

Verhuisbewegingen nieuwbouw Huissen.

DRIEGAARDEN FASE 1

Heerlijk wonen in Huissen

TUINEN VAN HUISSEN



Nieuwbouw in Huissen.

De woningmarkt stukt door het gebrek aan voldoende woningen. Nieuwbouw is essentieel om ook in de toekomst iedereen te kunnen huisvesten. Maar welk type woning kan er nou het best worden gebouwd?

Voor het antwoord op die vraag zijn twee recent in Huissen opgeleverde nieuwbouwprojecten nader onderzocht:

- **Driegaarden Fase 1.**
- **Tuinen van Huissen.**

Omdat nieuwbouw ook invloed heeft op de markt voor bestaande bouw, zijn de verhuisbewegingen van kopers van een nieuwbouwwoning in kaart gebracht. Daarbij zijn de volgende zaken onderzocht:

- **waar komen kopers vandaan?**
- **welke woningtypen laten kopers achter?**

In dit document wordt - mede door de beschikbaarheid van gegevens - uitsluitend ingegaan op de koopwoningmarkt. Verhuisbewegingen die betrekking hebben op de huurwoningmarkt zijn niet in dit document verwerkt.

Mede aan de hand van deze gegevens kan inzicht worden verkregen in de gewenste mix van woningtypen. Zo sluiten toekomstige nieuwbouwplannen beter aan op de wensen uit de markt.



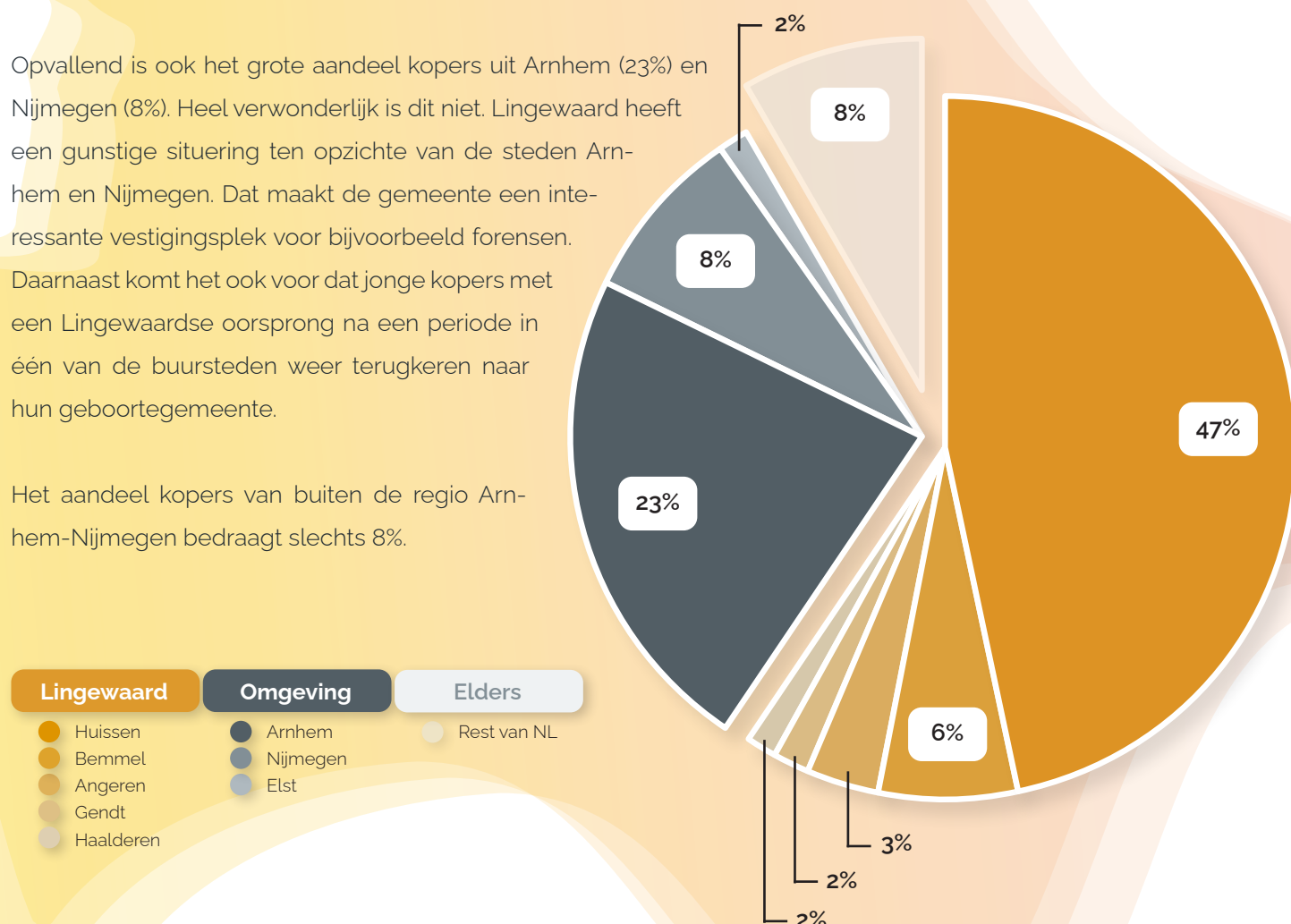
Waar komen kopers vandaan?

