Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactgegevens
nijmegen.nl/contact

Ons kenmerk
D260134725

Bijlage(n)
Bijgevoegd: Ja

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 17 maart 2026
Onderwerp Uitkomsten woonbehoefteonderzoek 2025

Geachte leden van de raad,

Via deze brief informeren wij u over de uitkomsten van het regionaal woonbehoefteonderzoek 2025. Het rapport geeft inzicht in de woonbehoefte op regionaal, subregionaal en lokaal niveau en geeft aanbevelingen over verschillende woonopgaven die hier uit voortkomen. In deze brief informeren we u over de belangrijkste uitkomsten. Het rapport is als bijlage toegevoegd.

Periodiek doen we onderzoek
In onze regio doen we elke 3 jaar een woonbehoefteonderzoek. Dit gebeurt op het moment dat de uitkomsten van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) bekend zijn. Het rapport is opgesteld door het bureau Companen, in opdracht van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) met een begeleidende projectgroep waarin gemeenten, de provincie Gelderland, WoonKr8 (het regionaal samenwerkingsverband van woningcorporaties) en de GMR zijn vertegenwoordigd. Bij de opstelling van het rapport is gebruik gemaakt van diverse databronnen en zijn bijeenkomsten georganiseerd voor marktpartijen, overheden en woningcorporaties. De methodologie wordt in het onderzoek toegelicht.

Uitkomsten
Het onderzoek geeft een behoefte in de GMR van 2025 tot 2050 van bijna 70.000 woningen of andere vormen van (tijdelijke) huisvesting. Het gaat om ruim 56.000 woningen en zo'n 11.000 tot 14.000 andere vormen van (tijdelijke) huisvesting.

Voor de periode 2025 tot en met 2034 komt de behoefte uit op bijna 40.000 extra woningen. Inclusief compensatie voor verwachte sloop komt deze uit op bijna 44.000 woningen. Daarmee ligt de behoefte vrijwel in lijn met de afspraken in de Woondeal (circa 45.000 woningen).

Het onderzoek geeft daarnaast een aanvullende vraag aan van 7.300 tot bijna 10.000 tijdelijke plekken voor arbeidsmigranten, van 1.800 plekken voor (dreigend) dak- en

thuisloze mensen en een behoefte van zo'n 400 woonwagenstandplaatsen in de regio. In Nijmegen is ook een aanvullende vraag van 2.400 eenheden voor studenten.

Na 2035 blijft er behoefte aan extra woningen. Deze behoefte vlakt echter wel wat af. In de periode tot 2040 gaat het om bijna 8.000 extra woningen in de regio, in de tien jaar daarna aan nog eens ruim 9.000 woningen.

Het grootste deel van de behoefte komt voort uit de verwachte huishoudensgroei. Deze raming valt hoger uit dan bij de vorige prognose, vooral door een groei van het aantal buitenlandse vestigers, maar ook door een toename van het aantal vestigers uit de rest van Nederland. Van de buitenlandse vestigers komt het merendeel vanwege werk naar de regio (2021: 77%, 2024: 66%). Het overige deel bestaat uit vluchtelingen die in de regio een veilige plek vinden. Daarnaast is het woningtekort toegenomen: van 5,1% van de woningvoorraad (2022) naar 5,5% in 2025. Vooral in de subregio Nijmegen is het woningtekort toegenomen.

De woningbehoefte tot en met 2034 in de subregio's Arnhem en Nijmegen is van vergelijkbare omvang (ruim 17.000 woningen in de periode 2025 tot en met 2034). In De Liemers is deze met 4.000 woningen in aantallen kleiner.

De woningbehoefte naar prijs-, en huur- en koopklassen tot en met 2034 is als volgt verdeeld:

- Sociale huur 30%
- Middenhuur 2%
- Goedkope koop 22%
- Betaalbare koop 15%
- Vrije sectorhuur 1%
- Dure koop 30%

Daarmee is het aandeel "betaalbaar" (sociale huur, middenhuur, goedkope en betaalbare koop) 69%. Het aandeel behoefte aan appartementen of nultredenwoningen is 54% en aan eengezinswoningen 46%.

Het onderzoek gaat dieper in op verschillende ontwikkelingen zoals: groei vooral door buitenlandse vestigers, meer behoefte aan appartementen, veel vraag naar sociale huurappartementen een beperkte opgave voor middenhuur, veel vraag naar woonvormen voor ouderen en veel vraag naar huisvesting van aandachtsgroepen. Dit zijn doelgroepen die om verschillende redenen (vaak vanwege een zorg- of kwetsbare achtergrond, soms vanwege een zeer specifieke woningvraag) moeite hebben om zelfstandig aan passende woonruimte te komen.

Lokale uitkomsten

Voor Nijmegen komt de behoefte in de periode 2025 tot en met 2034 neer op bijna 11.000 woningen. Daarnaast is er een vraag van studenten (2.400 eenheden), arbeidsmigranten (2050 tot 2750 tijdelijke plekken) en van (dreigend) dak- en thuislozen (660 plekken). Voor de periode tussen 2035 en 2050 geeft het onderzoek een behoefte aan van zo'n 3.000

woningen. In totaal gaat het tot 2050 om zo'n 19.000 woningen of andere vormen van (tijdelijke) huisvesting. Deze aantallen liggen in lijn met de Omgevingsvisie waarin wordt ingezet op 17.000 tot 22.000 woningen van 2024 tot 2040.

De kwalitatieve woningbehoefte tot en met 2034 is als volgt verdeeld (exclusief de eerder benoemde doelgroepen):

- Sociale huur 30%
- Middenhuur 2%
- Goedkope koop 24%
- Betaalbare koop 11%
- Vrije sector 34%

Daarmee is het aandeel "betaalbaar" (sociale huur, middenhuur, goedkope en betaalbare koop) 66%. Het aandeel behoefte aan appartementen of nultredenwoningen is 57% en eengezinswoningen is 43%. In het betaalbare segment ligt de nadruk (sterk) op appartementen en in de vrije sector juist op eengezinswoningen.
Deze percentages liggen grotendeels in lijn met het Nijmeegse woonbeleid waarin wordt ingezet op twee derde betaalbare woningen en minimaal 30% sociale huur. De vraag naar goedkope koopwoningen is hoog en vraagt aandacht bij de actualisatie van het woonbeleid. De huidige inzet is minimaal 10% goedkope koopwoningen.

Vervolg
De uitkomsten van dit onderzoek gebruiken we bij actualisatie van regionale afspraken en lokaal beleid zoals de actualisatie van de Omgevingsvisie (inclusief de intensiveringsstudie) en de opstelling van een volkshuisvestingsprogramma. Dit programma komt, na besluitvorming door het Rijk over de Wet versterking regie volkshuisvesting, in plaats van lokale woon- en woonzorgvisies.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester