

DATUM 15 april 2026

PROJECTNUMMER 2202.125

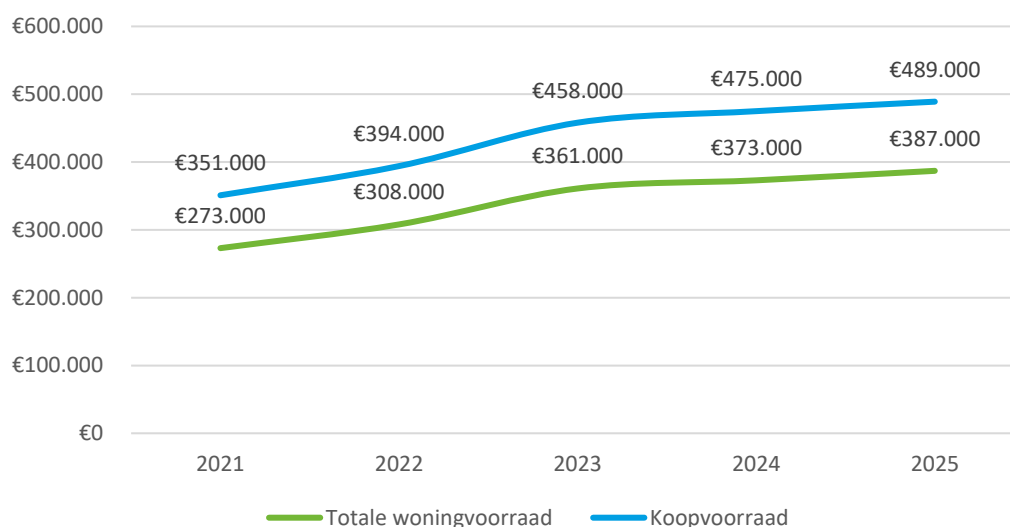
OPDRACHTGEVER Gemeente Nijmegen

Prijsgrenzen goedkope en betaalbare koopvoorraad

Voor de onderbouwing van opkoopbescherming en planologische doelgroepbinding is in beeld gebracht wat schaarstegrenzen zijn in de goedkope en betaalbare koopvoorraad en of zich verdringingseffecten voordoen in deze segmenten.

Ontwikkeling van de waarde van de woningvoorraad

Figuur 1: Gemeente Nijmegen. Ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde, 2021 – 2025



Bron: CBS

- De WOZ-waarde van woningen in Nijmegen is de afgelopen vijf jaar aanmerkelijk gestegen. Had een gemiddelde woning in de gemeente in 2021 nog een WOZ-waarde van € 273.000, in 2025 was dit opgelopen naar gemiddeld € 387.000. Dit is een stijging met meer dan 40%.
- In de koopsector nam in deze periode de gemiddelde WOZ-waarde toe van € 351.000 in 2021 naar € 489.000 in 2025, een stijging met eveneens zo'n 40%. De gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning lag daarmee in 2025 in Nijmegen ruim boven de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 405.000 (prijspeil 2025).
- De WOZ-waarde nam het hardst toe tussen 2022 en 2023.

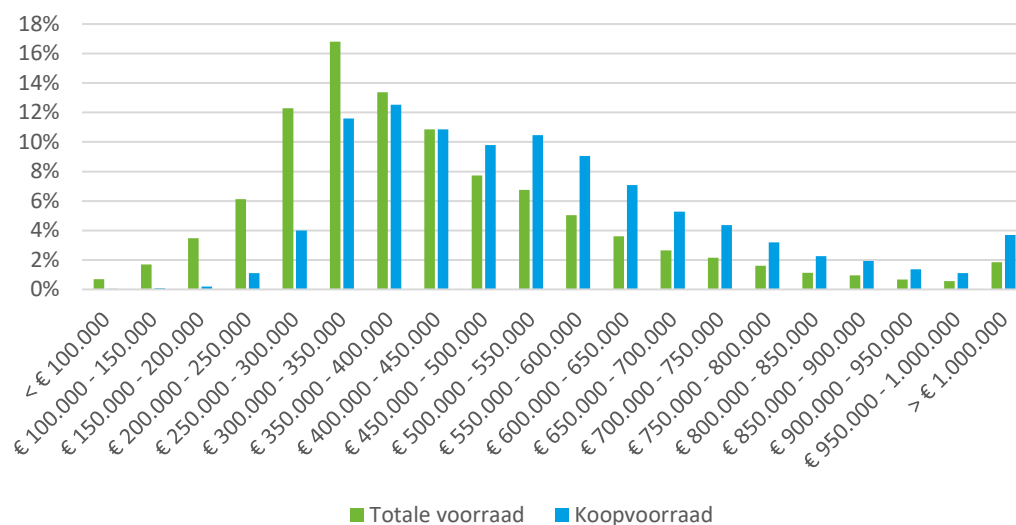
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Waarde van de woningvoorraad in 2025

Figuur 2: Gemeente Nijmegen. Verdeling totale woningvoorraad en koopvoorraad naar WOZ-klasse, 2025



Bron: Gemeente Nijmegen

- Op het niveau van de totale woningvoorraad hebben veel woningen een WOZ-waarde tussen € 250.000 en € 400.000. In de koopsector is het segment waarin relatief veel woningen zitten breder, tussen € 300.000 en € 500.000 tot € 600.000.
- In de koopsector komen ook meer woningen voor met WOZ-waarden boven € 600.000. Ongeveer 4% van de koopvoorraad heeft een WOZ-waarde boven € 1 mln.

Tabel 1: Gemeente Nijmegen. Waarde van de totale woningvoorraad en de koopvoorraad naar verschillende indelingen, 2025

	Totale voorraad	Koopvoorraad
Gemiddelde WOZ-waarde	€ 430.652	€ 541.604
Mediane WOZ-waarde	€ 381.000	€ 500.000
Laagste WOZ-waarde	€ 38.000	€ 66.000
Hoogste WOZ-waarde	€ 19.433.000	€ 8.216.000
WOZ-waarde bij 33% van de woningen	€ 326.000	€ 416.000
WOZ-waarde bij 66% van de woningen	€ 458.000	€ 581.000

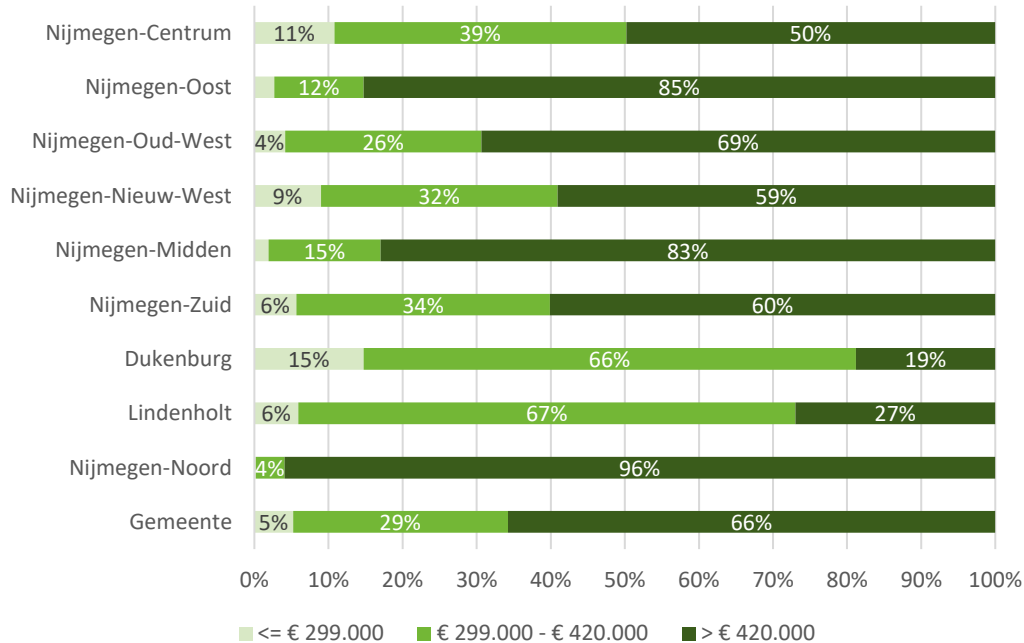
Bron: Gemeente Arnhem

- Op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie is de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Nijmegen € 431.000. In de koopsector is dit zo'n € 542.000. Dat is hoger dan uit de CBS-gegevens blijkt. Dit komt omdat bij het bepalen van de gemiddelde waarde op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie alle woningen zijn meegenomen. Het CBS heeft een correctie toegepast, waarbij woningen met een hele hoge of juist een hele lage waarde buiten beschouwing zijn gelaten. Met name de woningen met een hele hoge waarde beïnvloeden het gemiddelde. De mediane (middelste) WOZ-waarde ligt dicht bij de door het CBS representeerde gemiddelden. Dat strookt met de correctie op hele hoge WOZ-waarden.

- Een derde van de woningvoorraad in Nijmegen heeft een WOZ-waarde tot € 326.000. In de koopvoorraad is dit € 416.000. Daarmee heeft twee derde van de koopwoningen in Nijmegen een WOZ-waarde die boven de landelijke betaalbaarheidsgrens van 2025 (€ 405.000) ligt.
- Een derde van de woningvoorraad heeft een WOZ-waarde van € 458.000 of hoger. In de koopsector heeft een derde van de voorraad een WOZ-waarde van € 581.000 of hoger.

Spreiding van de koopvoorraad naar prijssegment

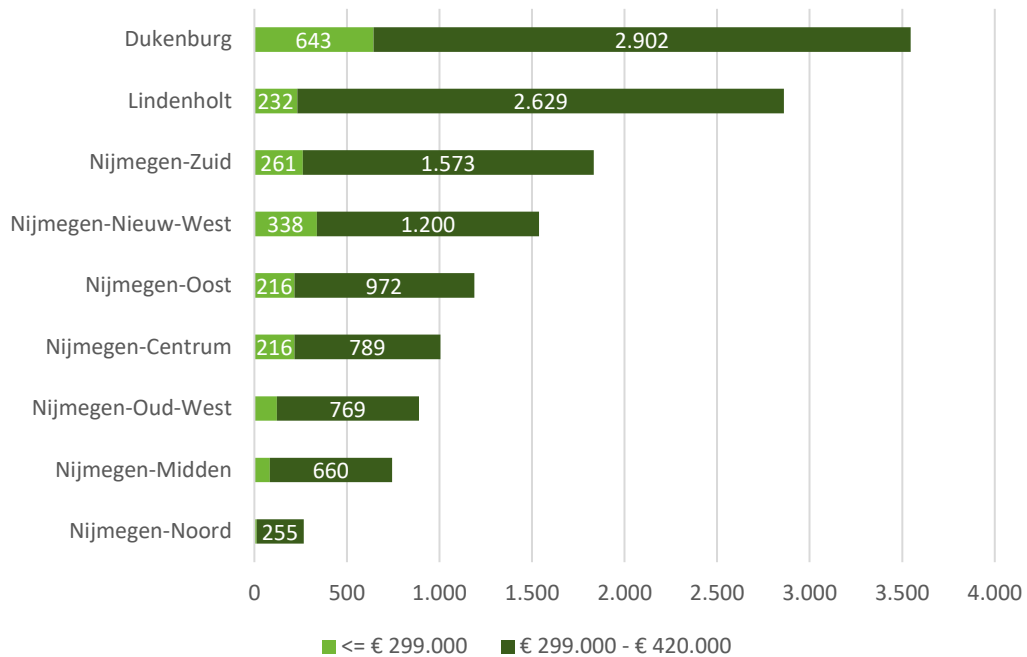
Figuur 3: Gemeente Nijmegen. Koopvoorraad naar WOZ-waarde in klassen, per stadsdeel, 2025



Bron: Gemeente Nijmegen

- Op gemeenteniveau had in 2025 ongeveer 5% van de koopwoningen een WOZ-waarde in het goedkope segment (tot € 299.000). Twee derde had een WOZ-waarde boven de huidige landelijke betaalbaarheidsgrens van € 420.000 (prijspeil 2026).
- In de stadsdelen Dukenburg (15%) Centrum (11%) en Nieuw-West (9%) staan naar verhouding de meeste koopwoningen in het goedkope segment.
- De stadsdelen Noord, Oost en Midden hebben een dure koopvoorraad. In deze stadsdelen had in 2025 meer dan 80% van de koopwoningen een WOZ-waarde boven de huidige betaalbaarheidsgrens van € 420.000.
- De stadsdelen Dukenburg en Lindenholt hebben naar verhouding de grootste betaalbare koopvoorraad.

Figuur 4: Gemeente Nijmegen. Spreiding van het aantal goedkope (tot € 299.000) en betaalbare (€ 299 – € 420.000) koopwoningen naar stadsdeel, 2025



Bron: Gemeente Nijmegen

- De stadsdelen Dukenburg en Lindholt staan ook in absolute zin de meeste koopwoningen met een WOZ-waarde in het betaalbare segment.
- Ook in Zuid en in Nieuw-West staan naar verhouding veel betaalbare koopwoningen.

Kooptransacties

Het Kadaster heeft inzicht in de ontwikkeling van de woningprijzen. Deze liggen in een markt waarin de prijzen toenemen doorgaans boven de WOZ-waarde van woningen.

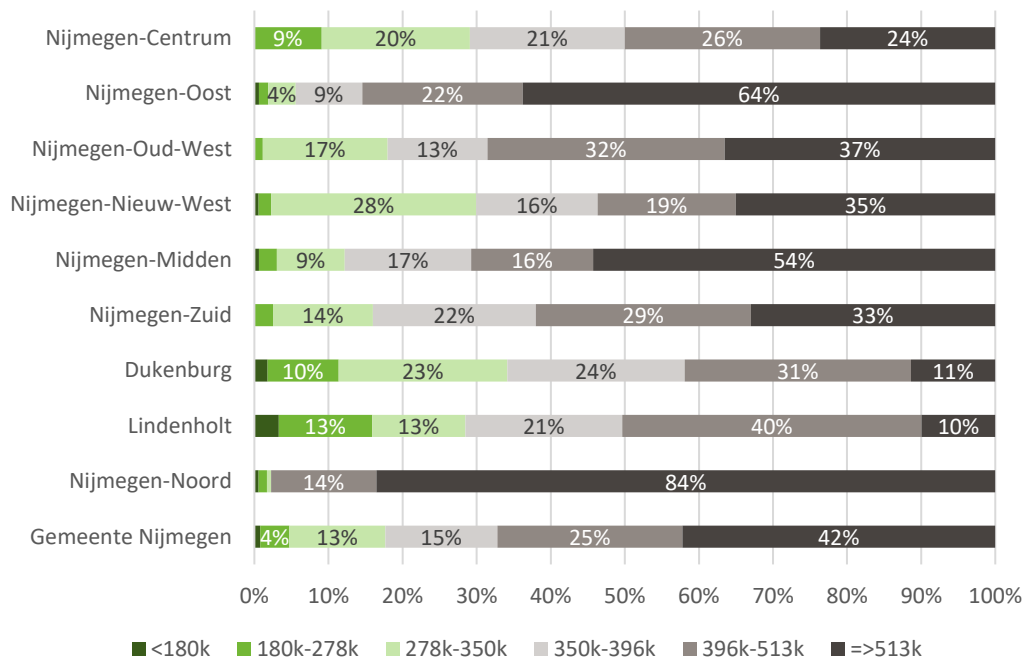
Figuur 5: Gemeente Nijmegen. Ontwikkeling kooptransacties naar prijssegment, absoluut en relatief, 2023 - 2025



Bron: Kadaster

- De afgelopen jaren waren er nauwelijks of geen koopwoningen op de markt die verkochten voor minder dan € 180.000. Het aandeel verkochte woningen met een prijs tot zo'n € 280.000 daalde van ongeveer 20% in de eerste helft van 2023 naar minder dan 5% in de tweede helft van 2025. Het aandeel verkochte woningen met een prijs tussen € 280.000 en € 350.000 daalde in die periode van 20% naar net boven de 10%.
- In de tweede helft van 2025 werd 70% van de verkochte woningen verkocht voor meer dan € 400.000. Ruim 40% werd verkocht voor ruim € 500.000 of meer.

Figuur 6: Gemeente Nijmegen. Kooptransacties naar prijssegment per stadsdeel, 2025



Bron: Kadaster

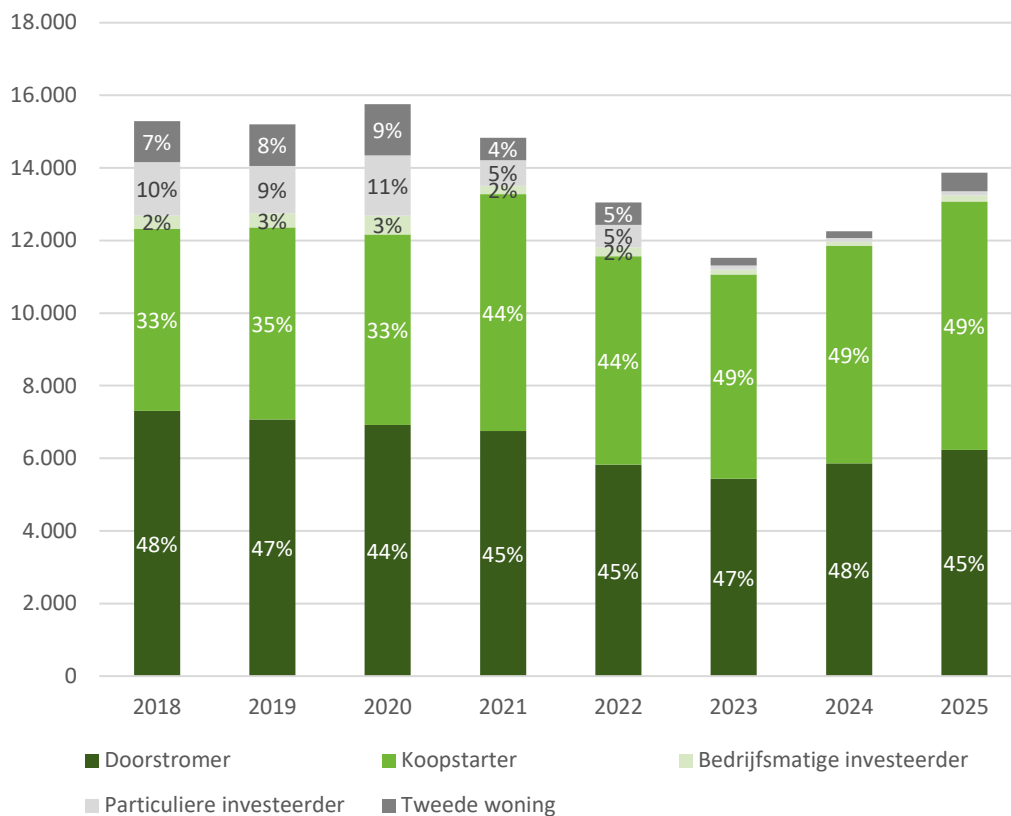
- De transactiepreisen per stadsdeel volgen het patroon van de WOZ-waarden. In 2025 had het gros van de verkochte woningen in het stadsdeel Noord een prijs boven € 500.000 en waren we nauwelijks verkopen onder € 400.000. Ook in de stadsdelen Oost en in mindere mate Midden werden vooral dure woningen verkocht.
- In Dukenburg, Lindenholt en het Centrum werden in 2025 nog woningen verkocht met een prijs onder de € 300.000, maar ook in deze stadsdelen was dit aandeel beperkt.

Woningen in het goedkope en ook in het betaalbare koopsegment zijn schaars en zijn steeds schaarser geworden. Is er op de koopmarkt in Nijmegen ook sprake van verdringing van huishoudens met een middeninkomen en van koopstarters, huishoudens die niet hebben geprofiteerd van de waarde­stijging van een koopwoning en voor het eerst een woning willen kopen?

Definitie Kadaster koopstarter

Het Kadaster neemt in de definitie van het begrip ‘koopstarter’ het inkomen niet als factor mee. Het Kadaster hanteert als definitie: een koopstarter is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar, dat wil zeggen een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. Bij meerdere verkrijgers moeten beide voor het eerst een woning op hun naam krijgen.

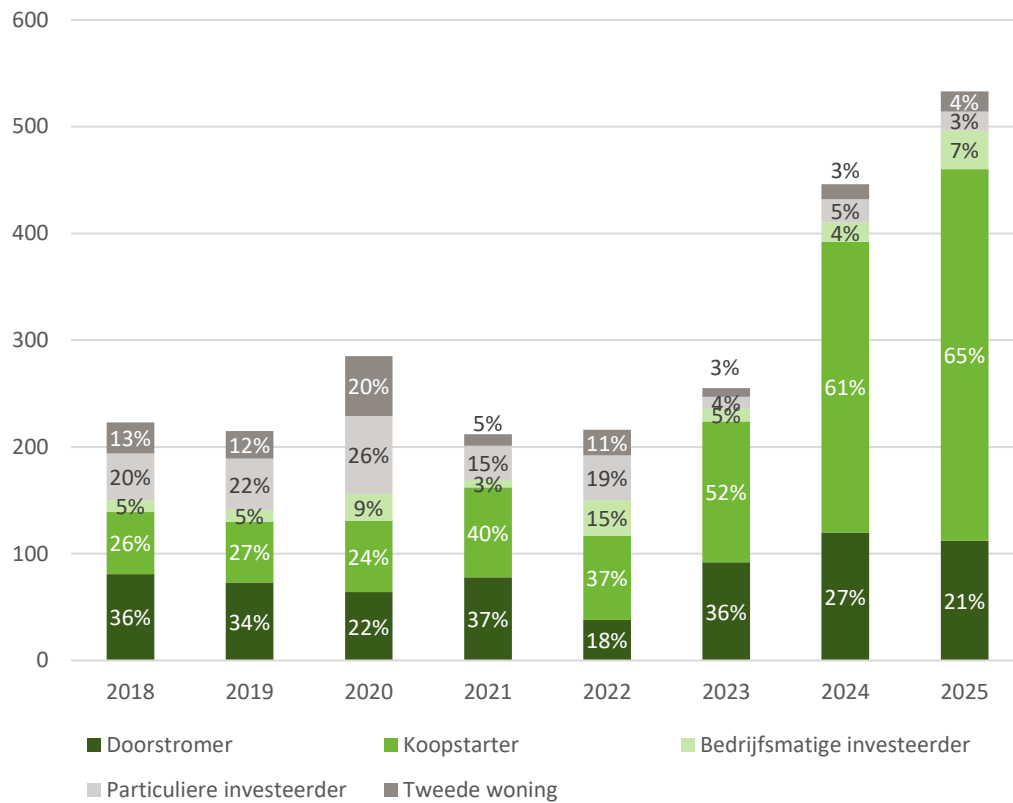
Figuur 7: Gemeente Nijmegen. Kooptransacties naar kopende partij, 2018 - 2022



Bron: Kadaster

- In de jaren 2018 tot en met 2022 werd een aanzienlijk deel van de koopwoningen in Nijmegen gekocht door bedrijfsmatige en particuliere investeerders met het oogmerk de woningen te verhuren. Het ging jaarlijks om tussen de 10% en de 15% van de woningen die werden verkocht in de gemeente. De meeste woningen werden echter gekocht door doorstromers binnen de koopsector en ook koopstarters kochten een aanmerkelijk groter deel van woningen dan investeerders.
- Diverse maatregelen (opkoopbescherming, verhoging overdrachtsbelasting, fiscale maatregelen in box 3) hebben ervoor gezorgd dat het opkopen van woningen minder aantrekkelijk is geworden. Het landelijke beeld is dat veel eerder door investeerders gekochte woningen de laatste tijd zelfs weer verkocht worden. Dit is duidelijk zichtbaar in de data: vanaf 2023 is het aandeel woningen dat door investeerders wordt gekocht aanmerkelijk lager dan in de jaren daarvoor. Vanaf 2023 neemt het aandeel woningen dat door koopstarters wordt gekocht sterk toe, naar 49% vanaf 2023. Ook het aantal verkochte woningen neemt aanmerkelijk toe, mede doordat investeerders woningen verkopen.
- Er is geen sprake verdringing van koopstarters op de Nijmeegse koopmarkt door het opkopen van woningen door investeerders. Gezien de prijzen waarvoor woningen in Nijmegen in 2025 werden verkocht en het relatief hoge aandeel koopstarters dat een woning kocht, is een deel van de koopstarters ook in staat woningen te kopen met een prijs boven de landelijke betaalbaarheidsgrens.

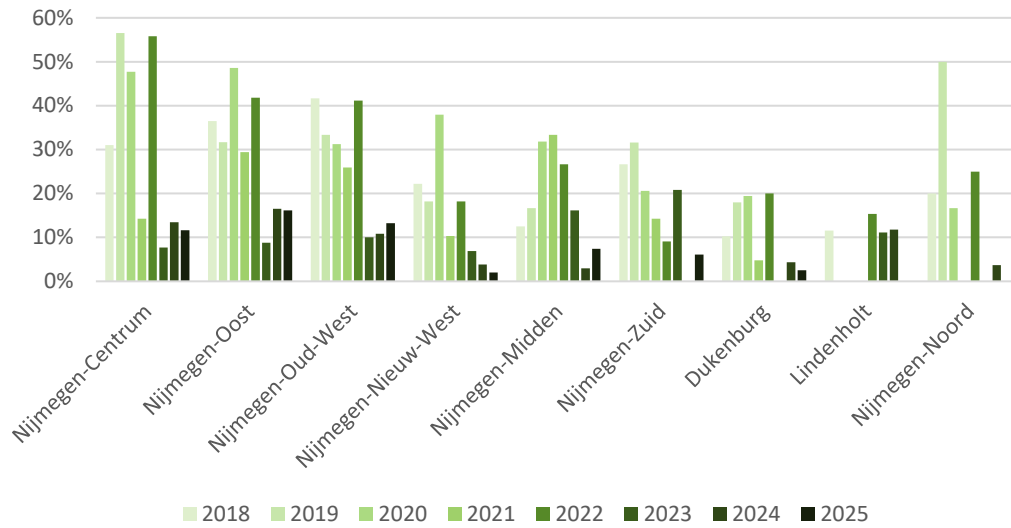
Figuur 8: Gemeente Nijmegen. Kooptransacties naar kopende partij van door investeerders verkochte woningen, 2018 - 2025



Bron: Kadaster

- Zoals aangegeven zijn er vanaf 2022 diverse maatregelen in werking getreden die het voor investeerders minder aantrekkelijk maken om woningen voor verhuur op te kopen. Investeerders blijken hun bezit ook vaker te zijn gaan verkopen. In Nijmegen is dit zichtbaar vanaf 2023, maar vooral vanaf 2024. Vanaf dat jaar worden aanmerkelijk meer woningen door investeerders weer verkocht.
- Het zijn met name koopstarters die hiervan profiteren. In 2024 werd ruim 60% van de door investeerders verkochte woningen gekocht door koopstarters, in 2025 was dit zelfs 65%.

Figuur 9: Gemeente Nijmegen. Ontwikkeling aandeel door investeerders gekochte woningen per stadsdeel, 2018 - 2025



Bron: Kadaster

- In alle onderscheiden stadsdelen is het aandeel woningen dat is gekocht door investeerders (bedrijfsmatig en particulier) sterk afgenomen in de periode vanaf 2023.
- In de stadsdelen Centrum, Oost, Oud-West en Lindenholt lag dit aandeel ook in 2025 nog boven de 10%.

Leennormen voor inkomensgroepen

Tabel 2: 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.

- Om een hypotheek te kunnen krijgen voor een woning van € 420.000, de landelijke betaalbaarheidsgrens in 2026, is een bruto jaarinkomen nodig van meer dan € 80.000.
- Met een modaal inkomen (in 2026 € 48.000) is een woning van zo'n € 225.000 bereikbaar. Met anderhalf keer modaal is dit zo'n € 340.000, aanmerkelijk onder de betaalbaarheidsgrens.

Koopstarters hebben steeds vaker een hoog inkomen

- Uit onderzoek van de Rabobank¹ blijkt dat huishoudens met een lager inkomen zich de laatste minder vaak op een koopwoning richten omdat dit buiten hun bereik ligt. Het betreft volgens dit onderzoek vaak huishoudens in de leeftijd tot 45 jaar met een inkomen tot maximaal 2 x modaal.
- Het onderzoek constateert dat het leeuwendeel van de koopwoningen buiten het bereik ligt van jongvolwassenen en dat koopstarters steeds vaker een hoog inkomen hebben.
- Dit sluit aan bij het beeld uit de Kadastergegevens over 2025 dat tenminste een deel van de koopstarters in staat is een woning te kopen met een prijs boven de betaalbaarheidsgrens.

Conclusies en aanbevelingen

Schaarstegrens betaalbare koopvoorraad

- De waarden van woningen in Nijmegen is de afgelopen jaren aanmerkelijk gestegen (zo'n 40% in de afgelopen 5 jaar). In de koopvoorraad steeg de WOZ-waarde even hard als gemiddeld in de voorraad, maar ligt de waarde een stuk hoger.
- In de koopvoorraad had in 2025 ongeveer een derde van de woningen een WOZ-waarde onder de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 420.000. Twee derde had dus een WOZ-waarde daarboven.
- In de stadsdelen Noord, Oost en Midden had in 2025 meer dan 80% van de koopwoningen een WOZ-waarde boven de huidige betaalbaarheidsgrens van € 420.000.
- De huidige schaarstegrens voor de afbakening van de betaalbare koopvoorraad in Nijmegen is € 396.000. Deze is bepaald door na te gaan onder welke grens de WOZ-waarde van twee derde van de koopwoningen in de gemeente ligt. Als we nu dezelfde methode hanteren, zou deze schaarstegrens op € 581.000 komen te liggen.
- Het doel van de schaarstegrens is echter om een deel van de koopvoorraad te kunnen beschermen tegen verdringing van koopstarters en huishoudens met een middeninkomen. Deze doelgroepen kunnen doorgaans een woning met een prijs van € 581.000 niet betalen. Dat is ver boven de landelijke betaalbaarheidsgrens van 420.000 euro. De betaalbaarheidsgrens op 581.000 euro zetten doet geen recht aan het principe van betaalbaarheid omdat dit een bedrag is dat koopstarters en huishoudens met een middeninkomen niet kunnen betalen.
- De grens voor een hoger middeninkomen wordt vaak gelegd bij een inkomen van 2 x modaal. Een huishouden met een inkomen van 2 x modaal (93.000 euro) kan momenteel een woning financieren van ongeveer 440.000 euro, net boven de landelijke betaalbaarheidsgrens.
- De inkomensontwikkeling blijft in Nijmegen wat achter bij het gemiddelde in de provincie en bij het landelijke gemiddelde. Dat betekent dat de financiële mogelijkheden in Nijmegen wat lager zijn dan gemiddeld. Samen pleit dit ervoor een wat lagere grens te kiezen en adviseren we voor de betaalbare koopvoorraad aan te sluiten bij de landelijke betaalbaarheidsgrens van 420.000 euro.
- Een derde van de koopwoningvoorraad in Nijmegen heeft een WOZ-waarde tot deze grens. In de stadsdelen Nijmegen-Oost, -Midden en -Noord staan naar verhouding weinig betaalbare koopwoningen.

¹ [Rabobank – Na eigenwoningbezit daalt nu ook de koopgeneidheid onder 45-minners](#)

Schaarstegrens goedkope koopvoorraad

- De schaarstegrens voor de goedkope koopvoorraad is bij het vorige woonbehoefteonderzoek in 2022 gelegd op € 278.000. Dat is toen gedaan door te kijken waar de grens ligt waar de WOZ-waarden van een derde van de koopvoorraad onder liggen. Als we deze benadering nu toepassen, komen we uit op € 416.000, vrijwel de landelijke betaalbaarheidsgrens.
- Om een passende grens te vinden voor de afbakening van de goedkope koopvoorraad, kijken we naar de financieringsmogelijkheden van huishoudens met een lager middeninkomen. De grens voor lagere middeninkomens wordt vaak gelegd bij 1,5 keer het modale inkomen. Een huishouden met een inkomen van 1,5 keer modaal kan momenteel een woning kopen van ongeveer € 335.000.
- Dit bedrag ligt zo'n 20% boven de schaarstegrens voor goedkope koopwoningen uit 2022. Het modale inkomen steeg in de periode 2022 - 2024 van € 39.000 naar € 44.000. Dat is een stijging met 13%. Het gemiddelde *besteedbare* inkomen in Gelderland steeg in de periode 2022 – 2024 met 18%. Het gemiddelde besteedbare inkomen in Nijmegen steeg in deze periode met 15%, iets lager dan gemiddeld in de provincie. Het gemiddelde besteedbare inkomen steeg tussen 2022 en 2024 dus wat harder dan het bruto-inkomen, waarop het modale inkomen is gebaseerd. Over de periode 2022 tot en met 2025 steeg het modale inkomen met 19%. Informatie over de inkomensontwikkeling in Nijmegen is over 2025 nog niet beschikbaar.
- Als we een gemiddelde inkomensstijging van 19% over de periode 2022 – 2025 als uitgangspunt nemen en de oude grens van € 278.000 indexeren met dit percentage, komen we op € 331.000. Dit sluit goed aan op de financieringsmogelijkheden van een huishouden met een inkomen van 1,5 keer modaal (momenteel € 335.000). We adviseren de grens voor de betaalbare koopvoorraad voor Nijmegen vast te stellen op € 335.000.
- Zo'n 10% tot 15% van de koopwoningen in Nijmegen heeft een WOZ-waarde tot 335.000 euro. Dat betekent dat er zeer weinig koopaanbod is voor huishoudens met een inkomen tot 1,5 keer modaal.

Verdringing op de koopmarkt?

- Er was in 2025 geen sprake van verdringing van koopstarters en huishoudens met een middeninkomen op de koopmarkt door investeerders. De helft van de koopwoningen in de bestaande woningvoorraad die in 2025 op de markt kwamen, werd gekocht door koopstarters en een bijna even groot deel door doorstromers binnen de koopmarkt. Het aandeel woningen dat werd gekocht door investeerders bedroeg nog maar 2%.
- Investeerders verkochten in 2024 en 2025 juist veel woningen en het waren koopstarters die daar vaak van profiteerden. In 2025 werd twee derde van de woningen die werden verkocht door investeerders, gekocht door koopstarters.
- Er is weliswaar geen sprake van verdringing door investeerders, er is wel schaarste aan goedkope en betaalbare koopwoningen in Nijmegen. Het blijft daarom belangrijk om te sturen op betaalbaar aanbod in de koopsector. Dat blijkt ook uit het feit dat veel koopstarters in Nijmegen een woning kunnen kopen met behulp van een starterslening. Uit het WoON 2024 blijkt dat veel koopstarters, maar ook doorstromende huishoudens, een woning kopen met een schenking of een aanvullende lening van familie of vrienden. En het onderzoek van de Rabobank laat zien dat koopstarters steeds vaker een hoog inkomen hebben en dat huishoudens met een lager inkomen afhaken op de koopmarkt.