Nieuwbouw in Huissen heeft een grote lokale aantrekkingskracht. Het overgrote deel van de kopers van een nieuwbouwwoning (60%) laat een woning in Lingewaard achter. In alleen de kern Huissen bedraagt het totaal met 47% bijna de helft.

Opvallend is ook het grote aandeel kopers uit Arnhem (23%) en Nijmegen (8%). Heel verwonderlijk is dit niet. Lingewaard heeft een gunstige situering ten opzichte van de steden Arnhem en Nijmegen. Dat maakt de gemeente een interessante vestigingsplek voor bijvoorbeeld forensen.

Daarnaast komt het ook voor dat jonge kopers met een Lingewaardse oorsprong na een periode in één van de buursteden weer terugkeren naar hun geboortegemeente.

Het aandeel kopers van buiten de regio Arnhem-Nijmegen bedraagt slechts 8%.

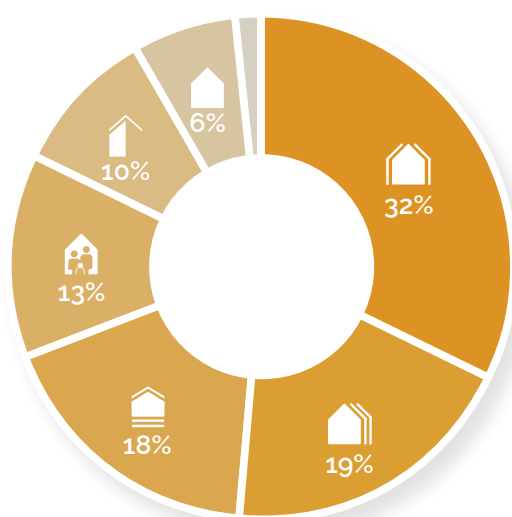


Welk woningtype wordt achtergelaten?

In de nieuwbouwprojecten Driegaarden Fase 1 en Tuinen van Huissen zijn in totaal 101 woningen gebouwd, waarvan 61 koop- en 40 huurwoningen. De volgende woningtypen zijn als koopwoning aangeboden: semibungalows (6), vrijstaande woningen (5), 2-onder-1-kapwoningen (25), hoek-/eindwoningen (12) en tussenwoningen (14).

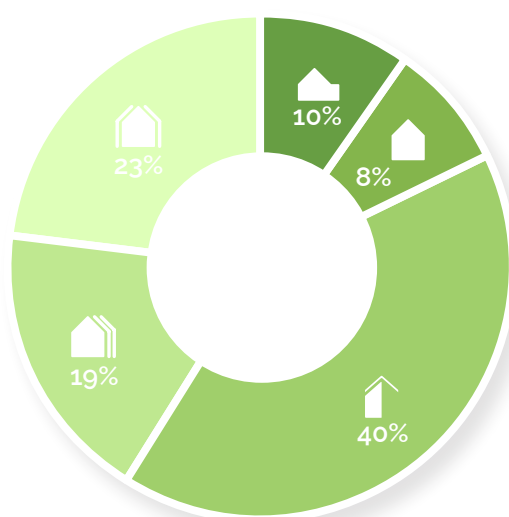
Onderstaande diagrammen tonen de mix van woningtypen van:

- **achtergelaten woningen** (bestaande bouw)
- **gekochte woningen** (nieuwbouw).



bestaande bouw

Het achtergelaten woningtype.



nieuwbouw

Het aangekochte woningtype.



Thuiswonend



Appartement/BeBo-woning



Tussen-/rijwoning



Hoek-/eindwoning



2-onder-1-kapwoning



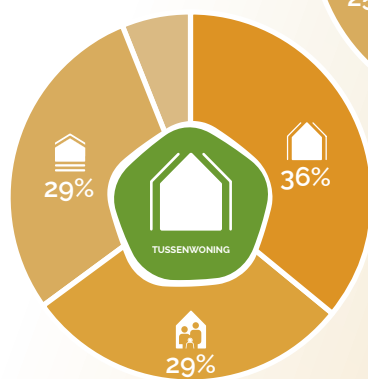
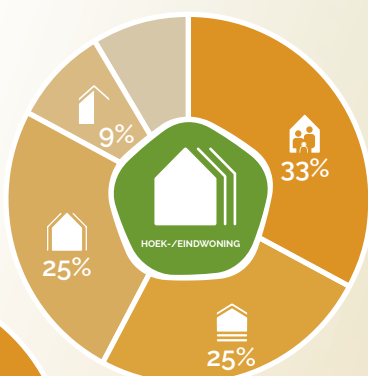
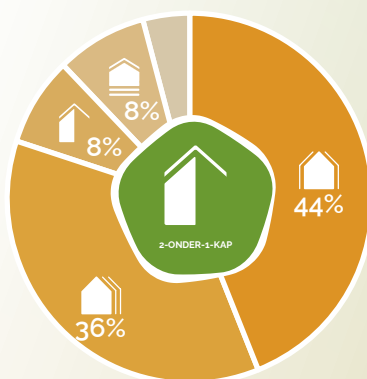
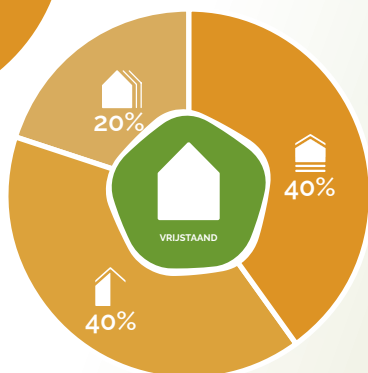
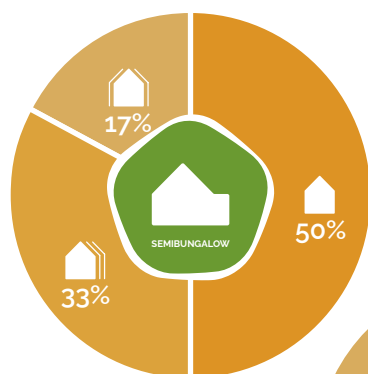
Vrijstaande woning



Patiowoning/(semi)bungalow



Onbekend



In deze 5 cirkeldiagrammen is **per woningtype (nieuwbouw)** weergegeven **welk type woning (bestaande bouw)** door de kopers ervan is achtergelaten.

Betaalbaar wonen voor elke doelgroep.

