

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 24 juni 2025
Onderwerp Nijmeegse Woonmonitor 2025

Geachte leden van de raad,

Op 3 juli 2024 is de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 en op 18 december 2024 is de Nijmeegse Woonzorgvisie 2025-2029 door uw raad vastgesteld. Via deze brief informeren wij u over de stand van zaken van de uitvoeringsagenda's van beide stukken. Gezien de samenhang informeren wij u tegelijkertijd over de invulling van de woondealafspraken, prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties in 2024 en de jaarrapportage woonruimteverdeling 2024 van Entree.

Uitvoering woonagenda en woonzorgvisie

Bij zowel de woonagenda als de woonzorgvisie is een uitvoeringsagenda vastgesteld. In de bijlage vindt u het overzicht van de invulling hiervan. In de woonagenda zijn vijftien acties benoemd en in uitvoering gebracht. Er zijn 4 acties zijn afgerond, 6 acties zijn opgepakt en lopen nog door en 5 acties lopen continu of periodiek. In de uitvoeringsagenda van de woonzorgvisie zijn in totaal 21 acties benoemd. In de eerste helft van 2025 zijn hiervan 10 acties opgepakt en in uitvoering genomen. Daarnaast staan er 6 acties gepland om in de loop van het jaar te worden opgepakt. Voor 4 acties is de uitvoering voorzien in 2026 of later. Tot slot is er inmiddels 1 actie volledig afgerond.

In de bijlage vindt u tevens het overzicht van aangenomen moties en gedane toezeggingen bij de vaststelling van beide stukken. De voortgang hiervan vindt u elk half jaar in een raadsvoorstel met het voortgangsoverzicht van alle moties. Over de invulling van tien moties bij de Woonzorgvisie bent u via een aparte brief van 24 juni 2025 geïnformeerd.

Woonmonitor

Het eerste punt uit de uitvoeringsagenda bij de woonagenda is om jaarlijks via een dashboard te informeren over de voortgang woningbouw en de nieuwbouw en bestaande bouw en van de planvoorraad. Hiervoor gebruiken we de regionale woningmarktmonitor, waarin ook cijfers voor de gemeente Nijmegen staan.

Elk jaar monitoren we in de Groene Metropoolregio de ontwikkelingen in de woningvoorraad. Dit gebeurt via de regionale woningmarktmonitor, waarin we realisatie

Postadres

Gemeente Nijmegen
ST20, Stadsontwikkeling (ST20)
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Bas Böhm
b.bohm@nijmegen.nl
T 0652751639

Ons kenmerk

D252422272

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

en plannen ook vergelijken met de afspraken uit de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen 2.0. In deze monitor is tevens informatie per gemeente te vinden over realisatie van woningen en over woningbouwplannen.

In de bijlage vindt u de rapportage monitor woningmarkt Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Deze rapportage en het [digitale dashboard](#) zijn ook te vinden op de [website](#) van de Groene Metropoolregio.

Regio: twee derde betaalbare woningen gerealiseerd, druk op de woningmarkt blijft hoog

Uit de woningmarktrapportage blijken op regionaal niveau de volgende uitkomsten:

- Er werden in 2024 4.301 woningen toegevoegd: zo'n 200 meer dan afgesproken in de Woondeal 2.0. Sinds 2022 loopt de realisatie ruim 700 woningen voor op de afspraken. Arnhem en omgeving en het Rijk van Nijmegen lopen vóór op de afspraken, De Liemers achter.
- Uit data van het CBS blijkt dat bijna 900 woningen in de regio zijn toegevoegd in de bestaande bouw; door splitsing, transformatie of verbouw;
- Er zijn in 2024 meer woningen in het betaalbare segment gerealiseerd. Het aandeel (67%) lag in 2024 boven het niveau van de planning. Over de hele Woondealperiode blijft het aandeel betaalbare woningen nog wat achter, met als grootste aandachtspunt het realiseren van voldoende betaalbare koopwoningen. Het aandeel sociale huur was met 42% hoog (ten opzichte van het doel van minimaal 30%) in 2024, onder meer door veel flexwoningen.
- De druk op de woningmarkt is en blijft hoog. In de sociale huursector is blijvende aandacht nodig voor de beschikbaarheid van woningen voor de groepen die het moeilijkst hebben. In de koopsector nam de druk op de markt in 2024 weer toe en de prijzen stegen.
- Er zijn veel plannen in de regio, maar de hoeveelheid plannen met een harde planstatus volstaat niet om de restopgave tot en met 2030 te realiseren.
- In het monitorjaar 2024 is voor het eerst gevraagd om aan te geven voor welke aandachtsgroepen gerealiseerde woningen bestemd zijn. Het blijkt dat de kwaliteit van deze gegevens nog verbetering behoeft. Het is daarom nog niet goed mogelijk om de realisatiegegevens af te zetten tegen de taakstelling volgens het Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen.
- Er zijn in 2024 voldoende (ruim 400) studentenwoningen gerealiseerd, maar er lijken te weinig plannen voor de komende jaren.
- De energieuinigheid van de woningvoorraad verbetert, maar met name in de particuliere voorraad is de opgave nog steeds groot.

