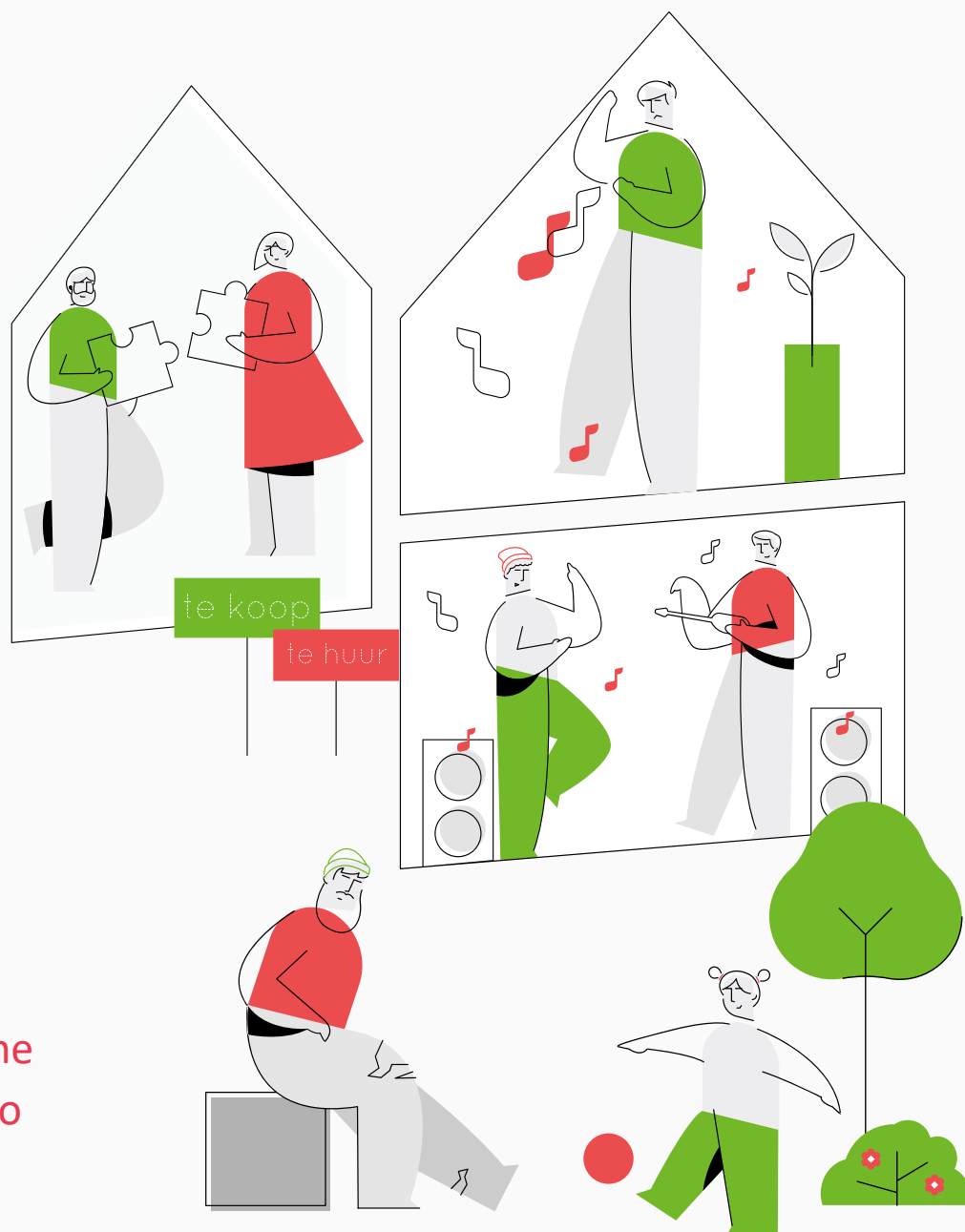


Monitor woningmarkt Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 2024



Partners Groene
Metropoolregio

20 mei 2025

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	20 mei 2025
TITEL	Monitor woningmarkt Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
OPDRACHTGEVER	Partners Groene Metropoolregio
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Vera Elferink
PROJECTNUMMER	2202.124/G
STATUS	

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Monitoring en doelen Woondeal	4
1.2	Leeswijzer	5
2	Voortgang regionale opgave	6
3	Belangrijkste opgaven subregio Arnhem	15
4	Belangrijkste opgaven subregio De Liemers	17
5	Belangrijkste opgaven subregio Nijmegen	19
	Bijlage 1: De Woondeal in kaarten	21

1 Inleiding

1.1 Monitoring en doelen Woondeal

De druk op de woningmarkt in de Groene Metropoolregio is nog altijd hoog. De partners in de Groene Metropoolregio - de gemeenten, de regio en de provincie - werken daarom intensief samen met het Rijk aan een gezondere woningmarkt. In de Woondeal 2.0 van voorjaar 2023 is deze gezamenlijke inzet verder bekrachtigd. De corporaties en de marktpartijen worden nauw bij de opgaven betrokken. Partijen werken in een programma-organisatie aan de woningmarkt. Jaarlijks wordt gemonitord of de realisatie op koers ligt. Deze monitor is beschikbaar via [de site van de Groene Metropoolregio](#).

In deze rapportage geven we duiding bij de woningmarktcijfers voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Daarbij focussen we ons op de doelen uit de Woondeal. Hoe is de voortgang van het realiseren van de Woondealafspraken geweest in 2024, het derde jaar van de tweede Woondealperiode (Woondeal 2.0)? Voor de regio, gebieden binnen de regio en afzonderlijke gemeenten benoemen we de belangrijkste bevindingen. Deze bevindingen bieden houvast vanuit de uitvoeringspraktijk rond het bereiken van de doelen uit de Woondeal. De rapportage is niet alleen gebaseerd op uitkomsten uit de monitor; waar dit van toegevoegde waarde is geven we contextinformatie om de ontwikkelingen in breder perspectief te plaatsen.

Naast inzicht in de voortgang van de realisatie van de woningtoevoegingen, geeft de monitor relevante informatie op aanpalende thema's, zoals de energetische kwaliteit, verhuisbewegingen van, naar en binnen de regio en de marktdruk binnen de koopsector en de huursector.

Er is gekozen voor een eenvoudige, doelmatige monitor. Dit draagt eraan bij dat de monitor overzichtelijk is, waardoor de juiste informatie beschikbaar is en conclusies snel te trekken zijn. De online monitor is via [deze link](#) te raadplegen.

Woondeal 2.0

In maart 2023 is de regionale Woondeal 2.0 afgesloten. In deze Woondeal zijn de woningbouwafspraken voor de periode 2022 tot en met 2030 vastgelegd. De Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen had voorheen al een Woondeal met de Rijksoverheid. Aan deze vorige Woondeal wordt nu gerefereerd als Woondeal 1.0. De nieuwe en actuele Woondeal is de Woondeal 2.0. De regionale woningmarktmonitor had tot en met 2021 betrekking op de afspraken in het kader van de Woondeal 1.0. Vanaf 2022 worden de afspraken van de nieuwe Woondeal gemonitord.

Doelen in de Woondeal 2.0

De Woondeal Arnhem-Nijmegen 2.0 bevat afspraken die zijn geclusterd rond de volgende centrale doelen:

- In de periode 2022 tot 2030 worden bruto 33.000 woningen toegevoegd (met een streven naar 38.000 woningen vanwege de hoge druk op de markt) en richting 2040 zo'n 55.000 woningen.
- Om dit te realiseren heeft de regio een plancapaciteit van 130% van het aantal te bouwen woningen.
- Hiervan zijn er 1.800 tijdelijke woningen.
- Twee derde van de nieuwbouw is betaalbaar: sociale huur, middenhuur of koop tot € 390.000 (prijspeil 2024). Daarbij geldt een percentage van minimaal 30% sociale huur.

- Van de nieuwbouw wordt in 2030 50% industrieel gebouwd en zal 50% minder primaire grondstoffen worden gebruikt in projecten. Dit wordt nog niet gemonitord.
- Er is voldoende aandacht voor de huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen en ouderen.

Afspraken versus planning

In de rapportage wordt een vergelijking gemaakt tussen de voorgenomen ontwikkeling in de Woondeal en de realisatie in 2022 tot en met 2024, de eerste drie jaar van de Woondeal 2.0. We maken daarbij vooral een vergelijking met de planning om te komen tot het toevoegen van 38.000 woningen in de periode tot en met 2030.

Voor de Groene Metropoolregio committeren partijen zich met de Woondeal aan de realisatie van 33.000 woningen. De tabel met de te realiseren woningen in de Woondeal telt op tot ruim 38.000 woningen. Het hogere aantal woningen is het resultaat van voortgaande inventarisaties van bouw mogelijkheden binnen gemeenten, vanwege de hoge woningbehoefte. Bij de monitoring toetsen we de voortgang aan het aantal van 38.000 woningen.

Positie Montferland

De gemeente Montferland hoort per 1 januari 2025 niet meer tot de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, maar is overgegaan naar de regio Achterhoek. De regionale woningmarktmonitor kijkt terug naar de afgelopen jaren en kijkt vooruit naar de komende jaren. Als we terugkijken, maakt de gemeente Montferland nog deel uit van de Groene Metropoolregio. Dit betekent bijvoorbeeld dat in de uitkomsten over de gerealiseerde woningen in 2024 Montferland is meegeteld bij de GMR. Als het gaat over de planvoorraad voor de komende jaren is Montferland niet meegenomen in de aantallen. Het overgaan van Montferland naar de Achterhoek heeft in principe consequenties voor de opgave in de Groene Metropoolregio. Waar dit relevant is in deze rapportage, is dat in een voetnoot aangegeven. Het betreft een bruto te realiseren aantal van 1.490 woningen in de periode 2022 tot en met 2030 in Montferland.

1.2 Leeswijzer

In deze rapportage geven wij een overzicht van de belangrijkste woningmarktontwikkelingen in 2024 in de regio, deelgebieden en waar nodig de gemeenten. Hoofdstuk twee geeft op regioniveau een kernachtig overzicht van de belangrijkste bevindingen. De hoofdstukken 3 tot en met 5 gaan in op de belangrijkste opgaven in de drie subregio's. In bijlage 1 is de voortgang van de Woondealafspraken in kaartbeelden opgenomen.

2 Voortgang regionale opgave

Samenvattende aandachtspunten

- De druk op de woningmarkt is hoog en het woningtekort is aanzienlijk. In de sociale huursector is de druk niet afgenomen terwijl steeds meer groepen een sociale huurwoning vragen. Blijvende aandacht is nodig voor de beschikbaarheid van woningen voor de groepen die het het moeilijkst hebben. In de koopsector nam de druk op de markt in 2024 weer toe en de prijzen stegen.
- Er werden in 2024 meer woningen toegevoegd dan gepland. Ten opzichte van de planning ligt de realisatie in de regio voor op schema. Wel zijn de verschillen tussen de subregio's een belangrijk aandachtspunt. In de subregio's Arnhem en Nijmegen lukt het om de geplande aantallen woningen ook toe te voegen, in de subregio De Liemers blijft de woningproductie echter nog achter bij de geplande aantallen.
- Er zijn veel plannen in de regio, maar de hoeveelheid plannen met een harde planstatus volstaat niet om de restopgave in de Woondealperiode te realiseren. Het concretiseren van plannen kost tijd en de Woondealperiode is relatief kort. Het is daarom zaak om op korte termijn te blijven werken aan meer plannen met een harde planstatus.
- Er zijn in 2024 weer meer woningen in het betaalbare segment gerealiseerd dan in het vorige jaar. Het aandeel lag in 2024 boven het niveau van de planning en de Woondealafspraken. Over de hele Woondealperiode blijft het aandeel betaalbare woningen nog wat achter bij de planning. Er moeten dus nog meer betaalbare woningen worden toegevoegd. Het grootste aandachtspunt lijkt daarbij het realiseren van voldoende betaalbare koopwoningen. Het aandeel toegevoegde sociale huurwoningen was in 2024 hoog: 42% van de toegevoegde woningen was een sociale huurwoning.
- Bij het hoge aandeel betaalbare woningen dat in 2024 werd toegevoegd, moet de kanttekening worden geplaatst dat er in Arnhem en Nijmegen veel flexwoningen werden toegevoegd door woningcorporaties. Dit kan betekenen dat het aandeel volgend jaar weer afneemt.
- Het aantal gerealiseerde voor ouderen geschikte woningen blijft nog ver achter bij de jaarlijkse opgave volgens het afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen. Er zijn ook te weinig plannen om voldoende nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen te kunnen toevoegen.
- Er zijn in 2024 voldoende studentenwoningen gerealiseerd, maar er zijn te weinig plannen om hierin de komende jaren te kunnen blijven doorpakken.
- Er zijn in 2024 op basis van de aangeleverde lijsten nog geen woningen gerealiseerd voor arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en mantelzorgers. Ook zijn er op basis van de opgave van gemeenten nog nauwelijks of geen plannen voor woningen voor deze aandachtsgroepen.
- De energetische kwaliteit van de woningvoorraad verbetert, maar met name in de particuliere voorraad is de opgave nog steeds groot. Dit vraagt blijvend aandacht.

Verhuispatronen

De woningmarkt in Arnhem-Nijmegen is voorgesteld als een stedelijke roltrap of een hybride startmotor waarbij de steden Arnhem en Nijmegen jonge starters trekken, met omliggende gemeenten als vervolgstap in de wooncarrière. Deze lijn sluit nog altijd aan bij de verhuisbewegingen. Maar ook gemeenten aan de rand van de regio, met name aan de westkant, de noordkant en de zuidkant, trekken naar verhouding veel vestigers van buiten de regio. Dit beeld is constant in de tijd.

Druk op de koopmarkt fors toegenomen

De marktratio (de verhouding tussen het aantal verkopen in een periode en het aanbod aan het eind van de periode) normaliseerde in 2023 iets, maar is in 2024 weer ver in het rood geschoten. Gemiddeld in de

regio was de marktratio in 2024 158%, wat wil zeggen dat de beschikbare koopvoorraad opdroogt en potentiële huizenkopers steeds minder keuze hebben. Een marktratio boven 100% duidt op een zeer gespannen koopmarkt. De verslechtering van de marktratio deed zich voor bij de meeste woningtypen. Alleen bij vrijstaande woningen, vaak in het dure segment, waren vraag en aanbod wat beter in balans. Woningen stonden in 2024 gemiddeld ook wat korter te koop dan in het jaar ervoor. De transactieprizen van koopwoningen stegen ook weer in 2024. Dit gold voor alle onderscheiden woningtypen. De geschetste ontwikkeling deed zich in alle drie de subregio's voor.

Druk op de sociale huursector blijft hoog

De mutatiegraad in de sociale huursector was in 2024 iets hoger dan in 2023 en steeg van 5% naar 6%. Het aantal verhuringen nam ook toe ten opzichte van 2023. Dat betekent dat er meer woningen beschikbaar kwamen voor nieuwe huurders. Het gemiddelde aantal reacties op aangeboden woningen nam in 2024 echter weer verder toe, wat kan wijzen op een toenemende druk. Ook de gemiddelde actieve zoektijd nam toe ten opzichte van 2023. In 2024 deed een actief woningzoekende naar een corporatiewoning er gemiddeld 2,1 jaar over om een eengezinswoning te bemachtigen. Het vinden van een appartement vergde gemiddeld 1,8 jaar. In 2023 was dit voor beide segmenten gemiddeld 1,6 jaar. De conclusie is dat de druk op de sociale huursector in de regio nog altijd hoog is. In alle drie de subregio's duurde het in 2024 langer om een woning in de sociale huursector te vinden dan vorig jaar. Dat gold voor eengezinswoningen, maar ook voor appartementen.

Planning realisatie in 2024 ruim gehaald, druk blijft hoog

Tabel 2.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Voortgang realisatie planning per subregio en totaal, 2024

	Planning 2022 tot en met 2030*	Planning 2024	Realisatie 2024 (CBS)	Percentage van geplande realisatie 2024	Verskil realisatie 2024 en geplande realisatie
Subregio Arnhem	13.720	1.490	1.576	106%	86
Subregio De Liemers	4.620	570	404	71%	-166
Subregio Nijmegen	19.730	2.040	2.321	114%	281
Groene Metropoolregio	38.070	4.100	4.301	105%	201

* Door de overgang van Montferland van de Groene Metropoolregio naar de Achterhoek behoort de opgave van Montferland formeel nu bij die regio. Voor de herkenbaarheid van de opgave is ervoor gekozen hier in deze rapportage (nog) niet op te corrigeren.

Bron: Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, CBS, gemeenten.

De planning is dat er in de periode 2022 tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 38.070 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Het betreft bruto toevoegingen. In 2024 zijn er in de regio 4.300 woningen toegevoegd. De planning voor het jaar 2024 was het toevoegen van 4.100 woningen. Daarmee is de afspraak voor 2024 ruim gerealiseerd (105%). In 2023 werd de planning op regioniveau ook ruim gehaald. In subregio De Liemers werden minder woningen toegevoegd dan afgesproken. In De Liemers werd 71% van de afgesproken realisatie gehaald. Dit ligt in lijn met het jaar 2023, toen 69% van de planning werd gehaald. De subregio Arnhem realiseerde 106% van het aantal afgesproken woningen en de subregio Nijmegen 114%.

Onlangs dat de geplande woningaantallen aan de voorraad werden toegevoegd, bleef de druk op de woningmarkt hoog en nam zelfs toe. De woningbehoefte neemt sterker toe dan waar bij het maken van de Woondealafspraken rekening werd gehouden. Dit is ook al vastgesteld in het Regionale woningmarkt-onderzoek 2022 (Companen, 2023).

Realisatie over de hele Woondealperiode ruim op schema

Tabel 2.2: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Voortgang realisatie per subregio en totaal, 2022 tot en met 2024

	Planning 2022 tot en met 2030*	Planning tot en met 2024	Realisatie tot en met 2024 (CBS)	Percentage van afgesproken realisatie	Vershil realisatie en afgesproken realisatie
Subregio Arnhem	13.720	3.930	4.293	109%	363
Subregio De Liemers	4.620	1.440	1.240	86%	-200
Subregio Nijmegen	19.730	6.220	6.790	109%	570
Groene Metropoolregio	38.070	11.590	12.323	106%	733

* Door de overgang van Montferland van de Groene Metropoolregio naar de Achterhoek behoort de opgave van Montferland formeel nu bij die regio. Voor de herkenbaarheid van de opgave is ervoor gekozen hier in deze rapportage (nog) niet op te corrigeren.

Bron: Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, CBS, gemeenten.

Over de hele Woondealperiode tot nu toe ligt de realisatie ruim boven de planning. Volgens afspraak zouden in 2022 tot en met 2024 11.590 woningen gerealiseerd moeten zijn. In werkelijkheid zijn dit er 12.323 (106% van de planning). Op subregioniveau ligt de realisatie in Arnhem en Nijmegen op 109% van de planning. In De Liemers ligt de realisatie tot nu toe op 86% van de planning.

Tempo woningproductie moet nog wat omhoog om de planning te blijven halen

De planning per jaar is niet gelijkmatig over de hele woondealperiode verdeeld. Er is vanuit gegaan dat de woningproductie in de loop van de periode toeneemt. Als de opgave lineair over de woondealperiode van negen jaar zou zijn verdeeld, zouden er tot en met 2024 (bruto) 12.690 woningen aan de voorraad toegevoegd moeten zijn. In dit licht bezien, ligt de realisatie op 97%. Het tempo moet de komende jaren dus worden verhoogd om voldoende woningen te kunnen blijven toevoegen.

Twee derde toegevoegde woningen in het betaalbare segment

Tabel 2.3: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aandeel betaalbare woningen op de realisatie, per subregio en totaal, 2024

	Sociale huurwoningen		Middenhuur-woningen		Betaalbare koopwoningen		Betaalbaarheid totaal	
Subregio Arnhem	561	40%	106	8%	144	10%	811	58%
Subregio De Liemers	128	33%	37	9%	150	38%	315	80%
Subregio Nijmegen	951	44%	348	16%	233	11%	1.532	71%
Groene Metropoolregio	1.640	42%	491	12%	527	13%	2.658	67%

Bron: Gemeenten, CBS.

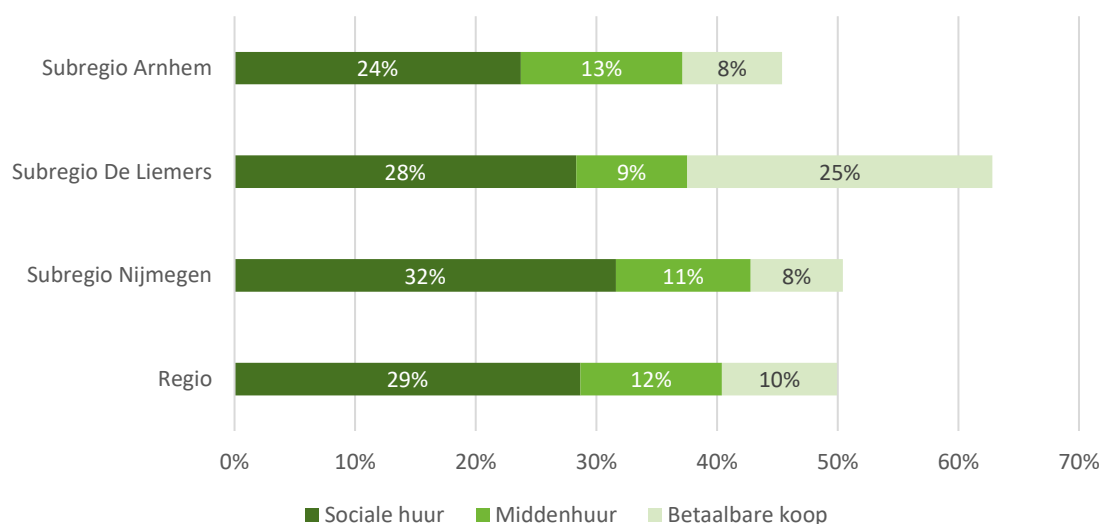
Ruim 40% van de woningen die in 2024 in de regio werden gerealiseerd, waren sociale huurwoningen. Ruim 10% betrof huurwoningen in het middenhuursegment. Ruim 15% van de toevoegingen waren betaalbare koopwoningen. Daarmee viel twee derde van de toegevoegde woningen in het betaalbare segment. Van een kleine 5% van de toegevoegde woningen is niet bekend in welk prijssegment ze vallen. Dit aandeel onbekend is weer aanmerkelijk kleiner dan vorig jaar (toen 15%); het lukt de gemeenten steeds beter de betaalbaarheid in de realisatie in beeld te brengen. In totaal werden (bruto) 2.660 betaalbare woningen aan de voorraad toegevoegd.

Bij het hoge aandeel betaalbare woningen dat in 2024 werd toegevoegd, moet de kanttekening worden geplaatst dat er in Arnhem en Nijmegen veel flexwoningen werden toegevoegd door woningcorporaties. Dit kan betekenen dat het aandeel volgend jaar weer afneemt.

Er zijn verschillen tussen de subregio's naar prijssegment van de gerealiseerde woningen. In de subregio Arnhem werden naar verhouding minder betaalbare woningen gerealiseerd (58%) dan in de andere subregio's. In de subregio Nijmegen werden naar verhouding de meeste sociale huurwoningen toegevoegd (44%) en ook veel middenhuurwoningen (16%). In de Liemers lag het aandeel sociale huurwoningen op 33% en werden naar verhouding veel betaalbare koopwoningen toegevoegd (38%). Het aandeel betaalbare woningen op de totale realisatie was in De Liemers het hoogst binnen de regio. Dat was ook in 2023 het geval. Het aandeel sociale huurwoningen op het totale aantal toevoegingen aan de woningvoorraad lag in alle drie de subregio's op tenminste een derde.

Toevoegen sociale huurwoningen op schema

Figuur 2.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aandeel betaalbare woningen op de realisatie, per subregio en totaal, 2022 - 2024



Bron: Gemeenten, CBS.

Over de hele Woondealperiode tot nu toe (2022 tot en met 2024) bedraagt het aandeel toegevoegde sociale huurwoningen nu 29% van de totale realisatie. Dit is ruim de helft van de totale gerealiseerde voorraad aan betaalbare woningen. In totaal zijn in de eerste drie jaar van de Woondealperiode 50% van de toevoegingen betaalbare woningen geweest. Dit aandeel neemt gestaag toe, in 2023 was dit nog 40%. Het streven is twee derde, wat over het jaar 2024 ook is gelukt.

Met name de realisatie van betaalbare koopwoningen blijft nog achter op de planning. Volgens de planning moet 23% van de toevoegingen in het betaalbare koopsegment vallen tot € 390.000 (prijspeil 2024). Tot nu toe is dat 10%. Het aandeel sociale huurwoningen ligt op peil. De planning is dat 28% van de toe te voegen woningen een sociale huurwoning is, de realisatie is nu 29%. Toevoegingen in het middenhuursegment liggen redelijk in lijn met de planning.

In de subregio Liemers is het aandeel betaalbare woningen op de totale toevoegingen aanmerkelijk hoger dan in de andere twee subregio's. In De Liemers bedraagt het aandeel totaal over de eerste drie jaar van

de Woondealperiode 62%. In De Liemers zijn naar verhouding met name meer betaalbare koopwoningen toegevoegd (25%) dan in de andere twee regio's.

Voldoende plannen maar snel meer harde plannen nodig

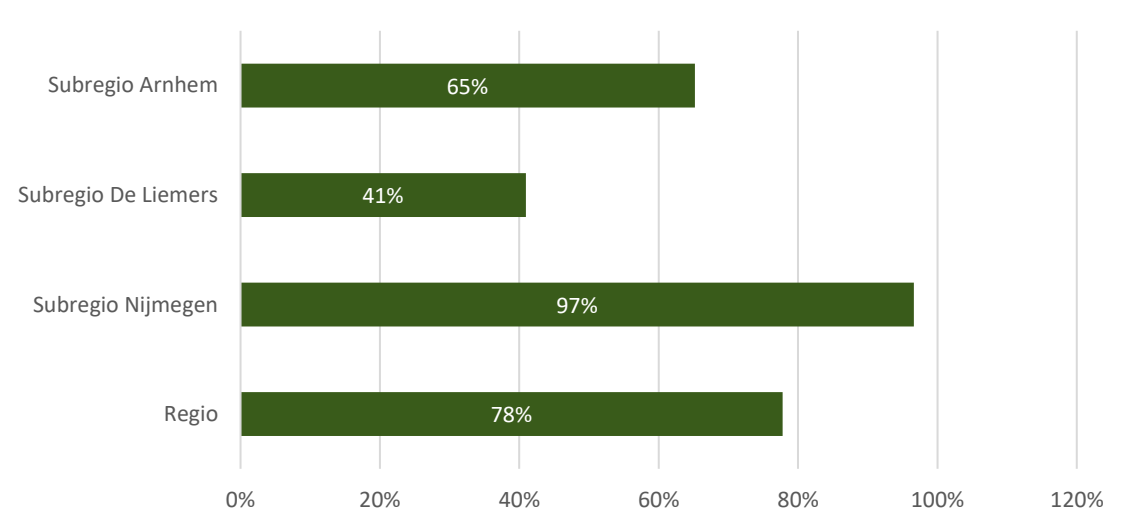
Tabel 2.4: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Planvoorraad (bruto) naar planstatus, per subregio en totaal, 2025 tot en met 2030 en totaal

	Harde plannen 2025 tot en met 2030	Zachte plannen 2025 tot en met 2030	Totale plan- voorraad 2025 tot en met 2030	Harde plan- voorraad totaal	Zachte plan- voorraad totaal	Plan- voorraad totaal
Subregio Arnhem	6.145	10.626	16.771	6.199	20.904	27.103
Subregio De Liemers	1.384	4.209	5.593	1.407	8.748	10.155
Subregio Nijmegen	12.504	7.655	20.159	15.737	12.715	28.452
Groene Metropoolregio	20.033	22.490	42.523	23.343	42.367	65.710
	47%	53%	100%	36%	64%	100%

Bron: Gemeenten.

De totale planvoorraad in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen omvat plannen voor 65.700 woningen. Van de bekende plannen hebben er ongeveer 42.500 betrekking op de periode tot en met 2030, de Woondealperiode. In de regio is afgesproken dat tot 130% van de benodigde nieuwbouw wordt gepland om ruimte te laten voor planuitval. De plannen voor 42.500 woningen zijn vanuit dat oogpunt voldoende voor de realisatie van bruto ongeveer 32.700 woningen in de periode tot en met 2030. Dat is ruim meer dan de restopgave volgens de planning. Echter heeft minder dan de helft van de plannen voor de periode tot en met 2030 een harde planstatus, terwijl de resterende woondealperiode natuurlijk steeds korter wordt. Daarbij moet gezegd worden dat de situatie sinds vorig jaar is verbeterd. Inmiddels is bijna 80% van de restopgave gedekt door harde plannen. Vorig jaar was dit nog zo'n 60%. Desondanks blijft het concretiseren van zachte plannen een aandachtspunt.

Figuur 2.2: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Harde planvoorraad als percentage van de restopgave, 2024 tot en met 2030



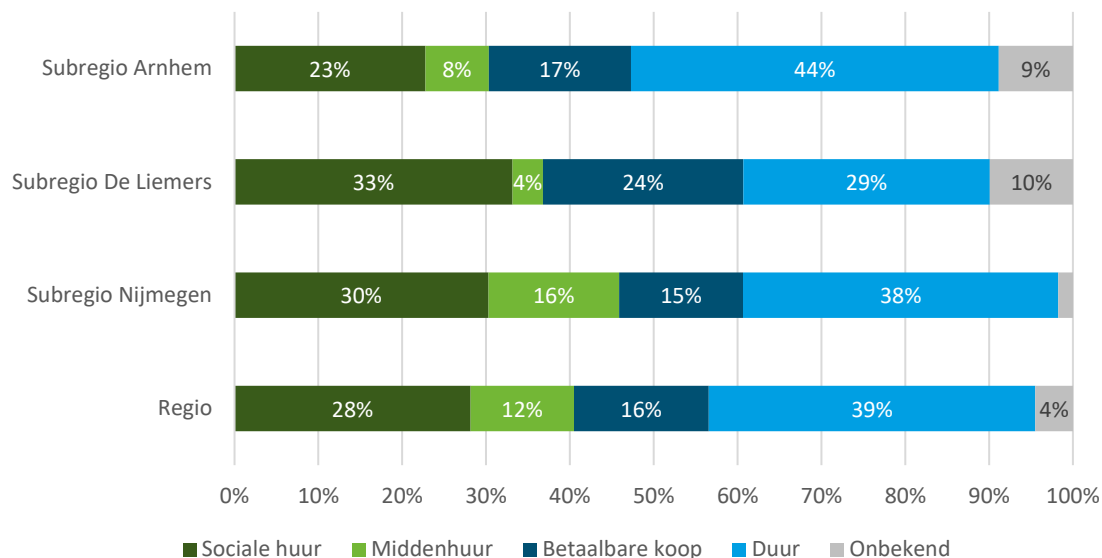
Bron: Gemeenten.

Het aandeel van de restopgave dat wordt gedekt door harde plannen verschilt sterk per subregio. In de subregio Nijmegen zijn er voldoende harde plannen om vrijwel de gehele restopgave te kunnen bouwen.

In de andere twee subregio's is de harde planvoorraad aanmerkelijk kleiner. Met name in de subregio De Liemers is dit aan de orde, waar tegenover minder dan de helft (41%) van de restopgave plannen met een harde planstatus staan. In de subregio Arnhem is dit aandeel bijna twee derde (65%).

Aandeel betaalbare woningen blijft wat achter in de planvoorraad

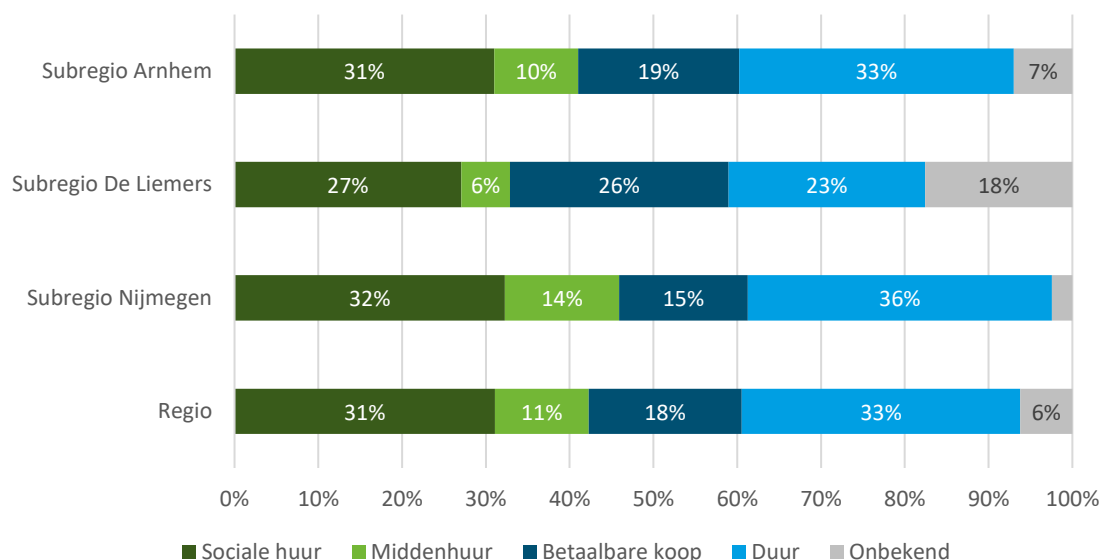
Figuur 2.3: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Harde planvoorraad tot en met 2030 naar betaalbaarheid



Bron: Gemeenten.

Minder dan 60% van de harde planvoorraad betreft betaalbare woningen. De planning is om in de periode tot en met 2030 twee derde betaalbare woningen toe te voegen. Omdat de realisatie ook nog niet op dit aandeel ligt, zijn er meer harde plannen nodig voor betaalbare woningen de komende jaren. Vooral in de subregio Arnhem blijft het aandeel betaalbare woningen in de harde planvoorraad achter bij wat er nodig is om de planning te kunnen realiseren (48%). In de subregio's De Liemers en Nijmegen is het aandeel harde plannen zo'n 60%.

Figuur 2.4: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Totale planvoorraad tot en met 2030 naar betaalbaarheid



Bron: Gemeenten.

Op de totale planvoorraad is het aandeel plannen voor betaalbare woningen ook minder dan de afspraak van twee derde betaalbaar. Dit geldt voor alle drie de subregio's.

Opnieuw veel appartementen toegevoegd

Meer dan de helft (57%) van de woningen die in 2024 in de regio werden gerealiseerd, waren appartementen. Ook in 2023 was meer dan de helft van de toegevoegde woningen een appartement (toen: 55%). In de subregio Nijmegen was het aandeel appartementen nog hoger dan gemiddeld in de regio (64%). In De Liemers werden juist naar verhouding veel grondgebonden woningen toegevoegd (72%). In 2023 werden in De Liemers juist veel appartementen toegevoegd.

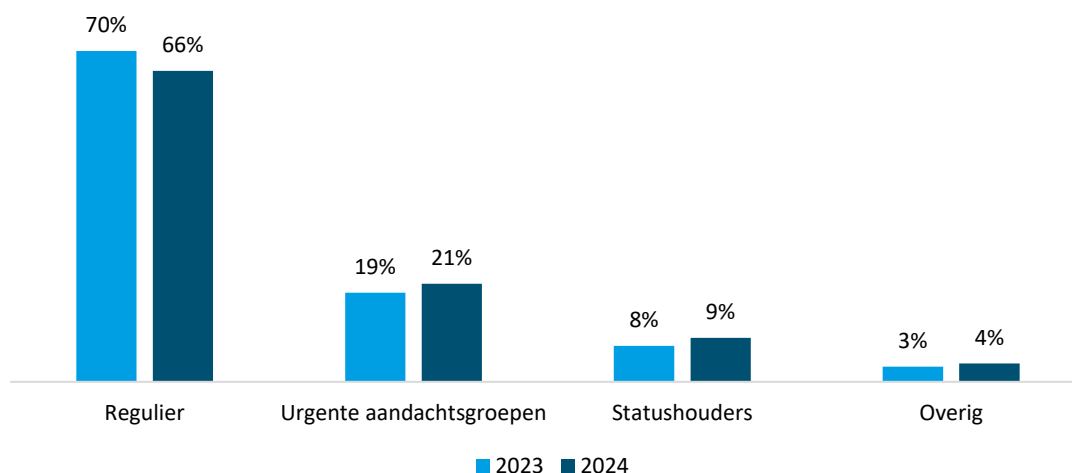
Monitoring huisvesting aandachtsgroepen moet nog van de grond komen

Bij de gegevensuitvraag over het monitorjaar 2024 is voor het eerst gevraagd om waar van toepassing aan te geven voor welke specifieke aandachtsgroepen gerealiseerde woningen bestemd zijn. Het blijkt dat de kwaliteit van deze gegevens nog verbetering behoeft. Het is daarom nog niet goed mogelijk om de realisatiegegevens af te zetten tegen de taakstelling volgens het Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen. Zo was het aandeel toegevoegde appartementen in de regio in 2024 hoog, maar zijn er op basis van de data maar weinig nultredenwoningen toegevoegd. Vermoedelijk zijn dan ook meer gerealiseerde woningen nultredenwoningen dan uit de registratie door gemeenten blijkt. Ook valt op dat er weliswaar geclusterde en zorggeschikte woningen zijn toegevoegd, maar dat deze niet specifiek voor ouderen zijn gelabeld. Ten aanzien van het toevoegen van studentenhuishuizing in 2024 kan worden vastgesteld dat dit op schema ligt. Er moeten in de regio in de periode 2024 tot en met 2030 2.800 studentenwoningen worden toegevoegd. Dat zijn er gemiddeld 400 per jaar. In 2024 werden ruim 400 studentenwoningen toegevoegd. Wel moet worden vastgesteld dat er veel te weinig plannen lijken te zijn om de komende jaren voldoende studentenwoningen te kunnen blijven toevoegen. Voor de overige aandachtsgroepen waarover afspraken zijn gemaakt, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en mantelzorgers, zijn nog geen gerealiseerde woningen zichtbaar in de data over 2024. De afspraak is om in de periode 2024 tot en met 2030 ruim 4.000 woningen voor arbeidsmigranten te realiseren. Daarnaast moeten ruim 300 woonwagenstandplaatsen en ruim 250 woningen voor mantelzorgers worden gerealiseerd.

De regionale werkgroep monitoring stuurt erop dat de data voor het volgende monitorjaar beter zullen zijn.

Een derde vrijkomende corporatiewoningen toegewezen aan aandachtsgroepen en statushouders

Figuur 2.5: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Toewijzingen in de corporatiesector, regulier en aan aandachtsgroepen, 2023 en 2024



Bron: Woonkr8.

Eén op de drie vrijkomende corporatiewoningen werd in 2024 toegewezen aan huurders die behoren tot de groep statushouders en een van de overige urgente aandachtsgroepen. Dat is meer dan de 25% waar in het afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen vanuit wordt gegaan. Dit aandeel is iets hoger dan in 2023, toen 30% van de vrijkomende corporatiewoningen in de regio aan aandachtsgroepen en statushouders werd toegewezen. In 2024 werd 21% van de vrijkomende woningen toegewezen aan urgente aandachtsgroepen, 9% aan statushouders en 4% aan overige aandachtsgroepen. Van de vrijkomende corporatiewoningen met een huur tot de tweede aftoppingsgrens werd in 2024 39% toegewezen aan huurders die behoren tot de aandachtsgroepen en aan statushouders.

Energetische kwaliteit woningvoorraad weer licht verbeterd, opgave blijft groot

Inmiddels heeft 40% van de woningvoorraad in de Groene Metropoolregio zonnepanelen. Er is op dit punt weinig verschil tussen de subregio's. Bijna de helft van de woningen (47%) in de regio heeft een energielabel A (of beter) of B. Dit is relevant omdat woningen met een energielabel A of B in beginsel geschikt zijn voor lage temperatuur verwarming met een warmtepomp of via een lage temperatuur warmtenet. Nog eens 25% van de woningen heeft een energielabel C. In de corporatiesector heeft twee derde van de woningen een energielabel A of B. Minstens zo belangrijk: nog maar 5% van de corporatiewoningen heeft een energielabel E, F of G. In 2028 mogen in de corporatiesector geen woningen met deze energielabels meer voorkomen. Vanaf 2030 geldt dat ook voor de particuliere huurwoningvoorraad. In dit deel van de voorraad is het aandeel woningen met een slecht energielabel nog aanmerkelijk. Het betreft bijna een kwart (24%) van de particuliere huurwoningen. Toch kent de particuliere huurvoorraad ook naar verhouding veel woningen met een energielabel A of beter. In de koopvoorraad is het aandeel woningen met een label E, F of G het hoogst: 26%.

De slechte energielabels (E, F en G) bevinden zich voornamelijk in de voorraad met een bouwjaar voor 1965. De voorraad met bouwjaar 1965 tot 1980 kent naar verhouding veel woningen met energielabel D. De subregio Arnhem heeft een hoger aandeel woningen met een slecht energielabel dan de andere twee subregio's. Dit komt omdat Arnhem een grotere woningvoorraad heeft met een bouwperiode voor 1965.

3 Belangrijkste opgaven subregio Arnhem

Samenvattende aandachtspunten

- De realisatie van woningen in de subregio Arnhem lag in 2024 iets boven de planning voor dit jaar. De komende jaren moet het tempo echter omhoog om de planning te kunnen blijven halen.
- De restopgave voor de subregio Arnhem wordt maar beperkt gedekt door harde plannen. Samen met de zachte planvoorraad zijn er ruim voldoende plannen om in de realisatie van de restvoorraad te voorzien, ook als rekening wordt gehouden met planuitval. Het is echter zaak snel voldoende plannen te concretiseren om op schema te kunnen blijven bij het realiseren van de Woondealafspraken.
- Het aandeel betaalbare woningen dat in 2024 werd gerealiseerd was aanmerkelijk hoger dan in 2023 en komt meer in lijn met de planning en de afspraken. In de harde planvoorraad zitten te weinig betaalbare woningen om het afgesproken aandeel te halen. In de zachte planvoorraad zijn wel meer betaalbare woningen voorzien. Bij het opharden van zachte plannen is het nodig te focussen op plannen voor betaalbare woningen.
- In een deel van de regiogemeenten is meer aandacht nodig voor het toevoegen van voor ouderen geschikte woningen in de vorm van appartementen.
- In de subregio Arnhem is nog meer aandacht nodig voor het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad dan in de andere subregio's. Dit hangt samen met de naar verhouding oude woningvoorraad en het daardoor hoge aandeel slechte energielabels.

Toegenomen druk in de koopsector

De druk op de woningmarkt in de subregio Arnhem is hoog, in zowel de huur- als koopsector. De druk in de koopsector is in de subregio Arnhem aanmerkelijk toegenomen in 2024, hoewel iets lager dan in de subregio's Nijmegen en De Liemers. De marktratio bedraagt in de subregio Arnhem 146%, lager dan het regionale gemiddelde van 158%, maar veel hoger dan in 2023 (toen: 71%). Binnen de regio is de druk op de koopmarkt het hoogst in de gemeenten Arnhem, Overbetuwe en Rheden. In de koopsector nam het aantal transacties toe ten opzichte van vorig jaar maar stegen ook de koopprijzen. Ook nam de tijd dat woningen te koop staan af. In de corporatiesector nam het aantal nieuwe verhuringen toe, doordat woningen werden toegevoegd en doordat de mutatiegraad wat toenam (er kwamen wat meer woningen vrij). Het gemiddelde aantal reacties op aangeboden woningen steeg echter ook ten opzichte van vorig jaar. De gemiddelde actieve zoektijd voor het vinden van een corporatiewoning is in de subregio Arnhem vergelijkbaar met het regionale gemiddelde als het gaat om een eengezinswoning. Een appartement is in de subregio Arnhem wat sneller te vinden dan gemiddeld in de Groene Metropoolregio (1,6 jaar versus 1,8 jaar gemiddeld in de regio).

Realisatie ligt op schema, maar snel meer harde plannen nodig

In de subregio Arnhem werden in 2024 bruto 1.576 woningen gerealiseerd. Dit is meer dan de planning voor 2024 (106% van de geplande realisatie). Over de eerste drie jaren van de Woondealperiode ligt de subregio op schema met het toevoegen van de geplande woningen (109% van de geplande realisatie). De komende jaren moet het tempo waarin woningen aan de voorraad worden toegevoegd echter wat omhoog om de planning te kunnen blijven halen. In 2022 tot en met 2024 werden in de subregio Arnhem 4.293 woningen toegevoegd, gemiddeld 1.430 woningen per jaar. Om de planning te blijven halen zijn 1.570 woningen per jaar nodig.

Binnen de regio lag in 2024 het accent in de realisatie van woningen nog steeds sterk op de gemeente Arnhem. Van de woningen die in 2024 in de subregio zijn toegevoegd, ligt 65% in de gemeente Arnhem. Ter referentie: 51% van de woningvoorraad in de subregio staat in de gemeente Arnhem. Ook in de plan-

voorraad ligt er een zwaar accent op de gemeente Arnhem. Van de harde plannen voor de periode tot en met 2030 ligt 66% in de gemeente Arnhem.

De restopgave voor de Woondealperiode bedraagt nog zo'n 9.450 woningen. Dat zijn er bijna 1.600 per jaar. Om deze woningen te kunnen realiseren zijn voldoende bouwplannen nodig. De restopgave voor de subregio Arnhem wordt voor 65% gedekt door harde plannen. Samen met de zachte planvoorraad zijn er ruim voldoende plannen om in de realisatie van de restvoorraad te voorzien, ook als rekening wordt gehouden met planuitval. Het is echter zaak snel voldoende plannen te concretiseren om op schema te kunnen blijven bij het realiseren van de Woondealafspraken. Overigens, in 2023 werd nog maar 51% van de restopgave gedekt door harde plannen, de subregio maakt dus een inhaalslag.

Meer plannen voor betaalbare koopwoningen nodig

In 2024 is de subregio Arnhem geslaagd het aandeel betaalbare woningen in de realisatie fors te verhogen ten opzichte van 2023 (43% in 2023, 58% in 2024). Over de hele Woondealperiode tot nu toe was 45% van de gerealiseerde woningen een woning in het betaalbare segment. Dit is nog lager dan de Woondealafspraken en dit aandeel moet dus nog omhoog. De harde planvoorraad voorziet in 48% betaalbare woningen. Dat aandeel is niet hoog genoeg om de afgesproken aantallen te kunnen halen. In de zachte plannen zitten meer betaalbare woningen, van de harde en zachte plannen samen is 60% gericht op het betaalbare segment.

Van de harde plannen tot en met 2030 betreft 23% plannen voor sociale huurwoningen. Dit ligt wat onder de planning (28%) en redelijk in lijn met de Woondealafspraken (30%). Verder heeft 8% van de plannen betrekking op het middenhuursegment en 17% op het betaalbare koopsegment. De planning gaat uit van het toevoegen van 10% middenhuur en 23% betaalbare koop. Met name voor het betaalbare koopsegment zijn er dus nog steeds veel te weinig harde plannen in de subregio. Dit betekent dat bij het opharden van zachte plannen nadrukkelijk aandacht besteed moet worden aan betaalbare koop.

Veel appartementen gerealiseerd

Van alle in 2024 gerealiseerde woningen in de subregio Arnhem was 53% een appartement. Dat is weer een toename ten opzichte van 2023 (toen: 46%). Getalsmatig werden vooral in de gemeente Arnhem veel appartementen toegevoegd. In de andere gemeenten is nog steeds meer focus nodig op het toevoegen van voldoende voor ouderen geschikte woningen.

Energielabels lager dan elders in de regio

De subregio Arnhem kent relatief lage energielabels in de bestaande woningvoorraad. Dit hangt samen met de relatief grote oudere voorraad in dit deel van de regio; in het bijzonder woningen van voor 1965. Wat betreft het aandeel woningen met een slecht energielabel steken de stad Arnhem en de gemeenten Rheden, Renkum en Rozendaal negatief af bij het regiogemiddelde. Dit zijn de gemeenten met de oudste woningvoorraad. Juist voor deze gemeenten zou (mede gelet op de groene omgeving en mindere bouw-mogelijkheden) de aandacht moeten verschuiven naar de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

4 Belangrijkste opgaven subregio De Liemers

Samenvattende aandachtspunten

- Het lukt in De Liemers nog niet de afgesproken aantallen woningen te realiseren. In 2024 werd 71% van het aantal geplande woningen gerealiseerd. Het tempo moet omhoog om een inhaalslag te maken en de afgesproken aantallen woningen te realiseren. Wel lukt het goed naar verhouding voldoende betaalbare woningen toe te voegen in De Liemers.
- Dit wordt extra benadrukt door de hoge druk op de woningmarkt, met name de koopmarkt aan de kant van Arnhem. De druk is hier het hoogst in de regio.
- De periode voor de realisatie van de Woondealafspraken is relatief kort. Een groot deel van de planvoorraad is nog onvoldoende concreet om snel door te kunnen pakken. Dit speelt in De Liemers nog sterker dan in beide andere subregio's.
- De spreiding van de planvoorraad in de regio is een aandachtspunt. Veel woningen zijn gepland in twee van de regiogemeenten, Zevenaar en Duiven. Er ligt vooral veel gewicht bij de planvoorraad in Zevenaar. Dit maakt doorpakken potentieel kwetsbaar.
- Ondanks de jonge woningvoorraad is de opgave met betrekking tot de energetische kwaliteit van de woningvoorraad in de particuliere woningvoorraad in de meeste gemeenten groot. Meer aandacht voor bewustwording blijft nodig in dit deel van de regio.

Toegenomen marktdruk, zowel in de koopsector als in de sociale huursector

In De Liemers is de druk op de koopsector naar verhouding hoog. De marktratio lag in 2024 op 152%, dat is in lijn met het regionale gemiddelde van 152%. De druk was niet gelijk verdeeld binnen de regio. Met name in de gemeenten Doesburg (198%), Westervoort (193%) en Duiven (174%) was de druk op de koopmarkt hoger dan gemiddeld in de regio. Dat beeld was ook al in voorgaande jaren zo. De hoge druk hangt samen met een grote vraag naar koopwoningen en een aanhoudend laag aantal transacties in de koopsector. De prijzen stegen ten opzichte van 2023. De gemiddelde tijd dat een woning te koop stond nam wat af, met name in het luxe segment van vrijstaande woningen en bij appartementen. In de sociale huursector nam de druk wat toe ten opzichte van 2023. De gemiddelde zoektijd voor een corporatiewoning nam wat toe (1,9 jaar voor een eengezinswoning, 1,7 jaar voor een appartement) en ook het gemiddelde aantal reacties op geadverteerde woningen steeg (gemiddeld 303 reacties).

Realisatie blijft achter bij de planning, meer harde plannen nodig

In 2024 lukte het in De Liemers niet om de geplande aantallen woningen toe te voegen. De realisatie kwam uit op 71% van de geplande aantallen voor 2024. Ook in 2023 bleef de realisatie achter bij de planning. In totaal werden 404 van de afgesproken 570 woningen gerealiseerd. De realisatie over de totale Woondealperiode ligt nu op 86% van de afspraken. Dat is wat lager dan de stand vorig jaar. Dat de realisatie is achtergebleven bij de voorgenomen aantallen is een belangrijk punt van aandacht omdat het tempo de komende jaren moet worden verhoogd. De komende jaren moeten gemiddeld zo'n 560 woningen worden toegevoegd om de restcapaciteit van bijna 3.400 woningen volgens de Woondealafspraken te realiseren. Een ander aandachtspunt daarbij is dat De Liemers naar verhouding weinig harde plannen heeft. Maar 41% van de restopgave is momenteel gedekt door harde plannen. Dat maakt de realisatie van de planning en de Woondealdoelen nog steeds kwetsbaar. De totale planvoorraad is groot genoeg om de planning en de Woondealafspraken te realiseren, maar het is voor de gemeenten in de subregio zaak snel plannen op te harden. Een groot deel van de planvoorraad in de subregio is daarbij gesitueerd in de gemeente Zevenaar. Het betreft 60% van de harde plannen voor de periode tot en met 2030. In de planning heeft Zevenaar een aandeel van zo'n 30% binnen de regio. Daarnaast zijn er veel

plannen gesitueerd in Duiven. Dit maakt de realisatie ook wat kwetsbaar, omdat er veel afhankelijkheid is van enkele gemeenten. In kleinere gemeenten is ook het aandeel zachte plannen hoger. Deze constatering is ook in voorgaande jaren gedaan. Daar komt bij dat Montferland overgaat naar een andere regio.

Veel betaalbare woningen toegevoegd

De subregio De Liemers slaagt er goed in betaalbare woningen te realiseren. Gemiddeld in de regio was 67% van de in 2024 gerealiseerde woningen een woning in het betaalbare segment, in De Liemers was dit 80%. Daarbij lukte het in De Liemers om naar verhouding veel woningen toe te voegen in het betaalbare koopsegment, een segment dat in de andere subregio's moeilijker van de grond komt. In de gemeenten Duiven en Westervoort werden naar verhouding veel betaalbare woningen toegevoegd in 2024. Getalsmatig was dat ook in Zevenaar het geval, hoewel het aandeel wat lager was omdat ook veel dure woningen werden toegevoegd. De Liemers ligt over de hele Woondealperiode op schema wat betreft het aandeel betaalbare woningen binnen de realisatie.

Ook in de planvoorraad ligt het aandeel betaalbare woningen in lijn met de afspraken, ruim 60% van de harde plannen betreft betaalbare woningen, een derde betreft sociale huurwoningen.

Meer grondgebonden woningen gerealiseerd

Van de in 2023 gerealiseerde woningen in De Liemers, was twee derde een appartement. In 2024 was de verhouding tussen appartementen en grondgebonden woningen aanmerkelijk anders, ruim 70% van de gerealiseerde woningen betrof grondgebonden woningen. Het aandeel appartementen dat over de hele Woondealperiode is toegevoegd is tot nu toe bijna 40% en het aandeel grondgebonden woningen ruim 60%. Over de periode 2022 tot en met 2024 werden in Westervoort naar verhouding veel meer appartementen toegevoegd dan gemiddeld in de regio.

Verduurzaming particuliere voorraad blijft aandacht vragen

De Liemers heeft een wat jongere woningvoorraad dan gemiddeld in de regio. Dat is zichtbaar in de verdeling van de energielabels. Er zijn naar verhouding minder woningen met een slecht energielabel in De Liemers dan gemiddeld in de Groene Metropoolregio. In vergelijking met de andere regio's is het aandeel woningen met een C-label echter hoog. Bijna een derde van de woningen in De Liemers heeft een energielabel C. Het aandeel woningen met een A- of B-label is vergelijkbaar met de regio. Deze labels zijn zoals aangegeven relevant in verband met de mogelijkheid voor lage temperatuurverwarming. In de particuliere huursector is het aandeel woningen met een slecht energielabel aanmerkelijk hoger dan gemiddeld in de subregio. Ook in de koopsector komen meer woningen met een energielabel D of slechter voor dan gemiddeld. Er ligt nog steeds een opgave om eigenaar-bewoners meer bewust te maken van het belang van verduurzaming van hun huizen.

5 Belangrijkste opgaven subregio Nijmegen

Samenvattende aandachtspunten

- De sterk toegenomen druk op de woningmarkt in de subregio is een belangrijk punt van aandacht. Zeker in de koopsector is de druk aanmerkelijk toegenomen in 2024. Maar ook in de sociale huursector liep de druk verder op, ondanks een toename van het aantal nieuwe verhuringen. De vraag is zeer groot.
- De subregio Nijmegen ligt goed op schema bij het realiseren van de Woondealafspraken en de geplande woningen. Er zijn ook veel harde plannen voor de resterende jaren van de Woondealperiode. Daarbij moet worden vastgesteld dat de afhankelijkheid van de gemeente Nijmegen hierin groot is, veel harde plannen zijn gesitueerd in Nijmegen.

Druk op de koopmarkt sterk toegenomen, druk op sociale huursector onverminderd hoog

Nadat de druk op de koopsector in 2023 wat normaliseerde in de subregio Nijmegen nam de druk in 2024 weer sterk toe. De marktratio bedroeg over 2024 177%, de hoogste druk binnen de Groene Metropoolregio. Er is in de subregio Nijmegen naar verhouding tot de potentiële vraag erg weinig aanbod in de koopsector, hoewel het aantal transacties wel steeg. In 2023 lag de marktratio in de subregio op 77%. In twee gemeenten was de druk op de koopsector aanmerkelijk hoger dan gemiddeld in de regio. In Beuningen lag de marktratio op 212%. Ook in de gemeente Nijmegen hadden woningkopers naar verhouding weinig keuzemogelijkheden. Hier bedroeg de marktratio 198%. De gemiddelde transactieprijzen in de regio stegen in 2024. In de sociale huursector was de druk in de subregio onverminderd hoog, hoewel het aantal verhuringen toenam met name van appartementen. Het gemiddelde aantal reacties op aangeboden woningen in de subregio nam aanmerkelijk toe. Dit speelde in alle gemeenten. Ook de actieve zoektijd voor het vinden van een corporatiewoning liep op (van 1,6 jaar voor een eengezinswoning in 2023 naar 2 jaar in 2024 en van 1,7 jaar voor een appartement in 2023 naar 1,9 jaar in 2024). In de stad Nijmegen, maar ook in de gemeenten Druten, Heumen en Wijchen is de druk ten opzichte van vorig jaar toegenomen. Hier nam de actieve zoektijd van woningzoekenden voor een sociale huurwoning toe.

Realisatie ligt voor op schema

De subregio Nijmegen is er in 2024 in geslaagd meer woningen dan volgens de afgesproken planning toe te voegen. Er werden 2.321 woningen toegevoegd, meer dan het geplande aantal van 2.040 (114%). Ook over de hele Woondealperiode tot nu toe, ligt de subregio iets voor op schema (109% van de afgesproken realisatie). Ook als we kijken naar de restopgave tot het einde van de Woondealperiode en de gemiddelde jaarlijkse realisatie die dan nodig is, ligt de subregio Nijmegen op schema. De subregio leunt daarbij nog op de gemeente Nijmegen, hoewel het aandeel van de overige gemeenten in de realisatie is toegenomen. Van de in 2024 gerealiseerde woningen, was bijna 65% een woning in de gemeente Nijmegen. Ter referentie: 57% van de woningvoorraad in de subregio staat in de gemeente Nijmegen.

In de subregio Nijmegen wordt 97% van de restopgave op basis van de planning gedekt door harde plannen. Dat is een gunstig uitgangspunt, waarmee de subregio Nijmegen op basis van de beschikbare planvoorraad het tempo in beginsel kan vasthouden. Hierbij is de afhankelijkheid van de gemeente Nijmegen nog steeds groot, van alle harde plannen voor de periode tot 2030 ligt bijna 80% in de gemeente Nijmegen. Van de overige gemeenten in de subregio hebben Heumen, Beuningen en Wijchen naar verhouding weinig harde plannen.

Meer woningen in het betaalbare segment

Bijna driekwart (71%) van de woningen die in 2024 werden gerealiseerd in de subregio Nijmegen viel in het betaalbare segment. Dat is weer een hoger aandeel dan in 2023, toen ook al een inhaalslag zichtbaar was. In 2023 viel 45% van de gerealiseerde woningen in het betaalbare segment, in 2022 een derde. Het aandeel in de subregio Nijmegen ligt iets hoger dan het aandeel in de hele Groene Metropoolregio. In de gemeenten Nijmegen, Berg en Dal en Beuningen was het aandeel woningen dat werd toegevoegd in het betaalbare segment hoger dan gemiddeld in de subregio. De andere gemeenten realiseerden juist minder dan gemiddeld in het betaalbare segment, hoewel in elke gemeente minstens de helft van de gerealiseerde woningen in het betaalbare segment viel. Het aandeel betaalbare woningen in de harde planvoorraad bedraagt in de subregio Nijmegen meer dan de 60% die is gepland en ligt iets onder het niveau van de Woondealafsprake van twee derde betaalbaar. Ook in de totale planvoorraad, inclusief de zachte plannen, ligt het aandeel betaalbare woningen op dit niveau.

Weer meer appartementen dan in 2023

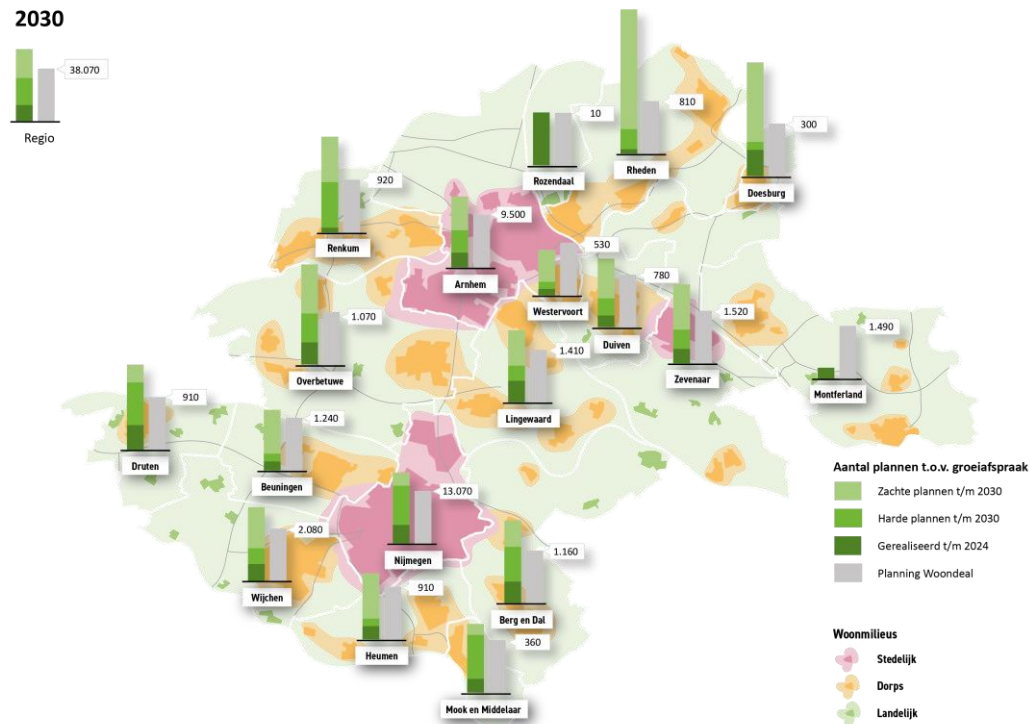
Bijna twee derde (64%) van de woningen die in 2024 werden toegevoegd in de subregio Nijmegen waren appartementen. In de gemeente Nijmegen was zelfs meer dan 80% van de gerealiseerde woningen een appartement. Ook in Berg en Dal, Heumen en Mook en Middelaar werden naar verhouding veel appartementen toegevoegd. In de andere gemeenten was het aandeel appartementen minder groot. In Beuningen werden in 2024 geen appartementen toegevoegd. Ook in 2023 en 2022 werden in deze gemeente nauwelijks of geen appartementen gerealiseerd.

Relatief gunstige energielabels

De woningvoorraad in de regio Nijmegen is gemiddeld wat jonger dan de voorraad in de regio Arnhem (Arnhem telt vooral meer vooroorlogse woningen). De woningen zijn gemiddeld wel veel ouder dan in De Liemers. Toch heeft de regio Nijmegen gemiddeld gunstige energielabels in de woningvoorraad. Dat geldt zeker voor de sociale huursector in de regio, waar nauwelijks nog slechte energielabels voorkomen. Maar ook in de particuliere huursector komen naar verhouding minder E-, F- en G-labels voor. In de gemeenten Nijmegen en Wijchen hebben relatief veel woningen een gunstig A-label (35% van de woningvoorraad of meer).

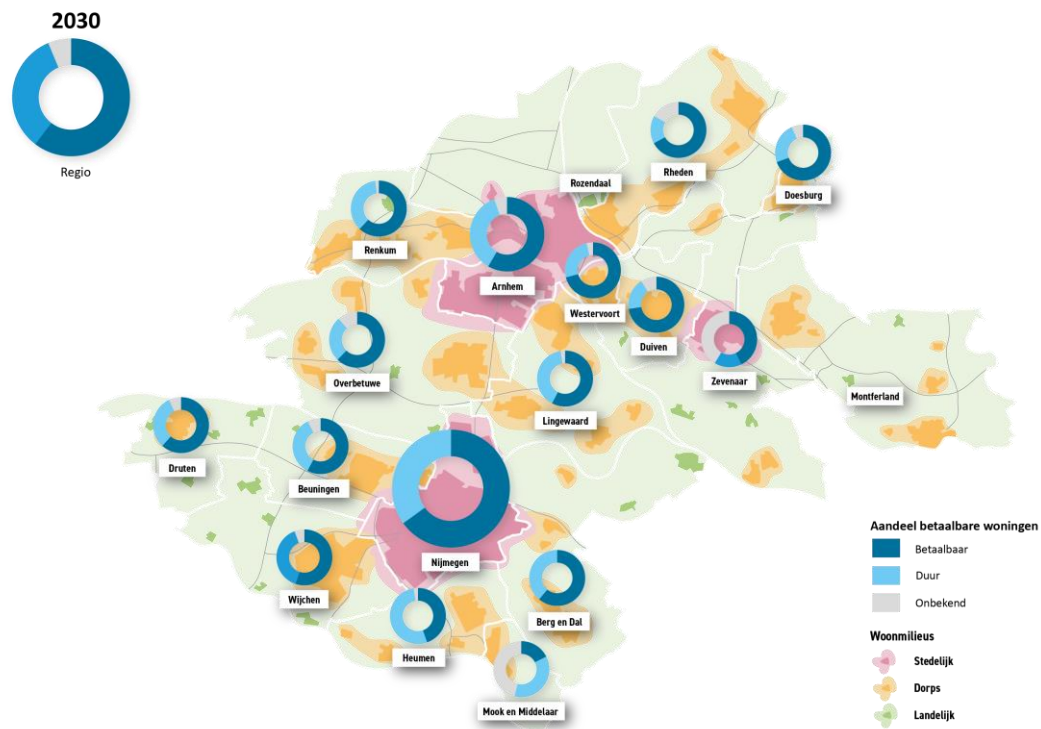
Bijlage 1: De Woondeal in kaarten

Figuur 1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Voortgang en plancapaciteit Woondealperiode



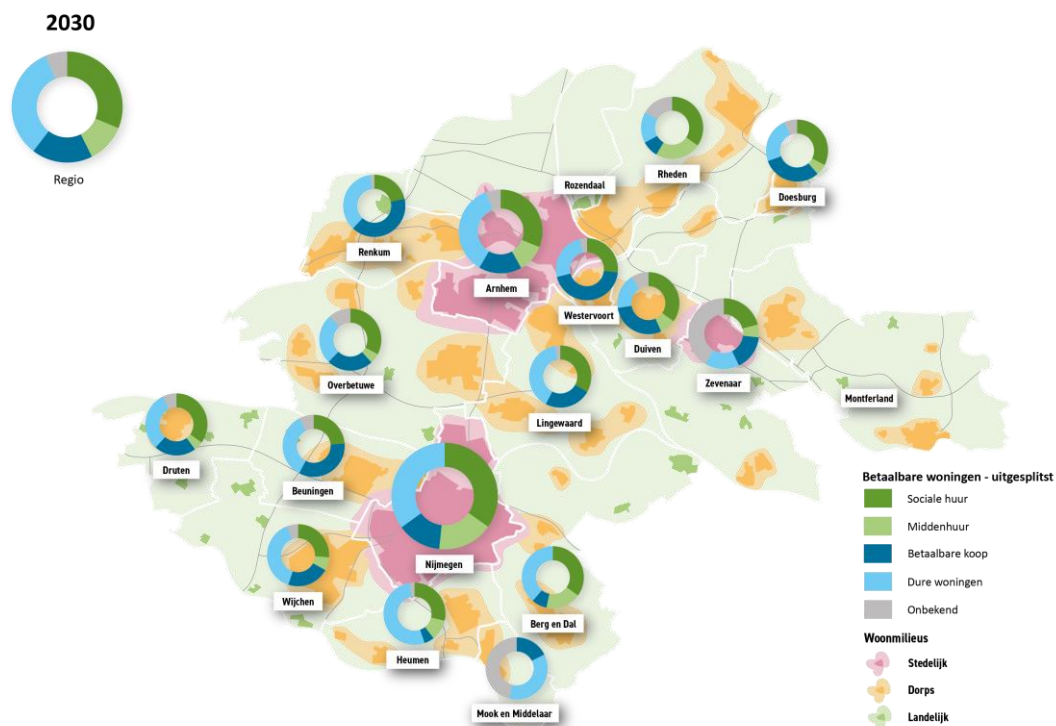
Bron: Gemeenten.

Figuur 2: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Plancapaciteit Woondealperiode naar betaalbaarheid, 2025 t/m 2030



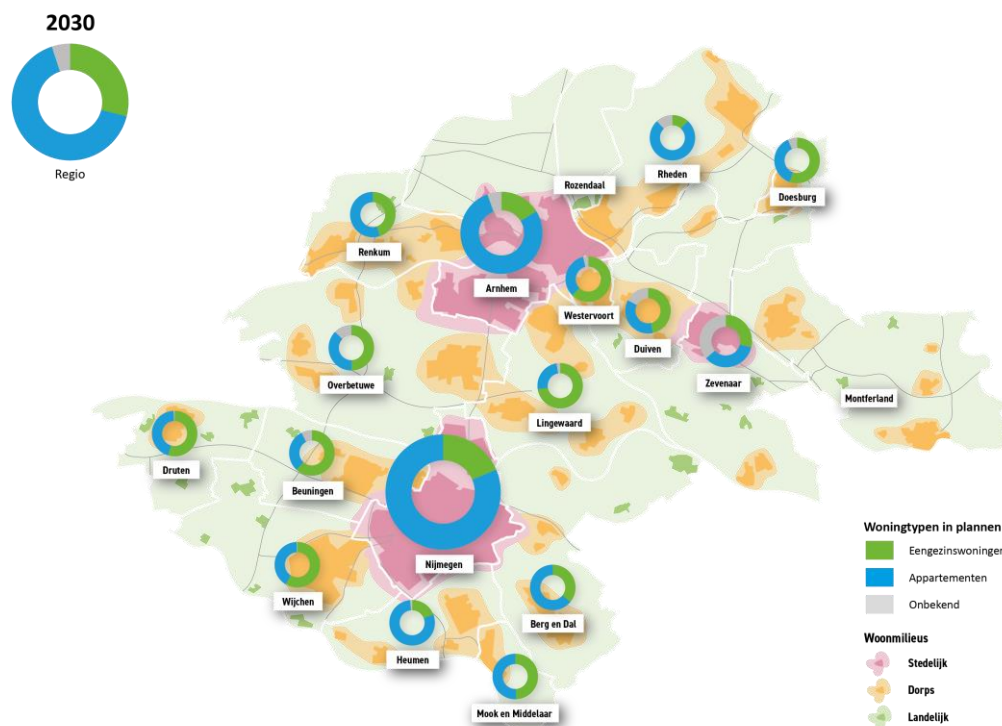
Bron: Gemeenten.

Figuur 3: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Plan capaciteit Woondealperiode naar prijssegment, 2024 t/m 2030



Bron: Gemeenten.

Figuur 4: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Plan capaciteit Woondealperiode naar woonvorm, 2025 t/m 2030



Bron: Gemeenten.