Elke maand gaat een groot deel van ons inkomen op aan de kosten voor wonen. Of het nou de huurlasten zijn of rente en aflossing op de hypotheek: wonen kost geld. Veel geld. Niet voor niets is er een grote vraag naar betaalbaar wonen. Maar hoe betaalbaar kan wonen gemaakt worden?

Bouwgrond is duur. Bouwkosten zijn hoog. En ook de duurzaamheidseisen aan een nieuwbouwwoning dragen niet bij aan een lagere aanschafwaarde van een nieuwbouwhuis. Hoe zorgen we toch voor betaalbare nieuwbouw?

In de plannen Driegaarden Fase 1 en Tuinen van Huissen was betaalbaarheid een topprioriteit. Met als resultaat huurwoningen in de segmenten 'sociale huur' en 'gereguleerde middenhuur' en betaalbare koopwoningen (va. € 329.000,-).

Betaalbare nieuwbouw vergt inspanningen van alle ontwikkelpartijen. Ook draagt een goede mix van woningtypen bij aan het kunnen realiseren van betaalbare woningen. Maar al is nieuwbouw 'betaalbaar', het is nog lang niet voor iedereen ook haálbaar. De vraag is echter of dat moet.

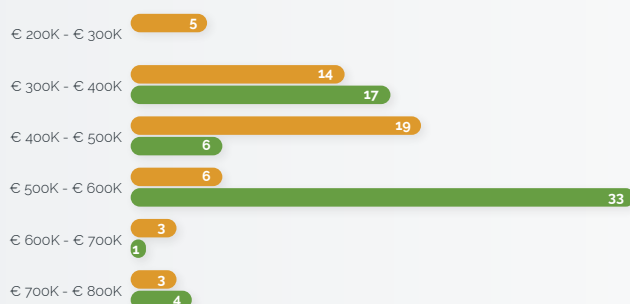
Want elke nieuwgebouwde woning brengt een beweging op gang op de bestaandewoningmarkt. Elke verhuisbeweging veroorzaakt een vervolgbeweging. En dát maakt wonen voor veel meer mensen haalbaar en betaalbaar.

Oftewel: realiseer nieuwbouw niet direct voor de doelgroep die een huis zoekt, maar zorg ervoor dat er bestaand woningaanbod vrijkomt. Daar zijn de markt én de woningzoeker het meest mee gediend.



Koopsom nieuwbouw & waarde achtergelaten woning.

Onderstaande grafiek toont voor de projecten Driegaarden Fase 1 en Tuinen van Huissen **het aantal nieuwbouwwoningen per prijs categorie**. Ook toont de grafiek **het door nieuwbouwkopers achtergelaten aantal woningen per prijs categorie**.



gemiddelde waarde achtergelaten woning: € 438.650,-

gemiddelde koopsom nieuwbouwwoning: € 497.616,-

Hoe nieuwbouw beweging brengt in de markt voor bestaande bouw, is redelijk voorspelbaar. Deze bewegingen volgen doorgaans een vrij voorspelbaar patroon dat overeenkomt met het pad dat een doorsneewooncarrière volgt.

**Thuisverlater/starter (20-30 jaar)**

In doorsnee vertrekt vrijwel iedereen bij de start van zijn of haar wooncarrière vanuit het ouderlijk huis of vanuit een studenten-/kamerwoning. Sommige jonge singles en stellen starten hun wooncarrière in een (huur)appartement.

**Starter (25-35 jaar)**

Als logische vervolgstap wordt gezocht naar een grondgebonden eengezinswoning: 'een huis met een tuin'. Het betreft hier onder meer de eind-, hoek- en tussenwoning.

**Doorstromer (30-45 jaar)**

De doorstromer verruimt haar starterswoning voor een royālere 2-onder-1-kapwoning met iets meer buitenruimte en privacy.

**Doorgroeier (40-55 jaar)**

Nog een laatste stap naar een grotere woning? De doorgroeier verruimt haar 2-onder-1-kapwoning voor een vrijstaand huis. Meer ruimte en nog meer privacy.

**Woonrealist (vanaf 55 jaar)**

De seniore woonrealist begrijpt dat, nu de kinderen het huis uit zijn, de huidige woning te groot wordt, teveel onderhoud vergt en in de nabije toekomst een belemmering zal gaan vormen als de eerste fysieke ongemakken zich aandienen. De stap naar een kleiner, overzichtelijker en gelijkvloers huis geeft rust met het oog op de toekomst: levensloopbestendig wonen in een appartement, patiowoning of bungalow.

Voor deze laatste doelgroep - de seniore woonrealist - is het aanbod schaars. Noodgedwongen blijven ze wonen in hun huidige huis, waardoor doorstroming op de markt wordt belemmerd. En deze doelgroep is groeiende. Ruim de helft (52%) van alle inwoners in Lingewaard heeft een leeftijd van 45 jaar of ouder.

Bevolkingsopbouw Lingewaard.

Er zijn in Lingewaard veel jongeren van 15 tot 25 jaar (12%) en 65-plussers (23%). Verder zijn de leeftijdsgroepen als volgt verdeeld: kinderen tot 15 jaar oud (15%), 25 tot 45-jarigen (20%) en middelbare inwoners van 45 tot 65 jaar (29%).

Bron: <https://kadastralekaart.com/gemeenten/lingewaard-GM1705>



Conclusies.

Om toekomstige nieuwbouwplannen optimaal te laten uitsluiten bij de wensen uit de markt, is een goede mix van de juiste woningtypen belangrijk. Hierbij dient niet uit het oog te worden verloren dat elke nieuwbouwwoning een reeks van verhuisbewegingen in gang zet.

Oftewel: realiseer nieuwbouw niet direct voor de doelgroep die een huis zoekt, maar zorg ervoor dat er bestaand woningaanbod vrijkomt.

Een gedifferentieerd aanbod.

Voor een leefbare nieuwbouwwijk is het van belang een grote diversiteit aan bewoners aan te trekken. De mix van een gevarieerd aanbod aan woningtypen stimuleert deze diversiteit. Het gaat daarbij om **een mix van koop- en huurwoningen in verschillende prijscategorieën**.

Levensloopbestendige woningen.

Vanuit de markt - en versterkt door de demografie van onze gemeente - is er een grote behoefte aan woningen voor senioren doelgroepen: de woonrealisten. De woningtypen die hierbij aansluiten zijn **appartementen voor senioren** en grondgebonden woningen als **patiowoningen** & **(semi) bungalows**. De bouw van dit type woningen vult niet alleen een tekort aan, maar brengt ook een reeks verhuisbewegingen op gang in de markt voor bestaande bouw.

Doorgroei en doorstroming.

Een tweede type woningen dat bijdraagt aan doorstroming zijn voornamelijk de woningtypes aan het eind van de doorsneewooncarrière: **2-onder-1-kapwoningen** en **vrijstaande woningen**. Over het algemeen geldt immers: hoe hoger het segment waarin de nieuwbouwwoning zich bevindt, hoe langer de reeks verhuisbewegingen.

Omdat nieuwbouw in Huissen - en dat geldt vermoedelijk voor heel Lingewaard - een opvallend sterk lokale aantrekkingskracht heeft, is het zeer de moeite waard om in te zetten op nieuwbouw waarmee een reeks verhuisbewegingen in gang wordt gezet.

Starterswoningen.

Tot slot is er behoefte aan betaalbare starterswoningen in de vorm van: **beneden-bovenwoningen (BeBo)**, **kleinere appartementen** en **eind-, hoek- en tussenwoningen voor starters**. Hoewel dit type woningen niet direct bijdraagt aan doorstroming in de bestaandewoningmarkt, vullen ook deze woningen een tekort aan en beantwoorden aan een vraag vanuit de markt.

Om de woningmarkt bereikbaarder te houden voor starters, kan verder worden nagedacht over nieuwe woonvormen (tiny house, containerwoning, etc.) en stimulering van alternatieve financieringsvormen, zoals een starterslening.