GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING



WOONBEHOEFTEONDERZOEK

2025

COLOFON

Publicatie
Februari 2026

Opdrachtgever
Groene Metropoolregio
Arnhem-Nijmegen

Bureau
Companen

Auteurs
Jeroen Lijzenga
Pim Tiggeloven
Laurens van Dongen

Projectnummer
2202.125/G

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en vraagstelling 3
1.2 Vraagstelling 4
1.3 Leeswijzer 4

2 SAMENVATTING, CONCLUSIES EN ADVIEZEN 5

3 HUIDIGE WONINGMARKTSITUATIE 11
3.1 Woningvoorraad 11
3.2 Ontwikkeling van de bevolking 13
3.3 Verhuisbewegingen 16
3.4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid 18

4 ONTWIKKELING VAN DE REGIONALE WONINGBEHOEFTE 21
4.1 Huishoudensontwikkeling 22
4.2 Woningtekort 24
4.3 Kwantitatieve woningbehoefte 25
4.4 Vergelijking met de afspraken 26
4.5 Kwalitatieve woningbehoefte 28
4.6 Vergelijking met de planvoorraad 33
4.7 Doorkijk naar de periode 2035 tot 2040 en verder 34
4.8 Vraag naar bijzondere woonvormen 34

5 BETAALBAARHEID EN SOCIALE HUUR 36
5.1 Behoefte aan sociale huurwoningen 36
5.2 Positie van starters en middeninkomens 39

6 WONINGVRAAG SPECIFIEKE AANDACHTSGROEPEN 40
6.1 Ouderen 40
6.2 Mensen die uitstromen uit een instelling 41
6.3 (Dreigend) daklozen 42
6.4 Arbeidsmigranten 43
6.5 Studenten in Nijmegen 43
6.6 Statushouders 45
6.7 Woonwagenstandplaatsen 46

BIJLAGE 1
ACCENTEN IN DE BEHOEFTERAMING 48

BIJLAGE 2
NADERE TOELICHTING OP DE METHODOLOGIE 50

BEKIJK DE DIGITOEGANKELIJKE SAMENVATTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en vraagstelling

In de Groene Metropoolregio werken de gezamenlijke overheden samen aan een beter functionerende woningmarkt. Om vinger aan de pols te houden voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment, voeren zij periodiek een regionaal woonbehoefteonderzoek uit. Dit gebeurt steeds na het beschikbaar komen van de actuele WoON-gegevens. In de uitwerking van het woonbehoefteonderzoek werkt de regio nauw samen met de in Woonkr8 georganiseerde woningcorporaties en betrokken marktpartijen.

De actualisatie van het woonbehoefteonderzoek komt op een belangrijk moment. De woondeal tussen de regio, de provincie en het Rijk is recent geactualiseerd. Het onderzoek biedt de mogelijkheid om scherp na te gaan hoe de gemaakte afspraken aansluiten bij de ontwikkeling van de woningbehoefte in de regio en de drie subregio's.

Naast de (sub)regionale uitwerking is ook uitwerking op lokaal niveau een must. Immers de uitwerking van het woonbeleid en vertaling hiervan naar ruimtelijke plannen gebeurt op dat niveau. Goed zicht op de lokale situatie is noodzakelijk, temeer daar discussies over fair share in sociale huur zowel lokale als regionale afwegingen vraagt. Een goede onderzoeksmatige basis helpt om de discussie hierover te voeren aan de hand van feiten.

Companen heeft het regionale woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Zij heeft dit onderzoek opgepakt in samenspraak met een werkgroep met een afvaardiging uit de drie subregio's en een afvaardiging namens de provincie. Daarnaast zijn uitkomsten getoetst en verdiept in samenspraak met alle gemeenten, corporaties, marktpartijen en provincie.

Lokale uitkomsten zijn hier beschikbaar in de vorm van handzame factsheets.



1.2 Vraagstelling

Met het onderzoek wil de regio actuele inzichten krijgen in de woningbehoefte en geadviseerd worden over de aanpak van de opgaven. In het bijzonder is er aandacht voor betaalbaarheid van de huur- en de koopsector.

In dit onderzoek wordt inzicht geboden in:
- de huidige situatie op de regionale en subregionale woningmarkt;
- de opgaven op de woningmarkt naar huur en koop, naar zowel prijsklassen als woningtypes;
- speciale aandacht voor de woningbehoefte in het licht van de woondeal;
- de woonvraag van de aandachtsgroepen in het kader van de voorgestelde Wet versterking regie op de volkshuisvesting;
- resultaten op korte termijn (tot 2030), middellange termijn (tot 2035) en op de lange termijn (tot 2040 met een doorkijk naar 2050).

1.3 Leeswijzer

We belichten in deze rapportage verschillende onderwerpen die van belang zijn voor de regionale woningmarktontwikkelingen. Het gaat dan om de huidige situatie op de woningmarkt, de groei van de woningbehoefte, samenstelling van de woningbehoefte, behoefte aan sociale huur, kansen voor middengroepen en de omvang en samenstelling van de woonbehoefte in het licht van de woondealafspraken en de woonbehoefte van specifieke aandachtsgroepen. Deze onderwerpen zijn in deze rapportage successievelijk beschreven. Waar relevant om verschillen binnen de regio en de subregio's te duiden, wordt ingezoomd op uitkomsten per gemeente. De uitwerking per gemeente is zoals aangegeven, vormgegeven in factsheets. In de bijlage van het onderzoek beschrijven we de gekozen aanpak.

2 SAMENVATTING, CONCLUSIES EN ADVIEZEN



1 Grotere huishoudensgroei verwacht

De woningbehoefte in de Groene Metropoolregio komt voor de periode 2025 tot en met 2034 uit op 43.700 woningen. Dat is inclusief een compensatie van voorgenomen sloop (4.000 woningen). Daarmee ligt de behoefte vrijwel in lijn met de afspraken in de Woondeal (45.040 woningen). Het verschil is ruim 1.000 woningen.

Het advies is om vol in te blijven zetten op realisatie van de Woondealambitie, ook omdat de geraamde behoefte de afgelopen jaren bij iedere actualisatie hoger is komen te liggen.

Het grootste deel van deze behoefte komt voort uit de verwachte huishoudensgroei (+26.850 huishoudens). 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. Een andere factor in de woningbehoefte is het bestaande woningtekort dat ingelopen moet worden (12.850 woningen). Ook hierin is een toename ten opzichte van het vorige onderzoek te zien; van 5,1% van de woningvoorraad (2022) naar 5,5% in 2025. Vooral in de subregio Nijmegen is het woningtekort toegenomen.

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

Het advies is toch om vast te houden aan de beoogde woningbouwlocaties in De Liemers. Woningbouw in deze subregio kan de druk op de woningmarkt in de andere subregio's (in de eerste plaats de subregio Arnhem) deels wegnemen.

Na 2035 blijft er woningbehoefte in de regio en in de drie subregio's. De behoefte aan extra woningen vlakt op basis van de huishoudensprognose echter wel wat af. In de periode tot 2040 is er op basis van de prognose een behoefte aan bijna 8.000 extra woningen in de regio, in de tien jaar daarna aan nog eens ruim 9.000 woningen. Nieuwbouw is niet de enige manier om te voorzien in de extra woningbehoefte.

Blijf inzetten op mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten, door het transformeren van niet-woongebouwen naar woningen, het indien mogelijk optoppen van gebouwen en door het splitsen van grotere woningen in meerdere kleine woningen.



2 Regio groeide vooral door buitenlandse vestigers

De afgelopen jaren is het aantal inwoners in de Groene Metropoolregio verder toegenomen. Deze groei kwam niet door natuurlijke bevolkingsgroei. Al enkele jaren overlijden er meer mensen in de regio dan er geboren worden. De groei wordt vooral veroorzaakt door migratie. De grootste factor daarin zijn vestigers vanuit het buitenland. Vooral het aantal buitenlandse vestigers van buiten Europa is de laatste jaren sterk toegenomen (deels vluchtelingen, deels arbeidsmigranten). Daarnaast is er een positief binnenlands migratiesaldo. Het grote aandeel buitenlandse instromers in de bevolkingsgroei maakt de groei in de toekomst ook wat minder goed voorspelbaar. De buitenlandse instroom wordt in belangrijke mate bepaald door brandhaarden in de wereld en het landelijke beleid ten aanzien van de instroom van buitenlandse werknemers en studenten. Dat zijn factoren die snel kunnen veranderen en waarop de regio nauwelijks of geen invloed heeft.

Blijf deze ontwikkeling nauwgezet monitoren.

Arnhem en Nijmegen trekken veel jonge, kleine huishoudens van buiten de regio aan. Beide gemeenten hebben hoger onderwijs en trekken jonge mensen die voor de studie naar de steden komen. Een deel van deze mensen blijft na de studie in de stad wonen.

Zorg dat jonge mensen in de steden een betaalbare (studenten)woning kunnen vinden en na hun studie kunnen doorstromen naar een betaalbare eerste zelfstandige woning.

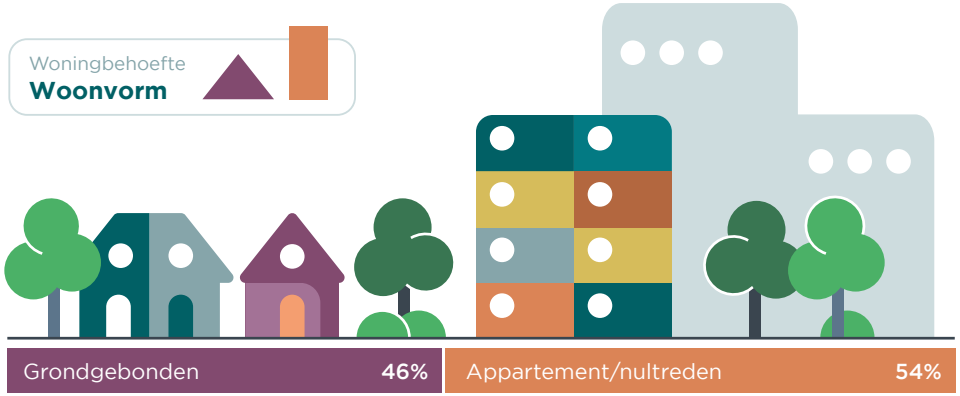
In een volgende levensfase vinden zij vaak een ruimere woning in een van de omliggende gemeenten; de stedelijke roltrap, waar de hele regio van profiteert. Ook de gemeenten aan de noord en noordwestkant van de regio (met name Renkum en Rheden) trekken relatief veel jonge kleine huishoudens aan.

De toestroom van gezinnen van buiten de regio is veel gelijkmatiger verdeeld over de regiogemeenten, hoewel ook bij deze groep naar verhouding veel huishoudens een plek vinden aan de noord en noordwestrand van de regio.

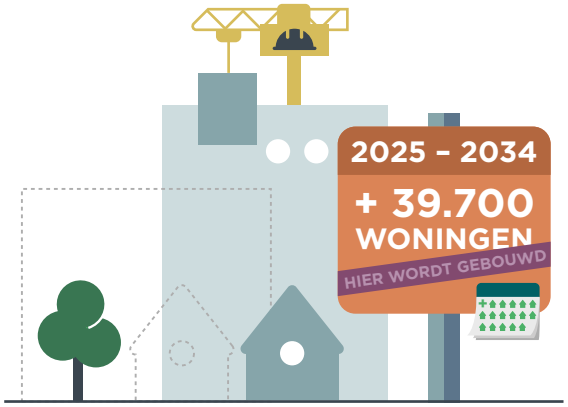
3 Meer behoefte aan appartementen

Een belangrijk deel van de huishoudensgroei wordt veroorzaakt door het toenemend aantal eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens. Dat was ook al het geval bij het vorige onderzoek, maar hun aandeel neemt verder toe. Daarbij gaat het om oudere huishoudens (de vergrijzing zet verder door de komende jaren), maar zeker ook jongeren die de woningmarkt betreden. Dit heeft gevolgen voor de kwalitatieve woningvraag.

Met name onder jongeren zien we een sterkere oriëntatie op appartementen dan in het verleden het geval was (zowel in de huur als betaalbare koop). Die vraag manifesteert zich overigens wel vooral in de twee steden (Arnhem en Nijmegen), waar ongeveer twee derde van de jongeren op zoek is naar een appartement. In andere gemeenten gaat ongeveer 70% van de vraag van jongeren uit naar een grondgebonden woning. Hoewel veel van deze jongeren de voorkeur geven aan een grondgebonden woning, neigt een steeds groter deel naar een appartement als betaalbaar alternatief voor de relatief dure grondgebonden woning. Uit gesprekken met jongeren blijkt ook dat meer jongeren bereid zijn te starten in een appartement, als er perspectief is om na een paar jaar de stap te zetten naar de gewenste grondgebonden woning. Dit beeld werd bij de presentatie van de resultaten tijdens de Tempotafel ook herkend.



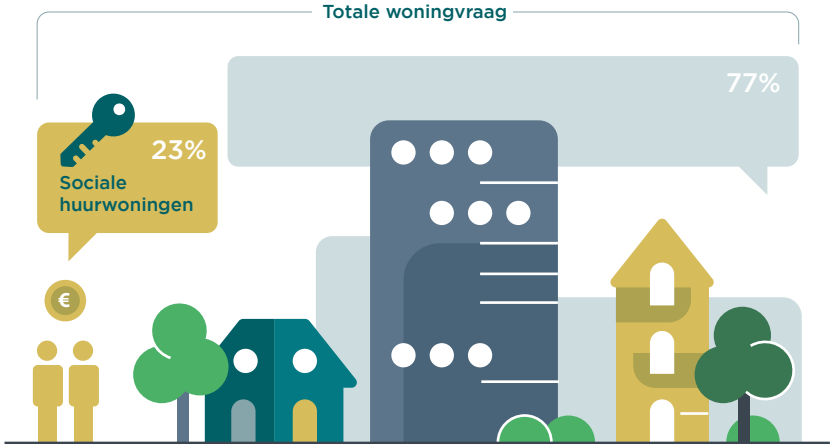
Er is daarnaast ook een toename van de vraag naar duurdere koopappartementen vanaf € 289.000 te zien, waarbij een flink deel van de vraag appartementen met een prijs vanaf € 405.000 betreft. Deze vraag is vooral afkomstig van ouderen die vanuit een grondgebonden koopwoning willen doorstromen naar een nultredenwoning. Waar bij jongeren een scherp onderscheid te zien is tussen stad en ommeland qua oriëntatie op appartementen, is dat onderscheid bij ouderen minder groot. In de steden geeft 83% van de verhuisgeneigde ouderen de voorkeur aan een appartement. In de minst stedelijke gemeenten ligt dat percentage op 61%.



4 Vraag grondgebonden koop afgenomen; uitzondering goedkope segment

Er is nog steeds veel behoefte aan grondgebonden koopwoningen. De vraag naar duurdere grondgebonden koop (> € 405.000) is en blijft een van de meest gewilde marktsegmenten in de regio, vooral gelet op de woonkwaliteit die daarbij hoort (ruimte, zowel in als rondom de woning). Maar de behoefte aan dit segment is wel iets afgenomen ten opzichte van het vorige onderzoek. Dat geldt ook voor de prijsklasse daar net onder (€ 289.000 - € 405.000). Hierin klinken vooral de aankomende demografische trends door; een toename van één- en tweepersoonshuishoudens waardoor de vraag naar ruime grondgebonden koopwoningen in de loop van de periode 2025 tot en met 2034 wat zal afnemen.

Een uitzondering hierop vormt het segment van de goedkope grondgebonden koop (< € 289.000). De vraag naar dit segment is verder toegenomen. Tegelijkertijd blijft de realisatie van dit segment een groot aandachtspunt. De bouwkosten zijn de afgelopen jaren verder gestegen. Aan de andere kant worden de mogelijkheden om op een industriële manier efficiënt betaalbare woningen te realiseren (modulaire bouw), steeds groter. Wel is het belangrijk dat starters (de belangrijkste doelgroep voor goedkope koop) een reële prijs-kwaliteitverhouding voor ogen hebben. Het eerlijke verhaal is dat een grondgebonden nieuwbouwwoning in het betaalbare segment kleiner in omvang zal zijn dan de woningen die 20 tot 30 jaar geleden in dit prijssegment werden gebouwd.



5 Veel vraag naar sociale huurappartementen

In de periode 2025 tot en met 2034 is er behoefte aan bijna 12.000 sociale huurwoningen; 30% van de totale woningbehoefte in de Groene Metropoolregio. Daarmee ligt het aandeel sociale huur in de totale woningbehoefte redelijk in lijn met het vorige onderzoek (29%). De behoefte ligt ook in lijn met de Woondealafspraken en het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting. De behoefte aan sociale huur is niet in alle gemeenten even groot. De fair share afspraken borgen de solidariteit binnen de regio op dit punt.

De vraag in de sociale huur is het grootst naar appartementen. Ongeveer 23% van de totale woningbehoefte in de regio gaat uit naar sociale huurappartementen. Deze behoefte is deels afkomstig van jongeren, deels van ouderen die een nultredenwoning zoeken. Verreweg het grootste deel van de vraag naar sociale huurwoningen heeft betrekking op het huurprijssegment tot de eerste aftoppingsgrens (€ 683, prijspeil 2025). De behoefte aan sociale huurwoningen naar huurprijsklasse is afgeleid aan de hand van de indeling van de vraag naar de product-markt-combinaties van de Woonstandaard van Aedes. Omdat de vraag veelal afkomstig is van kleine huishoudens (1 of 2 personen), horen daar volgens de Woonstandaard huurprijzen bij in de huurprijsklasse tot de eerste aftoppingsgrens.De vraag naar grondgebonden woningen in de sociale huursector is veel kleiner dan de vraag naar appartementen, maar wel aanzienlijk toegenomen ten opzichte van het vorige onderzoek. De behoefte aan dit woningtype is met name in de Liemers goed te zien.

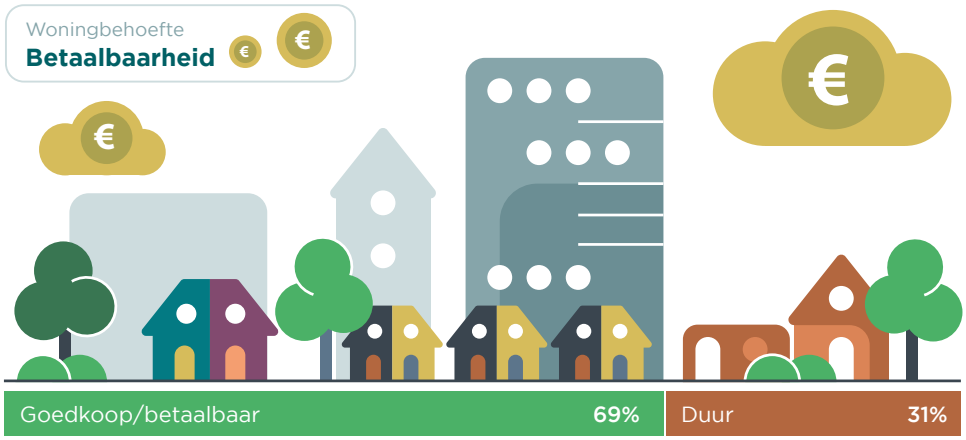
6 Middenhuur

Er geldt voor de periode 2025 tot en met 2034 een beperkte opgave voor uitbreiding van het aantal middeldure huurwoningen. Net als in het verleden wordt middenhuur vooral als een substituut gezien door huishoudens die een voorkeur hebben voor een koopwoning, maar hierin geen betaalbaar aanbod vinden. Er is behoefte aan ruim 2.000 appartementen in het middenhuursegment, 2% van de totale woningvraag in deze periode. In de steden is de vraag in belangrijke mate afkomstig van starters en jonge kleine huishoudens en in mindere mate van senioren. In de kleinere gemeenten worden deze woningen naar verhouding het meest gevraagd door oudere huishoudens die een nultredenwoning willen.

Voeg appartementen in de middenhuur met name toe in de stedelijke en centrum-dorpse woonmilieus binnen de regio.

De vraag naar grondgebonden woningen in de middenhuur is beperkt. Veel huishoudens die deze woningen betrekken, hadden liever een betaalbare koopwoning willen kopen.

Zet in op het toevoegen van de afgesproken aantallen betaalbare grondgebonden koopwoningen.



Als het niet lukt om voldoende betaalbare koopwoningen toe te voegen, zijn grondgebonden woningen in de middenhuur wel degelijk een belangrijk segment. Tegelijk zien we dat deze woningen door beleggers momenteel veel op de markt gebracht worden en daarmee voorzien in een deel van de vraag naar goedkopere koopwoningen.

7 Veel vraag naar woonvormen ouderen

De komende jaren zal het aantal oudere huishoudens verder toenemen. Anno 2025 is 26% van alle huishoudens in de Groene Metropoolregio 65 jaar of ouder. In 2050 zal dat aandeel zijn toegenomen naar 32%. Deze vergrijzing manifesteert zich met name in de subregio's Arnhem en De Liemers. De subregio Nijmegen vergrijst nauwelijks door de grote instroom aan jonge huishoudens.
Een groot deel van de ouderen blijft steeds langer vitaal en kan daardoor ook langer in een reguliere zelfstandige woning blijven wonen. Veel ouderen stellen de verhuizing naar een woning die speciaal geschikt is en waar men eventueel op termijn zorg kan ontvangen uit. Men is gehecht aan de huidige woning en woonomgeving, men heeft het sociale netwerk in de buurt en men heeft doorgaans lage woonlasten. Een verhuizing is dan vaak geen aantrekkelijk vooruitzicht als het vanwege de gezondheid nog niet hoeft. Maar hoe ouder men wordt, hoe groter de kans dat de gezondheidssituatie wel verandert en er een zorgvraag ontstaat. Ook deze ouderen met een matige tot zware zorgvraag zullen in de toekomst zoveel mogelijk zelfstandig blijven wonen. Maar daarvoor is een aangepaste woonvorm noodzakelijk. Op landelijk niveau wordt hiervoor een onderscheid gemaakt in drie typen ouderenwoningen: nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. De komende jaren is er vooral behoefte aan meer nultredenwoningen in de regio (+8.600 woningen in de periode 2022 tot en met 2031). Daarnaast is er behoefte aan 5.900 geclusterde woningen, waarvan 2.240 zorggeschikt. Deze behoefte ligt redelijk in lijn met de afspraken die hierover binnen de regio gemaakt zijn (Regionaal Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen).

Bij het toevoegen van geclusterde woningen en geclusterde zorggeschikte woningen hoort ook een passende zorginfrastructuur. Het gaat bijvoorbeeld om nabijheid van een ontmoetingsplek, een sociaal netwerk van mensen waarop men terug kan vallen en bereikbaarheid van eerstelijnszorg. Blijf hier scherp op.

8 Huisvesting aandachtsgroepen

De aankomende Wet versterking regie op de Volkshuisvesting bepaalt dat iedere gemeente in haar Volkshuisvestingsprogramma de huisvestingsopgave voor de landelijke aandachtsgroepen weergeeft. 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. De meest kwetsbare aandachtsgroepen komen bovendien in aanmerking voor urgentie. De regio geeft in het Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen invulling aan het faciliteren van huisvesting voor de diverse aandachtsgroepen.

Drie grootste aandachtsgroepen
Aantal nieuwe woningen per jaar, 2022 - 2031



- Een belangrijk deel van deze urgente groepen zijn mensen die vanuit een beschermde woningomgeving uitstromen naar een reguliere (vaak zelfstandige) woning. De verwachting is dat er in de periode 2022 tot en met 2031 jaarlijks behoefte is aan ongeveer 1.750 woningen voor de uitstroom van mensen vanuit een instelling. Hieronder vallen mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen, Jeugdhulp met verblijf, Maatschappelijke Opvang en Vrouwenopvang. Deze mensen hebben doorgaans behoefte aan goedkope, kleinere corporatie-woningen. Daarnaast valt onder de genoemde 1.750 woningen per jaar de woonbehoefte van sociaal en medisch urgenten en mantelzorgurgenten.
- Daarnaast is er een groep mensen die geen woning heeft of hun woning op korte termijn dreigt te verliezen. Deze groep (dreigend) daklozen heeft met spoed een (andere) woning nodig. De omvang van deze groep bedraagt op dit moment naar schatting 1.850 personen, waaronder ook kinderen.
- Er is op dit moment een tekort van 1.600 studentenwoningen in Nijmegen. Dit tekort loopt op tot 2.400 woningen in het studiejaar ’32-’33. Er zijn plannen voor het toevoegen van 1.600 studentenwoningen. De gemeente en SSH& gaan ervan uit dat de overige 800 benodigde woningen door marktpartijen worden toegevoegd.
- Voor de huisvesting van statushouders zijn de komende periode naar schatting jaarlijks 400 tot 700 woningen nodig. Dit zijn in de praktijk vooral corporatiewoningen.
- Daarnaast is er veel behoefte aan goed short stay en mid stay plekken voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De behoefte aan short stay plekken valt in de bandbreedte van 5.400 tot 7.300 plekken, de behoefte aan mid stay plekken in de bandbreedte van 1.900 tot 2.600 plekken. Dit is de behoefte voor de periode tot 2030. Het betreft geen vraag naar zelfstandige woonruimte maar een vraag naar kwalitatief volwaardige tijdelijke woonplekken.
- Er is behoefte aan ongeveer 400 woonwagenstandplaatsen in de regio. Dit aantal moet als een ondergrens worden gezien, omdat gemeenten op verschillende manieren de behoefte onderzocht hebben. Niet alle gemeenten hebben naar de mogelijke behoefte van spijtoptanten (die verhuisd zijn naar een stenen woning) en van uit de gemeente vertrokken woonwagenbewoners die willen terugkeren gekeken.

De vraag van veel specifieke aandachtsgroepen als statushouders, mensen met een beperking en mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en de Jeugdzorg is vaak een vraag naar een sociale huurwoning.

Zorg voor voldoende beschikbare betaalbare woningen. Uitbreiding van deze voorraad is een mogelijkheid om hierin te voorzien. Het Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen biedt hiervoor de kaders. Blijf monitoren of de afspraken nog bij de vraagontwikkeling passen.

3 HUIDIGE WONINGMARKTSITUATIE



HOOFDUITKOMSTEN

- 30% van de woningen in de regio zijn corporatiewoningen. Ook op subregionaal niveau is dit het geval. Er zijn echter grote verschillen tussen gemeenten.
- De helft van de koopwoningen in de regio heeft een WOZ-waarde boven de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 405.000 (prijspeil 2025).
- De bevolking van de Groene Metropoolregio is de afgelopen jaren structureel gegroeid. De instroom van mensen uit het buitenland is daarin de belangrijkste factor. De instroom van inwoners van buiten Europa is de laatste jaren aanmerkelijk toegenomen.
- De steden Arnhem en Nijmegen trekken nog steeds veel huishoudens van buiten de regio, met name kleine, jonge huishoudens. Een deel van hen vindt later een plek in de omliggende gemeenten.
- Er is sprake van een grote schaarste in de koopsector. De woningprijzen zijn blijven stijgen, woningen staan kort te koop en potentiële woningkopers hebben erg weinig keus. In Nijmegen is de druk het hoogst.
- Ook in de sociale huursector is de druk verder opgelopen en ook hier is de druk in Nijmegen het hoogst.

3.1 Woningvoorraad

Op regionaal en subregionaal niveau 30% corporatiewoningen, aandeel verschilt sterk per gemeente

Er staan bijna 350.000 woningen in de Groene Metropoolregio. Van deze woningen is 30% eigendom van een woningcorporatie. Op regioniveau ligt dit aandeel dus in lijn met de landelijke lijn om te streven naar 30% sociale huurwoningen op de woningvoorraad.

Tabel 3.1 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Woningvoorraad naar eigendom, 2025

	Aantal	%
Huur corporatie	104.500	30%
Huur particulier	45.600	13%
Koop	196.300	57%
Totaal	**346.400**	**100%**

Bron: WOZ-registratie gemeenten

Ook op subregionaal niveau ligt het aandeel corporatiewoningen rond de 30%. De verschillen tussen gemeenten zijn echter aanzienlijk.

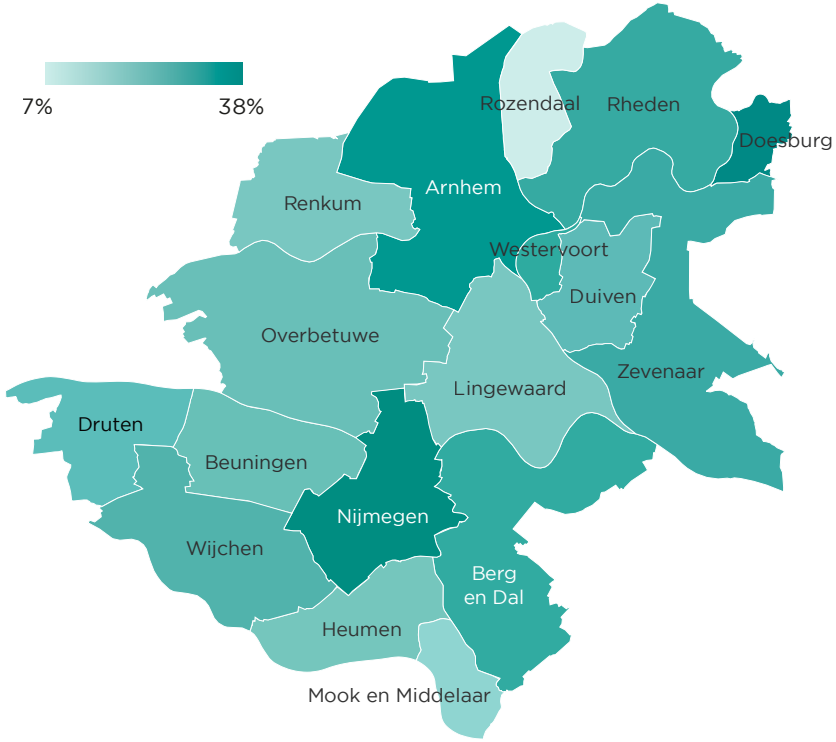
- Binnen de subregio Arnhem hebben alleen de gemeenten Arnhem en Rheden een aandeel gereguleerde corporatiehuur van 30% of hoger, in de andere gemeenten is dat aanmerkelijk lager, rond de 20%.
- In de Liemers is het aandeel corporatiewoningen meer gelijk verdeeld, waarbij Doesburg een aandeel corporatiewoningen heeft dat veel hoger ligt dan gemiddeld (38%) en Duiven iets achter blijft bij het gemiddelde (26%).

- In de subregio Nijmegen bepaalt de gemeente Nijmegen in belangrijke mate het subregionale gemiddelde (37%). Berg en Dal (29%) en Wijchen (26%) komen in de buurt van de 30% sociale huur, in de andere gemeenten is het aandeel een stuk lager.

Verreweg de meeste corporatiewoningen hebben een huur tot de sociale huurgrens van € 900 (prijspeil 2025). Een beperkt deel valt in het middenhuursegment.

Bijna 15% van de woningvoorraad is in eigendom van particuliere verhuurders. Bijna 60% van de woningen in de regio zijn koopwoningen. In de Liemers is het aandeel koopwoningen hoger dan in de andere twee subregio's.

Figuur 3.1 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aandeel corporatiewoningen met een gereguleerde huur (sociale huur + middenhuur), 2024

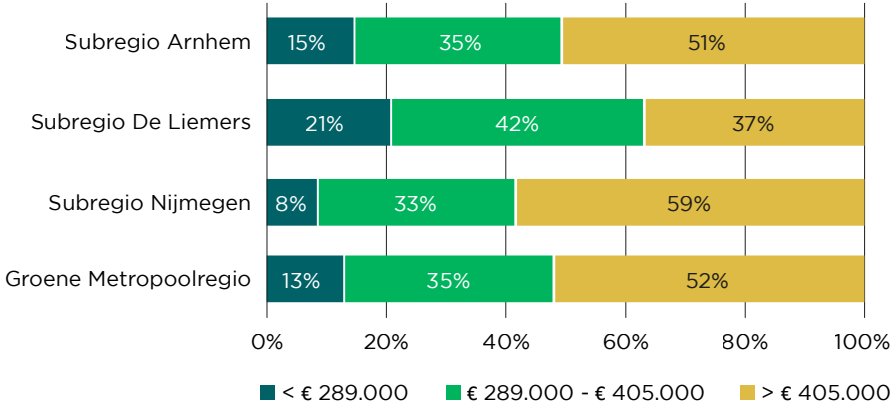


Bron: Gemeentelijke WOZ-registraties en VHE-bestanden corporaties

Helft koopwoningvoorraad heeft WOZ-waarde boven betaalbaarheidsgrens

Van de koopwoningen in de regio heeft de helft een WOZ-waarde die boven de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 405.000 ligt. De WOZ-waarde ligt in de huidige markt over het algemeen lager dan de verkoopwaarde van woningen. Minder dan 15% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde onder de grens voor sociale koop (€ 289.000). Ruim een derde van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tussen € 289.000 en € 405.000.

Figuur 3.2 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Koopvoorraad naar prijsniveau

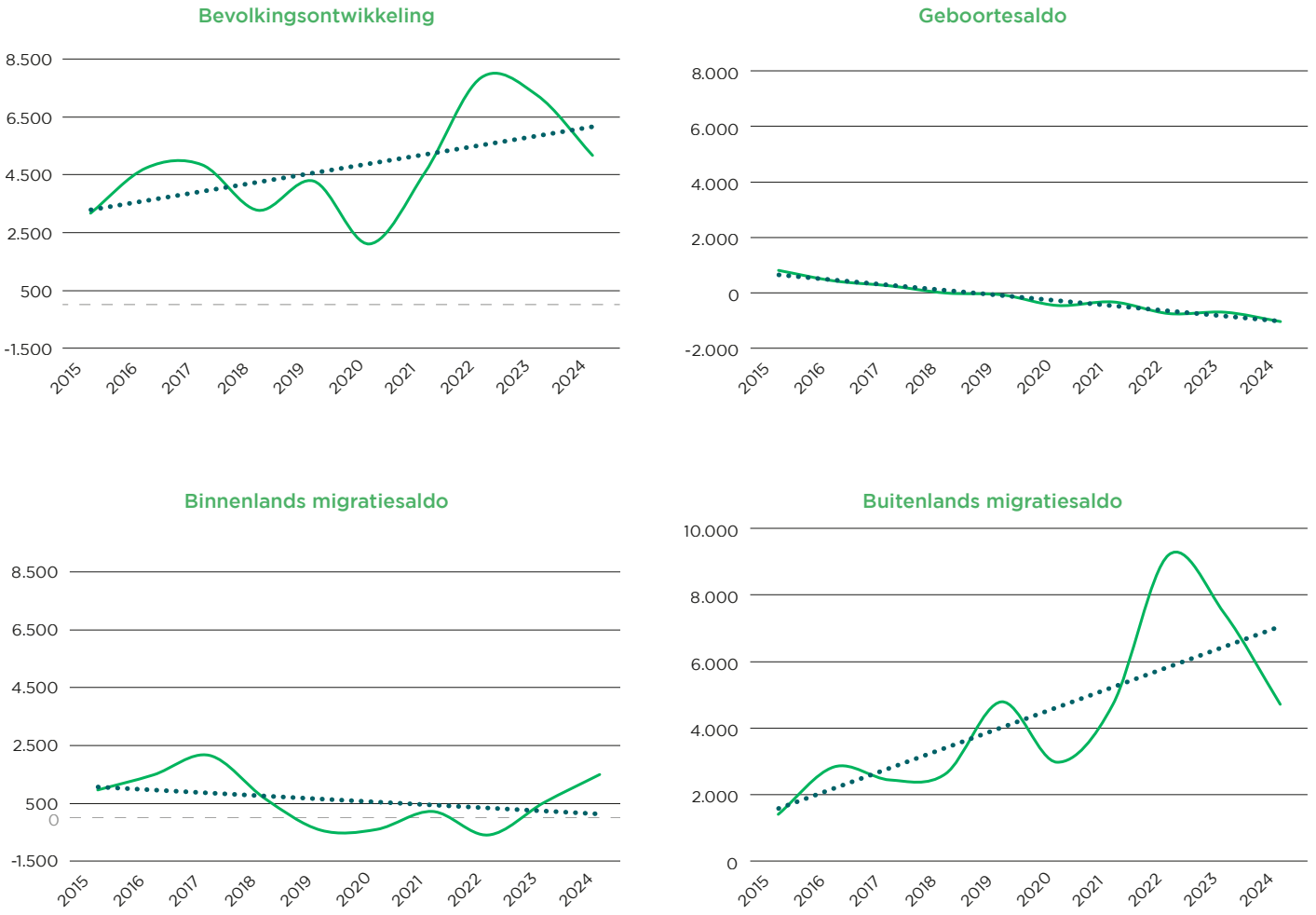


Bron: Gemeentelijke WOZ-registraties

- De koopvoorraad in de subregio Nijmegen heeft gemiddeld een hogere WOZ-waarde dan in de andere twee subregio's. In de subregio Nijmegen heeft bijna 60% van de koopwoningen een WOZ-waarde boven € 405.000 en minder dan 10% een WOZ-waarde onder € 289.000.
- In De Liemers is de waarde van koopwoningen gemiddeld juist lager dan in de andere twee subregio's.
- In de subregio Arnhem ligt de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen redelijk in lijn met het regionale gemiddelde.

3.2 Ontwikkeling van de bevolking

Figuur 3.3 Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen. Bevolkingsontwikkeling naar achtergronden, 2015 - 2024



Bron: CBS

Regio groeit door instroom uit het buitenland

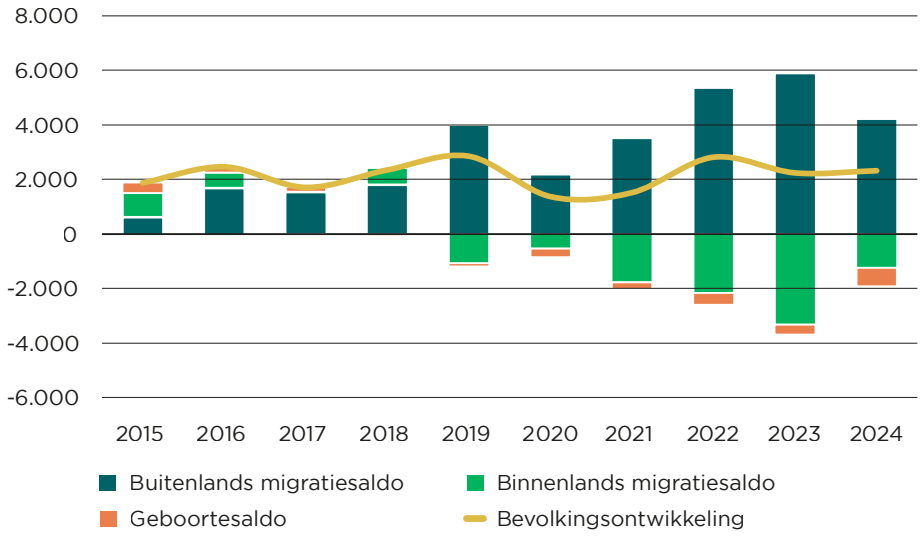
De bevolking van de Groene Metropoolregio neemt jaarlijks toe. De afgelopen tien jaar was elk jaar sprake van bevolkingsgroei. Deze groei komt niet door natuurlijke aanwas. Er overlijden sinds enkele jaren meer mensen dan er geboren worden in de regio. De groei is het gevolg van een positief migratiesaldo. Het binnenlandse migratiesaldo was de afgelopen tijd in de meeste jaren licht positief. Maar het is vooral het buitenlandse migratiesaldo dat zorgt voor de bevolkingsgroei in de regio. Dit saldo is de afgelopen tien jaar steeds positief. Hoewel de omvang van de groei per jaar wisselt, is de jaarlijkse groei gemiddeld stijgende; steeds meer mensen vinden vanuit het buitenland hun weg naar de gemeenten in de Groene Metropoolregio. Deze buitenlandse groei bestaat deels uit vluchtelingen die in Nederland een veilige plek vinden en deels uit buitenlandse werknemers. Ter referentie: in 2021 was het buitenlandse migratiesaldo in de regio + 4.700 en bedroeg de taakstelling 1.100. In 2024 was dit + 4.700 respectievelijk 1.600. Het merendeel van de vestigers betreft dus mensen die vanwege werk naar de regio komen. 2022 en 2023 zijn minder representatief vanwege de grote instroom van ontheemden uit Oekraïne. Dit zijn mensen die wel in de grafiek met het migratiesaldo staan, maar geen status hebben gekregen.

Bevolkingsontwikkeling in de subregio's

De omvang en de achtergronden van de bevolkingsontwikkeling verschillen per subregio.

Subregio Arnhem: veel instroom uit het buitenland, binnenlands vertrekoverschot

Figuur 3.4 Subregio Arnhem. Demografische ontwikkeling naar achtergronden, 2015 - 2024

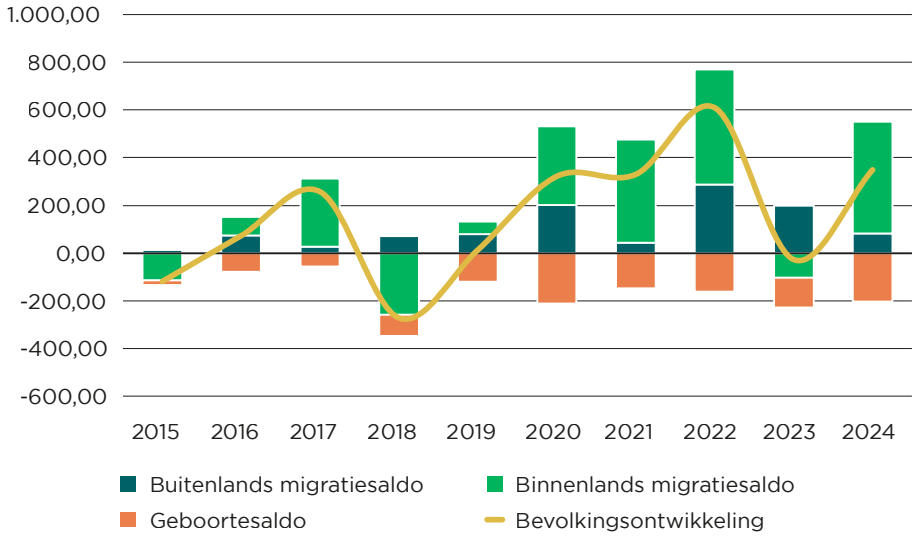


Bron: CBS

- De subregio Arnhem groeit vooral door instroom van mensen uit het buitenland.
- Het geboortesaldo is licht negatief.
- Het binnenlandse migratiesaldo is de laatste jaren negatief; er vertrekken per saldo meer inwoners naar gemeenten buiten de regio dan er zich vestigen uit deze gemeenten.
- In de subregio Arnhem speelt dat veel mensen uit het buitenland instromen in het AZC. Als zij een status krijgen en verhuizen naar een andere gemeente, wordt dat geteld als binnenlandse migratie. Dit verklaart een deel van de hoge instroom uit het buitenland en uitstroom naar andere Nederlandse gemeenten.
- Het hoge buitenlandse migratiesaldo in 2022 en 2023 hangt mede samen met de komst van ontheemden uit Oekraïne.

Subregio De Liemers: binnenlands vestigingsoverschot, negatief geboortesaldo

Figuur 3.5 Subregio De Liemers. Demografische ontwikkeling naar achtergronden, 2015 - 2024

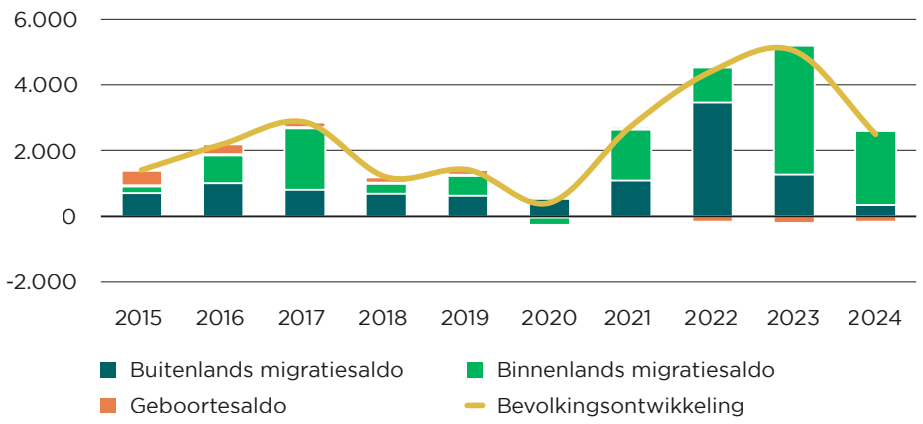


Bron: CBS

- De Liemers heeft van de drie subregio's naar verhouding het hoogste sterfteoverschot. Dit is al een aantal jaren het geval. De Liemers is meer vergrijsd dan de subregio Arnhem en de subregio Nijmegen.
- De Liemers kent een naar verhouding hoog binnenlands migratiesaldo. Veel inwoners van buiten de regio vinden een woonplek in De Liemers.

Subregio Nijmegen: veel instroom uit binnenland én buitenland

Figuur 3.6 Subregio Nijmegen. Demografische ontwikkeling naar achtergronden, 2015 – 2024



Bron: CBS

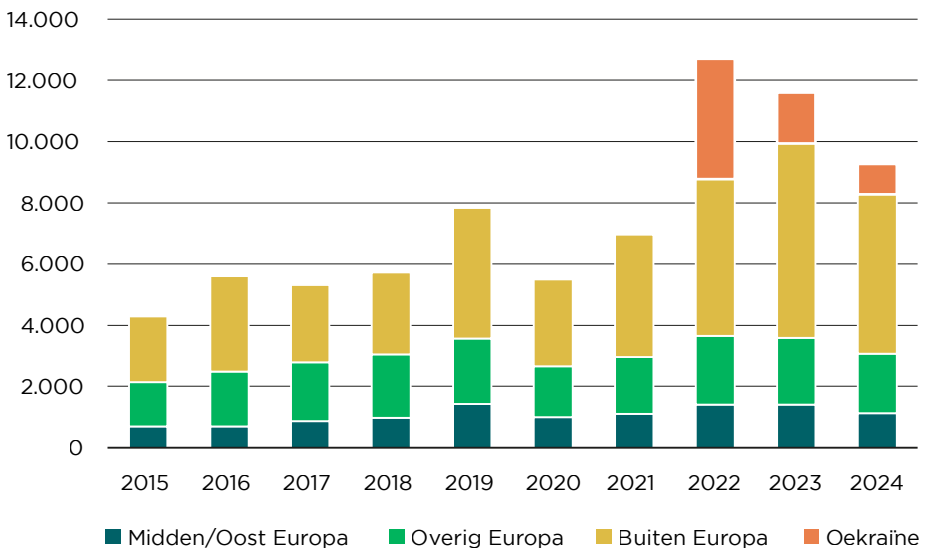
- Nijmegen heeft een naar verhouding jonge bevolking. Geboorte en sterfte zijn in evenwicht.
- Zowel de binnenlandse als de buitenlandse migratie in de subregio is per saldo positief.

Buitenlandse instroom

De Groene Metropoolregio heeft een sterk positief buitenlands migratiesaldo. Ook de drie subregio's hebben een positief buitenlands migratiesaldo. De omvang en samenstelling van de buitenlandse migratie is de afgelopen jaren veranderd.

Steeds meer instroom van buiten Europa

Figuur 3.7 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Buitenlandse instroom naar herkomst, 2015 - 2024



Bron: CBS

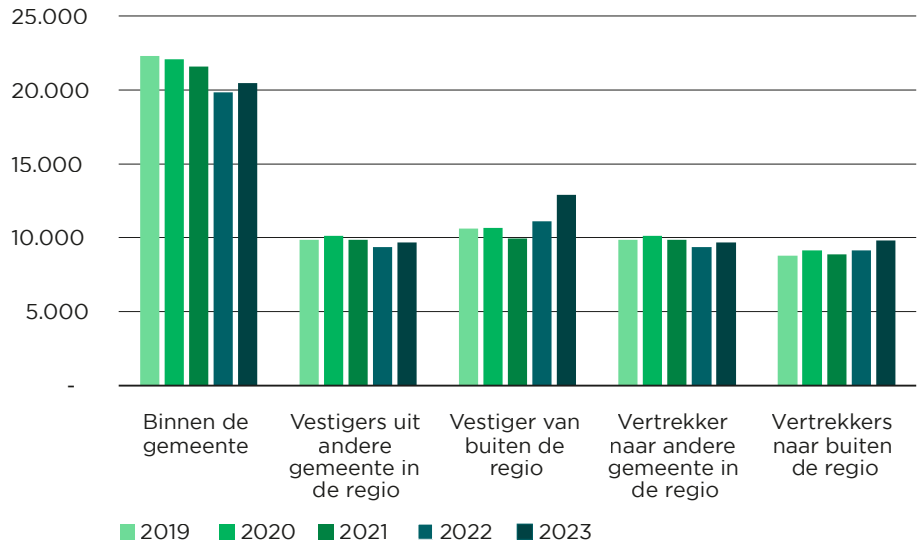
- Buitenlandse instroom uit Midden en Oost-Europa ligt al een aantal jaar redelijk op hetzelfde niveau. Dat geldt ook voor de instroom uit overig Europa. Deze instroom bestaat doorgaans uit mensen die vanwege werk voor kortere of langere tijd naar de regio komen.
- De afgelopen jaren is de instroom van buiten Europa fors toegenomen. Deels betreft ook dit instroom vanwege werk, maar deels ook betreft het vluchtelingen die naar Nederland komen. In de data is dit onderscheid overigens niet te maken.
- In 2022 en in mindere mate 2023 kwamen veel ontheemden uit Oekraïne naar de regio.

3.3 Verhuisbewegingen

Veruit de meeste huishoudens verhuizen binnen de eigen gemeente; meer vestigers van buiten de regio

Het aantal huishoudens in de Groene Metropoolregio dat binnen de eigen gemeente verhuist, is de afgelopen jaren afgenomen. Dit hangt samen met de krappe woningmarkt. Huishoudens hebben minder mogelijkheden om te verhuizen.

Figuur 3.8 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Verhuisbewegingen naar herkomst (huishoudens), 2019 – 2023.



Bron: CBS

Ondanks de krappe woningmarkt, nam de laatste jaren het aantal huishoudens dat zich van buiten de regio vestigden toe. Ook het aantal vertrekkende huishoudens nam overigens toe, maar dit waren er minder dan de vestigers.

Arnhem en Nijmegen trekken veel vestigers van buiten de regio

Figuur 3.9 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Binnenlandse vestigers naar relatieve grootte van de verhuisstroom, 2017 - 2023



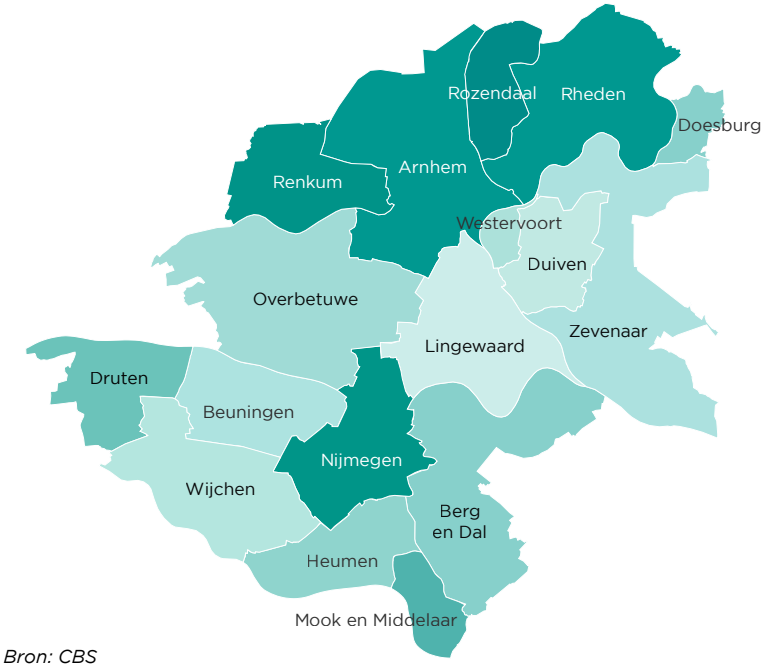
Bron: CBS

- Arnhem en in nog sterkere mate Nijmegen, trekken naar verhouding (gerelateerd aan de bevolkingsomvang) veel vestigers van buiten de regio.
- De noordwestkant van de regio trekt naar verhouding meer vestigers van buiten de regio dan de zuidoostkant.
- Een deel van de vestigers komt uit de Randstad, waar de druk op de woningmarkt in Nederland het hoogst is. Toegenomen mogelijkheden om op afstand

te werken hebben gemaakt dat over grotere afstanden wordt verhuisd. Dat betekent niet dat op grote schaal vanuit de Randstad naar de randen van het land wordt verhuisd. Eerder is sprake van een olievlek; de regio's rond de Randstad merken dat de druk oploopt, wat leidt tot meer verhuizingen naar de regio's die daar weer aan grenzen. Een analyse in opdracht van de provincies Gelderland en Overijssel[1] van de verhuisbewegingen van het westen van het land richting het oosten bevestigt dit beeld. De regio's binnen Gelderland die de meeste instroom hebben van vestigers uit de Randstad, zijn de regio's Rivierenland en Foodvalley, die grenzen aan Randstadprovincies. In de Groene Metropoolregio is het aandeel vestigers dat rechtstreeks uit de Randstad komt veel kleiner. Wel neemt dit aandeel door de jaren wat toe.

Stedelijke roltrap Arnhem en Nijmegen

Figuur 3.10 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Binnenlandse vestigers – kleine huishoudens tot 35 jaar, naar relatieve grootte van de verhuisstroom, 2017 - 2023



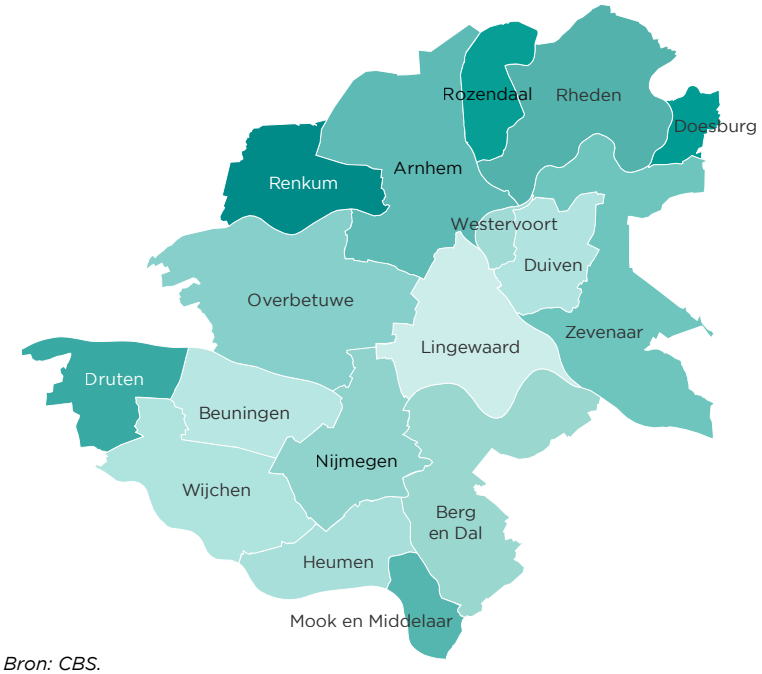
Bron: CBS

[1] *Komen en Gaan, inzicht in verhuisbewegingen – Rigo, 2025*

- Arnhem en Nijmegen trekken veel jonge, kleine huishoudens van buiten de regio aan. Beide gemeenten hebben hoger onderwijs en trekken jonge mensen die voor de studie naar de steden komen. Een deel van deze mensen blijft na de studie in de stad wonen. In een volgende levensfase vinden zij vaak een ruimere woning in een van de omliggende gemeenten. Dit principe wordt de stedelijke roltrap genoemd.
- Naast Arnhem en Nijmegen trekken gemeenten aan de noordwestkant van de regio naar verhouding veel jonge kleine huishoudens aan. Het betreft de gemeenten Renkum, Rheden en Rozendaal. Bij deze laatste gemeente moet worden aangetekend dat het om een relatief hoge instroom gaat, maar om kleine aantallen.

Toestroom gezinnen gelijkmatiger verdeeld over de regio

Figuur 3.11 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Binnenlandse vestigers - gezinnen, naar relatieve grootte van de verhuisstroom, 2017 - 2023

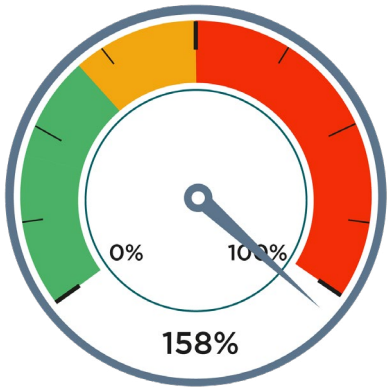


Bron: CBS.

- De toestroom van gezinnen van buiten de regio is veel gelijkmatiger verdeeld over de regiogemeenten, hoewel ook bij deze groep naar verhouding veel huishoudens een plek vinden aan de noordwestrand van de regio.
- Gemeenten als Renkum, Druten, Rozendaal, Doesburg en Mook en Middelaar trekken naar verhouding de meeste gezinnen.
- Het centraal binnen de regio gelegen Lingewaard, trekt naar verhouding de minste gezinnen van buiten de regio.

3.4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Koopsector

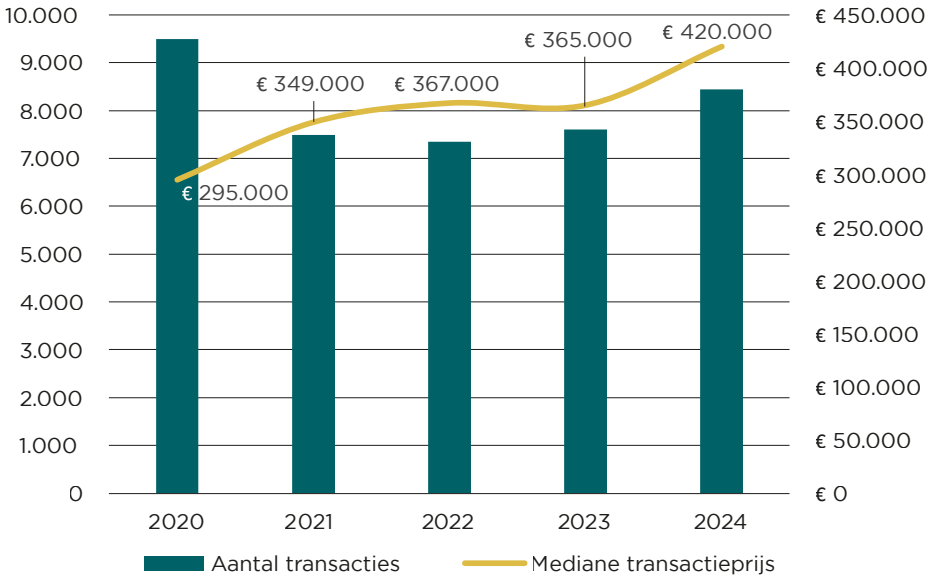


Zeer overspannen koopmarkt: weinig keus voor kopers

De koopmarkt in de Groene Metropoolregio is al langer zeer krap. De verhouding tussen vraag en aanbod is zeer uit balans. De marktratio van de NVM, de verhouding tussen het aantal verkopen in een periode en het aanbod aan het eind van die periode, staat zwaar in het rood. In 2024 was deze marktratio bijna 160%. Ook in de jaren daarvoor was al sprake van een veel te hoge marktratio. Dit betekent dat de voorraad koopwoningen dat op de markt is steeds verder opdroogt. Er is structureel te weinig aanbod in verhouding met het aantal potentiële woningkopers, waardoor er zeer weinig keus is. De marktratio was in 2024 het hoogst in de gemeenten Beuningen, Nijmegen en Doesburg.

Koopwoningen in vijf jaar 40% duurder geworden

Figuur 3.12 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aantal transacties en gemiddelde transactieprijs koopwoningen, 2020 - 2024



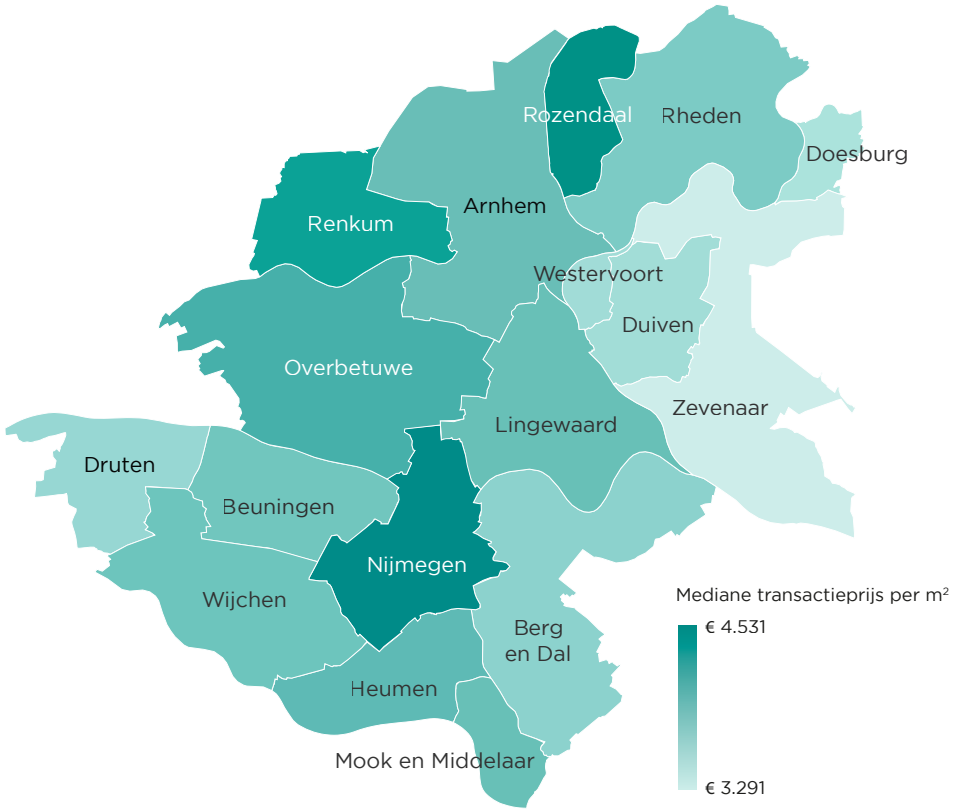
Bron: NVM.

- De gemiddelde transactieprijs van koopwoningen nam in de afgelopen vijf jaar toe van € 295.000 in 2020 tot € 420.000 in 2024. Dat is een toename met meer dan 40%.
- Het gemiddelde aantal transacties nam tussen 2020 en 2022 gestaag af. In 2023 en 2024 was weer sprake van een stijging van het gemiddelde aantal transacties.

Koopwoning naar verhouding in Nijmegen het duurst

De prijs van een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de grootte van de woning. De duurste woningen zijn vaak grote woningen. Door de prijs van een woning uit te drukken in een prijs per m², ontstaat een beeld van de relatieve koopprijzen.

Figuur 3.13 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Mediane transactieprijs per m² koopwoningen, 2024

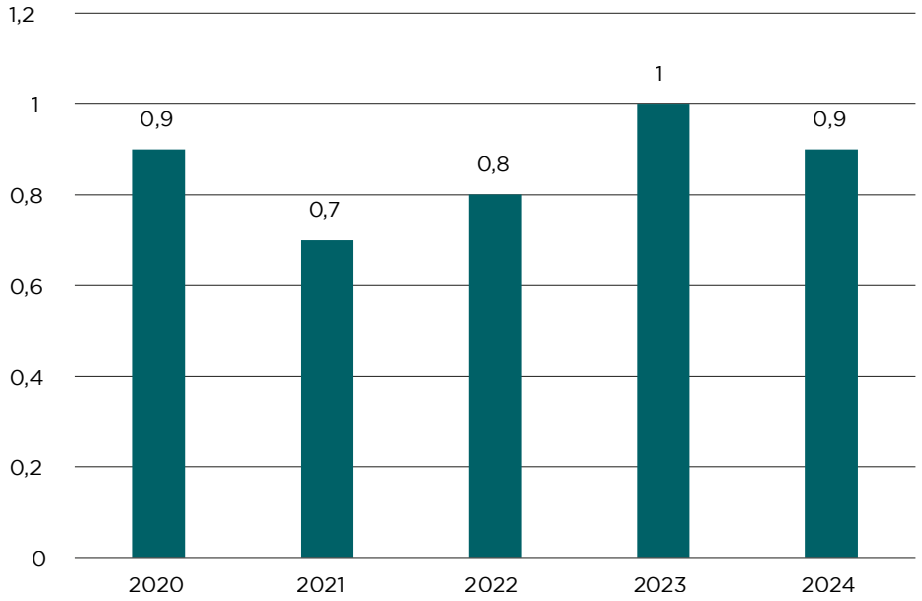


Bron: NVM.

- Koopwoningen in de gemeente Nijmegen zijn naar verhouding, gecorrigeerd voor woninggrootte, het duurst in de regio. In Nijmegen betaalde een woningkoper in 2024 gemiddeld meer dan € 4.500 per m². In Zevenaar, relatief gezien de goedkoopste gemeente voor woningkopers in de regio, was dit zo'n € 3.300 per m².
- Andere relatief dure gemeenten zijn Rozendaal, Renkum, Overbetuwe en Heumen.

Gemiddeld stond een woning minder dan een maand te koop

Figuur 3.14 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Mediane verkooptijd koopwoningen in maanden, 2020 - 2024



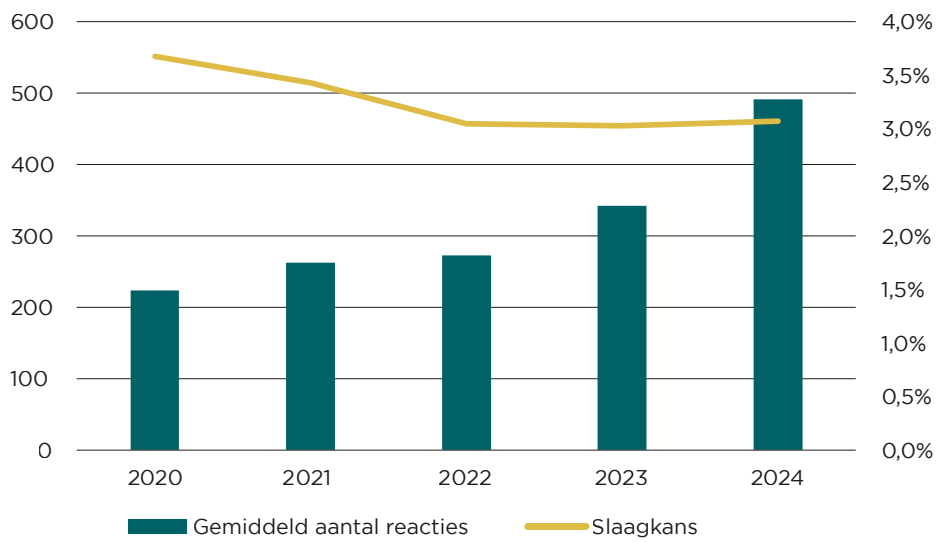
Bron: NVM.

- Een koopwoning stond in de Groene Metropoolregio in 2025 gemiddeld minder dan een maand te koop.
- De gemiddelde verkooptijd ligt al een aantal jaren op dit lage niveau.

Sociale huursector

Druk in de sociale huursector opgelopen

Figuur 3.15 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiewoningen en gemiddelde slaagkans, 2020 - 2024

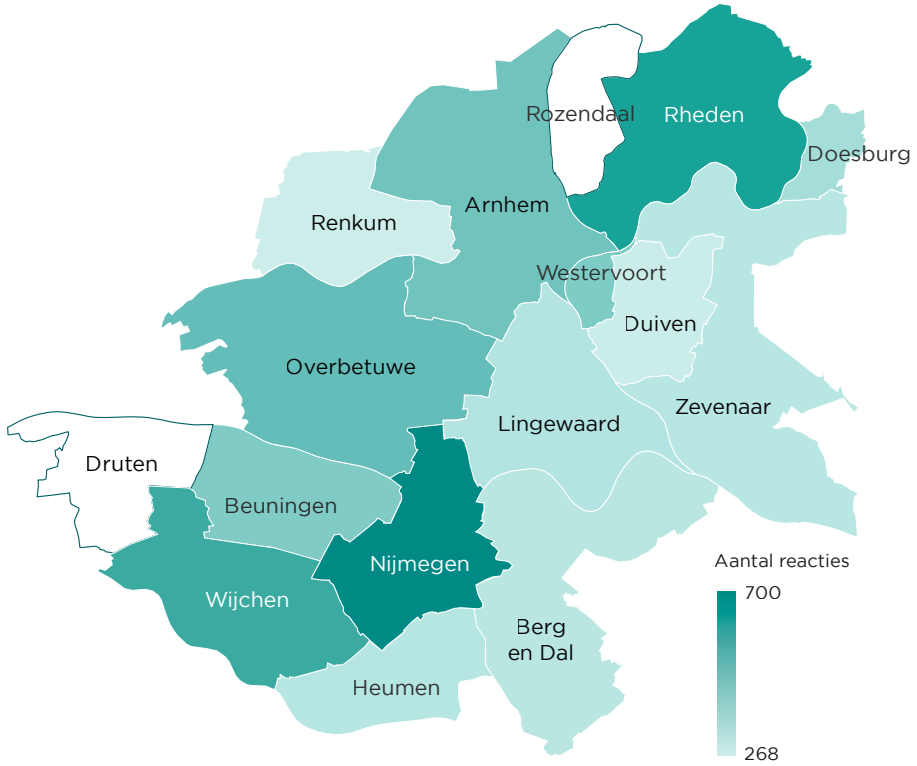


Bron: Woningcorporaties.

- Het gemiddelde aantal reacties op aangeboden corporatiewoningen is de afgelopen jaren aanmerkelijk opgelopen, van rond 200 reacties in 2020 naar bijna 500 reacties in 2024. Actief woningzoekenden reageren gemiddeld vaker op aangeboden woningen.
- De gemiddelde slaagkans, de verhouding tussen het aantal woningen dat een nieuwe huurder kreeg en het aantal actief woningzoekenden, is tussen 2020 en 2022 gedaald en sindsdien stabiel, maar laag. De gemiddelde slaagkans is 3%, wat betekent dat in dat jaar van de 100 actief woningzoekenden, er drie in slaagden een corporatiewoning te bemachtigen.

Gemiddeld aantal reacties op corporatiewoningen het hoogst in Nijmegen

Figuur 3.16 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiewoningen, 2024



Bron: Woningcorporaties.

- In de gemeente Nijmegen werd in 2024 gemiddeld 700 keer gereageerd op een aangeboden corporatiewoning.
- Ook in Rheden en Wijchen werd naar verhouding veel gereageerd op aangeboden woningen.
- In Duiven en Renkum was de druk op sociale huurwoningen, afgelezen aan het aantal reacties op aangeboden woningen, naar verhouding tot andere regiogemeenten, minder groot. Maar ook in deze gemeenten werd 200 tot 300 keer gereageerd op een aangeboden corporatiewoning.

4 ONTWIKKELING VAN DE REGIONALE WONINGBEHOEFTE



HOOFDUITKOMSTEN

- De woningbehoefte in de regio is de afgelopen jaren weer aanmerkelijk toegenomen. De nieuwe Gelderse Primos-prognose laat een grotere huishoudensgroei zien dan bij de vorige prognose in 2022 werd aangenomen. In de periode tot 2040 komen er in de regio volgens de nieuwe prognose 34.300 huishoudens bij, waarvan 24.700 huishoudens in de periode tot 2035.
- Ook het woningtekort in de regio is de afgelopen jaren verder toegenomen, van 5,1% van de woningvoorraad in 2022 naar 5,5% van de woningvoorraad nu.
- Om in de woningbehoefte te voorzien die voortkomt uit de huishoudensgroei en het inlopen van het woningtekort zijn tot 2035 39.700 woningen in de regio nodig.
- Tussen 2035 en 2040 groeit de woningbehoefte in de regio met nog eens ruim 7.800.

De kwalitatieve woningbehoefte in deze periode is als volgt verdeeld naar eigendom, betaalbaarheid en woonvorm:

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

Betaalbaarheid	Aandeel
Goedkoop/betaalbaar	69%
Duur	31%

Woonvorm	Aandeel
Grondgebonden	46%
Appartement/nultreden	54%

- De planvoorraad voor de periode tot en met 2034 voorziet in 137% van de woningbehoefte in deze periode en is daarmee voldoende om ook vertraging en planuitval te kunnen opvangen. De harde planvoorraad is echter veel kleiner. Het concretiseren van voldoende plannen om tempo te kunnen houden in de woningrealisatie is een blijvend aandachtspunt.

4.1 Huishoudensontwikkeling

Nieuwste Primos-prognose laat grotere huishoudensgroei zien

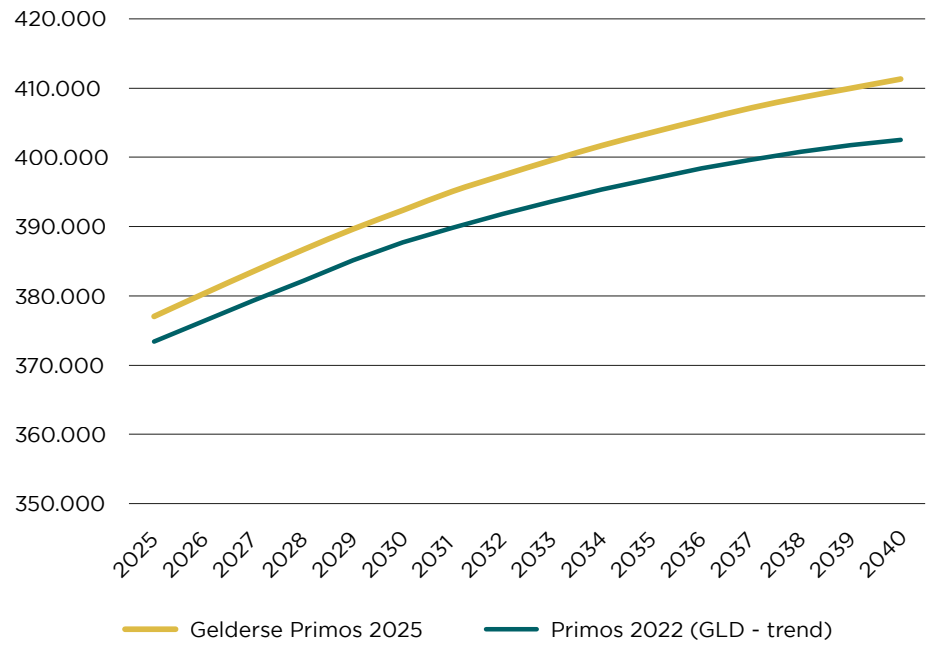
Recent is de nieuwe Primos-prognose 2025 beschikbaar gekomen. De provincie Gelderland heeft zoals gebruikelijk een Gelderse variant van de prognose opgesteld. Deze Gelderse variant van Primos 2025 vormt de basis voor het bepalen van de woningbehoefte voor de komende jaren in de provincie.
De nieuwe huishoudensprognose laat voor de Groene Metropoolregio een hogere huishoudensontwikkeling zien dan de vorige versie van de prognose uit 2022. Op dit moment ligt het aantal huishoudens in de regio al ruim boven de prognose van 2022 en de afstand tussen de vorige prognose en de nieuwe actuele prognose neemt naar de toekomst verder toe.

Uitgangspunten nieuwe versie Primosprognose

De nieuwe Primosprognose kent een aantal uitgangspunten die van invloed zijn op de raming van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Ten opzichte van eerdere prognoses is de buitenlandse migratie belangrijker geworden in de bevolkingsontwikkeling. Ook is een sterkere doorwerking zichtbaar van de woningbouwverwachtingen op basis van nationaal beleid (Nota Ruimte/Novex-locaties) en zien we meer doorwerking van verhuisstromen naar middelgrote steden en de randen van het land. Voor de Groene Metropoolregio betekent dit een grotere huishoudensgroei dan in de vorige Gelderse Variant van Primos werd voorzien.

Belangrijk om op te merken is dat de woondealafspraken die recent zijn herijkt, niet zijn gebaseerd op deze laatste actuele Gelderse prognose, maar op voor gaande landelijke versies van de Primos prognose. Hoewel de Gelderse variant van Primos 2025 voor de Groene Metropoolregio hoger uitkomt dan de vorige Gelderse variant van Primos (2022) is de geprognosticeerde huishoudensgroei wat lager dan de landelijke Primos 2024 voor de regio liet zien.

Figuur 4.1 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Huishoudensprognose 2025 - 2040



Bron: Primosprognose 2022 en 2025, Gelderse Variant.

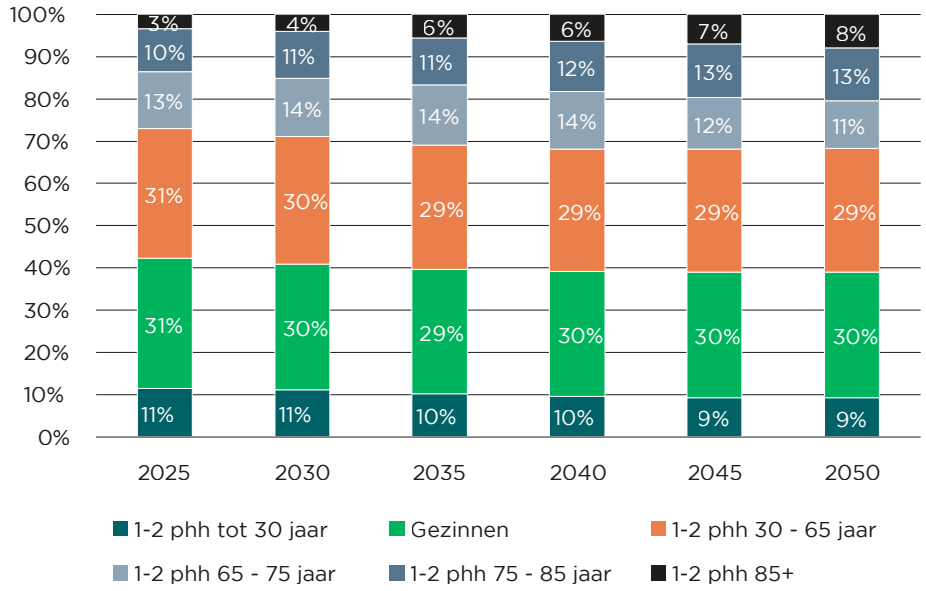
- De huishoudensgroei in 2040 zal op basis van de nieuwste Gelderse variant van de Primosprognose in 2040 ongeveer 8.900 huishoudens hoger uitkomen dan met Primos 2022 werd geraamd.
- Volgens de nieuwe prognose wonen er in 2040 411.300 huishoudens in de regio. Dat is een huishoudensgroei met 34.300 huishoudens in de periode 2025 - 2040. In de komende 10 jaar groeit de regio volgens de nieuwe prognose met 24.700 huishoudens.

Vergrijzing in subregio's Arnhem en De Liemers, niet in subregio Nijmegen

- In de subregio Arnhem neemt in de periode tot 2040 het aantal huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder toe van 13% naar 18%. Dat is een toename met bijna 40%. Het aantal huishoudens in de leeftijd van 85 jaar en ouder

verdubbelt zelfs. In 2050 is 21% van de huishoudens een 75+ huishouden. Ten opzichte van 2025 is in deze periode sprake van bijna een verdriedubbeling van het aandeel huishoudens van 85 jaar of ouder.
- De andere leeftijdsgroepen nemen naar verhouding wat in omvang af, maar redelijk gelijk gespreid over de groepen.

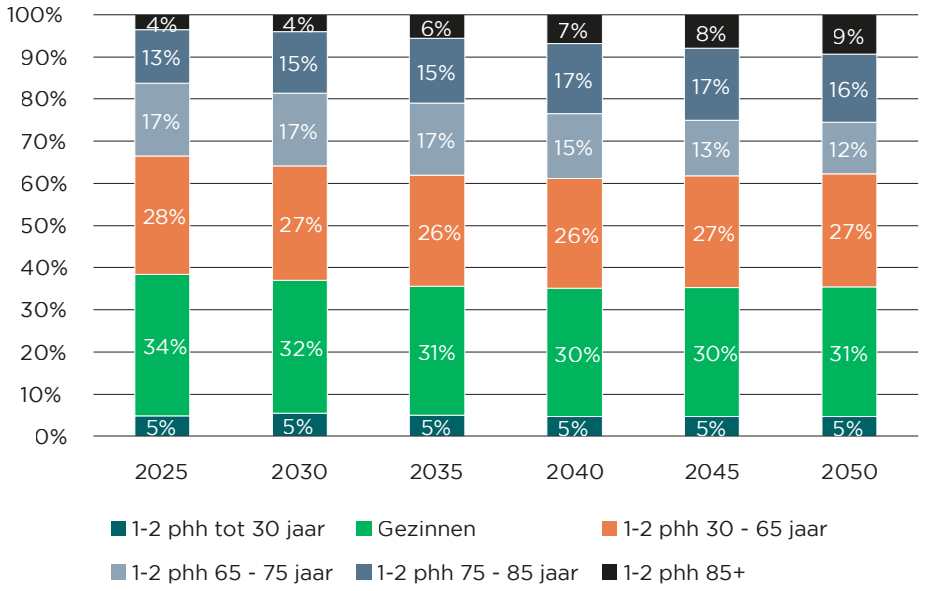
Figuur 4.2 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Huishoudensontwikkeling subregio Arnhem naar leeftijd en samenstelling, 2025 - 2050



Bron: Primos 2025 Gelderse Variant.

In hoofdstuk 6 wordt specifiek stilgestaan bij de behoefte aan wonen met zorg van oudere huishoudens.

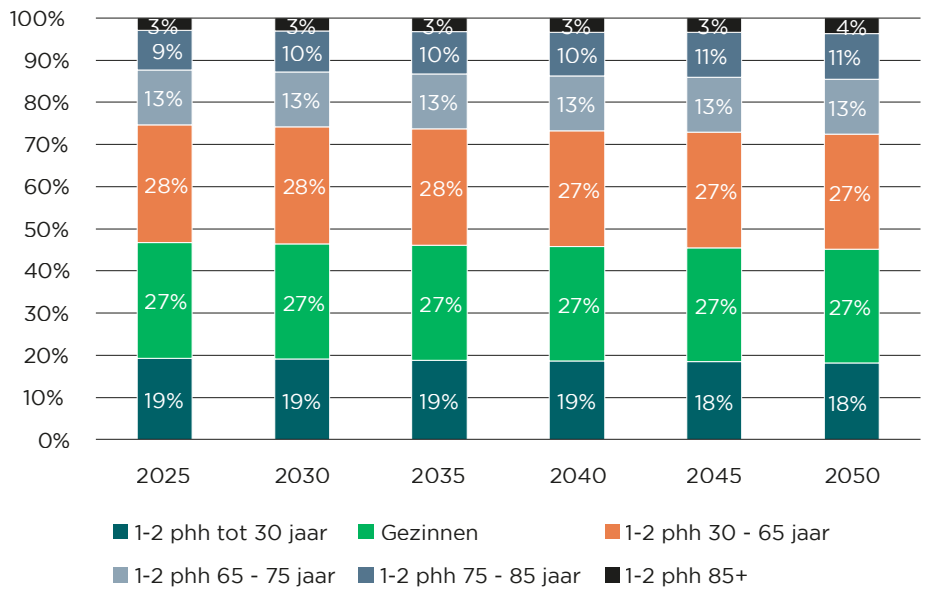
Figuur 4.3 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Huishoudensontwikkeling subregio De Liemers naar leeftijd en samenstelling, 2025 - 2050



Bron: Primos 2025 Gelderse Variant.

- De bevolking van De Liemers is op dit moment gemiddeld al ouder dan in de andere twee subregio's. 17% van de huishoudens is 75 jaar of ouder. In 2040 zal dit aandeel volgens de nieuwe prognose zijn toegenomen tot 24% en in 2050 tot 25%. Vanaf 2040 is volgens de prognose dus één op de vier huishoudens in De Liemers 75 jaar of ouder.
- Het aandeel 85+ huishoudens neemt toe van 4% naar 7% in 2040 en 9% in 2050. Dan is bijna één op de tien huishoudens in De Liemers 85 jaar of ouder.

Figuur 4.4 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Huishoudensontwikkeling subregio Nijmegen naar leeftijd en samenstelling, 2025 - 2050



Bron: Primos 2025 Gelderse Variant.

- In tegenstelling tot de andere twee subregio's vergrijst de subregio Nijmegen volgens de nieuw prognose nauwelijks. Dit hangt samen met het feit dat de subregio Nijmegen veel meer jonge huishoudens heeft dan de subregio's Arnhem en De Liemers en er in Nijmegen ook meer jonge mensen instromen.
- De huishoudensopbouw naar samenstelling en leeftijd verandert in Nijmegen nauwelijks in de komende jaren. De groep huishoudens in de leeftijd van 75 jaar of ouder groeit met één procentpunt in de periode tot 2040. Het aandeel jonge kleine huishoudens en het aandeel gezinnen blijven in deze periode gelijk.

4.2 Woningtekort

Woningtekort toegenomen, verschillen tussen subregio's groter geworden

De druk op de woningmarkt is hoog. De komende jaren komen er veel huishoudens bij die een woning vragen in de regio. Daarnaast is er op dit moment al sprake van een woningtekort. Het woningtekort in de Groene Metropoolregio hoort bij de hoogste van Nederland en is vergelijkbaar met het tekort in de Randstadregio's. Het tekort is sinds het vorige regionale woningmarktonderzoek ook verder opgelopen.

Op dit moment is in de Groene Metropoolregio sprake van een woningtekort van 5,5% van de woningvoorraad. Ten tijde van het vorige onderzoek was het tekort 5,1% van de voorraad.

Tabel 4.1 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling woningtekort, naar subregio en totaal, 2022 – 2025

	Woningtekort 2025	Woningtekort 2022
Subregio Arnhem	5,1%	5,4%
Subregio De Liemers	2,8%	2,1%
Subregio Nijmegen	6,8%	5,8%
Groene Metropoolregio	**5,5%**	**5,1%**

Bron: Primos prognose Gelderse Variant.

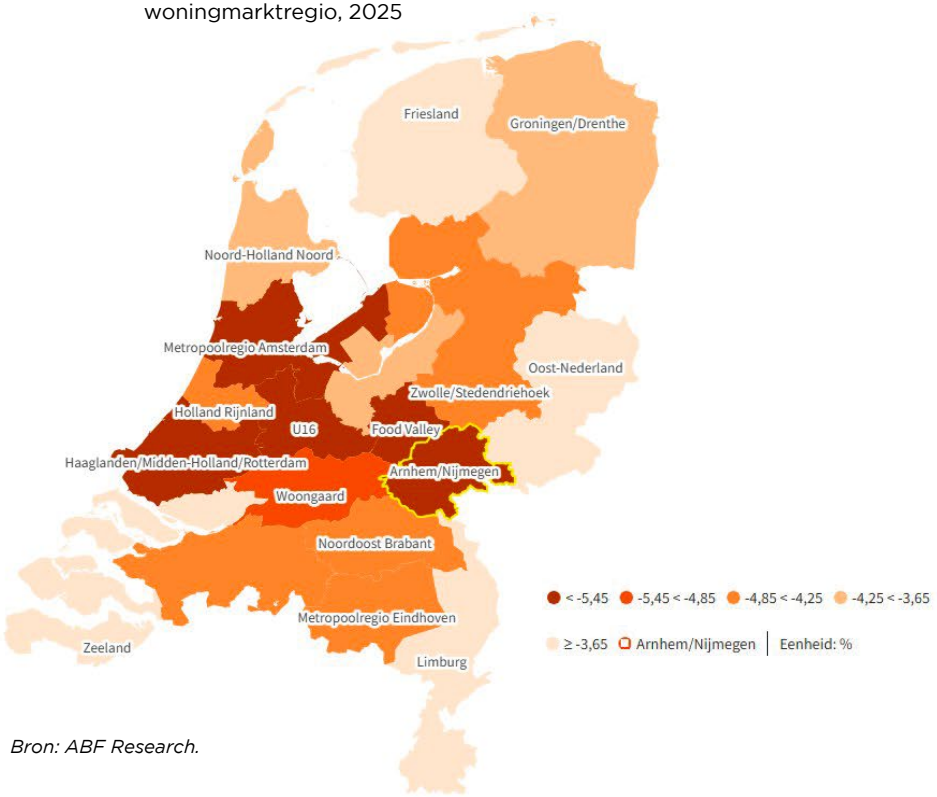
De verschillen tussen de subregio's zijn groter geworden.

- In de subregio Nijmegen is het tekort verder opgelopen, van 5,8% van de woningvoorraad in 2022 naar 6,8% nu.
- In de subregio Arnhem is het tekort juist wat afgenomen. In 2022 was het tekort in de subregio Arnhem 5,4% van de woningvoorraad, nu 5,1%. Dat is overigens nog steeds een zeer hoog woningtekort in vergelijking met veel andere gebieden in Nederland.
- In De Liemers nam het woningtekort toe van 2,1% in 2022 naar 2,8% nu. Hierbij moet worden aangetekend dat sinds het vorige onderzoek de samenstelling van de regio is veranderd, de gemeente Montferland is overgegaan naar de regio Achterhoek.

Spreiding van de druk binnen de subregio's

Binnen de regio zijn de woningtekorten in de twee steden aanmerkelijk groter dan in de kleinere gemeenten. De woningmarkt functioneert echter niet op gemeentelijk niveau maar op subregionaal en regionaal niveau. De grote druk in de steden heeft effect op de woningvraag in de omliggende gemeenten. Dat is de reden waarom het woningtekort in dit onderzoek op subregionaal niveau wordt gebruikt. De Liemers heeft als enige subregio geen stad. Het berekende woningtekort in deze subregio ligt daarom meer in lijn met dat in de kleinere gemeenten in de andere twee subregio's. In de Liemers wordt door de nabijheid van Arnhem in de praktijk echter wel degelijk een hoge marktdruk ervaren, zoals ook in de andere subregio's de tekorten in de steden zorgen voor meer druk in de kleinere gemeenten.

Figuur 4.5 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Woningtekort per woningmarktregio, 2025



Bron: ABF Research.

4.3 Kwantitatieve woningbehoefte

De woningbehoefte in de komende jaren komt voort uit de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling en uit het terugdringen van het woningtekort naar een 'gezond' niveau. We gaan bij het berekenen van de kwantitatieve woningbehoefte uit van de huishoudensgroei en het inlopen van het woningtekort naar 2% in de periode tot 2035.

Tabel 4.2 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Kwantitatieve (netto) woningbehoefte naar subregio en totaal, 2025 - 2034

	Huishoudensgroei 2025 - 2034	Woningtekort	Netto woningbehoefte
Subregio Arnhem	12.800	5.000	17.800
Subregio De Liemers	3.650	350	4.000
Subregio Nijmegen	10.400	7.500	17.900
Groene Metropoolregio	**26.850**	**12.850**	**39.700**

Bron: Primos 2025 Gelderse Variant, ABF Research, bewerking Companen.

- In de periode tot 2035 zijn er in de Groene Metropoolregio ongeveer 39.700 extra woningen nodig. Deze woningvraag kan worden ingevuld door nieuwbouw en door transformaties binnen de bestaande voorraad door deze beter te benutten. Denk aan woningsplitsen, transformeren van niet woningen naar woningen en optoppen op bestaande (woon)gebouwen.
- De extra woningbehoefte komt voort uit de huishoudensgroei met 26.850 huishoudens en 12.850 woningen die nodig zijn om het woningtekort grotendeels in te lopen.
- De groei van de woningbehoefte hangt samen met de toestroom van huishoudens naar de regio en met de huishoudensverdunning, de toename van het aantal kleine huishoudens. In de toestroom van huishoudens is, zoals in paragraaf 3.2 behandeld, per saldo de buitenlandse migratie een belangrijke factor. Dat maakt de groei wat minder goed voorspelbaar. De buitenlandse instroom wordt in belangrijke mate bepaald door brandhaarden in de wereld en het landelijke beleid ten aanzien van de instroom van buitenlandse werknemers en studenten. Dat zijn factoren die snel kunnen veranderen en waarop de regio nauwelijks of geen invloed heeft.

Tabel 4.3 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Kwantitatieve woningbehoefte naar gemeente, subregio en totaal, per periode, 2025 – 2049

	2025 - 2029	2030 - 2034	2035 - 2039	2040 - 2049
Arnhem	6.550	4.620	2.815	3.820
Lingewaard	1.320	855	545	375
Overbetuwe	935	900	325	440
Renkum	540	350	140	295
Rheden	985	760	135	145
Rozendaal	0	10	50	-35
Subregio Arnhem	*10.330*	*7.495*	*4.010*	*5.040*
Doesburg	170	50	10	-35
Duiven	745	410	315	310
Westervoort	350	255	195	225
Zevenaar	1.025	1.005	525	540
Subregio De Liemers	*2.290*	*1.720*	*1.045*	*1.040*
Berg en Dal	665	630	160	220
Beuningen	455	765	470	355
Druten	520	550	180	330
Heumen	400	325	135	135
Mook en Middelaar	300	165	105	25
Nijmegen	5.620	5.110	1.505	1.655
Wijchen	1.370	945	205	285
Subregio Nijmegen	*9.330*	*8.490*	*2.760*	*3.005*
Groene metropoolregio	**21.950**	**17.705**	**7.815**	**9.085**

Bron: Primos 2025 Gelderse Variant, ABF Research, bewerking Companen.

Op regioniveau ligt de kwantitatieve woningbehoefte in lijn met de uitkomsten van het vorige onderzoek. Op gemeenteniveau kunnen uitkomsten afwijken. Dit hangt samen met uitgangspunten van de nieuwe Primos prognose (zie ook het kader hierover in paragraaf 4.1) en in verschuivingen in de binnenlandse en buitenlandse migratie in de prognose. De woningmarkt functioneert in belangrijke mate op regionaal niveau, in een grote regio als de Groene Metropoolregio op het niveau van de subregio's. Huishoudens die zich van buiten een (sub)regio vestigen en geen binding hebben met een specifieke woonplaats in de (sub)regio, kiezen vooral voor een woonmilieu niet zozeer voor een specifieke gemeente. Zij doen dat primair op basis van de prijs-kwaliteitverhouding van de woning, het aanwezige voorzieningenniveau en de bereikbaarheid van de woonplek.

4.4 Vergelijking met de afspraken

Woondealafspraken in lijn met de geraamde woningbehoefte

De kwantitatieve woningbehoefte voor de periode 2025 tot en met 2034 ligt redelijk in lijn met de geactualiseerde woondealafspraken voor deze periode. De woondealafspraken hebben betrekking op bruto aantallen. Om de netto woningbehoefte te kunnen vergelijken met de bruto afspraken, rekenen we met de te verwachten onttrekkingen aan de woningvoorraad. Als woningen aan de voorraad worden onttrokken, moeten deze worden gecompenseerd. Er moeten dan meer woningen worden toegevoegd dan de netto behoefte. De verwachting op basis van de trendmatige ontwikkeling is dat er in de periode tot 2034 in de regio ongeveer 4.000 zullen worden gesloopt (bron: ABF Research). Om deze sloop te compenseren, moeten daarom 4.000 woningen extra worden toegevoegd om in de netto woningbehoefte te kunnen voorzien. De bruto woningbehoefte komt daarmee op 43.700 woningen. Dit is iets lager dan de woondealafspraak voor het toevoegen van bruto 45.000 woningen, maar het verschil is niet groot.

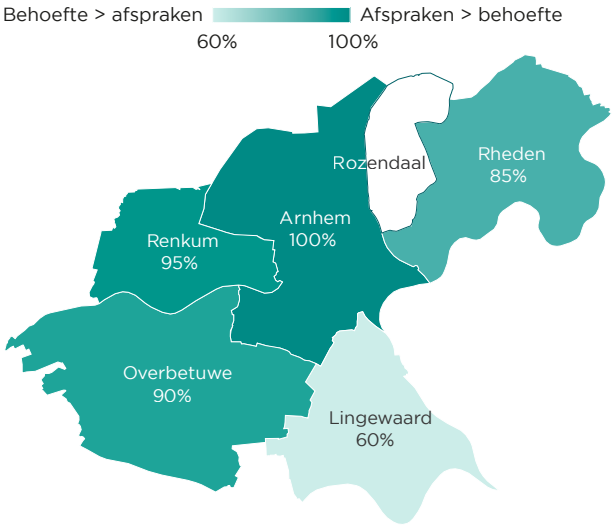
Tabel 4.4 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Vergelijking woningbehoefte en woondealafspraken, naar subregio en totaal, 2025 – 2034

	Woning-behoefte (netto)	Sloop (trendmatig)	Woning-behoefte (bruto)	Woondeal-afspraken (bruto)	Verschil behoefte - afspraken
Subregio Arnhem	17.800	2.000	19.800	18.300	1.700
Subregio De Liemers	4.000	300	4.300	4.400	0
Subregio Nijmegen	17.900	1.700	19.600	22.300	-2.700
Groene Metropoolregio	**39.700**	**4.000**	**43.700**	**45.000**	**-1.300**

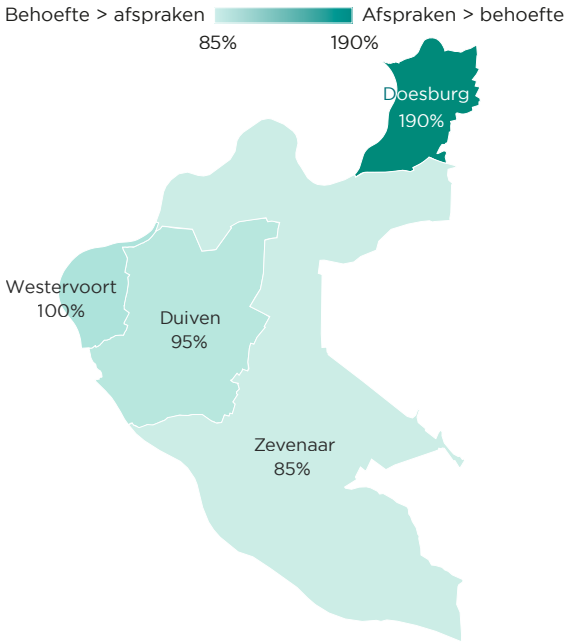
Bron: Primos 2025 Gelderse Variant, ABF Research, Addendum regionale woondeal Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, bewerking Companen.

Figuur 4.6
Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aandeel woondealafspraak op de geraamde woningbehoefte (bruto), 2025 - 2034

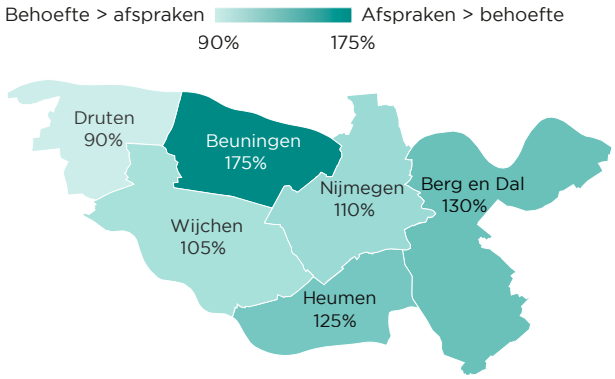
Subregio Arnhem



Subregio De Liemers



Subregio Nijmegen



Bron: Addendum regionale woondeal Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, Primos 2025 Gelderse Variant, bewerking Companen.

Wel zijn er verschillen tussen de subregio's.

- In de subregio's Nijmegen en De Liemers zijn de afspraken voldoende om in de geraamde kwantitatieve woningbehoefte te voorzien.
- In de subregio Arnhem is er ruimte om meer woningen toe te voegen dan in de geactualiseerde woondeal is afgesproken.

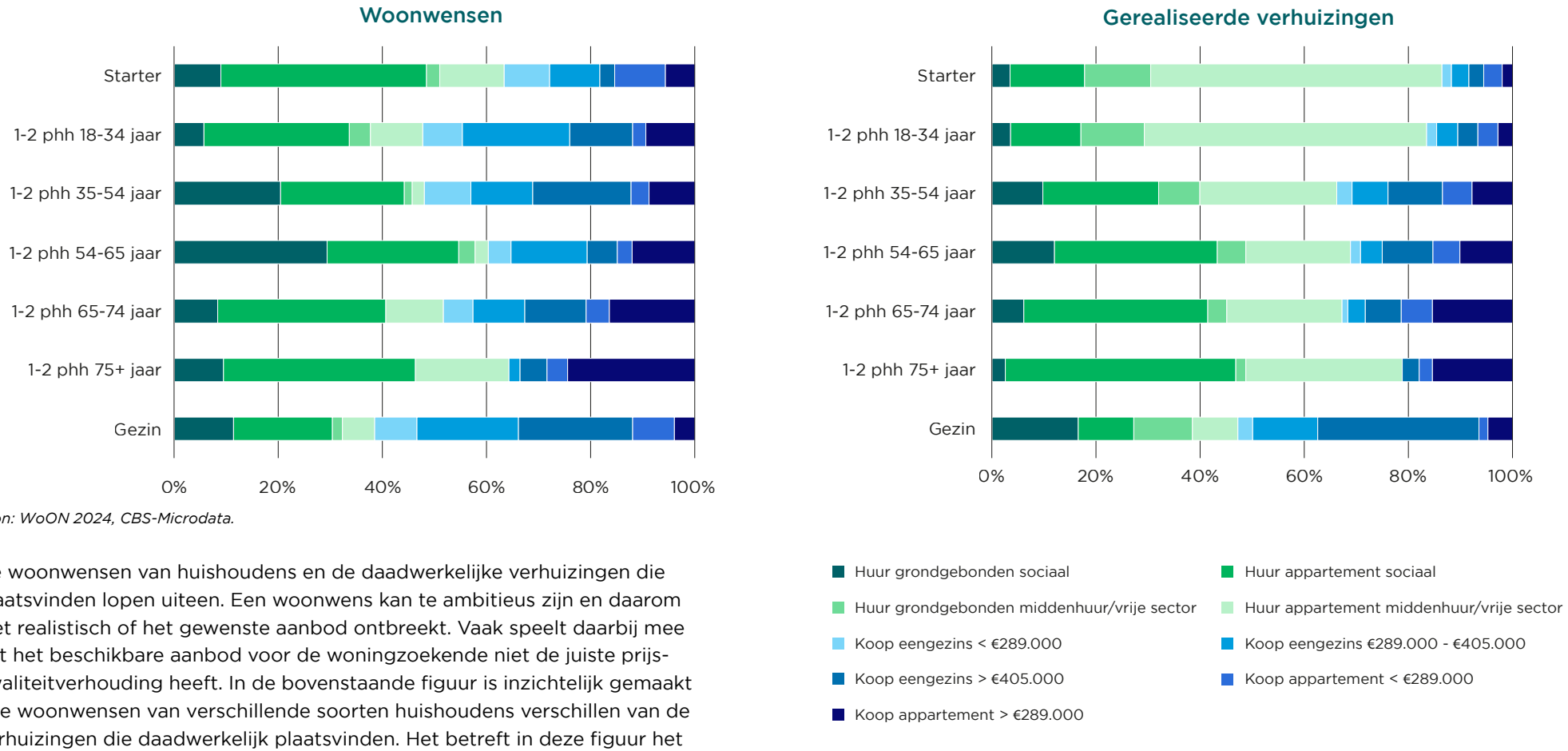
In de meeste gemeenten liggen de kwantitatieve woningbehoefte en de geactualiseerde woondealafspraken behoorlijk in lijn. Er zijn enkele uitzonderingen.

- In de gemeente Lingewaard is de geraamde woningbehoefte voor de komende tien jaar aanmerkelijk hoger dan de woondealafspraken die voor deze gemeente zijn gemaakt. De afspraken voorzien in 60% van de geraamde woningbehoefte.
- In Beuningen en Doesburg zijn de gemaakt afspraken juist veel hoger dan de trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte. Deze gemeenten kunnen daarmee bijdragen aan het verlagen van de druk in andere gemeenten in de regio.

4.5 Kwalitatieve woningbehoefte

Wens en realiteit

Figuur 4.7 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Woonwensen en gerealiseerde verhuizingen huishoudens naar leeftijd en samenstelling, stedelijk profiel 2024



Bron: WoON 2024, CBS-Microdata.

De woonwensen van huishoudens en de daadwerkelijke verhuizingen die plaatsvinden lopen uiteen. Een woonwens kan te ambitieus zijn en daarom niet realistisch of het gewenste aanbod ontbreekt. Vaak speelt daarbij mee dat het beschikbare aanbod voor de woningzoekende niet de juiste prijs-kwaliteitverhouding heeft. In de bovenstaande figuur is inzichtelijk gemaakt hoe woonwensen van verschillende soorten huishoudens verschillen van de verhuizingen die daadwerkelijk plaatsvinden. Het betreft in deze figuur het stedelijke profiel dat van toepassing is op de gemeenten Arnhem en Nijmegen.

- In de huursector is de wens vaak een sociale huurwoning te vinden. In de stedelijke context is dit vaak een appartement. In de praktijk betrekken huishoudens veel vaker een woning met een middelhuur of een dure huur.
- Huishoudens slagen er minder vaak in een woning te kopen dan zij zouden willen. In realiteit verhuizen mensen met een koopwens vaak naar een huurwoning met een middenhuur of een dure huur.
- De verschillen zijn bij jonge en kleine huishoudens groter dan bij gezinnen en ouderen, hoewel bij ouderen de koopwens ook groter is dan men in de praktijk realiseert.

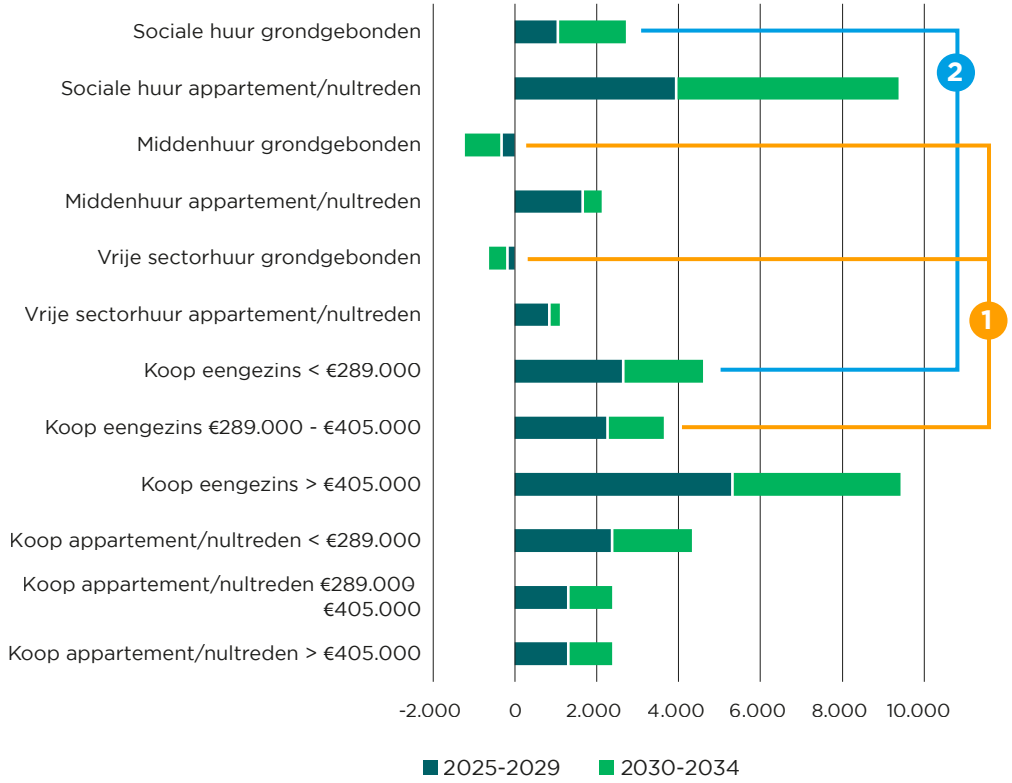
In de minder stedelijke gemeenten is eenzelfde beeld zichtbaar (figuur niet opgenomen), zij het dat hier de nadruk vaker ligt op grondgebonden woningen.

- Huishoudens slagen er minder vaak dan zij zouden willen in om een woning te kopen. Er is veel behoefte aan een goedkope of betaalbare koopwoning. In de praktijk verhuizen veel huishoudens naar de middeldure of dure huurwoning.
- Bij jonge en kleine huishoudens zijn de verschillen tussen verhuiswens en gerealiseerde verhuizingen het grootst. Gezinnen slagen er vaker dan andere groepen in hun kwalitatieve verhuiswensen te realiseren.
- Oudere huishoudens zouden vaker een appartement willen kopen dan zij in werkelijkheid doen. Vaak hangt dit samen met gebrek aan aanbod en de prijs-kwaliteitverhouding van het beschikbare aanbod.

Per saldo heeft 69% van de vraag aan woningen die de komende jaren door nieuwbouw of transformatie aan de voorraad zouden moeten worden toegevoegd betrekking op goedkope en betaalbare woningen. Dit zijn sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen. De vraag naar sociale huurwoningen betreft 30% van de extra benodigde woningen.

In de huidige afspraken wordt uitgegaan van het toevoegen van 66% woningen in het betaalbare segment. Ten opzichte van deze afspraken is de behoefte aan betaalbare woningen dus iets toegenomen. Dit onderstreept het belang van het toevoegen van voldoende woningen in dit segment, zowel in de huursector als in de koopsector.

Figuur 4.8 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment, 2025 – 2029 en 2030 - 2034



Bron: Primos 2025 Gelderse Variant, WoON 2024, CBS-Microdata, bewerking Companen.

1. Deze situatie doet zich voor als er voldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector. Als dat niet het geval is blijft er (extra) vraag naar huurwoningen in de middenhuur en de vrije huursector.

2. Een deel van de vraag naar goedkope koopwoningen is afkomstig van huishoudens die zouden willen doorstromen vanuit een sociale huurwoning. Als deze woningen niet beschikbaar zijn, legt dit extra druk op de sociale huursector.

Sociale huursector: appartementen, maar ook grondgebonden woningen

In de sociale huursector ligt het accent bij de woningen die moeten worden toegevoegd op appartementen en grondgebonden nultredenwoningen voor ouderen. Toch is er ook een behoorlijke vraag naar extra grondgebonden woningen in de sociale huursector. Deze vraag is vooral afkomstig van kleine, jongere huishoudens en gezinnen.

Middenhuur/vrije sectorhuur: appartementen

De middenhuur en vrije sectorhuur is voor veel huishoudens niet het segment waar men zich in eerste instantie op zou richten. Vaak gaat de voorkeur eerder uit naar een sociale huurwoning maar verdient men teveel, of naar een koopwoning maar verdient men (nog) te weinig. In de praktijk worden deze woningen echter veel betrokken. Ze vormen een belangrijk segment op de woningmarkt voor mensen die snel een woning nodig hebben en mensen die een eerste stap zetten voordat zij hun werkelijke woonwensen kunnen vervullen. Appartementen in de middenhuur en de vrije sectorhuur zijn vaak aantrekkelijk voor mensen die flexibiliteit zoeken of ontzorgd willen worden. Hier is de komende jaren vraag naar extra woningen. Grondgebonden woningen in de middenhuur en dure huur zijn vaak een substituut voor een betaalbare koopwoning die moeilijk te vinden is. Als voldoende betaalbare koopwoningen worden toegevoegd, ontstaat in deze huursector meer aanbod dan er vraag is. Hierbij moet worden aangetekend dat door de maatregelen die zijn genomen om het opkopen van woningen voor verhuur minder aantrekkelijk te maken (verhogen overdrachtsbelasting, opkoopbescherming, fiscale maatregelen box 3, Wet betaalbare huur), veel kleinere beleggers er nu voor kiezen hun woningen te verkopen. Daarmee komen ook weer meer betaalbare koopwoningen op de markt.Twee derde van de vraag naar middeldure en vrije sectorhuurwoningen heeft betrekking op de middenhuur.

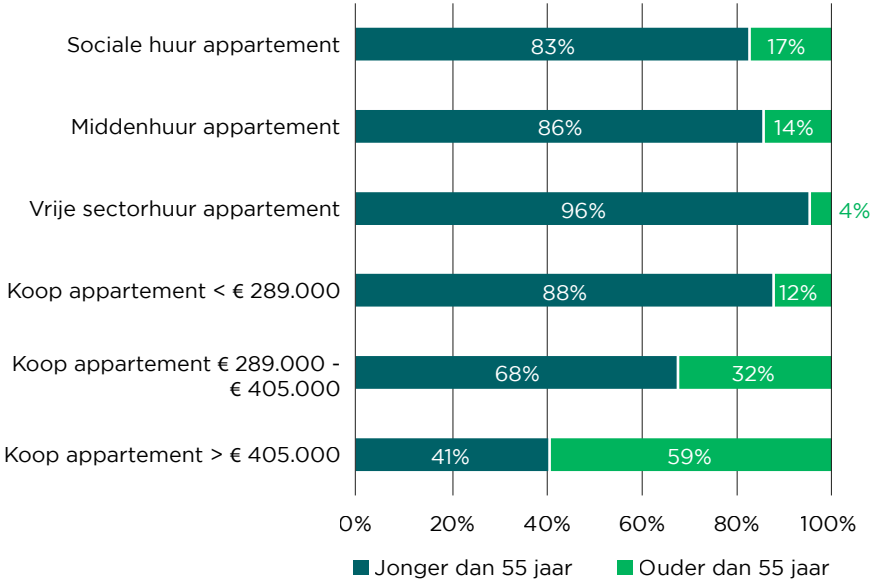
Koopsector: vraag naar goedkope en betaalbare woningen maar ook naar dure grondgebonden woningen

In de koopsector is er zoals aangegeven veel vraag naar goedkope en betaalbare woningen, maar er is ook een substantiële extra vraag naar grondgebonden koopwoningen in het dure segment (vanaf de betaalbaarheidsgrens van € 405.000; prijspeil 2025). De grootste vraag is er naar grondgebonden woningen. In de appartementensfeer is er veel vraag naar goedkope en betaalbare koopappartementen, maar ook een extra vraag naar bijna 2.500 dure koopappartementen.

Appartementenvraag is vaak een vraag van jongeren

Een belangrijk deel van de woningbehoefte bestaat uit appartementen. In een vergrijzende samenleving is de gedachte snel dat dit een vraag is van ouderen die een nultredenwoning nodig hebben. Ten dele klopt dit beeld, maar de meeste vraag naar appartementen is afkomstig van jongere huishoudens. Jongeren kiezen vaker dan in het verleden voor een appartement. De achtergrond is dat in de huidige woningmarkt een grondgebonden woning vaak (nog) onbereikbaar is. Jongeren verhuizen ook veel vaker dan ouderen, wat bijdraagt aan hun hoge aandeel in de appartementenvraag.

Figuur 4.9 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Leeftijd huishoudens met een appartementenvraag, 2024



Bron: WoON 2024, CBS-Microdata, bewerking Companen.

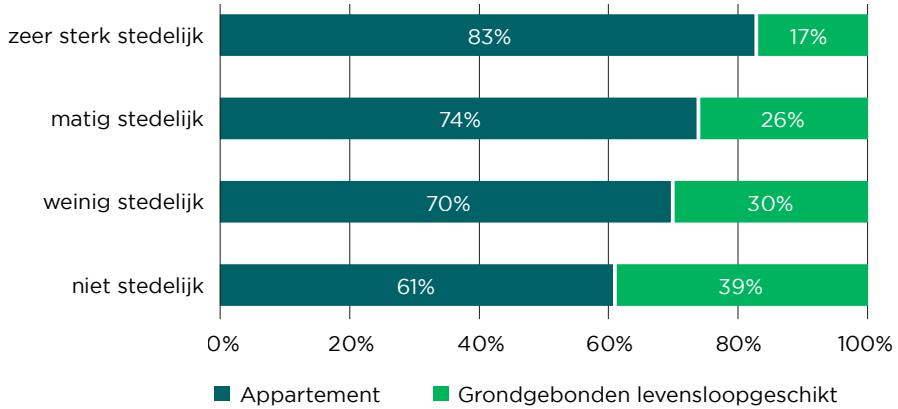
- 80% tot 90% van de vraag naar huurappartementen is een vraag van huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar. Dit is zowel in de sociale huursector als in de middenhuur/vrije sectorhuur het geval.
- De vraag naar goedkope koopappartementen is grotendeels een vraag van jongere huishoudens.

- De vraag naar duurdere koopappartementen is veel vaker een vraag van oudere huishoudens. Als jongere huishoudens deze appartementen wensen, is dat vaak in de steden. Oudere huishoudens kiezen er vaker dan in het verleden voor ook op hogere leeftijd nog een woning te kopen. In het dure segment vanaf € 405.000 is de vraag van ouderen dominant.

Vraag naar grondgebonden seniorenwoningen

Oudere huishoudens verhuizen doorgaans naar een nultredenwoning, omdat zij te maken krijgen met een achteruitgang in de gezondheid of hier op anticiperen. Dat kan een appartement zijn, of een grondgebonden nultredenwoning, bijvoorbeeld een patiobungalow of vergelijkbaar. Het WoON 2024 geeft inzicht in hoe de vraag naar nultredenwoningen voor ouderen is verdeeld naar appartementen en grondgebonden woningen.

Figuur 4.10 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Kwalitatieve woningvraag van ouderen (65+), naar stedelijkheid van de gemeente, 2024



Bron: WoON 2024.

- De verhouding tussen appartementen en grondgebonden woningen voor ouderen verschilt naarmate de stedelijkheid van gemeenten. In meer stedelijke gemeenten is het aandeel appartementen binnen de vraag naar nultredenwoningen voor ouderen groter dan in minder stedelijke gemeenten.
- Ook in minder stedelijke gemeenten is de vraag van ouderen echter vaker een vraag naar een appartement dan naar een grondgebonden nultredenwoning.

In (zeer) sterk stedelijke gebieden is de verhouding appartementen versus grondgebonden nultredenwoningen ongeveer 80% - 15%, in minder stedelijke gebieden beslaat de vraag naar appartementen ongeveer twee derde tot driekwart van de vraag van ouderen.

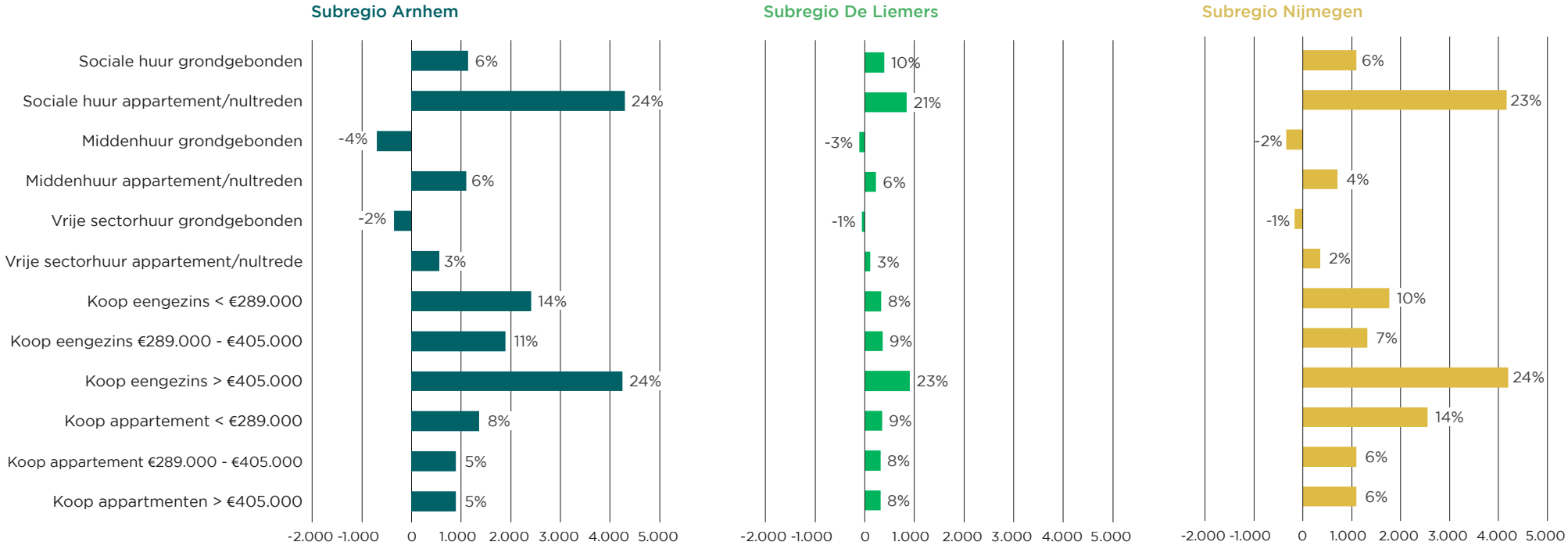
Verschillen ten opzichte van het vorige onderzoek

Het beeld van de kwalitatieve woningbehoefte ligt in lijn met het beeld dat uit het vorige onderzoek in 2022 naar voren kwam. Er zijn op een aantal punten verschillen.

- De vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen is groter dan uit het vorige onderzoek bleek. Meer mensen doen een beroep op een sociale huurwoning en doordat minder mensen kunnen doorstromen naar een woning in de middenhuur of een koopwoning, komen er minder woningen vrij. Ook ten tijde van het vorige onderzoek was de vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen al groter dan uit het onderzoek dáárvoor bleek.
- Het potentiële overschot aan grondgebonden huurwoningen in de middenhuur en de vrije sectorhuur is nog iets toegenomen ten opzichte van het vorige onderzoek. Woningzoekenden geven de voorkeur aan een betaalbare koopwoning.
- De vraag naar goedkope grondgebonden koopwoningen is nog wat verder toegenomen.
- In de middeldure en dure koop is een verschuiving zichtbaar van grondgebonden woningen naar koopappartementen. De vraag naar middeldure en dure koopappartementen is aanmerkelijk gestegen ten opzichte van het vorige onderzoek. Dit hangt mede samen met het ouder worden van de babyboom generatie.

Vraag en aanbod per subregio

Figuur 4.11 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment, 2025 - 2034



Bron: Primos 2025 Gelderse Variant, WoON 2024, CBS-Microdata, bewerking Companen.

Op subregionaal niveau zijn vergelijkbare patronen zichtbaar in de woningbehoefte voor de komende periode. Verschillen tussen de regio's:

- In de subregio Arnhem is er naar verhouding meer vraag naar goedkope en betaalbare grondgebonden woningen dan in de beide andere subregio's.
- In De Liemers is in de huursector de vraag naar grondgebonden woningen naar verhouding groter dan in de beide andere subregio's. Ook is in De Liemers de vraag naar koopappartementen naar verhouding hoger.
- In de subregio Nijmegen is er naar verhouding meer vraag naar goedkope koopappartementen, een vraag die in belangrijke mate afkomstig is van jonge huishoudens die een woning willen kopen in een stedelijk woonmilieu.

4.6 Vergelijking met de planvoorraad

De regionale woningmarktmonitor geeft op basis van de provinciale planmonitor inzicht in de woningbouwplannen van gemeenten in de regio naar planstatus. Het betreft de stand van zaken aan het begin van 2025.

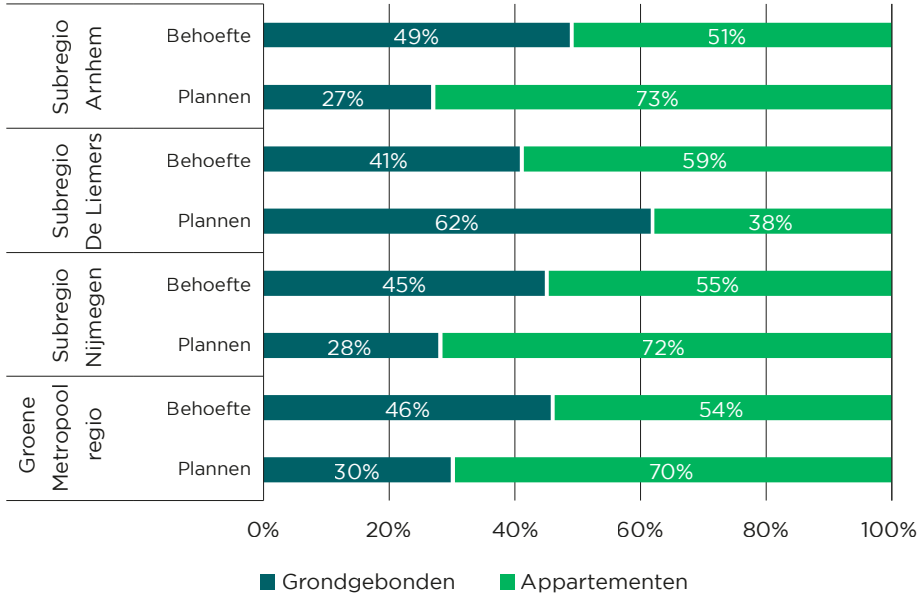
Tabel 4.5 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Vergelijking woningbehoefte en planvoorraad, naar subregio en totaal, 2025 – 2034

	Woning-behoefte (netto)	Woondeal-afspraken (bruto)	Harde plan-voorraad	Totale plan-voorraad	Planvoor-raad t.o.v. behoefte
Subregio Arnhem	17.800	18.300	6.200	21.000	118%
Subregio De Liemers	4.000	4.400	900	5.400	135%
Subregio Nijmegen	17.900	22.300	14.900	25.500	142%
Groene Metropoolregio	**39.700**	**45.000**	**22.000**	**52.000**	**131%**

Bron: Primos 2025 Gelderse Variant, ABF Research, Addendum regionale woondeal Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provinciale planmonitor Gelderland, bewerking Companen.

Begin 2025 bestond de planvoorraad op regionaal niveau uit plannen voor 52.000 woningen, zo'n 130% van de netto woningbehoefte en zo'n 115% van de bruto woningbehoefte. Een vuistregel is dat de planvoorraad 130% van de woningbehoefte moet zijn, om vertraging en planuitval op te kunnen vangen. De planvoorraad in de regio ligt in deze orde van grootte, zij het dat er uitgaande van de vuistregel van 130% wat te weinig plannen zijn om ook de onttrekking van woningen door sloop of samenvoeging te compenseren. De harde planvoorraad is aanmerkelijk kleiner dan de totale planvoorraad. Er zijn harde plannen voor het realiseren van zo'n 22.000 woningen in de periode tot en met 2034. Het concretiseren van voldoende plannen om tempo te kunnen houden in de woningrealisatie is een blijvend aandachtspunt.

Figuur 4.12 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Vergelijking kwalitatieve woningbehoefte en planvoorraad naar woonvorm[2], 2025 - 2034



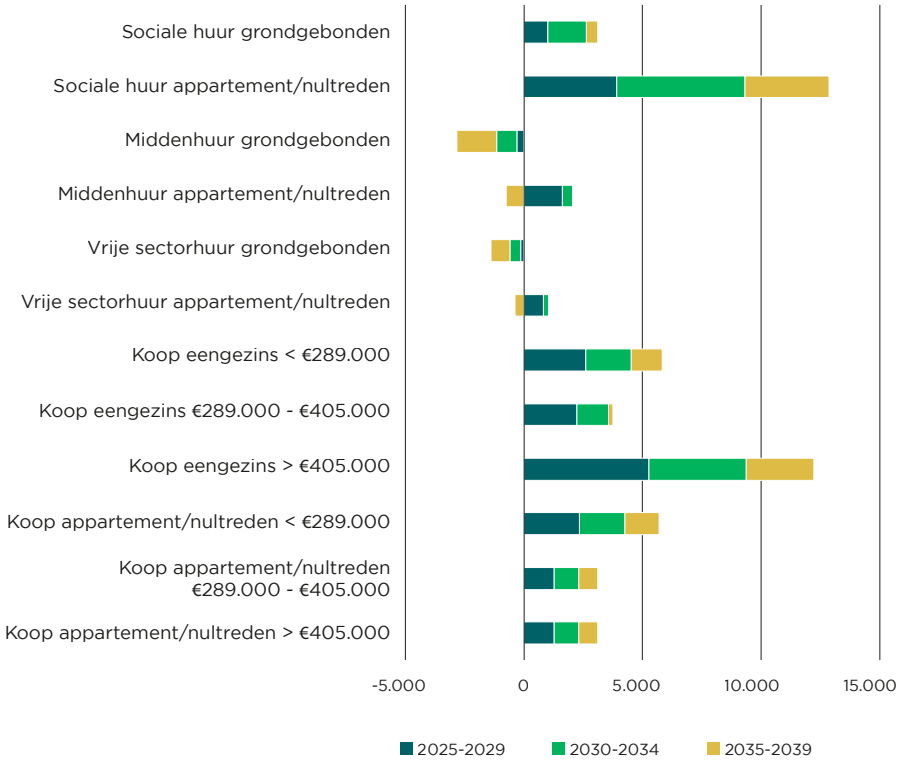
Bron: Primos 2025 Gelderse Variant, WoON 2024, CBS-Microdata, provinciale planmonitor Gelderland, bewerking Companen.

- In de planvoorraad ligt een wat groter accent op appartementen dan in de raming van de kwalitatieve woningbehoefte. Ruim de helft van de kwalitatieve woningbehoefte in de regio is een vraag naar een appartement. De planvoorraad voor de periode 2025 – 2034 bestaat voor 70% uit plannen voor appartementen. Ook bij het vorige onderzoek was het aandeel appartementen op de planvoorraad wat groter dan de geraamde behoefte.
- In de subregio's Arnhem en Nijmegen zijn meer appartementen gepland dan uit de geraamde behoefte blijkt. In De Liemers is dit beeld omgekeerd, hier zijn ten opzichte van de geraamde behoefte juist relatief weinig appartementen gepland.

[2] *In de gepresenteerde vergelijking zijn plannen waarvan onbekend is of het om grondgebonden woningen of appartementen gaat buiten beschouwing gelaten. Voor de periode 2025 – 2034 is van 7% van de plannen onbekend om welke woonvorm het gaat.*

4.7 Doorkijk naar de periode 2035 tot 2040 en verder

Figuur 4.13 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment, 2025 - 2029 en 2030 - 2034



Bron: Primos 2025 Gelderse Variant, WoON 2024, CBS-Microdata, bewerking Companen.

Na 2035 groeit de woningbehoefte in de regio verder door, maar minder hard dan in de periode daarvoor. Tussen 2035 en 2040 groeit de woningbehoefte in de regio op basis van de nieuwste Gelderse variant van Primos met nog eens ruim 7.800. In alle drie de subregio's blijft het aantal huishoudens en daarmee de woningbehoefte groeien.

- De vraag naar appartementen in de sociale huursector blijft ook na 2035 groeien. In de middenhuur en vrije huursector ontstaat echter mogelijk vraaguitval. Dit beeld was ook in het vorige onderzoek zichtbaar.
- De vraag naar koopappartementen neemt wel verder toe tussen 2035 en 2040.
- Ook is er na 2035 nog een behoorlijke extra vraag naar grondgebonden woningen in het dure segment.

In de periode 2040 tot 2050 neemt het aantal huishoudens met nog ruim 9.000 toe.

4.8 Vraag naar bijzondere woonvormen

Companen heeft voor verschillende gemeenten en regio's onderzoek gedaan naar de behoefte aan alternatieve woonvormen. Op basis van ervaringen in andere gemeenten en regio's beschrijven we een aantal algemene trends:

- Uit enquêtes onder inwoners met verhuisplannen blijkt de laatste jaren doorgaans dat een aanzienlijk deel van de respondenten mogelijk interesse heeft in alternatieve woonvormen. Echter blijkt de groep die vervolgens serieuze interesse toont en bijvoorbeeld ook actief op zoek gaat naar deze woonvormen of zelf initiatief neemt om een dergelijke woonvorm te ontwikkelen een stuk kleiner.
- Jongeren en starters zijn doorgaans meer geïnteresseerd in alternatieve woonvormen dan huishoudens die verder in hun wooncarrière zijn, met uitzondering van senioren. Jongeren en starters hebben vaak interesse in concepten als zelfbouw, wonen in een verbouwd kantoor, school, kerk, klooster, etc., of een tiny house. De vraag van starters wordt in de huidige markt ook ingegeven door de wens om überhaupt een woning te vinden. Alternatieve woonvormen bieden dan naar hun inschatting een mogelijkheid. Toch constateren we in gesprekken met jonge mensen die willen starten op de woningmarkt dat de behoefte zich meer op een zelfstandige woning richt naarmate men al langer probeert een woning te vinden. Jonge mensen die inmiddels bijna 30 zijn, geven in dergelijke gesprekken aan niet meer als een student te willen leven in een onzelfstandige woonruimte of in een gedeelde woning, maar een 'echte start' te willen maken.
- Onder ouderen zien we in verschillende onderzoeken een interesse

in wonen met gemeenschappelijke voorzieningen. Zeker onder ouderen met een zorgvraag is relatief veel behoefte aan kleinschalige geclusterde woonzorgprojecten (zoals hofjesconcepten) waarin ook een gemeenschappelijke leefruimte beschikbaar is. Ouderen geven relatief vaak aan geïnteresseerd te zijn in woonconcepten waar zij met leeftijdgenoten en gelijkgestemden kunnen samenwonen. Dit betekent niet dat dit in brede zin de wens is, maar de wens is groter dan onder andere leeftijdsgroepen. Hoofdstuk 6 gaat nader in op de behoefte aan woonvormen voor ouderen, waaronder geclusterde woonvormen waarbij de mogelijkheid tot onderling contact doorgaans een uitgangspunt is.

- Onder gezinnen en kleine huishoudens tot 65 jaar richt vraag naar bijzondere woonconcepten zich vooral op zelfbouw of CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap; het samen met anderen ontwikkelen van woningen). Bij een klein deel van de huishoudens tot 65 jaar is er doorgaans belangstelling voor een meergeneratiewoning, waar kinderen voor ouders kunnen zorgen en grootouders op kleinkinderen kunnen passen.
- Het WoON 2024 geeft een nader inzicht in het aandeel woningzoekenden dat open staat voor collectieve bouwprojecten en het wonen in een gebouw met een voormalige niet-woonfunctie, zoals een kerk, school, kantoor of winkel. De belangstelling voor beide concepten is relatief beperkt. Van de huishoudens met een verhuiswens staat een kleine 5% open voor collectief particulier opdrachtgeverschap en minder dan 3% voor het wonen in een gebouw met een voormalige niet-woonfunctie.

5 BETAALBAARHEID EN SOCIALE HUUR



HOOFDUITKOMSTEN

- Er is in de periode 2025 tot en met 2034 behoefte aan 12.000 extra sociale huurwoningen in de regio. Dit is 30% van de totale woningbehoefte voor deze periode.
- In alle drie de subregio's ligt de behoefte aan sociale huurwoningen ongeveer op dit aandeel.
- Er is een vertaling gemaakt van de behoefte aan sociale huurwoningen naar de Woonstandaard van Netwerk Conceptueel Bouwen en Aedes.
- De positie van starters en middeninkomens op de koopmarkt is lastig. Voor mensen die niet hebben geprofiteerd van de waardestijging van een woning is het door de gestegen huizenprijzen lastiger geworden om een woning te kunnen kopen. Dat zijn (koop)starters, die geen overwaarde hebben opgebouwd in een koopwoning. Deze groep heeft doorgaans alleen mogelijkheden om een woning te kopen in het goedkope en betaalbare segment.

5.1 Behoefte aan sociale huurwoningen

Gemeenten en corporaties hebben een verantwoordelijkheid voor de huisvesting van groepen die hier op eigen gelegenheid niet toe in staat zijn. Zij zijn grotendeels aangewezen op sociale huurwoningen.

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald op basis van de woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 49.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 54.847 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens van € 900 (prijspeil 2025) bedoeld. Daarnaast mogen corporaties sinds 2022 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen aan huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren. Deze 7,5% mag verhoogd worden naar 15% als de corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en de huurdersorganisatie en dit vastlegt in prestatieafspraken.

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- effect van de huishoudensgroei;
- effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect);
- effect van de koopkrachtontwikkeling.

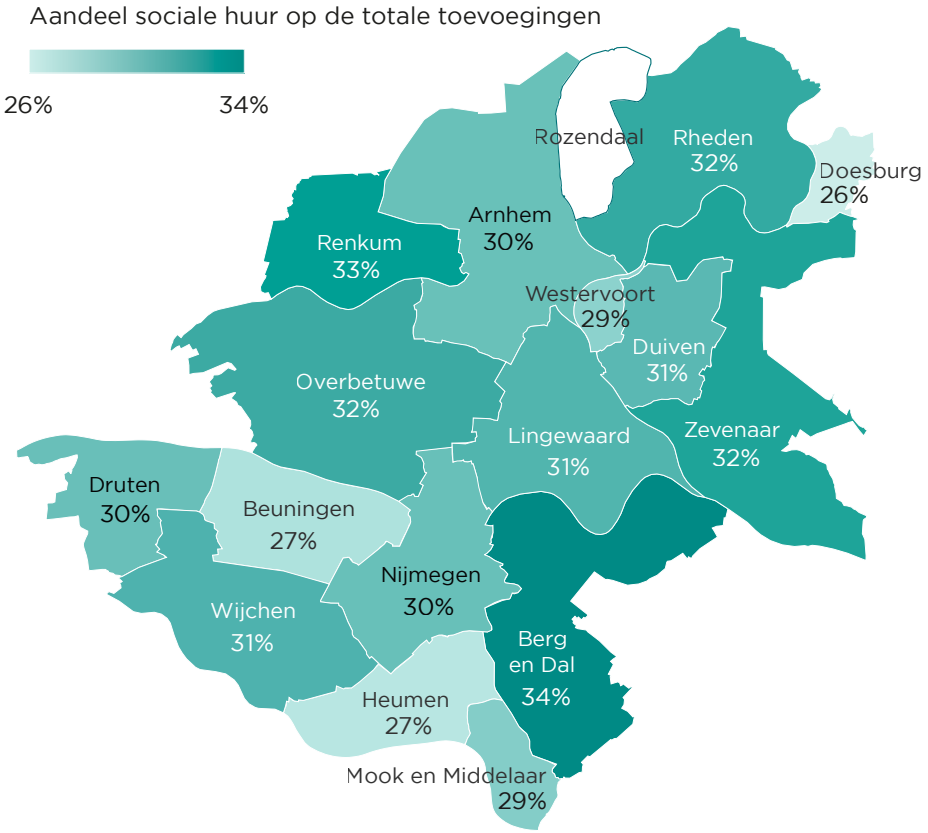
Tabel 5.1 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Behoefte aan sociale huurwoningen volgens twee economische scenario's, 2025 – 2034

	Economisch scenario laag		Woningbehoefte	
	Benodigde toevoegingen sociale huur	Aandeel op totale benodigde toevoegingen	Benodigde toevoegingen sociale huur	Aandeel op totale benodigde toevoegingen
Subregio Arnhem	5.500	31%	4.500	25%
Subregio De Liemers	1.200	31%	1.000	24%
Subregio Nijmegen	5.300	30%	4.500	25%
Groene Metropoolregio	**12.000**	**30%**	**10.000**	**25%**

Bron: Primos 2025 Gelderse variant, WoON 2024, CBS Microdata, bewerking Companen.

- We ramen de extra behoefte aan sociale huurwoningen van corporaties in de Groene Metropoolregio op (afgerond) 10.000 tot 12.000 in de periode tot en met 2034, afhankelijk van de economische ontwikkeling.
- Dit is de behoefte die is gebaseerd op een trendmatige ontwikkeling van de bevolking en economische scenario's van het Centraal Planbureau. Bij een boven trendmatige vraag kan de behoefte hoger zijn. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een hogere huishoudensgroei dan verwacht, of als bijvoorbeeld de taakstelling voor de huisvesting van statushouders sterk zou toenemen, zie ook hoofdstuk 6.
- De behoefte aan sociale huurwoningen bedraagt aan de bovenkant van de geraamde bandbreedte 30% van de totale woningbehoefte. Dat sluit aan bij landelijk beleid en de regionale woondeal. Wij raden aan te sturen op dit aandeel sociale huur op de woningproductie.
- Het aandeel van de behoefte aan sociale huurwoningen op de totale woningbehoefte ligt in alle drie de subregio's rond de 30%. Per gemeente zijn er wel (beperkte) verschillen.

Figuur 5.1 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aandeel behoefte sociale huur op de totale woningbehoefte, 2025 - 2034



Bron: Primos 2025 Gelderse variant, WoON 2024, CBS Microdata, bewerking Companen.

Op het niveau van de individuele gemeenten varieert het aandeel van de behoefte aan sociale huur op de totale woningbehoefte iets, maar ligt overal in de buurt van 30%. Sommige gemeenten zitten daar iets boven, sommige gemeenten zitten daar iets onder. Gemeenten met een lagere behoefte dan 30% zijn in de positie om bij te dragen in het terugdringen van het (sub)regionale tekort aan sociale huurwoningen.

Behoefte aan sociale huur naar Pmc's

De Woonstandaard is een praktisch hulpmiddel om de minimale kwaliteit en eigenschappen van veelvoorkomende woningtypen in de sociale nieuwbouw eenduidig te beschrijven. De Woonstandaard is ontwikkeld door het Netwerk Conceptueel Bouwen in samenwerking met Aedes en wordt gebruikt door corporaties, marktpartijen en toeleverende industrie. De laatste versie van de Woonstandaard (4.0) omvat 20 product-marktcombinaties (Pmc's), combinaties van woningtype en huurklasse of doelgroep.

Product markt combinaties (pmc)		Grond-gebonden	Gestapeld	Tijdelijk (Bbl)	Nultreden (Gestapeld of grond-gebonden)	Zorggeschikt wonen (Gestapeld of grond-gebonden)
	Kwaliteits-kortingsgrens	PMC 1	PMC 6	PMC 11	PMC 15 – Gestapeld	
	Eerste aftoppings-grens	PMC 2	PMC 7	PMC 12	PMC 16 – Gestapeld PMC 17 – Grondgebonden	PMC 19 – Individueel PMC 20 – Geclusterd
+	Tweede aftoppings-grens	PMC 3	PMC 8	PMC 13	PMC 17 – Grond-gebonden	PMC 19 – Individueel PMC 20 – Geclusterd
++	Sociale huurgrens	PMC 4	PMC 9	PMC 14	PMC 17 PMC 18 – Grondgebonden	PMC 19 – Individueel PMC 20 – Geclusterd
++	Gelibéraliseer-de huur (middenhuur en vrije sector)	PMC 5	PMC 10		PMC 18 – Grond-gebonden	PMC 19 – Individueel PMC 20 – Geclusterd

Pmc's 1 tot en met 5 hebben betrekking op grondgebonden woningen, pmc's 6 tot en met 10 op gestapelde woningen. Pmc's 11 tot en met 14 gaan over tijdelijke woningen, pmc's 15 tot en met 18 over nultredenwoningen en pmc's 19 en 20 over zorggeschikte woningen. De Woonstandaard.

We hebben op basis van het gevraagde woningtype en de doelgroep achter de vraag een vertaling gemaakt van de kwalitatieve woningbehoefte voor de sociale huursector zoals beschreven in het vorige hoofdstuk, naar de pmc's van de Woonstandaard.

Tabel 5.2 Groene Metropoolregio. Behoefte huurwoningen in indeling Woonstandaard 4.0, 2025 – 2034

PMC	hh-grootte	Huurprijsklasse	Woonvorm	Aantal	Aandeel
PMC 1	1	tot kwaliteitskortingsgrens	Ggb.	190	2%
PMC 2	2	tot eerste aftoppingsgrens	Ggb.	1.860	16%
PMC 3	3 of meer	tot tweede aftoppingsgrens	Ggb.	430	4%
PMC 4	3 of meer	tot sociale huurgrens	Ggb.	160	1%
PMC 5	3 of meer	middenhuur en vrije huursector	Ggb.	-190	-2%
PMC 6	1	tot kwaliteitskortingsgrens	Gestpld.	940	8%
PMC 7	2	tot eerste aftoppingsgrens	Gestpld.	7.780	66%
PMC 8	3 of meer	tot tweede aftoppingsgrens	Gestpld.	440	4%
PMC 9	3 of meer	tot sociale huurgrens	Gestpld.	160	1%
PMC 10	3 of meer	middenhuur en vrije huursector	Gestpld.	100	1%
Totaal				**11.870**	**100%**

Bron: Primos 2025 Gelderse variant, WoON 2024, CBS Microdata, Netwerk Conceptueel Bouwen, bewerking Companen.

Enkele kanttekeningen:

- We hebben de vertaling naar pmc's beperkt tot de eerste 10. De reden hiervoor is dat geen raming is gemaakt van de vraag naar tijdelijke woningen. Dit is doorgaans een woonvorm die wordt ingezet om het woningtekort voor specifieke groepen sneller het hoofd te kunnen bieden en geen primaire woonwens. Als tijdelijke woningen wordt ingezet, voorzien deze in een woningbehoefte die nu is ingerekend in de pmc's 1 tot en met 10.
- De vraag naar nultredenwoningen is een vraag die grotendeels moet worden ingevuld met appartementen en deels met grondgebonden woningen. De totale vraag naar nultredenwoningen voor ouderen wordt beschreven in hoofdstuk 6 en bedraagt voor de regio ongeveer 8.600 woningen. Dit zijn overigens niet allemaal sociale huurwoningen. De vraag naar nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen is door bureau HHM en In.Fact.Research in opdracht van de provincie Gelderland onderzocht. In dit onderzoek is echter niet in beeld gebracht wat de inkomenspositie is van de huishoudens met een vraag naar deze woonvormen. Het is daarom niet mogelijk een uitsplitsing te maken naar de pmc's 15 tot en met 20. Waar het zelfstandige woningen betreft, overlapt de vraag met de aantallen die zijn toegedeeld aan de pmc's 1 tot en met 10.

- Een belangrijk deel van de vraag naar sociale huurwoningen in de regio is afkomstig van eenpersoonshuishoudens. In de indeling van de Woonstandaard krijgen al deze huishoudens een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (pmc's 1 en 6). In de praktijk betalen veel eenpersoonshuishoudens een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens, zonder dat dit tot problematische huurquotes[3] leidt. We hebben daarom een deel van de vraag in pmc's 1 en 6 in pmc's 2 en 7 laten vallen, op basis van de daadwerkelijke woonsituatie van eenpersoonshuishoudens zoals die blijkt uit het WoON 2024.

De vraag naar de verschillende pmc's in de sociale huursector per subregio, met de genoemde kanttekeningen, is als volgt:

Tabel 5.3 Groene Metropoolregio. Behoefte huurwoningen in indeling Woonstandaard 4.0, naar subregio's en totaal, 2025 – 2034

PMC	Subregio Arnhem	Subregio De Liemers	Subregio Nijmegen	Groene Metropoolregio
PMC 1	95	20	75	190
PMC 2	820	295	745	1.860
PMC 3	170	60	200	430
PMC 4	65	20	75	160
PMC 5	-110	-20	-60	-190
PMC 6	445	55	440	940
PMC 7	3.525	755	3.500	7.780
PMC 8	250	30	160	440
PMC 9	90	10	60	160
PMC 10	70	5	25	100
Totaal	**5.420**	**1.230**	**5.220**	**11.870**

Bron: Primos 2025 Gelderse variant, WoON 2024, CBS Microdata, Netwerk Conceptueel Bouwen, bewerking Companen.

5.2 Positie van starters en middeninkomens

De corporatiesector is gebonden aan strakke regels ten aanzien van inkomensgroepen die in aanmerking komen voor een corporatiewoning met een gereguleerde huur. Slechts een beperkt deel van de vrijkomende voorraad mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. Een alternatief is dan een woning met een middenhuur (€ 900 tot € 1.184, prijspeil 2025). Zoals in het vorige hoofdstuk gaat de voorkeur van woningzoekenden eerder uit naar een goedkope of betaalbare koopwoning. Die woningen zijn er maar in beperkte mate.

Tabel 5.4 Maximale hypotheek bij verschillende jaarinkomens, 2025

Bruto jaarinkomen	Indicatie maximale hypotheek*
€ 45.000	€ 211.552
€ 50.000	€ 233.169
€ 55.000	€ 254.789
€ 60.000	€ 276.403
€ 65.000	€ 303.999
€ 70.000	€ 332.515
€ 75.000	€ 361.951
€ 80.000	€ 392.307

*Op basis van geen studieschuld en 3,57% 10 jaar vaste rente met NHG.
Bron: Rabobank.

Voor mensen die niet hebben geprofiteerd van de waardestijging van een woning is het lastiger geworden om een woning te kunnen kopen. Dat zijn (koop) starters, die geen overwaarde hebben opgebouwd in een koopwoning. Deze groep heeft doorgaans alleen mogelijkheden om een woning te kopen in het goedkope en betaalbare segment. Om een woning met een hypotheek van € 300.000 te kunnen kopen, is een jaarinkomen nodig van bijna € 65.000. Dat is bijna anderhalf keer het modale inkomen (prijspeil 2025). De goedkope koopvoorraad is daarmee net bereikbaar voor huishoudens met hoog middeninkomen. Het aanbod in deze prijscategorie is echter zeer beperkt. Voor een woning met een prijs op het niveau van de landelijke betaalbaarheidsgrens (€ 405.000) is een jaarinkomen nodig van € 85.000. Dat is bijna twee keer het modale inkomen. Veel huishoudens hebben twee inkomens nodig om een woning te kunnen kopen. Dit beperkt de mogelijkheden van eenpersoonshuishoudens aanzienlijk.

Koopwoningen met een prijs tot ongeveer € 300.000 zijn niet eenvoudig te realiseren in een kwaliteit die aansluit bij de woonwensen van potentiële kopers. Een substitutiemarkt voor dit segment zijn zoals beschreven woningen in het middenhuursegment.

[3] *De huurquote is het aandeel van het besteedbare inkomen dat aan de huur en eventuele servicekosten wordt betaald.*

6 WONINGVRAAG SPECIFIEKE AANDACHTSGROEPEN



HOOFDUITKOMSTEN

- De behoefte aan voor ouderen geschikte woningen is redelijk in lijn met de afspraken uit het Regionaal Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen.
- Er is behoefte aan zo'n 8.600 nultredenwoningen en 5.900 geclusterde woningen, waarvan zo'n 2.250 zorggeschikt.
- Voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit een instelling en urgent woningzoekenden met sociale of medische urgentie zijn tot 2030 jaarlijks 1.750 beschikbare woningen nodig.
- Er zijn in de regio op dit moment naar schatting ongeveer 1.850 (dreigend) daklozen die snel een woning nodig hebben.
- Er is de komende jaren behoefte aan 5.400 tot 7.300 short stay en 1.900 tot 2.600 mid stay plekken voor arbeidsmigranten.
- In Nijmegen zijn de komende jaren 2.400 extra studentenwoningen nodig.
- De komende jaren zijn er naar schatting jaarlijks 400 tot 700 woningen nodig voor de huisvesting van statushouders.

6.1 Ouderen

Behoefte voor ouderen geschikte woningen redelijk in lijn met afspraken

De provincie Gelderland heeft recent onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte aan wonen en wonen met zorg voor aandachtsgroepen in de provincie. De gehanteerde indeling van de aandachtsgroepen sluit aan bij de indeling in het voorstel voor de Wet versterking regie op de volkshuisvesting[4]. Ouderen zijn een belangrijke aandachtsgroep, vanwege het grote en toenemende aantal oudere huishoudens in de regio en vanwege de specifieke combinaties van woningen en zorgaanbod dat nodig is voor de huisvesting van oudere huishoudens.

Tabel 6.1 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Behoefte aan voor ouderen geschikte woningen en vergelijking met Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen, 2022 tot en met 2030

	Behoefte	Afsprakenkader
Nultreden	8.595	7.641
Geclusterd	5.900	5.495*
Waarvan zorggeschikt	2.240	1.855

* 3.640 geclusterd + 1.855 zorggeschikt.

Bron: Woonzorganalyse aandachtsgroepen Gelderland, bureau HHM en In.Fact.Research, 2024; Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen GMR.

- Het onderzoek in opdracht van de provincie laat voor de Groene Metropoolregio voor de periode tot en met 2030 een behoefte zien aan bijna 8.600 nultreden-woningen voor ouderen. Dit zijn woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn zonder trappenlopen. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

[4] *De Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen maakt binnen de categorie nultredenwoningen nog een onderscheid naar nultredenwoningen en levensloopgeschikte woningen, die het Rijk niet maakt.*

- Daarnaast is er een behoefte aan 5.900 geclusterde woningen. Dit zijn ruimtelijk geclusterde wooneenheden (minimaal vijf) waar (overwegend) ouderen zelfstandig wonen mét een fysieke, gezamenlijke ruimte voor ontmoeting.
- Van deze geclusterde woningen moeten er volgens het onderzoek van de provincie 2.240 zorggeschikt zijn. Dit zijn woningen waar intensieve zorgverlening mogelijk is. De woningen zijn toegankelijk met een rolstoel en hebben voorzieningen waardoor verpleegzorg geboden kan worden.
- De geraamde behoefte ligt iets boven de afspraken die in het Regionale Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen zijn gemaakt over de huisvesting van ouderen, maar wijkt niet heel sterk af.

Het provinciale onderzoek maakt geen uitsplitsing naar de subregio's binnen de Groene Metropoolregio. Op basis van de spreiding van huishoudens in de leeftijd van 65 jaar of ouder over de regio is wel een toedeling te maken.

Tabel 6.2 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Behoefte aan voor ouderen geschikte woningen, naar subregio's en totaal, 2022

	Nultreden	Geclusterd	Waarvan zorggeschikt
Subregio Arnhem e.o.	3.765	2.585	980
Subregio De Liemers	1.250	860	330
Subregio Nijmegen e.o.	3.580	2.455	930
Regio	**8.595**	**5.900**	**2.240**

Bron: Woonzorganalyse aandachtsgroepen Gelderland, bureau HHM en In.Fact.Research, 2024; Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen GMR, bewerking Companen.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de behoefte per gemeente.

6.2 Mensen die uitstromen uit een instelling

Jaarlijks tot 2030 1.750 woningen nodig voor opvang uitstroom en urgenten

Het provinciale onderzoek naar de behoefte naar wonen en wonen met zorg geeft ook inzicht in de uitstroom van mensen uit instellingen die een woning, al dan niet met zorg of begeleiding nodig hebben. Vaak betreft het goedkope, kleinere corporatiewoningen.

Tabel 6.3 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Jaarlijkse huisvestingsbehoefte aandachtsgroepen, 2022 - 2030.

Aandachtsgroepen	Huisvestingsbehoefte
Mensen met een verstandelijke beperking	
• Uitstroom	39
• Extra vraag geclusterd wonen	26
• Totaal	65
Mensen met een lichamelijke beperking	
• Extra vraag geclusterd wonen	2
Uitstroom Bescherm Wonen[1]	380
Uitstroom Jeugdhulp met verblijf	385
Uitstroom Maatschappelijke Opvang[2]	305
Uitstroom Vrouwenopvang[3]	50
Sociaal en medisch urgenten	527
Mantelzorgurgenten	36
Totaal regio	**1.750**

[1] Inclusief uitstroom klinische geestelijke gezondheidszorg.
[2] Inclusief uitstroom detentie en forensische zorg.
[3] Inclusief uitstappende sekswerkers.

Bron: HHM en In.Fact.Research, Woonzorganalyse aandachtsgroepen Gelderland, 2024.

- De totale behoefte aan woningen voor mensen die uitstromen uit een instelling bedraagt volgens het provinciale onderzoek voor de periode 2022 – 2030 in de Groene Metropoolregio jaarlijks 1.750 woningen.
- De grootste woningvraag is er getalsmatig voor sociaal en medisch urgenten, mensen die uitstromen uit Jeugdhulp met verblijf, uit Beschermd Wonen en uit de Maatschappelijke Opvang.
- De geraamde aantallen zijn afgestemd met wat is opgenomen in het Regionale Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen.

Tabel 6.4 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Jaarlijkse huisvestingsbehoefte aandachtsgroepen tot 2022 - 2030, per subregio en totaal

Gemeenten	Huisvestingsbehoefte
Subregio Arnhem	775
De Liemers	215
Subregio Nijmegen	760
Regio	**1.750**

Bron: HHM en In.Fact.Research, Woonzorganalyse aandachtsgroepen Gelderland, 2024, bewerking Companen.

- De vraag naar huisvesting voor aandachtsgroepen die uitstromen uit een instelling bedraagt voor de periode 2022 - 2030 in de subregio Arnhem jaarlijks 775 woningen, in De Liemers jaarlijks 215 woningen en in de subregio Nijmegen jaarlijks 760 woningen.
- In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de opgave per gemeente. Een nadere uitsplitsing naar de verschillende aandachtsgroepen is in het provinciale onderzoek alleen op regioniveau gegeven.

6.3 (Dreigend) daklozen

1.850 (dreigend) daklozen hebben met spoed een woning nodig

Er zijn mensen die zeer dringend een woning nodig hebben, omdat zij dakloos zijn of omdat zij dakloos dreigen te raken. Op veel plaatsen in het land worden zogenoemde ETHOS-tellingen gehouden. Gedurende een dag worden door de organisaties die betrokken zijn bij dak- en thuisloze mensen de situaties in beeld gebracht die bij deze organisaties bekend zijn. Een ETHOS-telling is daarom een momentopname van de situatie en geeft een beeld van de groep die op dat moment met spoed woonruimte nodig heeft. Bij een ETHOS-telling worden de volgende mensen/situaties geteld:

- in de openbare ruimte
- in noodopvang
- in tijdelijke opvang
- in een instelling
- in niet-conventionele woonruimte
- bij familie en vrienden
- dreigende huisuitzetting

In de regio Gelderland Zuid is in 2024 een ETHOS-telling gehouden. We gebruiken deze telling als basis voor een raming van het aantal (dreigend) daklozen in de Groene Metropoolregio en de subregio's. We doen dit door het gemiddelde aandeel (dreigend) daklozen dat is waargenomen op de totale bevolking in gemeenten waar geteld is te projecteren op gemeenten waar niet is geteld. We maken daarbij een onderscheid tussen de grote stad en de omliggende gemeenten. In gemeenten waar een waarneming was, is dit exacte aantal genomen.

Tabel 6.5 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aantal (dreigend) daklozen, per subregio en totaal, 2024

Deelgebieden	Daklozen
Subregio Arnhem e.o.	845
Subregio De Liemers	135
Subregio Nijmegen e.o.	875
Regio	**1.855**

Bron: Ethos telling Gelderland-Zuid 2024, bewerking Companen.

- Op basis van de beschreven werkwijze ramen we het aantal daklozen en dreigend daklozen in de regio op ruim 1.850. Voor deze mensen is op korte termijn een woning nodig. Doorgaans zal het een goedkope of betaalbare woning betreffen, in de huursector.
- In de subregio Arnhem bedraagt het geraamde aantal (dreigend) daklozen zo'n 850, in De Liemers een kleine 150 en in de subregio Nijmegen een kleine 900 personen.
- Omdat ook mensen in een instelling worden geteld waarvan bekend is dat zij dakloos dreigen te raken, is er sprake van enige overlap met het aantal uitstromers dat wordt geraamd in het onderzoek van HHM/In.Fact (zie paragraaf 6.2). In de ETHOS-telling maken mensen in een instelling een kleine 10% uit van de totale groep die is geteld. Dat betekent dat er een overlap zou kunnen zijn van een kleine 200 personen tussen beide onderzoeken.

6.4 Arbeidsmigranten

Grote behoefte aan short stay en mid stay plekken

In 2024 is in de Groene Metropoolregio onderzoek gedaan naar de huisvestingssituatie van arbeidsmigranten en de ontwikkeling van de behoefte aan short stay en mid stay faciliteiten in de komende jaren. Het gaat om een behoefte die in de praktijk geregeld wordt ingevuld in de reguliere woningvoorraad, waar het drukt op de mogelijkheden van reguliere woningzoekenden om een woning te vinden, op bedrijventerreinen, op vakantieparken en in panden die geen woonbestemming hebben. De geraamde behoefte is een behoefte aan kwalitatief goede plekken, bij voorkeur in de buurt van de plek waar de arbeidsmigranten ook werken.

Tabel 6.6 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Huisvestingbehoefte short stay en mid stay arbeidsmigranten, 2024 - 2030

	Short stay	Mid stay	Totaal
Subregio Arnhem e.o.	2.700 – 3.500	1.000 – 1.300	3.700 – 4.800
Subregio De Liemers	700 – 1.000	100 - 200	800 – 1.200
Subregio Nijmegen e.o.	2.000 – 2.800	800 – 1.100	2.800 – 3.900
Regio	**5.400 – 7.300**	**1.900 – 2.600**	**7.300 – 9.900**

Bron: Arbeidsmigranten in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, Companen en Decisio, 2024.

- De bandbreedte in de vraag naar short stay en mid stay plekken in de periode 2024 – 2030 bedraagt in de Groene Metropoolregio 7.300 tot 9.900. De bandbreedte komt voort uit het verschil tussen een laag en een hoog scenario dat is uitgewerkt, afhankelijk van de economische ontwikkeling in de regio.
- De behoefte aan short stay plekken valt volgens de raming binnen de bandbreedte van 5.400 tot 7.300 plekken, de behoefte aan mid stay plekken in de bandbreedte van 1.900 tot 2.600 plekken.
- Het betreft geen vraag naar zelfstandige woonruimte maar zoals aangegeven een vraag naar kwalitatief volwaardige tijdelijke woonplekken. Het SNF-keurmerk is een goede norm hiervoor.

6.5 Studenten in Nijmegen

Op verzoek van de gemeente Nijmegen is de vraag naar studentenwoningen in Nijmegen in beeld gebracht.

Komende jaren behoefte aan 2.400 extra studentenwoningen in Nijmegen

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van Kences geeft inzicht in de woonsituatie en de woonwensen van studenten in de Nederlandse studentensteden. In 2025 waren er 18.600 hbo- en wo-studenten woonachtig in Nijmegen. Van deze groep studeert 89% in Nijmegen zelf en woont 11% in Nijmegen, maar studeert ergens anders. Daarnaast studeren in Nijmegen 9.000 Mbo studenten.

Van de hbo- en wo-studenten in Nijmegen zijn 3.000 internationale studenten.

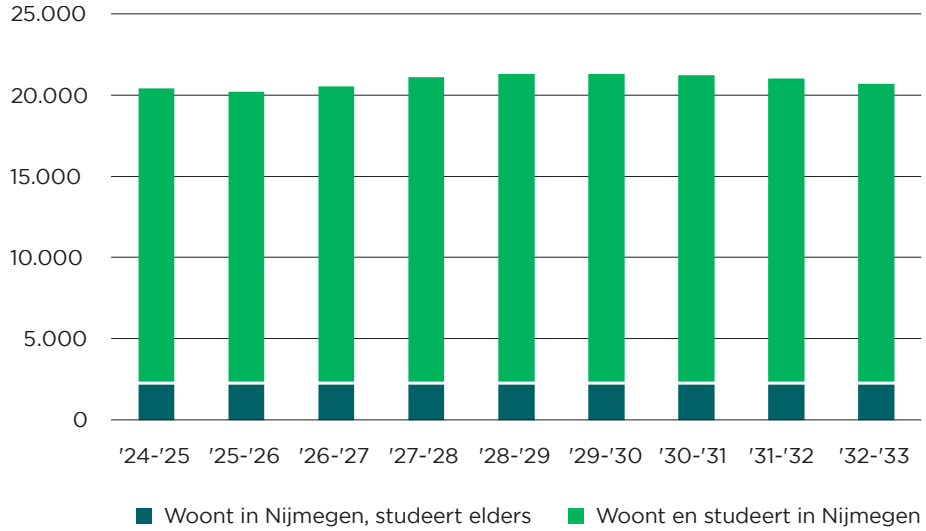
Tabel 6.7 Gemeente Nijmegen. Woonsituatie studerenden hbo en wo in Nijmegen, naar woongemeente en woonvorm, 2025

Woonsituatie	Aantal	%
Woont én studeert in Nijmegen	**16.600**	**89%**
• Woont op kamers (onzelfstandig)	11.500	61%
• Woont in éénkamerwoning (studio)	2.700	14%
• Woont in meerkamerwoning	2.400	13%
Woont in Nijmegen, studeert elders	**2.100**	**11%**
• Woont op kamers (onzelfstandig)	1.100	6%
• Woont in éénkamerwoning (studio)	400	2%
• Woont in meerkamerwoning	500	3%
Totaal in Nijmegen woonachtige studenten	**18.600**	**100%**

Bron: Kences monitor studentenhuisvesting, 2025.

- De groep studenten die in Nijmegen woont én studeert is 16.600 mensen groot. Van deze groep woont meer dan 60% op kamers. Samen met de groep studenten die in Nijmegen op kamers woont maar elders studeert, zijn er 12.600 uitwonende studenten in Nijmegen die op een kamer wonen. Het betreft ongeveer twee derde van alle uitwonende studenten in Nijmegen.
- Een veel kleiner deel van de studenten in Nijmegen woont in een studio (16%) of een meerkamerwoning (eveneens 16%; doorgaans betreft dit appartementen).

Figuur 6.1 Gemeente Nijmegen. Prognose woonvraag studenten hbo en wo (gewenste situatie) volgens het hoge vraag scenario, naar studielocatie, studiejaar '24-'25 tot '32-'33.



Bron: Kences.

- Op dit moment zijn er 18.100 studenten aan hbo en wo die in Nijmegen studeren en uitwonend zouden willen zijn in Nijmegen. Nog eens 2.200 studenten willen uitwonend zijn in Nijmegen en studeren elders. Samen zijn dit 20.300 studenten die uitwonend zouden willen zijn in Nijmegen.
- Dit aantal neemt licht toe naar 20.600 in het studiejaar '32-'33.
- Deze ontwikkeling is de ontwikkeling volgens het hoge vraag scenario van Kences. Dit scenario sluit in de beleving van studentenhuisvesters het beste aan bij de ontwikkeling die voor de komende tijd te verwachten is.
- Het betreft hier de totale vraag. Omdat er een tekort is aan studentenwoningen in Nijmegen, is de vervulde vraag lager.
- Het aantal internationale hbo- en wo-studenten in Nijmegen neemt volgens de prognose van Kences in de periode tot studiejaar '32-'33 af met zo'n 200, naar 2.800 studenten.

Naast de hbo- en wo-studenten, zijn er in studiejaar '32-'33 naar schatting zo'n 450 mbo-studenten uitwonend in Nijmegen.

Tabel 6.8 Gemeente Nijmegen.
Opgave studentenhuisvesting hbo en wo studiejaar '24-'25 tot '32-'33

	'24 - '25	'32 - '33
Aantal uitwonende studenten (vervulde vraag)	18.600	18.300
Gewenst aantal uitwonende studenten (totale vraag)	20.300	20.600
Aanbod studenten studentenhuisvesting	18.700	18.300
Tekort/opgave	**-1.600**	**-2.400***

* verschil door afronding.

Bron: Kences.

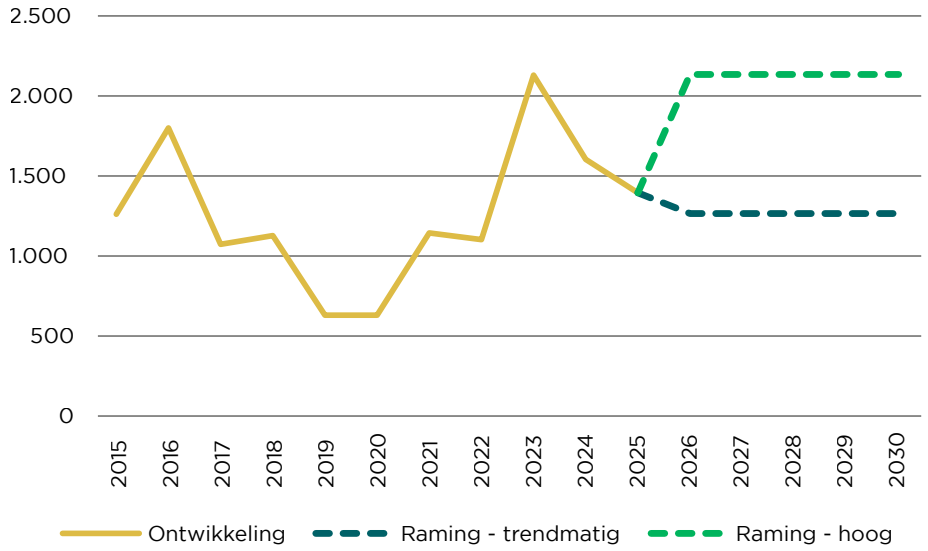
- Er is op dit moment een tekort aan 1.600 studentenwoningen in Nijmegen. Volgens de hoge vraag variant van de Kences prognose loopt dit aantal op tot een tekort van 2.400 in het studiejaar '32-'33.
- SSH& heeft voor Nijmegen plannen voor het toevoegen van 950 studentenwoningen in de periode tot 2030 en nog eens 650 woningen in de periode 2030 tot 2035. Bij elkaar betekent dit dat 1.600 woningen zullen worden toegevoegd, waarmee het huidige tekort per saldo wordt ingelopen.
- De opgave volgens de prognose bedraagt 2.400 woningen. SSH& en de gemeente Nijmegen gaan ervan uit dat de resterende 800 woningen door de particuliere markt worden ingevuld.
- Er is maar beperkt overlap tussen de Primos prognose, die gaat over zelfstandige huishoudens, en de prognose van de extra woningvraag van studenten. De vraag van studenten is daarom grotendeels een vraag boven op de geraamde reguliere woningbehoefte. Een vraag die vooral betrekking heeft op de corporatiesector.

6.6 Statushouders

Jaarlijks 400 tot 700 woningen voor statushouders nodig

De huisvesting van vergunninghouders is een specifiek aandachtspunt. Over het huisvesten van deze groep worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Voor de kortere termijn is er zicht op de aantallen vergunninghouders die gemeenten moeten huisvesten. Om voor de komende jaren een bandbreedte te geven, kijken we naar de gemiddelde taakstelling van de afgelopen jaren en de hoogste piek in de afgelopen jaren (2023).

Figuur 6.2 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Taakstelling huisvesting statushouders, historisch (2015 - 2025) en raming trendmatig en hoog (2026 - 2030)



Bron: Taakstelling huisvesting statushouders, Rijksoverheid, bewerking Companen.

- Op basis van de beschreven aannames varieert de taakstelling de komende jaren tussen 1.250 en 2.200 statushouders per jaar.

Tabel 6.9 Groene Metropoolregio. Benodigde woningen voor de huisvesting van statushouders, 2025 en 2026 e.v.

		2026 en verder	
	2025	Trendmatig	Hoog
Subregio Arnhem	190	180	310
Subregio De Liemers	60	50	90
Subregio Nijmegen	190	170	300
Regio	**440**	**400**	**710**

Bron: Rijksoverheid, woningcorporaties, bewerking Companen.

- Bij een trendmatige huisvestingsopgave zijn jaarlijks 400 woningen nodig. Dit betreft in grote mate corporatiewoningen. Bij het hoge scenario gaat het jaarlijks om 710 woningen.
- De hoge raming komt voor de komende jaren uit op zo'n 100 woningen per jaar méér dan ten tijde van het vorige onderzoek werd geraamd.
- De trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte is onderdeel van de geraamde woningbehoefte op basis van de Primos prognose. De plus ten opzichte hiervan in het hoge scenario komt boven op de geraamde ontwikkeling van de woningbehoefte.

6.7 Woonwagenstandplaatsen

Er is geen actueel, integraal, regionaal onderzoek naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen. De behoefte aan woonwagenstandplaatsen is daarom in beeld gebracht op basis van bestaande gemeentelijke onderzoeken. Er zijn gemeenten die (nog) geen onderzoek hebben verricht of alleen beschikken over onderzoek van enkele jaren geleden.[5] Waar gemeenten geen recent eigen onderzoek hebben, is een inschatting gemaakt op basis van de BRP. Dit betekent dat niet in elke gemeente de behoefte op gelijkwaardige manier in beeld is gebracht. We geven in de tekst zo goed mogelijk aan welke onzekerheden van toepassing zijn.

De totale behoefte aan woonwagenstandplaatsen bestaat, met de bovenstaande kanttekeningen, uit 360 tot 410 standplaatsen. De behoefte aan extra standplaatsen is het grootst in Nijmegen en Arnhem. Ook in Wijchen en Overbetuwe is sprake van een grote vraag.
Eerst kijken we naar de gemeenten die de behoefte aan woonwagenstandplaatsen in beeld hebben gebracht op basis van een enquête of door het aanleggen van een wachtlijst. In deze gemeenten is goed inzichtelijk welk deel van de woonwagenbewoners daadwerkelijk op zoek is naar een standplaats.

Tabel 6.10 Groene Metropoolregio. Behoefte aan woonwagenstandplaatsen, per gemeente, 2025 op basis van wachtlijst/behoefte-onderzoek

Gemeente	Inwonende kinderen (18+)	Woonachtig in stenen woning	Woonachtig buiten gemeente	Onbekend	Behoefte Totaal
Arnhem[1]	?	?	?	98	98
Beuningen[2]	0	3	2		5
Druten[2]	0	0	2		2
Duiven[2]	4	6	8		18
Lingewaard[2]	?	?	?	14	14
Nijmegen[1]		45	25	8	78
Overbetuwe[2]	4	13	26		43
Rheden[2]	11	1	0		12
Wijchen[1]	6	21	26		53
Zevenaar[2]	8	13	0		21
Totaal	**33**	**102**	**89**	**128**	**352**

[1] Bron: Behoeftenonderzoek gemeente. [2] Bron: Actuele wachtlijst gemeente.

[5] *Van Heumen en Rozendaal hebben we geen gegevens ontvangen.*

Diverse gemeenten beschikken niet over een actuele wachtlijst of (recent) onderzoek naar standplaatsen. Voor deze gemeenten is een analyse gemaakt van de Basisregistratiepersonen (BRP). Op basis van leeftijd en huishoudenssamenstelling is een aanname gedaan in de verwachte behoefte aan standplaatsen. Hierbij hebben we een laag en hoog scenario aangehouden, omdat op basis van persoonskenmerken alleen geen absolute zekerheid kan worden verkregen of personen daadwerkelijk verhuisgeneigd zijn.

Tabel 6.11 Groene Metropoolregio. Behoefte aan woonwagenstandplaatsen, per gemeente, 2025 op basis van BRP-administratie.

Gemeente	Inwonende kinderen (18+) – laag scenario	Inwonende kinderen (18+) – hoog scenario
Berg en Dal	5	12
Duiven	0	4
Mook en Middelaar	1	1
Nijmegen	15	50
Renkum	1	3
Totaal	**22**	**70**

Bron: BRP gemeenten.

