



Informatienota raad – openbaar

Onderwerp	Uitkomsten woonbehoefteonderzoek 2025 GMR
Zaakdossier	Z/26/066874 - D/26/206741
Portefeuillehouder	Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma	1. Evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en leefklimaat
Datum collegebesluit	17 maart 2026
Afdeling	Leefomgeving
Functie	Projectleider stedelijke vernieuwing

Kennis nemen van

De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek 2025 – 2050 in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Inleiding

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

Het rapport is als bijlage toegevoegd.

Samenvatting

De uitkomsten

Het onderzoek geeft aan dat de behoefte aan woningen in de GMR in de periode 2025 tot 2050 bijna 70.000 woningen bedraagt. Het gaat om ruim 56.000 woningen en zo'n 11.000 tot 14.000 andere vormen van (tijdelijke) huisvesting. Voor de periode 2025 tot en met 2034 komt de behoefte uit op bijna 40.000 extra woningen. Inclusief compensatie voor verwachte sloop komt deze uit op bijna 44.000 woningen. Daarmee ligt de behoefte vrijwel in lijn met de afspraken in de Woondeal (circa 45.000 woningen). Het onderzoek geeft daarnaast een aanvullende vraag aan van 7.300 tot bijna 10.000 tijdelijke plekken voor arbeidsmigranten, van 1.800 plekken voor (dreigend) dak- en thuisloze mensen en een behoefte van zo'n 400 woonwagendplaatsen in de regio. Daarnaast is er in Nijmegen ook een aanvullende vraag van 2.400 eenheden voor studenten.

Na 2035 blijft er behoefte aan extra woningen. Deze behoefte vlakt echter wel wat af. In de periode tot 2040 gaat het om bijna 8.000 extra woningen in de regio, in de tien jaar daarna gaat het om nog eens ruim 9.000 woningen. Het grootste deel van de behoefte komt voort uit de verwachte huishoudensgroei. Deze raming valt hoger uit dan bij de vorige prognose, vooral door een groei van het aantal buitenlandse vestigers, maar ook door een toename van het aantal vestigers uit de rest



van Nederland. Daarnaast is het woningtekort toegenomen: van 5,1% van de woningvoorraad (2022) naar 5,5% in 2025. Vooral in de subregio Nijmegen is het woningtekort toegenomen. De woningbehoefte tot en met 2034 in de subregio's Arnhem en Nijmegen is van vergelijkbare omvang (ruim 17.000 woningen in de periode 2025 tot en met 2034). In De Liemers is deze met 4.000 woningen in aantallen kleiner.

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

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

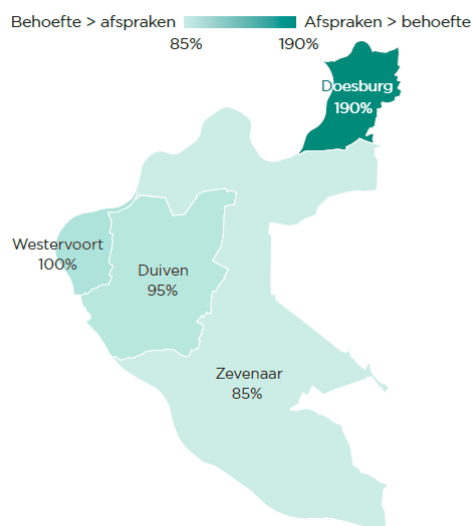
Daarmee is het aandeel "betaalbaar" (sociale huur, middenhuur, goedkope en betaalbare koop) 69%. Het aandeel behoefte aan appartementen of nultredenwoningen is 54% en aan eengezinswoningen 46%.

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

Wat is de betekenis van dit alles voor het Doesburgse woningbouwbeleid en haar drie grote woningbouwplannen?

Een fragment uit bijgevoegd woonbehoefteonderzoek (pagina 27):

Subregio De Liemers



- 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.



Dat in Doesburg méér woningen worden gebouwd dan nodig zijn voor de lokale behoefte is een bewuste keuze die wordt beargumenteerd in de Woonzorgwelzijnvisie. Meer woningen biedt mogelijkheden aan vestigers. Deze vestigers moeten zorgen voor meer balans in de totale woningvoorraad en er voor zorgen dat het inwoneraantal van Doesburg niet verder terugloopt. ¹ Met name de locaties **Wemmerse Woerden** (310 woningen) en **Stoerwoud** (circa 90 woningen) moeten er voor zorgen dat meer gezinnen zich gaan vestigen in Doesburg. Met het effect dat het betrekkelijk hoge voorzieningenniveau in Doesburg beter handhaafbaar is, maar ook moet het zorgen voor een betere balans in de woningvoorraad: Met de toe te voegen woningen op deze twee locaties komen er in Doesburg in verhouding iets meer duurdere woningen en iets minder sociale huurwoningen en iets minder goedkope en middeldure woningen.

In de Woonzorgwelzijnvisie Doesburg 2024-2028 op pagina 27 staat het als volgt verwoord:

Met vestigers kan Doesburg zijn betrekkelijk hoge voorzieningenniveau beter op peil houden; in het bijzonder wordt daarbij gedoeld op het winkelbestand en de maatschappelijke voorzieningen. Wanneer niet voor vestigers wordt gebouwd zal het bevolkingsaantal verder teruglopen. De stelling: “stilstand is achteruitgang” doet hier dan opgeld. Zie: [woonzorgwelzijnvisie_doesburg_2024-2028_def.pdf](#)

Op locatie **Hart van Beinum** komen voornamelijk appartementen (deels toekomstbestendig) voor één en tweepersoonshuishoudens. Verwachting is dat een deel van deze woningen zal worden betrokken door senioren uit Beinum, die daarvoor een eengezinswoning achterlaten.

In de Woonzorgwelzijnvisie Doesburg 2024-2028 op pagina 43 onder Thema: ‘Betaalbaarheid en beschikbaarheid’ het als volgt verwoord:

2	Bouwen van kleinere woningen voor het toenemende aantal 1- en 2-persoonshuishoudens om daarmee ook doorstroming te bevorderen door het “achterlaten” van eengezinswoningen	Vervanging eengezinswoningen door kleinere woningen, deels levensloopbestendig (project Flora23)
		Bouw van kleinere woningen (appartementen) voor 1- en 2 persoonshuishoudens in het Centrum van Beinum
		Het verlenen van medewerking aan woningeigenaren voor het splitsen van woningen (met name in de Binnenstad)

Vervolg

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

Communicatie

Communicatie over en verspreiding van het onderzoek vindt plaats vanuit de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

Bijlage(n)

1. Woonbehoefteonderzoek 2025, Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen / Companen

¹ een terugloop in woningaantal wordt met name bevordert doordat steeds meer huishoudens bestaan uit 1 of 2 personen, en die bij geen passend woningaanbod wonen in een grote eengezinswoning.