

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Bas Böhm
b.bohm@nijmegen.nl
0652751639

Ons kenmerk

D240738869

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

Datum 10 september 2024
Onderwerp Regionale woningmarktmonitor 2023 en
prognoses groei woningvoorraad

Geachte leden van de raad,

Elk jaar monitoren we in de Groene Metropoolregio de ontwikkelingen in de woningvoorraad. Dit gebeurt via de regionale woningmarktmonitor, waarin we realisatie en plannen ook vergelijken met de afspraken uit de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen 2.0. Via deze brief informeren wij u over de belangrijkste uitkomsten van de woningmarktmonitor over 2023 en over de laatste prognoses over groei van de woningvoorraad.

In de bijlage vindt u de rapportage monitor woningmarkt Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en is tevens de rapportage woonruimteverdeling Entree 2023 te vinden. De stukken en het digitale dashboard zijn ook te vinden op de [website](#) van de Groene Metropoolregio.

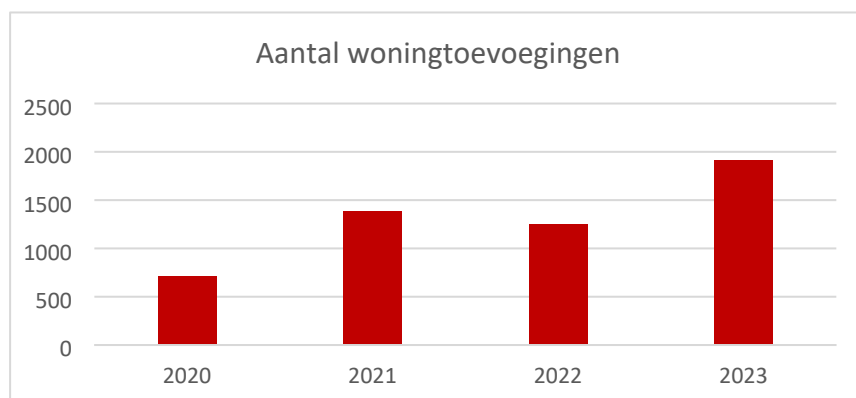
Meer woningen gerealiseerd, nog meer (betaalbare) woningen nodig

Uit de woningmarktrapportage blijken op regionaal niveau de volgende uitkomsten:

- Er werden in 2023 4.445 woningen toegevoegd: wat meer dan gepland en liefst 900 meer dan in 2022. Ten opzichte van de planning in de Woondeal ligt de realisatie in de regio op schema. In de Arnhem en omgeving en in het Rijk van Nijmegen lukt het om de afgesproken aantallen woningen toe te voegen. In De Liemers blijft de woningproductie achter bij de afgesproken aantallen.
- Uit data van het CBS blijkt dat ruim 1.000 woningen in de regio zijn toegevoegd in de bestaande bouw; door splitsing, transformatie of verbouw;
- Er zijn veel plannen, maar de hoeveelheid plannen met een harde planstatus volstaat niet om de restopgave in de Woondealperiode te realiseren.
- Er zijn in 2023 meer woningen in het betaalbare segment gerealiseerd dan in het vorige jaar. Het aandeel ligt echter nog niet op het niveau van de Woondealafspraken.
- De druk op de woningmarkt is nog steeds hoog en het woningtekort is aanzienlijk. In de sociale huursector is de druk niet afgenomen en steeds meer groepen vragen een sociale huurwoning.
- De energetische kwaliteit van de woningvoorraad verbetert langzaam; met name in de particuliere voorraad is de opgave nog steeds groot.

Uitkomsten Rijk van Nijmegen

Het aantal nieuwbouwwoningen in Nijmegen was met bijna 1.600 woningen erg hoog in 2023. Met name in Waalsprong en Waalfront zijn veel nieuwe woningen opgeleverd. Daarnaast zijn er zo'n 325 woningen in de bestaande bouw toegevoegd via transformatie, splitsing of een andere wijze van verbouw. In Nijmegen zijn in 2023 in totaal dus ruim 1.900 woningen toegevoegd. We verwachten later dit jaar inzage te krijgen in de prijsklassen die horen bij deze gerealiseerde woningen.



Aantal woningtoevoegingen in Nijmegen per jaar (bron: CBS)

In de rapportage wordt verder geconstateerd dat:

- Rijk van Nijmegen op schema ligt bij het realiseren van de Woondealafspraken en de geplande woningen. Om dat vol te kunnen houden blijft het zaak voldoende concrete plannen voor (betaalbare) woningen te hebben.
- De aanhoudende druk op de sociale huursector in Nijmegen een punt van aandacht blijft.
- De afhankelijkheid van de gemeente Nijmegen voor het halen van de afspraken een aandachtspunt is.

Woonruimteverdeling: meer aanbod, nog meer vraag

Uit de rapportage van Entree blijkt dat na een daling in 2022 er in 2023 weer sprake is van een stijging met 4,4% van het aantal verhuurde woningen. Het aantal verhuurde eengezinswoningen is redelijk gelijk gebleven. De toename van het aantal verhuurde woningen wordt met name veroorzaakt door flatwoningen met een lift en bovenwoningen.

Het aantal actief woningzoekenden is in 2023 gestegen met 7,6%. De stijging van het aantal actief zoekende doorstromers was relatief het grootst en groter dan in voorgaande jaren. Het aantal actief woningzoekenden vertoont al jaren een stijgende lijn. Enerzijds veroorzaakt door bevolkingsgroei en toename van het aantal eenpersoonshuishoudens anderzijds door ontwikkelingen op de koopmarkt. Dat laatste is vooral terug te vinden aan het verder toegenomen aantal actief woningzoekenden zonder recht op huurtoeslag.

Doordat het aantal actief woningzoekenden harder is gestegen dan het aanbod, is het slagingspercentage gedaald ten opzichte van 2022. Deze daling is minder sterk dan in voorgaande jaren.

Prognoses groei woningvoorraad

Het Rijk maakt elk half jaar gebruik van de Primos-prognose voor zicht op de woonopgave. Hierbij geeft het Rijk aan dat prognoses inherent onzeker zijn en dat de onzekerheid de laatste jaren is toegenomen. Dit komt doordat de bevolkingsgroei steeds minder bepaald wordt door natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) en steeds meer door migratie. Migratie is minder voorspelbaar en grilliger dan natuurlijke aanwas, waardoor ook de onzekerheid voor de woonopgave groter wordt.

Op basis van de nieuwe Primos-prognose 2024 is berekend dat er landelijk circa 993.000 woningen nodig zijn om het tekort in 2031 in te lopen tot 2%. Regionaal en lokaal zien we door de jaren heen fluctuaties in deze prognose. Op basis van de laatste Primos-prognose zouden er in de GMR ruim 36.000 woningen nodig zijn om het tekort in 2030 in te lopen tot 2%. Voor Nijmegen gaat het tot en met 2030 om bijna 12.500 woningen. Dit is in lijn met de onlangs door uw raad vastgestelde Nijmeegse Woonagenda 2024-2029.

Voor de lange termijn zijn er meer onzekerheden en zien we dat de prognoses sterker fluctueren. Op basis van de twee laatste Primos-prognoses gaat het tot 2040 om 55.000 tot 60.000 woningen in de GMR en in Nijmegen om circa 17.500 tot 21.000 woningen. In de laatste prognose is zowel op regionaal als lokaal niveau de groei van de woningvoorraad op lange termijn afgenomen.

In de regio doen we elke 3 jaar we op basis van het landelijke WoON (WoonOnderzoek Nederland) onderzoek naar de woonbehoefte, zowel in aantal woningen als in type woning. Volgend jaar zullen de uitkomsten van het WoON bekend worden. Dit is input voor nieuw regionaal woonbehoefteonderzoek dat medio 2025 kan starten.

Monitoring in 2025

Op 3 juli 2024 heeft u de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 vastgesteld. Daarin is opgenomen om jaarlijks de voortgang van toevoegingen in de nieuwbouw, de bestaande bouw en van de planvoorraad te monitoren. In 2025 zullen we de regionale en lokale monitoring combineren in één raadsinformatiebrief.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester