

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Woonbehoefteonderzoek 2025 Groene Metropoolregio

Collegedatum: 7 april 2026

Kernboodschap

Het woonbehoefteonderzoek 2025 van de Groene Metropoolregio laat zien wat de woonbehoefte in de regio is. Dat doet het onderzoek voor de hele regio, voor de subregio's (Nijmegen e.o., Arnhem e.o. en de Liemers) en voor elke gemeente. Het geeft ook adviezen over de verschillende woonopgaven.

Het onderzoek laat geen grote veranderingen zien ten opzichte van het vorige onderzoek van 3 jaar geleden. De vraag naar woningen is wel toegenomen en wat groter dan 3 jaar geleden. Onze regio blijft dus een aantrekkelijke plek om te wonen.

De behoefte aan betaalbare woningen blijft groot. Dit past bij de regionale afspraken dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar moet zijn, waarvan 30% sociale huur.

Voor Druten zien we dat de afspraken uit de Woondeal goed aansluiten bij de vraag naar woningen, zowel in aantallen als in de verdeling betaalbare en dure woningen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
25 mei 2023	Informatienota Woonbehoefteonderzoek 2022 Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen (Z/23/112332)

Toelichting

Het woonbehoefteonderzoek 2025 Groene Metropoolregio geeft inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte op regionaal, subregionaal en lokaal niveau en geeft aanbevelingen over verschillende woonopgaven die hier uit voortkomen. In deze informatienota informeren we u over de belangrijkste uitkomsten. Het rapport is als bijlage toegevoegd.

Periodiek doen we onderzoek

In onze regio doen we elke 3 jaar woonbehoefteonderzoek. Dit gebeurt op het moment dat de uitkomsten van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) bekend zijn. Het rapport is opgesteld door het 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. De methodologie wordt in het onderzoek toegelicht.

Uitkomsten

Het onderzoek geeft een behoefte in de GMR van 2025 tot 2050 van bijna 70.000 woningen of andere vormen van (tijdelijke) huisvesting. 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. In Nijmegen is 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 aan 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.

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 door buitenlandse vestigers, meer behoefte aan appartementen, de groeiende vraag naar sociale huurappartementen, een beperkte opgave voor middenhuur en de groeiende vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen.

Er is ook sprake van een groeiende behoefte aan huisvesting voor aandachtsgroepen. Het gaat om mensen die om uiteenlopende redenen niet zelfstandig in staat zijn passende woonruimte te vinden. Vaak speelt een zorg- of kwetsbaarheidsachtergrond een rol, zoals bij mensen met psychische problematiek, jongeren die uitstromen uit jeugdzorg, of mensen die uit een beschermde woonomgeving komen. Soms gaat het juist om huishoudens met een zeer specifieke woningvraag, bijvoorbeeld vanwege fysieke beperkingen of een noodzaak tot begeleiding aan huis.

Uitkomsten voor Druten

De lokale uitkomsten, waaronder die voor Druten, kunt u vinden via [deze link](#). De link staat ook op pagina 3 van het rapport.

Specifiek voor gemeente Druten zien we voor de periode 2025-2034 een behoefte aan 1.070 extra woningen. Die behoefte is daarmee in lijn met de afspraken die Druten met de regio in de Woondeal voor deze periode heeft gemaakt, zo'n 1.050 woningen. De behoefte sluit ook aan op de woningbouwambitie in woonvisie en woonzorgvisie. En ook op de uitgangspunten in de omgevingsvisie, waarin we vanaf 2030 koersen op gemiddeld 100 woningen per jaar.

Kwalitatief gezien, de woningbehoefte naar prijs-, en huur- en koopklassen, wijkt Druten niet af van de verdeling in de hele regio, zoals hierboven beschreven. Deze percentages liggen daarnaast grotendeels in lijn met het Drutense woonbeleid waarin wordt ingezet op twee derde betaalbare woningen en minimaal 30% sociale huur. Verder zien we ook in Druten dat de behoefte aan grondgebonden woningen en aan appartementen vrijwel met elkaar in evenwicht zijn.

Het woonbehoefteonderzoek laat dus zien dat Druten zowel kwantitatief als kwalitatief prima op koers ligt.

Gevolgen

Het woonbehoefteonderzoek geeft inzicht in de vraag naar woningen en vormt hiermee belangrijke input voor beleid en advisering bij woningbouwprojecten.

Communicatie

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

Uitvoering of Vervolgstappen

De uitkomsten van dit onderzoek gebruiken we bij actualisatie van regionale afspraken en lokaal beleid zoals 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.

Het onderzoek vormt ook belangrijke input voor beleid en advisering bij woningbouwprojecten.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlage:

- 1- Woonbehoefteonderzoek 2025 Groene Metropoolregio