Nijmegen: bijna drie kwart betaalbaar gerealiseerd

In 2024 zijn in de gemeente Nijmegen [1.432 nieuwe woningen](#) opgeleverd (zie ook de bijlage). Indien dit aantal jaarlijks gemiddeld wordt gerealiseerd is het voldoende om minimaal 10.000 woningen tot en met 2030 te realiseren. Voor het streven van 12.000 woningen is een hogere productie nodig. Het grootste project was NDW21 met ruim 400 opleveringen in 2024, allemaal in de sociale huursector. Andere grote projecten, met meer dan 100 woningen, waren Nemea (Campus), Doddendaal/Intersport en Canisiuscollege. In

de Waalsprong zijn ruim 300 woningen opgeleverd in verschillende projecten, met name in Hof van Holland.

Het aandeel gerealiseerde sociale huurwoningen (55%) lag in 2024 buitengewoon hoog, met name door NDW21. De verdeling over de prijsklassen die met de woonagenda wordt nagestreefd, is behaald – met uitzondering van de categorie goedkope koopwoningen. In deze categorie zijn slechts 6 woningen gerealiseerd.

Stand van zaken woningbouwplanning

De planning van de woningbouw laat zien dat de plancapaciteit in de periode 2025 tot en met 2030 (bijna 13.000 woningen) voldoende is om aan de afspraken uit de woondeal en de minimale doelstelling van 10.000 woningen van 2024 tot en met 2030 uit de woonagenda te voldoen. Er is dan een resterende opgave van ruim 8.500 woningen dus de plancapaciteit is dan 148%. Voor het streven van 12.000 woningen uit de woonagenda dienen vanaf 2025 nog ruim 10.500 woningen te worden toegevoegd. De plancapaciteit komt dan met 123% iets onder de gewenste 130%.

In de doelstelling om twee derde betaalbaar in het woningbouwprogramma op te nemen wordt met 64% bijna voorzien. De twee belangrijkste aandachtspunten in het programma zijn voldoende goedkope koopwoningen en voldoende woonruimte voor studenten. Voor studentenhuisvesting is het doel om circa 2.500 eenheden te realiseren van 2024 tot en met 2030, waarvan de minimaal helft door de SSH&. De SSH& heeft 228 studenteneenheden gerealiseerd in 2024. De plancapaciteit omvat ruim 500 woningen en circa 250 onzelfstandige eenheden van de SSH&. Er zijn geen andere initiatieven voor studentenhuisvesting opgenomen in de nieuwbouwplanning.

In de jaren 2025 en 2026 ligt de verwachte productie op een wat lager niveau dan afgelopen jaar. Dat komt voornamelijk doordat veel projecten in het Waalfront, Stationsdistrict en Winkelsteeg nog in voorbereiding of uitvoering zijn. Vanaf 2027 komt naar verwachting de productie daar goed op gang, met projecten als Metterswane, de UWV/Nimwest-locatie, Iris en verschillende projecten in Winkelsteeg.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

In 2024 zijn geen CPO-projecten opgeleverd. In 2025 worden twee projecten opgeleverd: Nimma en Toekomstmuziek met in totaal een twintigtal woningen. De komende jaren wordt de oplevering van drie projecten verwacht (Elzendal, Feniks en Maas en Meer) met in totaal een kleine veertig woningen. Voor de jaren daarna zijn vier projecten in voorbereiding, die naar verwachting ruim 70 woningen bevatten.

Wonen en zorg

In 2024 zijn vier projecten opgeleverd die bijdragen aan de opgaven op het gebied van wonen en zorg. Bij de herstructurering van de maisonnettes in Lankforst zijn 31 levensloopgeschikte appartementen gerealiseerd. In het voormalig Franciscanerklooster zijn 22 levensloopgeschikte appartementen ingericht met als extra voorziening een centrale ontmoetingsruimte. Deze locatie biedt ruimte aan beschermd wonen, verzorgd

door zorgorganisatie Onder de bomen. Daarnaast is het project NDW21 opgeleverd, bestaande uit 416 geclusterde tijdelijke woningen. Deze woningen bieden onderdak aan een gemengde doelgroep, waaronder jongeren, studenten, starters en statushouders. Tot slot is in een voormalig schoolgebouw aan de Prins Hendrikstraat een opvanglocatie ingericht met 32 onzelfstandige appartementen en meerdere ruime gemeenschappelijke voorzieningen. Deze locatie wordt momenteel gebruikt voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

Voor de komende jaren, tot 2030, staan diverse projecten gepland waarin levensloopgeschikte, geclusterde en zorggeschikte woningen worden gerealiseerd. Op basis van de huidige plannen wordt met bijna 3.700 woningen een aanzienlijk deel van de totale woonzorgopgave (4.000 woningen) ingevuld. De woningbouwplanning voor wonen en zorg is verder uitgewerkt in bijlage 2.

In 2025 wordt bovendien gewerkt aan een verdere uitwerking van de regionale woningmarktmonitor. Deze zal ook inzicht geven in het aantal woningen dat specifiek is gerealiseerd voor aandachtsgroepen en senioren.

Prestatieafspraken

De Nijmeegse woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente hebben in de Samenwerkingsagenda Wonen 2021 – 2025 afgesproken jaarlijks te rapporteren over de voortgang van de afspraken.

De monitoring kijkt terug op 2024 en toont aan dat:

- 2024 een erg goed bouwjaar was; er zijn ruim 700 sociale huurwoningen door de woningcorporaties gebouwd, die voor bijna drie kwart onder de eerste aftoppingsgrens zijn verhuurd. Dat was met name mogelijk door de realisatie van tijdelijke woningen;
- in 2024 heeft de verduurzaming van sociale woonvoorraad zich doorgezet;
- er een afname is van de goedkope huurprijsklassen.

Een cijfermatige onderbouwing met een korte toelichting is bij deze brief toegevoegd. In een aparte bijlage zijn specifieke(re) data toegevoegd.

Zoals hiervoor gemeld verwachten we dat de productie de komende twee jaar op een wat lager niveau ligt. We verwachten dat de trend van het verduurzamen van de corporatieve woningvoorraad doorzet. Er worden dan vooral stappen gezet ten aanzien van aardgasvrije wijken en warmtenetten. De label-sprong van de sociale voorraad is zo goed als voltooid.

Ontwikkelingen en vervolg

Er is veel gerealiseerd in 2024 en er staat veel in de planning. Er zijn echter ook de nodige onzekerheden. We hebben u recent geïnformeerd over de actualisatie van de Woondeal 2.0 (brief van 3 juni 2025). De uitvoering hiervan is mede afhankelijk van rijkskaders. De val van het kabinet brengt echter onzekerheden met zich mee zoals de besluitvorming over de Wet versterking regie volkshuisvesting en invulling van randvoorwaarden voor realisatie van woningen. Ook de eerder aangekondigde huurbefriezing heeft voor vertraging gezorgd bij de totstandkoming van nieuwe meerjarige prestatieafspraken. Over deze gesprekken en de prioritering bent u geïnformeerd in de brief van 13 mei 2025. Door de aangekondigde

huurbevrozing verschuift de planning voor het afronden van de prestatieafspraken van het laatste kwartaal 2025 naar het eerste kwartaal van 2026.

Ondanks deze onzekerheden werken we door aan de uitvoering van de woonagenda en woonzorgvisie. De uitkomsten van nieuw woonbehoefteonderzoek verwachten we begin 2026. Op basis hiervan kijken we of aanpassing van doelstellingen nodig is. Indien de wet versterking regie volkshuisvesting wordt aangenomen zal toegewerkt worden naar een wettelijk verplicht volkshuisvestingsprogramma. Volgend jaar informeren wij u weer over de voortgang van de woningbouw.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester