Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactgegevens
nijmegen.nl/contact

Ons kenmerk
D260556060

Bijlage(n)
Bijgevoegd: Ja

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 1 september 2026
Onderwerp Nijmeegse Woonmonitor 2026

Geachte leden van de raad,

Op 3 juli 2024 is de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 en op 18 december 2024 is de Nijmeegse Woonzorgvisie 2025-2029 door uw raad vastgesteld. Via deze brief informeren wij u, net als vorig jaar, over de stand van zaken van de uitvoeringsagenda's van beide stukken. Gezien de samenhang informeren wij u tegelijkertijd over de invulling van de woondealafspraken en de jaarrapportage woonruimteverdeling 2025 van Entree.

Uitvoering woonagenda en woonzorgvisie
Bij zowel de woonagenda als de woonzorgvisie is een uitvoeringsagenda vastgesteld. In de bijlage vindt u het overzicht van de invulling hiervan. Hieruit blijkt dat op alle punten de uitvoering loopt. Over de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties in 2025 bent u op 31 maart 2026 geïnformeerd.
De voortgang van aangenomen moties en gedane toezeggingen bij de vaststelling van beide stukken vindt u elk half jaar in een raadsvoorstel met het voortgangsoverzicht.
Voor overzicht van de moties en toezeggingen zie:

- Raadsvergadering 19 juni 2024 agendapunt 7.1 Raadsvoorstel Nijmeegse Woonagenda
- Raadsvergadering 18 december 2024 agendapunt 7.3 Raadsvoorstel Nijmeegse Woonzorgvisie

In de brief van 26 mei 2026 hebben we u geïnformeerd over de opstelling van een volkshuisvestingsprogramma en de actualisatie van de Woondeal. Dit komt voort uit de Wet versterking regie volkshuisvesting waarmee het Rijk betere regie wil krijgen op realisatie van voldoende betaalbare woningen. Inmiddels is deze wet per 1 juli in werking getreden en dienen gemeenten voor 1 juli 2027 te beschikken over een volkshuisvestingsprogramma. Bij de wet horen daarnaast een Besluit en een Regeling waarin de technische en juridische uitwerking van verschillende onderdelen is opgenomen. De verwachting is dat het Besluit versterking regie volkshuisvesting op 1 januari 2027 in werking treedt.

Woonmonitor
Het eerste punt uit de uitvoeringsagenda bij de woonagenda is om jaarlijks via een dashboard te informeren over de voortgang woningbouw en de nieuwbouw en bestaande bouw en van de planvoorraad. Hiervoor gebruiken we de regionale woningmarktmonitor. Hierin vergelijken we realisatie en plannen ook met de afspraken uit de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen 2.0. In deze monitor is tevens informatie per gemeente te vinden over realisatie van woningen en over woningbouwplannen.

In de bijlage vindt u de rapportage monitor woningmarkt Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 2025. Deze rapportage en het digitale dashboard zijn ook te vinden op de website van de Groene Metropoolregio.

Regio: planning woningbouw op schema in 2025, druk op de woningmarkt blijft hoog
Uit de rapportage blijken op regionaal niveau de volgende uitkomsten:

- De druk op de woningmarkt is hoog en het woningtekort is de laatste jaren toegenomen. In het Rijk van Nijmegen is de druk nog hoger dan in de rest van de regio.
- Er zijn bijna 3.100 woningen gerealiseerd. Dit ligt in lijn met de afspraken uit de Woondeal voor 2025. In het Rijk van Nijmegen zijn meer woningen toegevoegd dan afgesproken (119%). In Arnhem en omstreken en in De Liemers minder (87% en 82%).
- De Woondeal gaat uit van het toevoegen van twee derde betaalbare woningen. In 2025 lag het aandeel betaalbaar in de realisatie op 64%. Er werden veel sociale huurwoningen toegevoegd, 42% van het totaal aantal toevoegingen.
- Er zijn voldoende woningbouwplannen om de geplande aantallen woningen tot en met 2034 te realiseren. Het blijft zaak voldoende zachte plannen te concretiseren. Op dit moment is zo'n 60% van de restopgave voor de periode tot en met 2034 gedekt door harde plannen. Een hard plan is een plan met een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmings- of omgevingsplan. Een zacht plan heeft dit nog niet.
- Ruim 60% van de harde planvoorraad voor de periode tot en met 2034 betreft woningen in het betaalbare segment (sociale, middenhuur, goedkopekoop tot maximaal € 323.000,- prijspeil 2026 , of betaalbare koopwoningen tot maximaal € 420.000,- prijspeil 2026). Het aandeel goedkope koopwoningen in de planvoorraad blijft nog achter en vraagt daarom aandacht.
- De gerealiseerde aantallen woningen voor aandachtsgroepen, waaronder ouderen, voorzien nog niet in de aantallen die nodig zijn om de afspraken in het Regionaal Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen te verwezenlijken.
- Ruim 60% van de vrijkomende sociale huurwoningen van de woningcorporaties werd in 2025 via het aanbodsysteem toegewezen aan reguliere woningzoekenden, 22% van de woning is toegewezen aan urgente aandachtsgroepen (bemiddeling/voorrang op advertentie), 7% van de woning is toegewezen aan statushouders en 8% aan overige woningzoekende (bijv. woningdelen of stadsvernieuwing)

Nijmegen: veel sociale huur gerealiseerd
In 2025 zijn in de gemeente Nijmegen 1.008 nieuwe woningen opgeleverd (zie ook bijlage 2). Dat zijn meer woningen dan afgesproken in de Woondeal. Om te voldoen aan de doelstellingen tot en met 2030 zijn er de komende jaren meer woningen nodig (zie bij stand van zaken woningbouwplanning). Het grootste aantal woningen is gerealiseerd in

verschillende projecten in Hof van Holland: ruim 450 opleveringen in 2025, grotendeels in de sociale huursector, door Talis en Portaal. Elders in de Waalsprong springen Zuiderveld West en Homestead in het oog, met ruim 130 woningen. Aan de zuidzijde van de Waal zijn bijvoorbeeld Batava/Boterfabriek (gedeeltelijk) en zorgwoningen aan de Vlierestraat (Woonwaarts) opgeleverd. De overige woningen in dit deel van de stad waren onderdeel van kleinere projecten. In het Waalfront en het Stationsdistrict wordt volop gebouwd, maar waren in 2025 geen opleveringen.

Het aandeel gerealiseerde sociale huurwoningen (51%) was in 2025 bijzonder hoog, evenals in 2024 (55%). De verdeling over de prijsklassen die met de woonagenda wordt nagestreefd, is behaald – met uitzondering van de categorie goedkope koopwoningen. In deze categorie zijn slechts 32 woningen (3%) gerealiseerd.

Stand van zaken woningbouwplanning
De planning van de woningbouw laat zien dat de plancapaciteit in de periode 2026 tot en met 2030 (ruim 13.000 woningen) voldoende is om zowel aan de afspraken uit de Woondeal als aan de nagestreefde doelstelling van 12.000 woningen van 2024 tot en met 2030 uit de woonagenda te voldoen. Er is voor de minimale variant (10.000 woningen) een resterende opgave van ruim 7.500 woningen, waarbij de plancapaciteit dan dus 174% is. Voor het streven van 12.000 woningen uit de woonagenda dienen vanaf 2026 nog ruim 9.500 woningen te worden toegevoegd. De plancapaciteit is daarvoor met 138% hoger dan de gewenste 130%.

In de doelstelling om twee derde betaalbaar in het woningbouwprogramma op te nemen wordt met 69% voorzien. De twee belangrijkste aandachtspunten in het programma zijn voldoende goedkope koopwoningen en voldoende woonruimte voor studenten. In vergelijking met vorig jaar is het verwachte percentage goedkope koopwoningen wel toegenomen, van 3% naar 6%. Voor studentenhuisvesting is het doel om circa 2.500 eenheden te realiseren van 2024 tot en met 2030, waarvan de minimaal helft door de SSH&. De SSH& heeft geen studenteneenheden gerealiseerd in 2025, maar de plancapaciteit omvat tot en met 2030 ruim 600 woningen en circa 250 onzelfstandige eenheden. Er zijn twee particuliere initiatieven voor studentenhuisvesting opgenomen in de nieuwbouwplanning, voor in totaal zo'n 460 eenheden.

Voor de jaren 2025 en 2026 lag en ligt de verwachte productie op een wat lager niveau dan in de jaren daarna. Dat komt voornamelijk doordat veel projecten in het Waalfront, Stationsdistrict en Winkelsteeg nog in voorbereiding of uitvoering zijn. Vanaf 2027 gaat dat naar verwachting zijn vruchten afwerpen, met projecten als Metterswane, Nimwest, Waalkwartier en verschillende projecten in Winkelsteeg.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)
In 2025 zijn twee projecten opgeleverd: Nimma en Toekomstmuziek met in totaal ongeveer twintig woningen. De komende jaren wordt de oplevering van drie projecten verwacht (Elzendal, Feniks en Maas & Meer) met in totaal tussen de twintig en dertig woningen. Voor de jaren daarna hebben 8 groepen zich aangemeld om als CPO te ontwikkelen, die gezamenlijk naar ongeveer 70-90 woningen bevatten.

Wonen en zorg
De planning voor de woningbouw op het gebied van wonen en zorg (tabel 2, bijlage 2) laat zien dat er voldoende projecten in voorbereiding zijn om de ambities voor

levensloopgeschikte, geclusterde en zorggeschikte woningen te realiseren. Door de realisatie van een groot aantal appartementen in Nijmegen in deze periode wordt ook een substantieel aantal nultredenwoningen toegevoegd. Voor een deel van deze woningen gelden aanvullende kwaliteitseisen op het gebied van toegankelijkheid, waardoor zij als levensloopgeschikt kunnen worden aangemerkt.
Uit zowel de gerealiseerde als de geplande projecten blijkt dat er voldoende geclusterde woonvormen worden ontwikkeld. Hetzelfde geldt voor zorggeschikte woningen binnen de sociale huursector. De verwachte realisatie van zorggeschikte woningen in het betaalbare en vrije segment blijft daarentegen enigszins achter.
Een aanvullend aandachtspunt is de ontwikkeling van plannen voor rolstoelgeschikte woningen voor mensen die gebruikmaken van een grotere rolstoel en voor gezinnen waarin een gezinslid rolstoelafhankelijk is.

De analyse van het aanbod aan wonen-en-zorgwoningen per stadsdeel laat zien dat in twee stadsdelen, Lindenholt en Centrum, relatief weinig woningen worden toegevoegd. Daarnaast is het bestaande aanbod van geclusterde woningen, zorggeschikte woningen en beschermd wonen in deze stadsdelen beperkt.

In 2025 zijn twee projecten opgeleverd die bijdragen aan de ambities op het gebied van wonen en zorg. Aan de Vlierstraat zijn 36 zorggeschikte woningen gerealiseerd. Daarnaast is in Nijmegen noord het woongebouw De Bongerd opgeleverd. Van 67 woningen zijn er 27 bestemd voor zijn voor bijzondere doelgroepen. Bij dit woongebouw is er daarom veel aandacht besteed aan community building voor het versterken van de sociale samenhang tussen bewoners.

Vervolg
Komend jaar werken we door aan de uitvoering van de huidige woon- en woonzorgvisie en stellen we tegelijkertijd een volkshuisvestingsprogramma op. Na vaststelling hiervan zullen we op basis van dat programma gaan monitoren. Volgend jaar informeren wij u weer over de voortgang van de woningbouw op basis van de Nijmeegse Woonagenda en de Nijmeegse Woonzorgvisie.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester