuwbouwopgave in de subregio in het groen-stedelijke woonmilieu. Dit duidt op een sterke hang naar wonen in een grondgebonden woning in een groene omgeving met lagere dichtheden. Een dergelijke ontwikkeling heeft een veel groter ruimtebeslag dan het bouwen van woningen in een meer compacte setting. Het lijkt ook lastig deze gevraagde kwaliteit in het goedkoopste koopsegment in de stad te realiseren. Een interessante vraag is wat er gebeurt op het moment dat blijkt dat dit niet mogelijk is: kiezen huishoudens dan voor een grondgebonden woning buiten de stad, of richt men zich dan meer op een stedelijke woonvorm? Het beeld dat er een aanvullende behoefte is aan grondgebonden woningen in een ruimere omgeving blijkt ook uit de nieuwbouwopgave welke het Socratesmodel in de stad ziet aan woningen in het landelijke woonmilieu.

4.2 Kwalitatieve behoefte in Rozendaal

Het Socratesmodel heeft ook de kwalitatieve behoefte in Rozendaal zelf geraamd. In het vorige hoofdstuk bleek dat het Socratesmodel een kwantitatieve behoefte over de periode 2015-2030 raamt

van 80 extra woningen in Rozendaal. De harde plancapaciteit vanaf 2015 betrof reeds 64 woningen (de Del). Dat betekent dat er nog ruimte is voor zo'n 16 extra woningen.

In Figuur 4.1 is deze behoefte uitgesplitst naar kwaliteiten van de woning. Hieruit blijkt dat de extra behoefte met name in de periode tot 2020 (+50), om daarna af te vlakken. Zo'n 60 van de 80 extra benodigde woningen betreffen koop eengezinswoningen, met name, zoals reeds vermeld, in het middeldure segment tot € 280.000,-⁶. De 64 geplande woningen in de Del zijn echter allemaal koopwoningen in het dure koopsegment. Hier is dus sprake van een mismatch tussen de geraamde kwalitatieve behoefte en de plancapaciteit. Deze discrepantie tussen behoefte en plannen is naar verhouding is niet uniek voor Rozendaal. Ook in de andere gemeenten in het ommeland van Arnhem werd een dergelijke mismatch geconstateerd in de regionale woningmarktanalyse. Bovendien hebben deze woningen, gezien het positieve verhuissaldo vorig jaar, voor een deel voorzien in een regionale behoefte, maar laten ze nog een deel van de lokale behoefte onvervuld. Zo raamt Socrates naast de 60 eengezinswoningen ook een lokale behoefte aan 20 koopappartementen in Rozendaal.

Figuur 4.1 Kwalitatieve behoefte aan nieuwbouw in Rozendaal 2015-2045 volgens Socratesmodel

	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2045	voorraad 2015
Huur eengezins	0	0	0	0	0	80
Huur meergezins	0	0	0	0	0	0
Koop eengezins	30	20	10	10	0	540
Koop meergezins	10	10	0	0	0	10
Huur tot kwaliteitskortingsgrens	0	0	0	0	0	10
Huur tot hoge aftoppingsgrens	0	0	0	0	0	60
Huur tot liberalisatiegrens	0	0	0	0	0	0
Vrije sector	0	0	0	0	0	20
Koop Tot 180000	0	0	0	0	0	10
Koop €180000 - €220000	10	0	0	0	0	10
Koop €220000 - €280000	20	20	10	10	0	20
Koop Hoger dan €280000	10	0	0	0	0	520
Woningvoorraad totaal	50	20	10	10	0	640

Bron: factsheet Rozendaal regionale woningmarktanalyse Companen

De resultaten van de Socratesanalyse geven belangrijke aanknopingspunten voor verdere kwalitatieve invulling van de behoefte. In de regionale woningmarktanalyse wordt aangegeven dat de uitkomsten van het model geen eindpunt zijn, maar een vertrekpunt om lokaal met stakeholders in gesprek te gaan en zo te sturen op de juiste kwaliteit van de woningvoorraad.

4.3 Wonen en zorg

Eén van de ambities van de subregio is zorgen voor voldoende levensloopgeschikte woningen. Uit de Monitor Wonen-Zorg van de provincie Gelderland blijkt dat er momenteel geen zorgaanbod beschikbaar is in de gemeente Rozendaal. Niet in de ouderenzorg, niet in de GGZ en niet in de gehandicaptenzorg. Dit verklaart waarschijnlijk het vertrekoverschot van ouderen uit de gemeente:

⁶ Deze prijsgrenzen zijn gebaseerd op prijspeil 2016. Inmiddels zijn de woningprijzen met zo'n 15% gestegen. Dat zou betekenen dat de bovengrens voor middeldure koopwoningen inmiddels op circa €325.000 ligt.

Wanneer men beperkingen en/of een zorgbehoefte krijgt en men niet meer zelfstandig thuis kan blijven wonen, is men gedwongen om uit Rozendaal te vertrekken.

In de Monitor Wonen-Zorg van de provincie Gelderland is ook de behoefte geraamd van ouderen en andere zorgdoelgroepen aan wonen en zorg in de gemeente Rozendaal. De uitkomsten hebben betrekking op verschillende zorgsectoren: ouderenzorg, Ggz en gehandicaptenzorg en zijn een theoretische raming. De behoefte raming laat tot 2046 weliswaar een toenemende behoefte zien aan wonen en zorg in de gemeente Rozendaal, de stijging blijft beperkt tot enkele gevallen. Dit in tegenstelling tot de behoefte in de subregio Arnhem, waar in de ouderenzorg, meer dan een verdubbeling van de behoefte aan wonen en zorg wordt verwacht. Dit heeft te maken met de eerdere constatering dat Rozendaal, in tegenstelling tot de subregio, de komende jaren niet veel meer vergrijst dan nu.

Figuur 4.2 Behoeft raming Wonen en Zorg in Rozendaal 2016-2046

	aanbod	vraag			
		2016	2026	2036	2046
Ouderenzorg					
Dementie	0	12	16	15	16
Woonzorg (realistische raming)	0	13	18	15	17
Woonzorg (theoretisch maximum)	0	20	30	25	28
GGZ					
Beschermd Wonen	0	3	3	3	3
Wet Langdurige Zorg	0	1	1	1	1
Gehandicaptenzorg					
Verstandelijk gehandicapten	0	7	8	7	7
Lichamelijk gehandicapten	0	1	1	1	1

Bron: Monitor Wonen-Zorg provincie Gelderland

Locatie Steenhoek lijkt in eerste instantie niet geschikt om hier woonvormen voor bepaalde zorgdoelgroepen te realiseren. Alleen de doelgroep 'ouderenzorg' is qua omvang groot genoeg, maar uit de marktconsultatie blijkt dat deze doelgroep graag woont in de nabijheid van voorzieningen die momenteel ontbreken in Rozendaal.

Vanwege de vele initiatieven op dit terrein die de afgelopen jaren zijn en worden ontwikkeld in de regio Arnhem speelt momenteel weer de discussie hoe groot de vraag naar wonen en zorg nu precies is. De provincie is inmiddels gestart met een nieuwe meting van de monitor Wonen-Zorg dat antwoord moet geven op deze vraag.

4.4 Marktconsultatie

Doelgroep

In het voortraject en tijdens de marktconsultatie is ook aan de makelaars gevraagd naar de kwalitatieve behoefte voor specifiek de locatie Steenhoek. De makelaars zijn het eens dat Rozendaal, vanwege de unieke locatie, aantrekkelijk is voor veel doelgroepen (met een bepaalde portemonnee). Behalve voor starters en voor zorgbehoevende ouderen. Voor deze doelgroepen ontbreekt woningaanbod, maar ook de nodige voorzieningen. De makelaars zien met name markt voor jonge doorstromende gezinnen en voor jonge senioren ('empty-nesters').

Uit de verhuisanalyse blijkt inderdaad dat met name doorstromende gezinnen zich vestigen in Rozendaal. Jonge vitale ouderen verhuizen daarentegen juist weinig en blijven vaak wonen tot ze te maken krijgen met beperkingen. In tegenstelling tot deze laatste doelgroep, wordt voor doorstromende gezinnen echter al volop gebouwd op locatie de Del.

Kwalitatieve behoefte

Volgens de makelaars heeft Rozendaal behoefte aan wat er nu nog niet is. Een deel van de makelaars ziet met name dat er behoefte is aan woningen in het middeldure koopsegment in Rozendaal. Dit sluit aan bij de conclusies uit de regionale woningmarktanalyse. Onder middelduur verstaan zij een iets hoger prijssegment dan genoemd in de regionale woningmarktanalyse: tussen de €300.000 en €400.000 (voor Rozendaalse begrippen middeldure koop). Middeldure koopwoningen kunnen in hun ogen zelfs iets toevoegen zonder afbreuk te doen aan de rest van de woningvoorraad in Rozendaal. Het zorgt voor verjonging (nieuwe jonge huishoudens uit de regio), differentiatie in de voorraad (niet meer van hetzelfde) en biedt kansen voor kinderen van de Rozendalers die na hun start op de woningmarkt elders wensen terug te keren naar het dorp.

Wel is ook een kritische noot geplaatst in hoeverre dit soort traditionele tussenwoningen passen bij de bestaande bebouwing op de locatie Steenhoek. Deze makelaar adviseert om de invulling vanuit de locatie aan te vliegen: Wat past daar? En vervolgens: Is dit aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen (voor zowel doorstromende gezinnen als voor empty-nesters)? Levensloopgeschikte semibungalows in het prijssegment €400.000-€600.000, met mogelijkheden voor een slaapkamer op de begane grond kan een mogelijke invulling zijn. Geschikt voor beide doelgroepen.

De vrijstaande woningen en tweekappers op locatie de Del hebben volgens de makelaars met name voorzien in de woningbehoefte van doorstromende jonge gezinnen uit de regio. Het heeft niet voor doorstroming in het dorp zelf gezorgd. De Del heeft daarmee onvoldoende in de lokale woningbehoefte voorzien. Eén van de makelaars ziet dan ook de jonge vitale senioren van 55 jaar en ouder uit Rozendaal zelf als belangrijkste doelgroep voor locatie Steenhoek. Deze 'empty nesters' willen graag kleiner wonen en voor deze doelgroep is de nabijheid van voorzieningen niet essentieel. Zij zijn op zoek naar een geschikte woning waar men tot op late leeftijd in kan blijven wonen. Dit kan traditioneel ingevuld worden met appartementen van 120-140m² of op een grondgebonden wijze via (semi)bungalows of patiowoningen. Of op een moderne alternatieve wijze met lodgewoningen⁷. Het prijsniveau moet aantrekkelijk zijn, zodat men verleid wordt om te verhuizen. Maar het prijsniveau moet ook niet te laag zijn, wanneer dat ten koste gaat van vierkante meters. Dat betekent dat men qua prijs maximaal 'gelijk over wil steken' voor wat men gemiddeld voor de huidige woning krijgt (circa € 450.000,-). De makelaars zien geen behoefte aan appartementen a la 'Résidence Roosendaal' met een prijskaartje van 1 miljoen+. Die zijn, zelfs voor Rozendaal, aan de dure kant.

4.5 Conclusie

In de subregio is in de regionale woningmarktanalyse een grote behoefte aan middeldure en dure koopwoningen geconstateerd. Daarnaast is er in de subregio veel behoefte aan het woonmilieu waar Rozendaal toe behoort: ruim opgezet en groen wonen. Ook in de stad Arnhem leeft de behoefte aan dit woonmilieu volgens de regionale woningmarktanalyse. Nieuwbouw in Rozendaal kan daarmee, naast de lokale behoefte, ook voldoen aan de behoefte van huishoudens uit Arnhem (en de rest van

⁷ Deze laatste optie is in een schriftelijke advies van Willemse Makelaars aan de gemeente van januari dit jaar nader uitgewerkt.

de subregio). Dit beeld wordt ondersteund door het recente positieve verhuissaldo als gevolg van de nieuwbouw op locatie de Del. Dit project van grote vrijstaande woningen en tweekappers in het dure segment heeft doorstromende gezinnen vanuit Arnhem en omgeving aangetrokken.

Gezien wat er gebouwd wordt op locatie de Del, de ambities uit de subregionale woonagenda (niet alleen meer van hetzelfde toevoegen, levensloopgeschikt et cetera) en de resultaten van de Socratesanalyse blijft echter nog een bepaalde kwalitatieve behoefte on vervuld in Rozendaal: woningen in het middeldure segment en koopappartementen. Dit werd ondersteund door de mening van de makelaars tijdens de marktconsultatie. Het valt aan te bevelen om bij toekomstige ontwikkelingen hier rekening mee te houden.

De cijfers laten ook zien dat vitale ouderen (55+) die op zoek zijn naar een geschikte woning om tot op late leeftijd in te kunnen wonen, door een gebrek aan aanbod in Rozendaal, vaak gedwongen worden om te vertrekken. De inbreidingslocatie Steenhoek zou voor deze doelgroep kunnen voorzien in de behoefte wanneer hier levensloopbestendige koopappartementen gebouwd worden. Hierbij hoeft niet aan traditionele appartementen gedacht worden. Het gaat er met name om dat ouderen er tot op late leeftijd in kunnen blijven wonen. Dat kan ook grondgebonden zijn, in lodgewoningen, patiowoningen, (semi)bungalows of in de vorm van een hofje. Ideaal zou een woonvorm zijn die voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk is. Uiteraard op en top duurzaam.

Hoofdstuk 5

SAMENVATTING EN ADVIES

- Rozendaal functioneert vanuit het perspectief van de woningmarkt als een deelgebied van de agglomeratie Arnhem. Met name met Arnhem en Rheden zijn er verhuisrelaties. Dat zijn ook de gemeenten die een aaneengesloten bebouwd gebied vormen.
- Op dit moment is de woningmarkt booming. Echter, deze huidige druk zal op langere termijn gaan kantelen als gevolg van demografische ontwikkelingen. Tot 2030 wordt voor Rozendaal volgens de provinciale prognoses nog een afvlakkende toename verwacht van het aantal huishoudens, daarna stabilisatie.
- Volgens het CBS kent Rozendaal momenteel 659 huishoudens. In 2040 zijn dit er volgens de provincie 725. Een extra behoefte van circa 66 woningen. Deze prognoses zijn overigens geen absoluut gegeven, maar een richting.
- Rekening houdend met de realisatie van locatie de Del, blijft er nog een lokale kwantitatieve behoefte over van circa 16 extra woningen tot 2030. Gezien de omvang en ideeën voor locatie Steenhoek (6 à 10 woningen) is dit een uitstekende inbreidingslocatie die deels kan voorzien in deze kwantitatieve behoefte.
- In de subregio Arnhem is met name een behoefte aan middeldure en dure koopwoningen geconstateerd. Daarnaast is er in de subregio veel behoefte aan het woonmilieu waar Rozendaal toe behoort: ruim opgezet en groen wonen.
- Op locatie de Del zijn en worden met name dure koopwoningen in dit woonmilieu gerealiseerd. Deze nieuwbouw heeft doorstromende gezinnen vanuit Arnhem aangetrokken en daarmee voorzien in met name een regionale woningbehoefte. Het heeft niet voor doorstroming in het dorp gezorgd.
- Gezien wat er gebouwd is en wordt op locatie de Del blijft echter nog een bepaalde lokale kwalitatieve behoefte onvervuld: woningen in het middeldure segment en koopappartementen.
- De cijfers laten ook zien dat vitale ouderen (55+) die op zoek zijn naar een geschikte woning om tot op late leeftijd in te kunnen wonen, door een gebrek aan aanbod in Rozendaal, vaak gedwongen worden om te vertrekken.
- De inbreidingslocatie Steenhoek zou voor deze doelgroep kunnen voorzien in de behoefte wanneer hier levensloopbestendige koopappartementen gebouwd worden.
- Uiteraard op en top duurzaam. Hiermee voldoet het ook aan de ambities uit de subregionale woonagenda.
- Hierbij hoeft niet aan traditionele appartementen gedacht worden. Het gaat er met name om dat men er tot op late leeftijd in kunnen blijven wonen. Dat kan ook grondgebonden zijn, in patiowoningen, (semi)bungalows, lodgewoningen of in de vorm van een hofje.
- Ideaal zou een woonvorm zijn die voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk is.