- Over het algemeen kan gesteld worden dat de behoefte van kinderen die inwonend zijn in een woonwagen de meeste urgente woonvraag is. Deze groep heeft immers nog geen eigen woonplek. Deze behoefte bestaat uit minimaal 50 tot 100 standplaatsen (op basis van een combinatie van tabel 6.10 en 6.11), maar zal in de praktijk wellicht groter zijn, omdat niet iedere gemeente dit onderscheid in de behoefte maakt.
- Een tweede groep vormen woonwagenbewoners die wel in de gemeente wonen, maar niet (meer) in een woonwagen, maar daar wel graag naar terug zouden willen keren. Deze behoefte bestaat uit minimaal 102 standplaatsen (op basis van tabel 6.10).
- Daarnaast is er nog een grote groep geïnteresseerde woonwagenbewoners die niet in de gemeente woont, maar wel familiebanden heeft met woonwagenbewoners en daarom graag een woonwagen in de gemeente wil betrekken (minimaal 89, op basis van tabel 6.10). In de praktijk is deze

groep zeer divers. Er zitten woonwagenbewoners bij met zeer sterke familieverbanden waardoor het zeer logisch is dat zij behoefte hebben aan een woonwagenstandplaats in een gemeente waar zij nu nog niet wonen. Maar er zijn ook woonwagenbewoners die (mede vanwege het beperkte aanbod aan standplaatsen) in verschillende gemeenten zich aanmelden op een wachtlijst, ook als zij daar geen of weinig familie hebben wonen. Daardoor is niet uit te sluiten dat er dubbelingen ontstaan in de behoefte. Die kans wordt groter op het moment dat een woonwagenlocatie zeer dicht bij de gemeentegrens aan ligt (bijvoorbeeld de woonwagenlocatie Nijmegen die op de grens met de gemeente Wijchen ligt).

Zeven van de 17 gemeenten hebben zicht op de omvang van de drie te onderscheiden doelgroepen binnen de woonwagenbewoners. Dat betekent niet dat er in de overige gemeenten geen vraag is van woonwagenbewoners die (1) vanuit een stenen woning willen verhuizen naar een woonwagen en/of (2) vanuit een andere gemeente willen vestigen op een woonwagenlocatie in de gemeente (omdat ze er bijvoorbeeld nauwe familiebanden hebben met de huidige bewoners). De kans is daarom groot dat de werkelijke behoefte aan woonwagenstandplaatsen groter is (zeker in gemeenten met alleen de BRP als bron).

Bij het bepalen van de opgave voor woonwagenstandplaatsen wordt niet alleen gekeken naar de behoefte, maar ook wie tot de doelgroep woonwagenbewoners behoort. Hierbij wordt doorgaans het afstammingsbeginsel toegepast; iemand komt in aanmerking voor een woonwagen als hij/zij zelf, de ouders of grootouders in een woonwagen hebben gewoond. Dit houdt dus in dat men in ieder geval tot een woonwagenfamilie moeten behoren, maar het kan dus zijn dat men zelf nog nooit in een woonwagen gewoond heeft.

De gemeentelijke opgave bestaat daarmee in ieder geval uit de doelgroep 1e en 2e graadsfamilieleden van de huidige bewoners van standplaatsen in de gemeente. Of een gemeente daarnaast ook een opgave woonwagenbewoners die niet tot de 1e of 2e graadsfamilie behoren én niet in de gemeente woonachtig zijn, is een afweging die de gemeente zelf kan maken.

Huidige aanbod en plannen voor uitbreiding

Op dit moment zijn er ruim 400 woonwagenstandplaatsen in de regio, verdeeld over ruim 50 locaties. Veel gemeenten hebben plannen voor uitbreiding van het aantal standplaatsen. In totaal gaat het om een netto uitbreiding van ongeveer 130 standplaatsen. Dit aantal is nog onvoldoende om te voorzien in de behoefte, zelfs als we ervan uitgaan dat er in de vorige tabel sprake is van enige dubbeling.

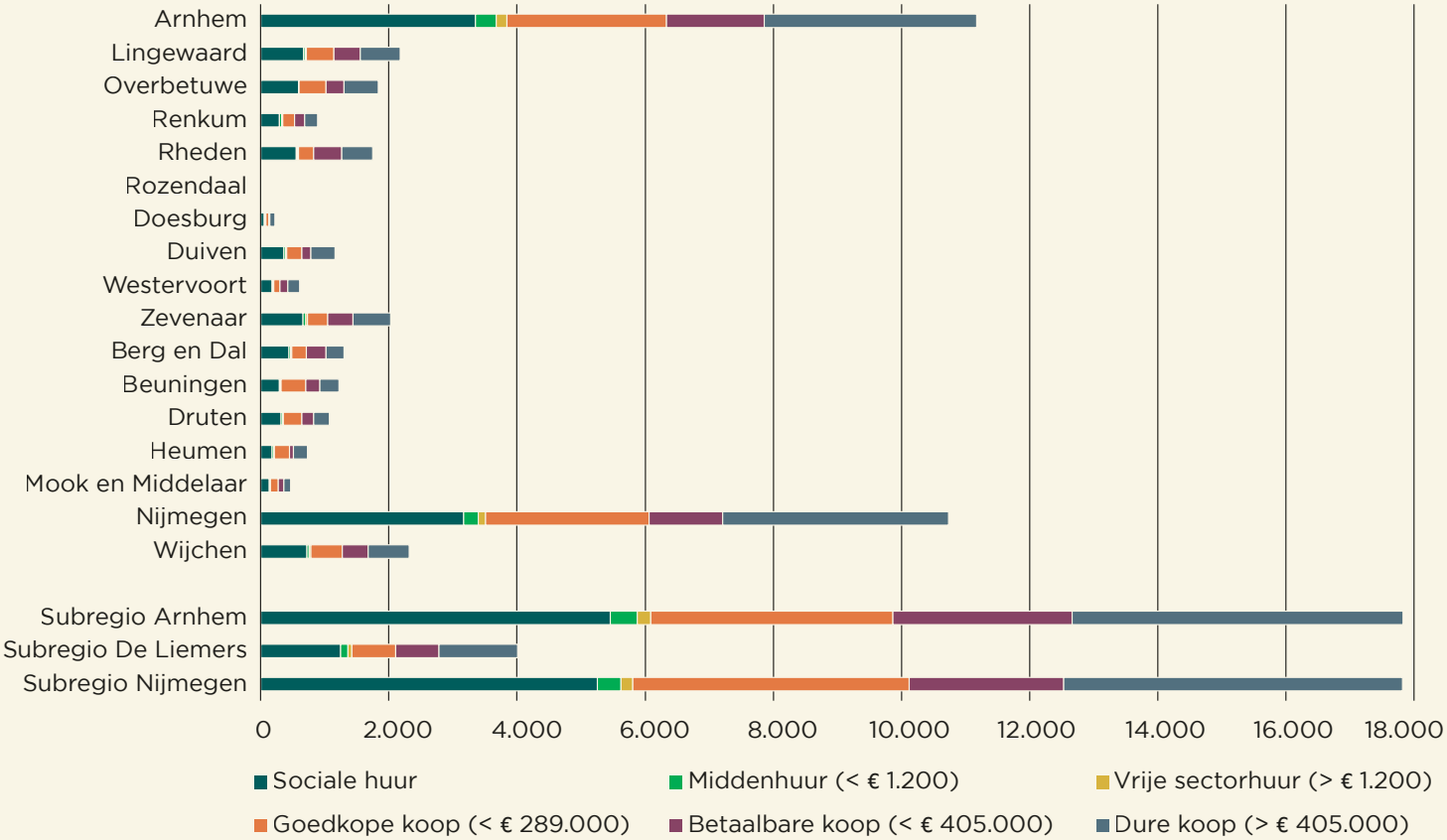
Tabel 6.12 Groene Metropoolregio. Huidig aanbod en plannen voor woonwagenstandplaatsen, per gemeente, subregio en totaal, 2025

Gemeente	Huidig aantal locaties	Huidig aantal standplaatsen	Plannen voor uitbreiding
Arnhem	15	124	26
Lingewaard	3	22	3
Overbetuwe	3	9	4 tot 6
Renkum	2	21	Onbekend
Rheden	9	24	12
Rozendaal	0	0	Onbekend
Subregio Arnhem	*32*	*200*	*45 tot 47*
Doesburg	2	8	0
Duiven	2	7	4 tot 6
Westervoort	1	8	0
Zevenaar	5	18	10 tot 15
Subregio Liemers	*10*	*41*	*14 tot 21*
Berg en Dal	2	18	12
Beuningen	1	17	0
Druten	1	2	0
Heumen	1	11	0
Mook en Middelaar	1	4	0
Nijmegen	5	107	32
Wijchen	1	13	20
Subregio Nijmegen	*12*	*172*	*64*
Totaal	**54**	**413**	**123 tot 130**

Bron: Gemeenten.

BIJLAGE 1
ACCENTEN IN DE BEHOEFTERAMING

Figuur 1 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aanvullende woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse, per gemeente en per subregio, 2025 - 2034



Bron: Primos 2025 Gelderse Variant, WoON 2024, CBS-Microdata, bewerking Companen.

Tabel 1 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Behoefte aan voor ouderen geschikte woningen, naar gemeenten en totaal, 2022

Gemeente	Nultreden	Geclusterd	Waarvan zorggeschikt
Arnhem	1.445	995	375
Berg en Dal	500	345	130
Beuningen	315	215	80
Doesburg	170	115	45
Druten	225	155	60
Duiven	290	200	75
Heumen	230	160	60
Lingewaard	615	425	160
Mook en Middelaar	125	85	35
Nijmegen	1.670	1.140	430
Overbetuwe	555	380	145
Renkum	495	340	130
Rheden	630	430	165
Rozendaal	25	15	5
Westervoort	185	130	50
Wijchen	515	355	135
Zevenaar	605	415	160
Groene Metropoolregio	**8.595**	**5.900**	**2.240**

Bron: Woonzorganalyse aandachtsgroepen Gelderland, bureau HHM en In.Fact.Research, 2024; Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen GMR, bewerking Companen.

Tabel 2 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Jaarlijkse huisvestingsbehoefte aandachtsgroepen[6] tot 2022 - 2030, per gemeente en totaal

Gemeente	Huisvestingsbehoefte
Arnhem	380
Berg en Dal	80
Beuningen	60
Doesburg	25
Druten	45
Duiven	55
Heumen	40
Lingewaard	110
Mook en Middelaar	20
Nijmegen	420
Overbetuwe	110
Renkum	70
Rheden	100
Rozendaal	5
Westervoort	35
Wijchen	95
Zevenaar	100
Groene Metropoolregio	**1.750**

Bron: HHM en In.Fact.Research, Woonzorganalyse aandachtsgroepen Gelderland, 2024, bewerking Companen.

[6] *Mensen met een verstandelijke beperking, mensen met een lichamelijke beperking, uitstroom Bescherm Wonen (inclusief uitstroom klinische geestelijke gezondheidszorg), uitstroom Jeugdhulp met verblijf, Uitstroom Maatschappelijke Opvang (inclusief uitstroom detentie en forensische zorg), Uitstroom Vrouwenopvang (inclusief uitstappende sekswerkers), Sociaal en medisch urgenten, Mantelzorgurgenten.*

Tabel 3 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aantal (dreigend) daklozen, per gemeente en totaal, 2024

Gemeente	Huisvestingsbehoefte
Arnhem	590
Berg en Dal	110
Beuningen	10
Doesburg	15
Druten	10
Duiven	35
Heumen	40
Lingewaard	70
Mook en Middelaar	15
Nijmegen	660
Overbetuwe	70
Renkum	45
Rheden	65
Rozendaal	5
Westervoort	20
Wijchen	30
Zevenaar	65
Groene Metropoolregio	**1.855**

Bron: Ethos telling Gelderland-Zuid 2024, bewerking Companen.

BIJLAGE 2
NADERE TOELICHTING OP DE METHODOLOGIE

Kwalitatieve woningbehoefte

Vraag en aanbod van de volgende doelgroepen is opgenomen:

Starters	onzelfstandig wonenden (veelal inwonende kinderen) die een zelfstandige woning binnen de gemeente/regio betrekken en bij verhuizing geen woning achterlaten. Gaat ook om studenten die zelfstandig gaan wonen.
Doorstromers	zelfstandig wonende huishoudens die de komende vijf jaar een zelfstandige woning binnen de gemeente/regio betrekken.
Verlaters	huishoudens die door overlijden of vertrek een zelfstandige woning achterlaten.

Bij deze doorrekening baseren we ons op de volgende uitgangspunten:
- We nemen 1 januari 2025 als nulpunt voor de doorrekeningen.
- Voor de omvang van de woningbehoefte gaan we uit van de huishoudensgroei volgens de prognose Primos Gelderse variant 2025 van de Provincie Gelderland en de inloop van het woningtekort naar 2% tot en met 2034.
- De verhuisgeneigdheid per huishoudensgroep baseren we op het werkelijk aantal verhuizingen van verschillende huishoudens. Ook de achter te laten woningen baseren we op het feitelijk vrijkomend aanbod, geïndexeerd naar het huidige prijspeil van woningen.
- De woonvoorkeuren baseren we primair op WoON 2024.

Doordat de markt in de regio Arnhem-Nijmegen onder druk staat is bijna elk woningaanbod in trek bij woningzoekers. De huidige woningmarkt is in belangrijke mate een aanbiedersmarkt. Mensen verhuizen vaak niet naar de woning die exact aansluit bij hun wensen, maar vooral naar woningen die binnen hun mogelijkheden beschikbaar zijn. Verhuiswensen zijn in deze markt vaak ondergeschikt aan verhuismogelijkheden. Toch is juist in deze markt het beleidsmatig minder interessant om te zien wat mensen daadwerkelijk doen, maar vooral naar wat mensen willen: het accentueren van de vraag in een aanbiedersmarkt.

Het nationale woononderzoek WoON 2024 geeft hier inzicht in. Via dit grootschalige enquêteonderzoek zijn woonwensen in beeld gebracht. In grote lijnen biedt dit een beeld van de vraag. Toch zijn hierbij enkele nuanceringen te maken:
- Voor de sociale huur zien we dat het wettelijk systeem van toewijzingsnormen naar inkomen bepaalt wie hiervoor in aanmerking komt. Dit is een ‘systeemgedreven’ segment. De wens is meer secundair.
- Een deel van de verhuizingen komt niet voort vanuit een woonwens, maar vanuit een noodzaak. Te denken is aan een verhuizing als gevolg van echtscheiding, zorgsituatie of naar een tijdelijke (tussen)woning. In woonwensenonderzoek komt deze vraag niet of hoogstens zeer beperkt in beeld. Omdat die vraag in de praktijk wel aanwezig is, is het noodzakelijk dit wel in beeld te brengen. Dat kan door dit deel van de vraag te baseren op daadwerkelijke verhuizingen. In deze situatie gaat het vaak om verhuizingen naar vrije sector huurwoningen en/of naar woonzorgvormen. Daarom baseren we de vraag naar vrije sector huur voor een deel op feitelijke verhuizingen.
- Het enquêteonderzoek is uitgevoerd in 2023 en 2024. Sindsdien zijn de prijzen van woningen blijven stijgen. Om een reële inschatting van vraag en aanbod te kunnen maken hebben we daarom de prijsopbouw van het potentiële woningaanbod in de enquête geïndexeerd op de prijsontwikkeling op de woningmarkt. Aan de vraagkant is de koopkracht in dezelfde periode maar beperkt gegroeid. We nemen daarom aan dat dit minder effect heeft op de woningvraag.

Bij het ramen van de extra woningbehoefte is rekening gehouden met het vrijkomen van woningen door doorstroming, woningen die weer door een ander huishouden worden betrokken. De gepresenteerde aanvullende woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment is de behoefte die per saldo niet wordt ingevuld door vrijkomend aanbod.

Benodigde sociale huurvoorraad

De gemeenten en corporaties hebben een bijzondere verantwoordelijkheid om in huisvesting te voorzien van mensen die op basis van hun inkomen dit niet volledig zelfstandig kunnen. Wettelijk is vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 49.669 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 54.847 (prijspeil 2025) tot de doelgroep van de woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 900 bedoeld (prijspeil 2025). Huishoudens met een laag inkomen kunnen huurtoeslag krijgen. De inkomensgrenzen voor de huurtoeslag zijn in 2020 komen te vervallen en zijn vervangen voor een eigen bijdrage. Deze eigen bijdrage is hoger naarmate het inkomen hoger is. Als de eigen bijdrage hoger is dan de feitelijke huur dan krijgt een huishouden geen huurtoeslag meer. In het kader van het passend toewijzen van woningen door corporaties zijn er nog wel inkomensgrenzen. Deze zijn in 2025 als volgt:

- Eenpersoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd: € 28.375
- Eenpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 27.775
- Meerpersoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd: € 38.500
- Meerpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 37.350

Huishoudens in deze inkomensgroepen zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 683 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 732 voor 3- en meerpersoonshuishoudens. Om goed invulling te kunnen geven aan de huisvestingsopgave van deze doelgroepen, passend binnen de wettelijke kaders, hebben we de behoefte aan sociale huurwoningen in beeld gebracht. De toekomstige ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen is afhankelijk van verschillende ontwikkelingen die niet altijd beïnvloedbaar zijn. Het is belangrijk om op te merken dat de gepresenteerde extra woningbehoefte de netto behoefte is. Als corporatiewoningen worden gesloopt of verkocht is sprake van een navenant hogere opgave. De netto behoefte aan sociale huurwoningen is in de rapportage vertaald naar pmc's volgens de Woonstandaard 4.0 van Aedes en het Netwerk Conceptueel Bouwen.

1 Gevolgen demografische trends voor sociale huur

De factor met de grootste invloed op de behoefte aan sociale huur is de verwachte huishoudensgroei. De groei van het aantal huishoudens spreidt zich demografisch over verschillende marktsegmenten.

2 Inlopen van het woningtekort

Voor de toekomstige woningbehoefte houden we naast de huishoudensgroei rekening met het inlopen van een bestaand woningtekort (naar 2% van de woningvoorraad). Het woningtekort heeft vooral betrekking op doelgroepen die een zelfstandige woning wensen maar daar nu niet of nauwelijks mogelijkheden toe hebben (vanwege gebrek aan woningaanbod of beperkte financiële mogelijkheden) en daardoor onzelfstandig wonen. Het gaat met name om starters op de woningmarkt en eenpersoonshuishoudens. Deze doelgroepen aan het begin van hun wooncarrière zijn, blijkend uit hun woonwens volgens WoON 2024, meer dan gemiddeld georiënteerd op een sociale huurwoning. Dit betekent dat een naar verhouding groot deel van het in te lopen woningtekort op basis van woonwensen terecht komt in de sociale huur.

3 Generatie-effect: ouderen verhuizen minder van koopwoning naar sociale huur

Een andere ontwikkeling die van invloed is op de behoefte aan sociale huur is het zogenaamde generatie-effect. Door beleid van de Rijksoverheid is jarenlang het kopen van woningen gestimuleerd. Hierdoor hebben generaties die na 1945 geboren zijn vaker een koopwoning dan de generaties van voor 1945. Juist die

laatste groep woont verhoudingsgewijs veel in een sociale huurwoning. De generatie geboren voor de Tweede Wereldoorlog zal de komende jaren steeds vaker uit hun woning gaan. De naoorlogse generatie (babyboom) vult dit slechts beperkt op door hun grotere oriëntatie op de koopsector. Hierdoor daalt de behoefte aan sociale huur tussen de generaties.

4 Verwachte koopkrachtontwikkeling en ontwikkeling tweedeling

De huishoudensgroei is de belangrijkste graadmeter voor de totale woningvraag. De koopkrachtontwikkeling geeft inzicht in welke inkomensgroepen binnen de totale huishoudensgroepen zullen toe- of afnemen. Een sterke positieve koopkrachtontwikkeling leidt tot een relatief kleine groei (of zelfs stagnatie) van de lage inkomensgroep. Bij een stagnatie van de koopkrachtontwikkeling (of zelfs afname) neemt de groep huishoudens met een laag inkomen juist toe (en de midden- en hogere inkomens juist veel minder). Echter laten economische ontwikkelingen zich niet één op één vertalen naar inkomensgroei bij de doelgroepen van de sociale huur. Veel belangrijker is in welke mate de economische tweedeling zich ontwikkelt. De koopkrachtontwikkeling in Nederland was de afgelopen jaren positief, lonen stegen harder dan de inflatie. In de corporatiesector is een echter een veel groter deel van de inwoners dan gemiddeld afhankelijk van een (bijstands-)uitkering of AOW/pensioen. De koopkracht van deze groepen steeg de afgelopen jaren aanmerkelijk minder hard dan van werkenden (CBS). De tweedeling tussen mensen die werken en mensen die afhankelijk zijn van een uitkering of pensioen is daardoor verder toegenomen. Daarbij is de werkloosheid, hoewel historisch gezien nog laag, aan het stijgen in Nederland. Ook de beschikbaarheid van vrijkomende woningen voor mensen die snel een sociale huurwoningen van een woningcorporatie nodig hebben is een aandachtspunt. Het gaat dan om statushouders, mensen die moeten uitstromen uit een instelling, mensen die dakloos zijn of dit dreigen te worden etc. We gaan daarom voor de behoefteontwikkeling vooralsnog uit van het lage scenario. Dit scenario sluit aan bij de afspraken die zijn gemaakt in de regionale woondeal met de provincie en de Rijksoverheid.

Behoefte aan woonwagenstandplaatsen

De verschillende gemeenten binnen de Groene Metropoolregio hanteren verschillende methoden om de behoefte aan woonwagenstandplaatsen bij te houden.

Behoefte op basis van wachtlijst of enquête

Diverse gemeenten houden een wachtlijst bij van woonwagenbewoners die behoefte hebben aan een standplaats (inclusief diverse kenmerken, zoals leeftijd, huishoudenssamenstelling, huidige woonsituatie, eventuele voorkeur voor een specifieke locatie). Zo'n wachtlijst vormt doorgaans de beste bron om de behoefte binnen een gemeente te bepalen, omdat het de actuele vraag weergeeft.

Sommige gemeenten hebben een enquête onder woonwagenbewoners gehouden. Zeker als zo'n enquête relatief recent is gehouden, geeft deze bron een goede weergave van de vraag. Is de enquête al enkele jaren geleden afgenomen, dan is dit als bron voor de behoefte minder betrouwbaar. Met deze bronnen is er vaak ook zicht op de eventuele behoefte van woonwagenbewoners die vanuit een andere gemeente zich in een gemeente willen vestigen. Omdat de verschillende enquetes niet gelijktijdig zijn afgenomen en er geen regionale wachtlijst bestaat, is het mogelijk dat er een dubbeling zit in de behoefte van woonwagenbewoners, afkomstig van andere gemeenten. Bijvoorbeeld doordat men zich op meerdere gemeenten oriënteert als het gaat om de toekomstige woonlocatie. Zeker als een woonwagenlocatie in de ene gemeente dichtbij een of meerdere woonwagenlocaties van de buurtgemeente zit, is er een zekere overlap in de vraag mogelijk. Dat geldt ook als er hechte familiebanden bestaan tussen bewoners van woonwagenlocaties in verschillende gemeenten.

De kenmerken per woonwagenlocatie (en daarmee ook de aantrekkingskracht op woonwagenbewoners van buiten de gemeente) verschilt echter sterk per locatie. Het is daardoor niet mogelijk om op uniforme wijze een aanname te doen in de eventuele overlap in de behoefte bij gemeenten.

Behoefte op basis van leeftijden huidige bewoners standplaatsen

Daarnaast zijn er diverse gemeenten waarbij we op basis van de BRP registratie een aanname hebben gedaan voor de te verwachte behoefte, door te kijken

naar de leeftijden van de huidige bewoners van woonwagenstandplaatsen. Op het moment dat iemand 18 jaar of ouder is en woont op een adres waar ook mensen wonen die minimaal 20 jaar ouder zijn, dan is dat een indicatie dat er thuiswonende kinderen zijn die mogelijk op zichzelf willen wonen. Als er meerdere 18-plussers bij oudere bewoners wonen, kan het gaan mogelijk om kinderen van dezelfde ouders gaan, maar ook om een inwonend stel. Daarom hebben we voor de gemeenten met BRP cijfers een bandbreedte voor de behoefte gehanteerd:

- Laag scenario: Alleen behoefte aan een standplaats als er inwonende 25-plussers in de woonwagen woonachtig zijn in combinatie met minimaal één ouder persoon (+ 20 jaar). Per twee 25-plussers is er behoefte aan één standplaats
- Hoog scenario: Behoefte aan een standplaats als inwonende kinderen 18 jaar of ouder zijn, in combinatie met minimaal één ouder persoon (+20 jaar). Per 18-plusser is er behoefte aan één standplaats.

Met een BRP analyse kan alleen een analyse van inwonende kinderen bij woonwagenstandplaatsen worden gemaakt. Er is dan nog geen zicht op een eventuele behoefte van woonwagenbewoners die in een reguliere (stenen) woning in de gemeente wonen en eventuele woonwagenbewoners die vanuit een andere gemeente zich willen vestigen in de gemeente. Het is aannemelijk dat de werkelijke behoefte in gemeenten met alleen een BRP-analyse hoger is dan nu in tabel 6.11 staat weergegeven.

Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Post- en bezoekadres
Nieuwe Stationsstraat 10
6811 KS Arnhem

Rijntoren – WTC Arnhem
(7e verdieping)

info@gmr.nl
www.gmr.nl

Companen

Bezoekadres
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem

Postadres
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
026 351 25 32