

Regio Rivierenland

21 januari 2026

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM 21 januari 2026

TITEL Regionale woonmonitor 2025

OPDRACHTGEVER Regio Rivierenland

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Iris Voncken

PROJECTNUMMER 2281.111/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

Samenvatting	4
1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding en vraag	9
1.2 Monitoring en doelen van de Woondeal	9
1.3 Leeswijzer	9
2 Stand van de woningmarkt	10
2.1 Woningvoorraad	10
2.2 Marktdynamiek	13
2.3 Bevolking en huishoudens	17
2.4 Verhuisbewegingen	20
2.5 Doelgroepen	21
3 Voortgang van de Woondealafspraken	25
3.1 Woondealafspraken	25
3.2 Realisatie	26
3.3 Planvoorraad	28

Samenvatting

De Regio Rivierenland stuurt met de regionale Woondeal Rivierenland op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen. Dit vraagt goede en actuele informatie om de vinger aan de pols te houden en om tijdig te kunnen reageren. Daarom is deze regionale woonmonitor gemaakt. De monitor is in samenwerking tussen de Regio Rivierenland, de regiogemeenten en de Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland (SWR) ontwikkeld voor alle partijen die betrokken zijn bij het woonbeleid in de regio: bestuurders, beleidsmakers, stakeholders en andere belangstellenden. De Woonmonitor wordt mogelijk gemaakt met inhoudelijke en financiële steun van de provincie Gelderland.

Belangrijkste bevindingen

- Het tempo van de woningbouw blijft achter bij de afspraken, vooral in het betaalbare koopsegment.
- De druk van dubbele vergrijzing vraagt om versnelling en uitbreiding van het aanbod ouderen- en zorggeschikte woningen.
- De koopmarkt is zeer krap en bestendigt de prijsstijgingen, waardoor bereikbaarheid en doorstroming extra aandacht verdienen.

Tempo en betaalbaarheid van woningbouw

Het woningbouwtempo ligt onder de woondealafspraken, 81% van de doelstelling tot nu toe is gerealiseerd. Zeker in betaalbare segmenten zoals sociale huur, middenhuur en koop tot de betaalbaarheidsgrens worden nog te weinig woningen toegevoegd. Er moeten de komende jaren gemiddeld 1.565 woningen per jaar worden gerealiseerd om de opgave tot en met 2030 te halen, waarbij het aandeel betaalbare koopwoningen sterk omhoog moet om het regionale

aandeel van 48% betaalbare woningen dichterbij de afgesproken 61% te brengen.

Ouderen- en zorgwoningen: dubbele vergrijzing

De regio kent een sterke vergrijzing met fors groeiende aantallen 75-plussers. De groei van het aantal oudere huishoudens (vaak eenpersoons) vraagt om voldoende voor ouderen geschikte woningen en regionale zorgcapaciteit. Over het toevoegen van voldoende voor ouderen geschikte woningen zijn afspraken gemaakt in het Afsprakenkader Huisvesting Ouderen.

Zeer krappe koopmarkt en bereikbaarheid

De koopmarkt is fors overspannen: een koper kan gemiddeld uit slechts 1,3 woningen kiezen waar 6 - 7 wenselijk is, en de gemiddelde verkooptijd is verder gedaald tot minder dan een maand. De mediane verkoopprijs van een tussenwoning ligt inmiddels ruim boven de landelijke betaalbaarheidsgrens, waardoor jonge huishoudens en koopstarters moeilijk aan slag komen. De beperkte keuze en stijgende prijzen onderstrepen de noodzaak om het aanbod in betaalbare segmenten te vergroten én doorstroming te stimuleren.

Woningvoorraad

Twee derde eigenaar-bewoners heeft afgelopen vijf jaar geïnvesteerd in duurzaamheid

Twee derde van de huishoudens in een koopwoning geeft aan de afgelopen vijf jaar te hebben geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen. Onder gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar is het aandeel dat heeft geïnvesteerd het hoogst, rond driekwart. Jonge huishoudens investeren minder vaak.

Oudere eigenaar-bewoners investeren minder in duurzaamheid

De groep die het minst investeert in energiebesparende maatregelen zijn oudere huishoudens in de leeftijd vanaf 75 jaar. Gemiddeld geeft zo'n 60% van de huishoudens aan bereid te zijn de komende jaren te investeren in verduurzaming van de eigen woning.

Van de eigenaar-bewoners die 75 jaar of ouder zijn wil minder dan een kwart nog investeren.

Financiële positie en tijdgebrek redenen om niet te investeren

De meest genoemde reden om niet te investeren in de energiezuinigheid van de eigen woning is dat deze in de beleving al energiezuinig genoeg is. Een tweede reden die veel wordt genoemd, is dat eigenaar-bewoners onvoldoende financiële middelen hebben om (verdere) verduurzaming van hun woning te bekostigen. De derde reden, die relatief veel wordt genoemd om niet te investeren, is dat men er nog niet aan toe is gekomen.

Marktdynamiek

Zeer krappe koopmarkt

De keuzemogelijkheden van potentiële kopers van een woning vormen een belangrijke indicator voor de krapte op de koopmarkt. De NVM houdt een krapte-indicator bij die aangeeft uit hoeveel woningen een potentiële koper kan kiezen. In een gezonde woningmarkt heeft een potentiële koper de keuze uit 6 à 7 woningen. In de regio Rivierenland ligt dit aantal momenteel op 1,3. Daarmee is er sprake van een zeer overspannen koopmarkt in de regio. De krapte op de koopmarkt doet zich voor in alle gemeenten.

Gemiddelde tussenwoning kost € 431.000

In het tweede kwartaal van 2025 bedroeg de mediane verkoopprijs van een tussenwoning in de regio Rivierenland € 431.000. Dat is ruim boven de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 405.000.

Gemiddelde verkooptijd blijft dalen

Woningen staan steeds korter te koop. Ook dit past bij het beeld van een krappe markt met weinig aanbod ten opzichte van de vraag. Gemiddeld staat een woning in de regio korter dan een maand te koop. De dalende lijn in de verkooptijd is in alle regiogemeenten zichtbaar.

Gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiewoningen blijft stijgen

De afgelopen jaren was in de corporatiesector een stijgende lijn zichtbaar in het gemiddelde aantal reacties op aangeboden woningen. Deze lijn heeft zich in de eerste helft van 2025 doorgezet. In vrijwel alle huurprijsegmenten nam het gemiddelde aantal reacties toe.

Gemiddelde zoektijd corporatiewoningen stabiel

De gemiddelde tijd die woningzoekenden nodig hadden om een corporatiewoning met een sociale huur te vinden, was redelijk stabiel. Het vinden van een woning met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens, het grootste segment binnen de corporatiesector, vergde voor geslaagden in de eerste helft van 2025 gemiddeld 2,4 jaar.

Aandeel toewijzing via directe bemiddeling en met urgentie afgenomen

Een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen van woningcorporaties wordt direct toegewezen aan huishoudens die urgent een woning nodig hebben (directe bemiddeling). Ook wordt een deel van de woningen toegewezen

aan huishoudens die wel reageren op geadverteerde woningen, maar daarbij voorrang krijgen omdat zij een urgentieverklaring hebben. Het aandeel woningen dat via directe bemiddeling of met urgentie werd toegewezen, nam het laatste half jaar wat af. In de eerste helft van 2025 werd 38% van de vrijkomende corporatiewoningen toegewezen via directe bemiddeling en met urgentie. In de tweede helft van 2024 was dit nog 46%.

Grote toename aantal afgegeven bouwvergunningen

In 2023 werden bouwvergunningen afgegeven voor het bouwen van zo'n 350 woningen. In 2024 lag dit aantal op bijna 700. Dat betekent een verdubbeling van het aantal afgegeven bouwvergunningen in een jaar tijd. Dat is een positief signaal voor de realisatie van woningen in de komende periode.

Bevolking en huishoudens

Aantal huishoudens sneller gegroeid dan aantal inwoners

Het aantal huishoudens nam in 2024 toe van 108.200 naar 109.200. Dat is een toename met 0,9%. Het aantal inwoners nam toe met 0,6%. Het aantal huishoudens groeide daarmee naar verhouding sterker dan het aantal inwoners. Huishoudens worden gemiddeld dus kleiner. Dat hangt samen met de vergrijzing van de bevolking en met de maatschappelijke trend van individualisering; meer mensen vormen een eenpersoonshuishouden.

Dubbele vergrijzing

Op dit moment is 9% van de inwoners van de regio 75 jaar of ouder. Het aandeel 75-plussers stijgt de komende jaren verder. Volgens de bevolkingsprognose van de provincie Gelderland is in 2040 13% van de inwoners 75 jaar of ouder, in 2050 15%. Van deze groep is dan een derde 85 jaar of ouder (5% van alle inwoners in de regio). Hoewel het aandeel ouderen dus aanmerkelijk toeneemt, neemt het aandeel jonge inwoners niet sterk af.

Veel meer oudere huishoudens

De prognose laat zien dat ook op huishoudensniveau de huishoudens in de leeftijd van 75 tot 85 jaar en van 85 jaar en ouder het sterkst in omvang toenemen. Daarbij neemt het aantal alleenstaande huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder sterker toe dan het aantal tweepersoonshuishoudens in deze leeftijd. Het aantal alleenstaande huishoudens van 85 jaar en ouder stijgt naar verhouding het hardst. Dit betekent een toenemende druk op zorggeschikte woningen en capaciteit om de benodigde zorg te leveren.

Gezinnen blijven grootste groep en aantal neemt toe

Daar staat tegenover dat ook de gezinnen in aantal toenemen. Gezinnen zijn en blijven de komende jaren de grootste groep huishoudens in Rivierenland. Het aantal gezinnen in de regio neemt volgens de prognose in de periode tot 2050 toe met ongeveer 4.000.

Verhuisbewegingen

Aantal vertrekkers uit de regio gedaald

Al een aantal jaar neemt het aantal verhuizingen binnen de regiogemeenten af. Het aantal verhuizingen tussen gemeenten binnen de regio is redelijk stabiel. Dat geldt ook voor het aantal vestigers van buiten Rivierenland. In 2023 was een toename zichtbaar van het aantal vertrekkende personen uit de regio. Die ontwikkeling heeft zich in 2024 niet voortgezet.

Jonge huishoudens en gezinnen vestigen zich in de regio

Jonge huishoudens verhuizen vaker dan andere huishoudensgroepen. Deze een- en tweepersoonshuishoudens vestigen zich vaker in gemeenten in de regio dan zij vertrekken. Ook gezinnen verhuizen relatief veel in Rivierenland. Vaak is dat binnen de eigen gemeente, maar ook gezinnen vestigen zich vaker dan dat zij vertrekken.

Doelgroepen

Opgave ouderenwoningen volgens afsprakenkader

De planvoorraad voorziet in het toevoegen van zo'n 4.270 nultredenwoningen. De geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen zijn hier onderdeel van. De plannen voorzien in het toevoegen van 825 geclusterde woningen, waarvan 510 zorggeschikt. Het Afsprakenkader Huisvesting Ouderen gaat voor de korte termijn, tot 2030, uit van het toevoegen van ongeveer 3.850 voor ouderen geschikte nultredenwoningen, waarvan ruim 1.300 geclusterd en waarvan weer 700 zorggeschikt.

Statushouders

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders in de regio bedraagt voor 2025 438 personen. We geven een bandbreedte op basis van de gemiddelde taakstelling in de afgelopen jaren (ondergrens) en de hoogste piek (2023). Op grond van deze benadering bedraagt de jaarlijkse taakstelling tussen 400 en 700 statushouders in de komende jaren.

Voortgang van de Woondealafspraken

In de regionale Woondeal zijn in 2023 afspraken gemaakt voor het bouwen van (bruto) bijna 13.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. De Woondeal is recent geactualiseerd voor de periode 2025 tot en met 2034. Voor deze periode is afgesproken om bijna 18.000 woningen in de regio toe te voegen. Van deze bijna 18.000 woningen zal twee derde (67%) in het betaalbare segment worden gerealiseerd.

Woningrealisatie achter op Woondealafspraken

De geactualiseerde Woondeal heeft betrekking op de periode 2025 tot en met 2034. De meest recente informatie over de realisatie van woningen gaat over het jaar 2024. We kijken bij het vergelijken van de realisatie met de afspraken daarom nog naar de vorige woondealafspraken.

In 2024 zijn er 1.080 woningen gerealiseerd in de regio Rivierenland. Samen met de realisatie in 2022 en 2023 is 81% van de beoogde toevoegingen volgens de woondealafspraken voor deze jaren gerealiseerd. De regio loopt daarmee achter op schema. Deze achterstand is groter geworden. Bij de vorige meting was 88% van de afgesproken woningtoevoegingen gerealiseerd, nu is dat dus 81%. Voor de komende jaren zijn de afspraken hoger. Het tempo van de woningproductie moet dus omhoog om voldoende woningen volgens de woondealafspraken te kunnen realiseren.

Meer betaalbare woningen nodig

Van de in 2024 in de regio Rivierenland gerealiseerde woningen viel 48% in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en koop tot de betaalbaarheidsgrens van € 390.000). Het regionale aandeel van 48% betaalbaar ligt nog niet op het niveau van de 61% uit de woondealafspraken voor die periode, en is ook wat lager dan de realisatie in 2023, toen 54% betaalbaar was. In de geactualiseerde Woondeal voor de periode 2025 – 2034 wordt uitgegaan van 67% betaalbare woningen. Om het aandeel betaalbare woningen te laten toenemen zal het accent in de realisatie de komende jaren op het betaalbare segment moeten liggen.

Toevoeging sociale huurwoningen op niveau

Van alle toegevoegde woningen was 31% een sociale huurwoning. Hiermee voldoet de regio aan de landelijke doelstelling, maar dat geldt nog niet voor alle individuele gemeenten.

Nog niet voldoende plannen voor realisatie nieuwe Woondeal-afspraken

De planvoorraad is nog niet groot genoeg om te voorzien in de opgave voor de nieuwe woondealperiode. Momenteel is de planvoorraad nog niet gelijk aan 130% van de opgave voor de periode tot en met 2034. In geen van de gemeenten bedraagt de omvang van de planvoorraad minimaal 130% van de opgave voor de periode tot en met 2034.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraag

De Regio Rivierenland stuurt met de regionale Woondeal Rivierenland op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen. Dit vraagt goede en actuele informatie om de vinger aan de pols te houden en om tijdig te kunnen reageren. Daarom is deze regionale woonmonitor gemaakt. Om de monitor voor meer partijen toegankelijk te maken, is een online dashboardomgeving ontwikkeld. De monitor is in samenwerking tussen de Regio Rivierenland, de regiogemeenten en de Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland (SWR) ontwikkeld voor alle partijen die betrokken zijn bij het woonbeleid in de regio: bestuurders, beleidsmakers, stakeholders en andere belangstellenden. Daarmee biedt de Regio Rivierenland een kennisportal over het wonen in de regio, als basis voor het gesprek over de woningmarktopgaven in de regio. De Woonmonitor wordt mogelijk gemaakt met inhoudelijke en financiële steun van de provincie Gelderland.

1.2 Monitoring en doelen van de Woondeal

In 2023 zijn woondealafspraken getekend voor de periode 2022 - 2030. In 2025 zijn deze afspraken geactualiseerd en aangevuld. De herijkte woondeal heeft betrekking op de periode 2025 – 2034. In de afspraken is vastgelegd hoeveel woningen zullen worden gerealiseerd en welk aandeel van deze woningen in het betaalbare segment zal vallen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot de betaalbaarheidsgrens van € 405.000, prijspeil 2025).

1.3 Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 van deze rapportage maakt de stand op van de woningmarkt in Rivierenland en in de regiogemeenten. In dit hoofdstuk gaan we in op de woningvoorraad, de bevolkingsontwikkeling en de huishoudensamenstelling, de ontwikkeling van de marktdruk, de verhuisbewegingen binnen de regio, de komst van vestigers en het vertrek van mensen die de regio verlaten en staan we stil bij een aantal specifieke doelgroepen op de woningmarkt.
- Hoofdstuk 3 gaat over de voortgang van de woondealafspraken. Hoeveel woningen zijn in 2024 toegevoegd, hoeveel van die woningen vielen in het betaalbare segment en hoe verhoudt zich dat tot het benodigde tempo om de afspraken te kunnen realiseren? Zijn er voldoende plannen om genoeg woningen te kunnen bouwen?

Voorin deze rapportage is een samenvatting opgenomen van de belangrijkste ontwikkelingen.

2 Stand van de woningmarkt

Hoofdstuk 2 gaat over de stand van zaken op de woningmarkt in de regio en in de regiogemeenten. We gaan in op de omvang en samenstelling van de woningvoorraad, de marktdynamiek in de koopsector en in de sociale huursector, de ontwikkeling van bevolking en huishoudens in de regio en de ontwikkeling van de verhuisbewegingen van, naar en binnen de regio. In de laatste paragraaf staan we stil bij een aantal specifieke doelgroepen en de afspraken die zijn gemaakt over hun huisvesting.

2.1 Woningvoorraad

In de online dashboardomgeving zijn de gegevens over de omvang en de samenstelling van de woningvoorraad in de regio opgenomen. Deze gegevens zijn in belangrijke mate gebaseerd op de gemeentelijke WOZ-registraties. Omdat het verkrijgen van deze gegevens voor elke update van de monitor belastend is voor de deelnemende gemeenten, is met ingang van de monitor 2025 besloten de gegevens te baseren op open data van het CBS. Er zijn op het moment van actualiseren van de monitor nog geen voorraadgegevens met peildatum 1 januari 2025 beschikbaar bij het CBS.

Een korte schets van de woningvoorraad in de regio (peildatum 2024):

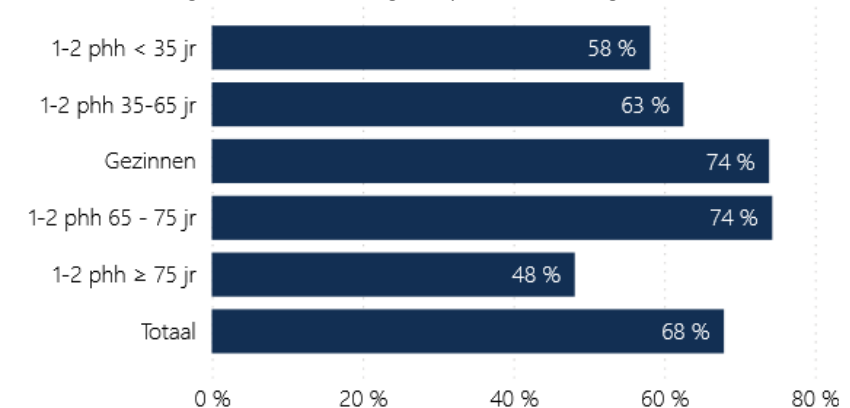
- Twee derde van de woningen zijn koopwoningen, een kwart zijn corporatiewoningen en een kleine 10% zijn particuliere huurwoningen.
- Bijna 60% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde boven de betaalbaarheidsgrens van € 390.000 (prijsspeil 2024).
- Driekwart van de corporatiewoningen heeft een huurprijs tot de eerste af-toppingsgrens van € 650 (prijsspeil 2024).
- Minder dan 15% van de woningvoorraad in de regio is een appartement.

- In de corporatiesector heeft zo'n 60% een energielabel A (of beter) of B. In de koopsector en de particuliere huursector is dit rond de 40%.
- In de corporatiesector komen nauwelijks nog woningen voor met een slecht energielabel (E, F of G). In de particuliere huursector en de koopsector is dit nog 25% tot 30%.

Nieuw is het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2024, dat eerder dit jaar is gepubliceerd. Dit onderzoek geeft inzicht in tal van relevante woningmarkt gerelateerde onderwerpen, onder meer in de mate waarin huishoudens investeren in energiebesparende maatregelen en in de mate waarin huishoudens bereid zijn dat de komende jaren te gaan doen.

Twee derde eigenaar-bewoners heeft afgelopen vijf jaar geïnvesteerd in duurzaamheid

Figuur 2.1: Regio Rivierenland. Aandeel eigenaar-bewoners dat de afgelopen vijf jaar heeft geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen, 2024



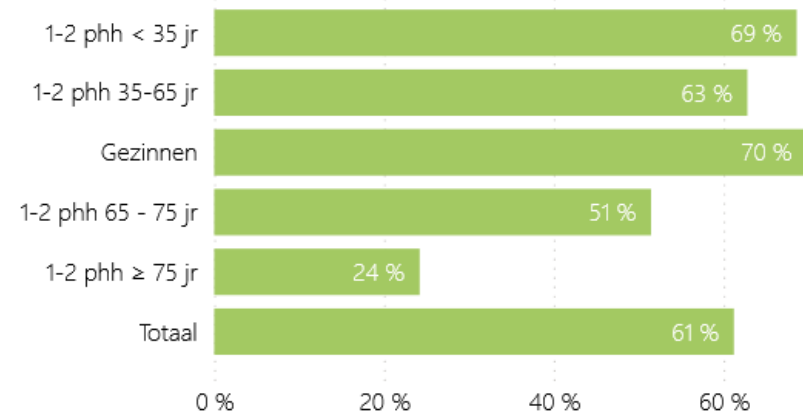
Bron: WoON 2024.

Twee derde van de huishoudens in een koopwoning geeft aan de afgelopen vijf jaar te hebben geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen. Onder gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar is het aandeel dat heeft geïnvesteerd het hoogst, rond driekwart. Jonge huishoudens investeren minder vaak. Dit hangt ermee samen dat zij vaak minder lang in hun woning wonen en vaak naar verhouding hoge woonlasten hebben (recent een dure woning gekocht), waardoor extra investeren financieel lastig kan zijn. De groep die het minst investeert in energiebesparende maatregelen zijn oudere huishoudens in de leeftijd vanaf 75 jaar. Deze groep denkt na over hoe lang zij nog in hun woning wonen en zien vaak op tegen ingrijpende verbouwingen. Toch heeft nog bijna de helft van deze groep de afgelopen jaren geïnvesteerd.

Het aandeel eigenaar-bewoners dat heeft geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen is toegenomen ten opzichte van het vorige WoON in 2021. Toen gaf 55% van de eigenaar-bewoners aan te hebben geïnvesteerd.

Oudere eigenaar-bewoners investeren minder in duurzaamheid

Figuur 2.2: Regio Rivierenland. Aandeel eigenaar-bewoners dat bereid is de komende vijf jaar te investeren in energiebesparende maatregelen, 2024



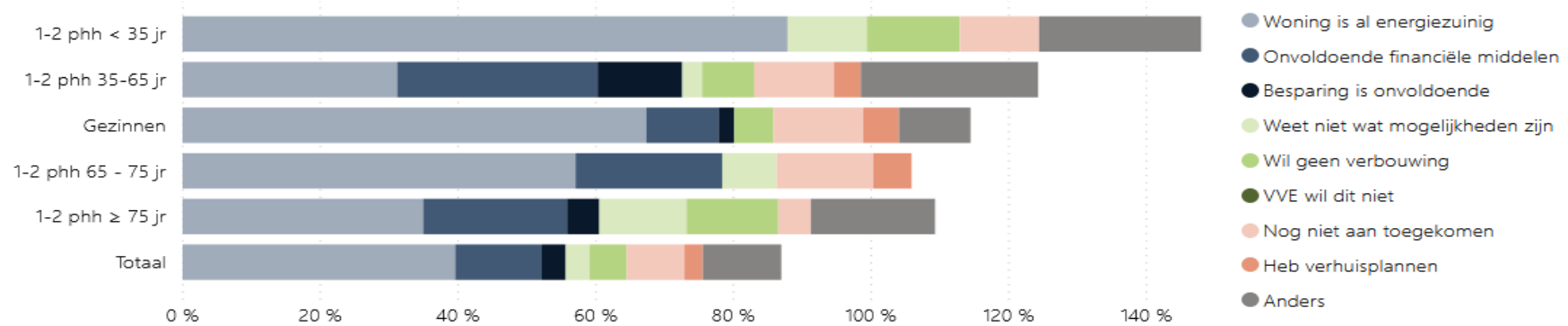
Bron: WoON 2024.

Als we vooruit kijken zien we het leeftijdseffect nog sterker. Gemiddeld geeft zo'n 60% van de huishoudens aan bereid te zijn de komende jaren te investeren in verduurzaming van de eigen woning. Onder huishoudens die nu 65 tot 75 jaar oud zijn is deze bereidheid ongeveer de helft. Van de eigenaar-bewoners die 75 jaar of ouder zijn wil minder dan een kwart nog investeren. Bij jonge en middelbare huishoudens is de bereidheid daarentegen groter.

Ten tijde van het WoON 2021, dat drie jaar geleden in 2022 uitkwam, was het aandeel eigenaar-bewoners dat aangaf de komende jaren te willen investeren redelijk vergelijkbaar met de uitkomsten nu. Wat opvalt is dat het aandeel ouderen dat aangaf te willen investeren in de duurzaamheid van hun woning hoger was dan nu het geval is.

Financiële positie en tijdgebrek redenen om niet te investeren

Figuur 2.3: Regio Rivierenland. Redenen waarom eigenaar-bewoners niet geïnvesteerd hebben in energiebesparende maatregelen, 2024¹



Bron: WoON 2024.

De meest genoemde reden om niet te investeren in de energiezuinigheid van de eigen woning is dat deze in de beleving al energiezuinig genoeg is. Vaak heeft de woning van mensen die dit aangeven ook inderdaad een goed energielabel, maar er zijn ook eigenaar-bewoners met een woning met energielabel E, F of G die dit aangeven. Een tweede reden die veel wordt genoemd, is dat eigenaar-bewoners onvoldoende financiële middelen hebben om (verdere) verduurzaming van hun woning te bekostigen. Kleine huishoudens noemen deze reden vaker dan gezinnen. Een mogelijke achtergrond kan zijn dat gezinnen vaker tweeverdiener zijn en er onder de kleine huishoudens alleenstaande huishoudens zijn die per definitie één inkomen hebben. De derde reden die relatief veel wordt genoemd om niet te investeren, is dat men er nog niet aan toe is gekomen. Deze reden wordt door alle huishoudensgroepen in de leeftijd

onder de 75 jaar geregeld genoemd. Huishoudens in de leeftijd vanaf 75 jaar noemen juist vaker dat zij niet weten welke mogelijkheden er zijn om hun woning (verder) te verduurzamen.

¹ Het gaat in deze grafiek om een meerkeuzevraag; één respondent kan dus in meerdere categorieën tegelijk voorkomen, waardoor de som van de percentages boven de 100% kan uitkomen.

2.2 Marktdynamiek

Zeer krappe koopmarkt

De keuzemogelijkheden van potentiële kopers van een woning vormen een belangrijke indicator voor de krapte op de koopmarkt. De NVM houdt een krapte-indicator bij die aangeeft uit hoeveel woningen een potentiële koper kan kiezen. In een gezonde woningmarkt heeft een potentiële koper de keuze uit 6 à 7 woningen. In de regio Rivierenland ligt dit aantal momenteel op 1,3. Daarmee is er sprake van een zeer overspannen koopmarkt in de regio.

Figuur 2.4: Regio Rivierenland. Krapte-indicator koopmarkt, 2^e kwartaal 2025



Bron: NVM.

De krapte op de koopmarkt doet zich voor in alle gemeenten. De krapte-indicator fluctueert tussen 0,7 (Maasdriel) en 2,0 (Buren). In de meeste gemeenten

hebben potentiële woningkopers gemiddeld keuze uit minder dan 1,5 woningen.

Prijzen koopwoningen blijven stijgen

De prijzen van koopwoningen in de regio stijgen de laatste jaren gestaag. Elk kwartaal lagen de mediane transactiepreizen van tussenwoningen, hoekwoningen en tweekappers hoger dan in het kwartaal ervoor. De prijzen van vrijstaande woningen fluctueerden in 2023 nog, maar stegen vanaf begin 2024 ook structureel. De prijsontwikkeling van appartementen is iets grilliger, maar ook in dit segment is de afgelopen jaren een stijgende lijn zichtbaar. De structurele stijging van de prijzen past bij het beeld van een overspannen koopmarkt waarin vraag en aanbod niet in evenwicht zijn.

Gemiddelde tussenwoning kost € 431.000

In het tweede kwartaal van 2025 bedroeg de mediane verkoopprijs van een tussenwoning in de regio Rivierenland € 431.000. Dat is ruim boven de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 405.000. Een hoekwoning kostte gemiddeld zo'n € 474.000, een tweekapper € 536.000 en een vrijstaande woning € 720.000.

Figuur 2.5: Regio Rivierenland. Mediane transactieprijs koopwoningen naar woningtype, 4^e kwartaal 2022 - 2^e kwartaal 2025



Bron: NVM.

Prijs tussenwoning steeg in jaar met 11%, tweekapper met 13%

De mediane transactieprijs van een tussenwoning steeg in een jaar gemiddeld met bijna 11%, van een tweekapper gemiddeld met zelfs 13%. Bij de andere woningtypen stegen de prijzen wat minder hard, maar aanmerkelijk meer dan de inflatie in het afgelopen jaar.

Prijsstijgingen in alle regiogemeenten

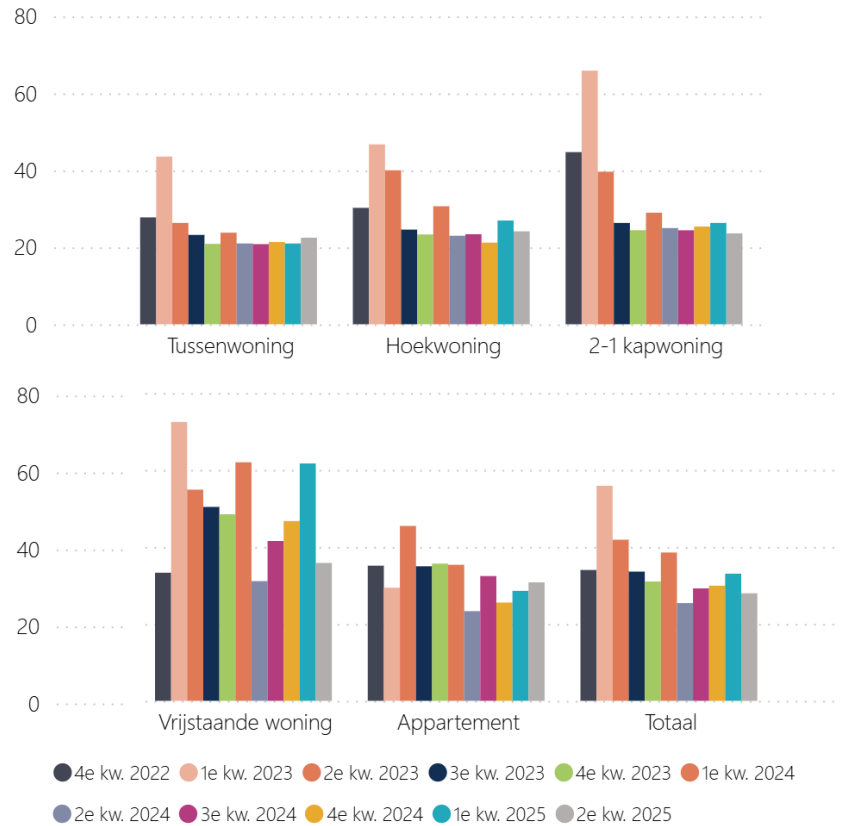
Op het niveau van de individuele gemeenten is hetzelfde beeld zichtbaar. Omdat de aantallen verkochte woningen per gemeente lager zijn fluctueren de

mediane prijzen per kwartaal wat meer. De stijgende lijn is echter in elke gemeente zichtbaar.

Gemiddelde verkooptijd blijft dalen

De tijd dat woningen te koop staan verschilt wat per kwartaal, maar gezien over een wat langere periode is tot en met het tweede kwartaal van 2025 een daling zichtbaar. Woningen worden sneller verkocht. Ook dit past bij het beeld van een krappe markt met weinig aanbod ten opzichte van de vraag. Gemiddeld staat een woning in de regio korter dan een maand te koop. Tussenwoningen en hoekwoningen, binnen de koopsector gewilde en relatief betaalbare woningtypen, gaan het snelst van de hand. Een tussenwoning wordt gemiddeld binnen drie weken verkocht. Een vrijstaande woning staat langer te koop, maar wordt ook gemiddeld in ongeveer een maand tijd verkocht.

Figuur 2.6: Regio Rivierenland. Mediane verkooptijd koopwoningen naar woningtype in dagen, 4^e kwartaal 2022 - 2^e kwartaal 2025

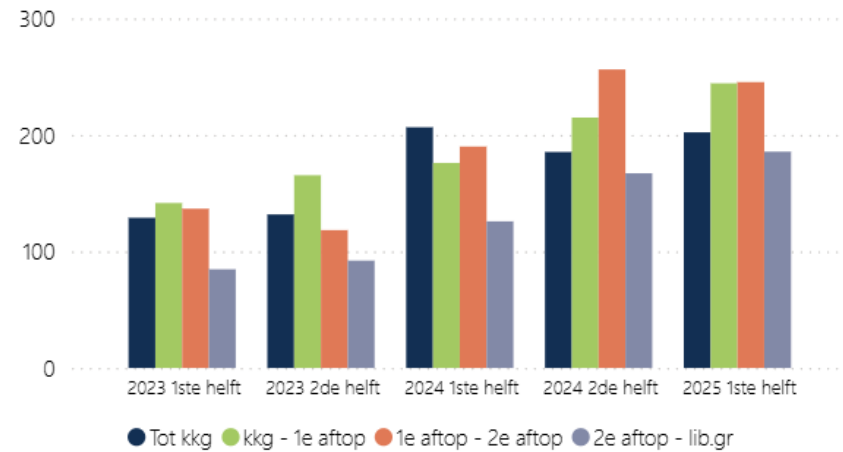


Bron: NVM.

De dalende lijn in de verkooptijd is in alle regiogemeenten zichtbaar.

Gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiewoningen blijft stijgen

Figuur 2.7: Regio Rivierenland. Gemiddeld aantal reacties op aangeboden sociale huurwoningen van corporaties, 1^e helft 2023 - 1^e helft 2025



Bron: Woningcorporaties.

De afgelopen jaren was in de corporatiesector een stijgende lijn zichtbaar in het gemiddelde aantal reacties op aangeboden woningen. Deze lijn heeft zich in de eerste helft van 2025 doorgezet. In vrijwel alle huurprijsssegmenten nam het gemiddelde aantal reacties toe. Op een woning met een prijs tot de eerste aftoppingsgrens, het segment waarin driekwart van het corporatiebezit in de regio valt, werd gemiddeld meer dan 200 keer gereageerd. Zowel het gemiddelde aantal reacties op aangeboden grondgebonden woningen als op aangeboden appartementen nam het laatste half jaar toe.

Gemiddelde zoektijd corporatiewoningen stabiel

De gemiddelde tijd die woningzoekenden nodig hadden om een corporatiewoning met een sociale huur te vinden, was redelijk stabiel. Het vinden van een woning met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens, het grootste segment binnen de corporatiesector, vergde voor geslaagden in de eerste helft van 2025 gemiddeld 2,4 jaar. Een half jaar eerder was dat gemiddeld 2,3 jaar.

Figuur 2.8: Regio Rivierenland. Gemiddelde zoektijd sociale huurwoning van corporaties in jaren, 1^e helft 2023 - 1^e helft 2025



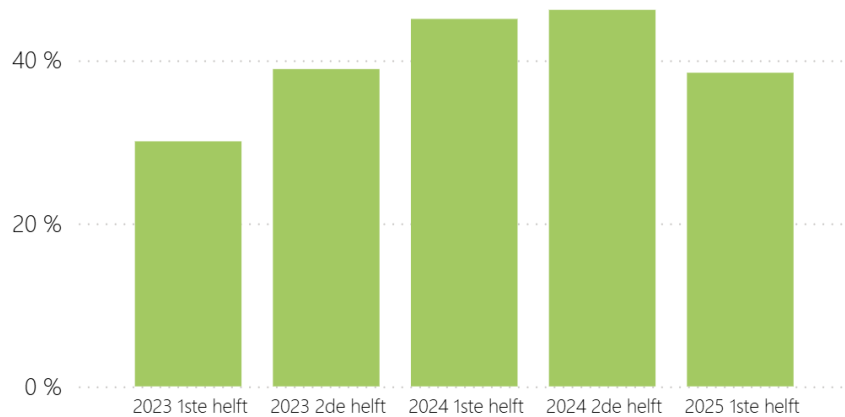
Bron: Woningcorporaties.

Grotere huishoudens zoeken langer naar een sociale huurwoning dan kleine huishoudens. Het vinden van een woning met een huur tussen de aftoppingsgrenzen, het segment waar huishoudens van drie of meer personen voor in aanmerking komen, duurt gemiddeld 3,8 jaar.

Aandeel toewijzing via directe bemiddeling en met urgentie afgenomen

Een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen van woningcorporaties wordt niet geadverteerd in het aanbodsysteem, maar direct toegewezen aan huishoudens die urgent een woning nodig hebben (directe bemiddeling). Vaak betreft het statushouders of mensen die uitstromen uit een instelling. Ook wordt een deel van de woningen toegewezen aan huishoudens die wel reageren op geadverteerde woningen, maar daarbij voorrang krijgen omdat zij een urgentieverklaring hebben. Dan gaat het vaak om mensen die om sociale of medische redenen snel een woning nodig hebben en om mensen die vanwege sloop of renovatie van hun woning met voorrang een andere woning moeten krijgen.

Figuur 2.9: Regio Rivierenland. Aandeel sociale huurwoningen van corporaties dat wordt toegewezen aan huishoudens met een urgentieverklaring en via directe bemiddeling, 1^e helft 2025



Bron: Woningcorporaties.

Het aandeel woningen dat via directe bemiddeling of met urgentie werd toegewezen, nam sinds 2023 gestaag toe. Het laatste half jaar nam dit aandeel echter weer wat af. In de eerste helft van 2025 werd 38% van de vrijkomende corporatiewoningen toegewezen via directe bemiddeling en met urgentie². In de tweede helft van 2024 was dit nog 46%.

Grote toename aantal afgegeven bouwvergunningen

Ten opzichte van 2023 nam in 2024 het aantal afgegeven bouwvergunningen in de regio aanmerkelijk toe. In 2023 werden bouwvergunningen afgegeven voor het bouwen van zo'n 350 woningen. In 2024 lag dit aantal op bijna 700. Dat betekent een verdubbeling van het aantal afgegeven bouwvergunningen

² Dit betreft alle toewijzingen waarbij urgentie is toegepast

in een jaar tijd. Dat is een positief signaal voor de realisatie van woningen in de komende periode. In het eerste kwartaal van 2025 was het aantal afgegeven bouwvergunningen vergelijkbaar met het aantal in het eerste kwartaal van voorgaande jaren.

2.3 Bevolking en huishoudens

Bevolking in 2024 toegenomen met 1.500 personen

Er woonden per 1 januari 2025 bijna 257.200 inwoners in de regio. Een jaar geleden waren dat er bijna 255.700. De bevolking nam daarmee met 0,6% toe in 2024, relatief gezien een kleine stijging ten opzichte van 2023 (toen: 0,4%). De laatste 5 jaar is het aantal inwoners in de regio toegenomen met 10.600.

Aantal huishoudens sneller gegroeid dan aantal inwoners

Het aantal huishoudens nam in 2024 toe van 108.200 naar 109.200. Dat is een toename met 0,9%. Het aantal huishoudens groeide daarmee naar verhouding sterker dan het aantal inwoners. Huishoudens worden gemiddeld dus kleiner. Dat hangt samen met de vergrijzing van de bevolking en met de maatschappelijke trend van individualisering; meer mensen vormen een eenpersoonshuishouden.

Positief geboortesaldo

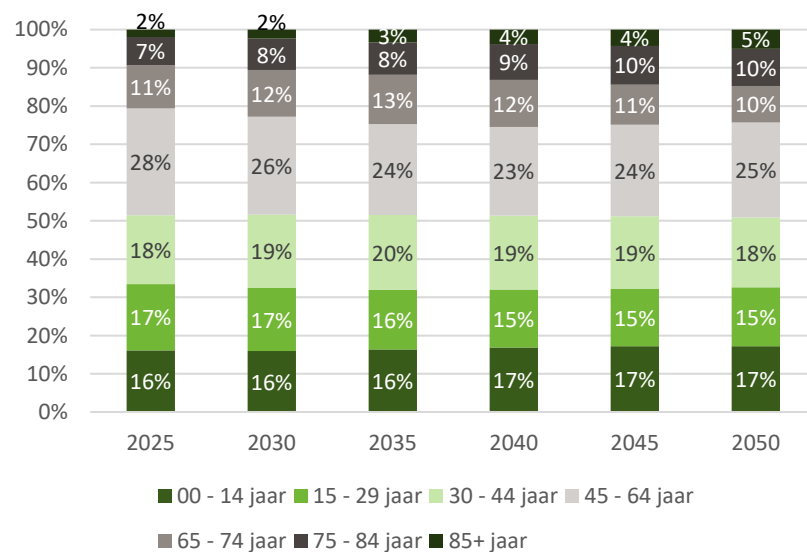
De regio kent een positief geboortesaldo, er overlijden minder mensen dan er geboren worden. Er werden in 2024 bijna 15% meer mensen geboren in de regio dan er overleden. Gemiddeld in Gelderland was het geboortecijfer in 2024 negatief, er overleden bijna 10% mensen meer dan er geboren werden. Ook op nationaal niveau is sprake van een negatief geboortesaldo. De groei van

de bevolking hangt daarnaast samen met een positief migratiesaldo. Er vestigen zich meer mensen in de regio dan er vertrekken, zowel vanuit andere Nederlandse gemeenten als vanuit het buitenland.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De Gelderse Variant van Primos geeft inzicht in de toekomstige ontwikkeling van bevolking en huishoudens in de provincie en in de regio Rivierenland. Deze bevolkings- en huishoudensprognose wordt in de provincie Gelderland gebruikt om onder meer de woningbehoefte te ramen.

Figuur 2.10: Regio Rivierenland. Bevolkingsprognose naar leeftijd, 2025 - 2050



Bron: Gelderse Variant Primos 2025, provincie Gelderland.

Dubbele vergrijzing

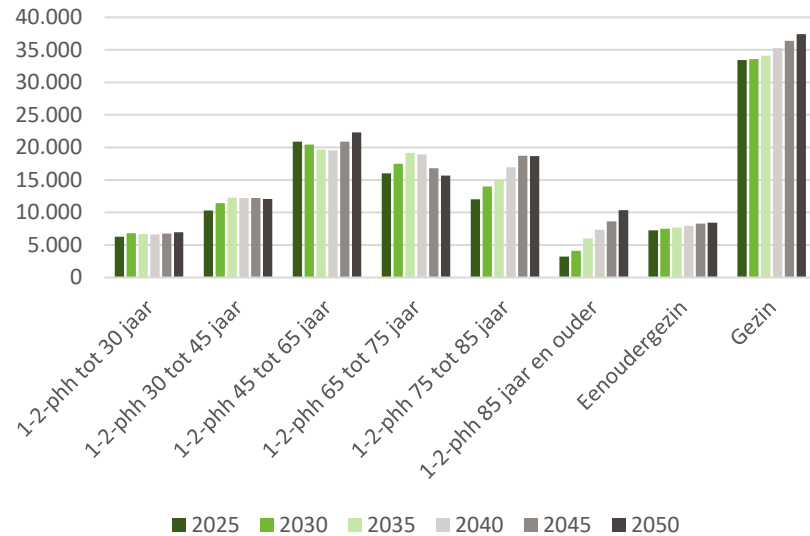
Op dit moment is 9% van de inwoners van de regio 75 jaar of ouder; 7% is in de leeftijd van 75 tot 85 jaar en 2% is 85 jaar of ouder. Het aandeel 75-plussers stijgt de komende jaren verder. Volgens de bevolkingsprognose is in 2040 13% van de inwoners 75 jaar of ouder. Het aandeel 85-plussers verdubbelt in deze periode van 2% naar 4% van de inwoners. In 2050 is volgens de prognose 15% van de inwoners 75 jaar of ouder. Van deze groep is dan een derde 85 jaar of ouder (5% van alle inwoners in de regio). Deze ontwikkeling betekent dat de behoefte aan wonen met zorg of ondersteuning de komende decennia aanmerkelijk zal toenemen in de regio.

Weinig ontgroening

Hoewel het aandeel ouderen dus aanmerkelijk toeneemt, neemt het aandeel jonge inwoners niet sterk af. Op dit moment is 16% van de inwoners een kind in de leeftijd van 0 tot 15 jaar. In 2040 zal dit volgens de prognose 17% zijn en in 2050 ligt dit aandeel nog steeds op dat niveau. De groep jonge mensen in de leeftijd van 15 tot 30 jaar neemt iets af, maar niet veel (van 17% nu naar 15% in 2040). Het aandeel inwoners in de leeftijd van 45 tot 64 gaat de komende jaren naar verhouding wel afnemen, van 28% nu naar 23% in 2040.

Grote toename oudere huishoudens

Figuur 2.11: Regio Rivierenland. Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling, 2025 - 2050



Bron: Gelderse Variant Primos 2025, provincie Gelderland.

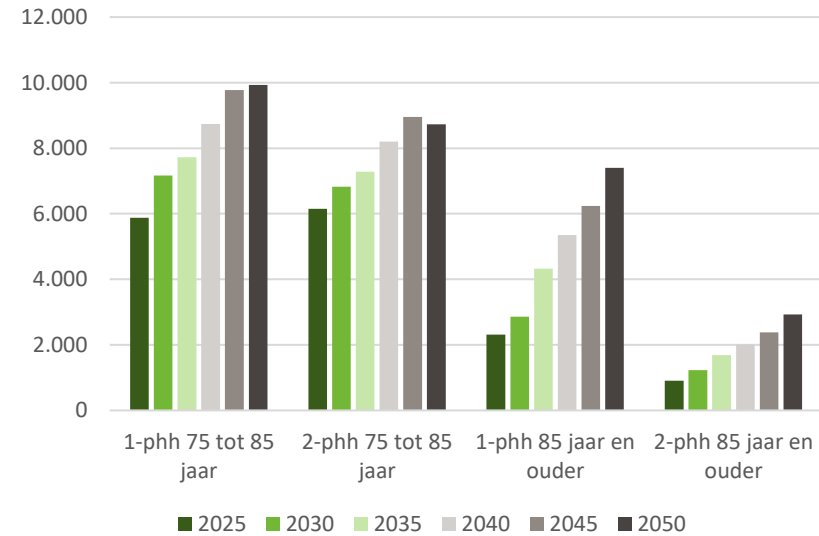
De huishoudensprognose laat zien dat de huishoudensgroepen die in omvang het sterkst toenemen, de huishoudens in de leeftijd van 75 tot 85 jaar en van 85 jaar en ouder zijn.

Gezinnen blijven grootste groep en aantal neemt toe

Daar staat tegenover dat ook de gezinnen in aantal toenemen. Gezinnen zijn en blijven de komende jaren de grootste groep huishoudens in Rivierenland. Het aantal gezinnen in de regio neemt volgens de prognose in de periode tot 2050 toe met ongeveer 4.000.

Aantal alleenstaande ouderen groeit sneller dan aantal oudere paren

Figuur 2.12: Regio Rivierenland. Vergijzing, 2025 - 2050



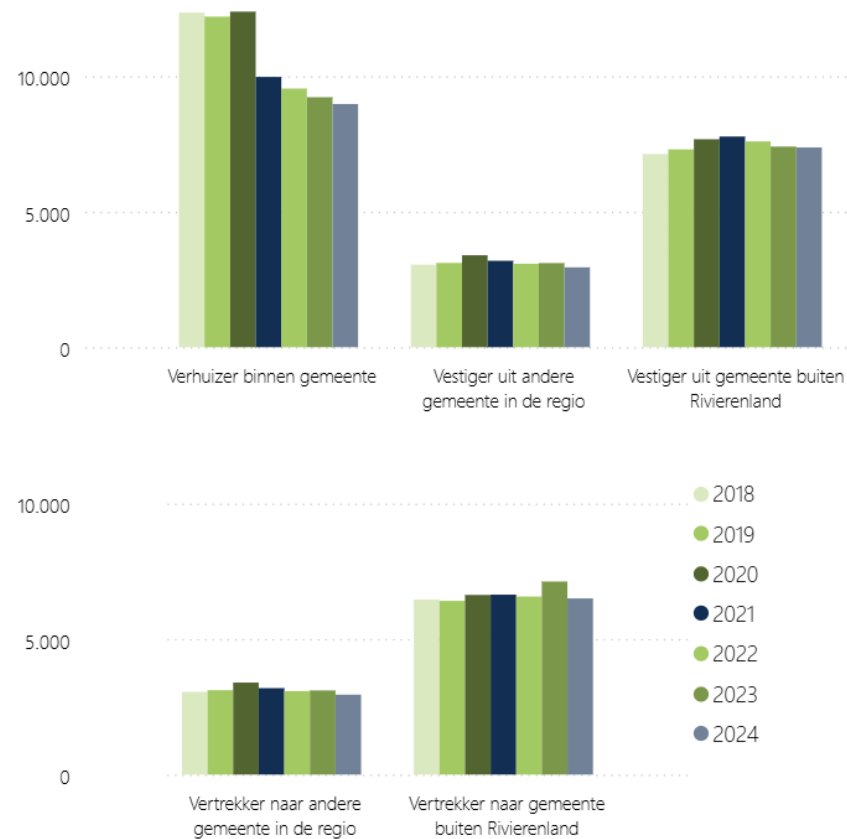
Bron: Gelderse Variant Primos 2025, provincie Gelderland.

Als mensen ouder worden en zorgbehoevend, is de aanwezigheid van een gezonde partner die kan ondersteunen erg belangrijk. De huishoudensprognose laat zien dat het aantal alleenstaande huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder sterker toeneemt dan het aantal tweepersoonshuishoudens in deze leeftijd. Het aantal alleenstaande huishoudens van 85 jaar en ouder stijgt naar verhouding het hardst. Dit betekent een toenemende druk op zorggeschikte woningen en capaciteit om de benodigde zorg te leveren.

2.4 Verhuisbewegingen

Aantal vertrekkers uit de regio gedaald

Figuur 2.13: Regio Rivierenland. Verhuizingen naar richting, 2018 - 2024



Bron: CBS-Microdata.

Al een aantal jaar neemt het aantal verhuizingen binnen de regiogemeenten af. Het aantal verhuizingen tussen gemeenten binnen de regio is redelijk stabiel. Dat geldt ook voor het aantal vestigers van buiten Rivierenland. In 2023 was een toename zichtbaar van het aantal vertrekkende personen uit de regio. Die ontwikkeling heeft zich in 2024 niet voortgezet. Het aantal personen dat de regio verliet, lag in 2024 weer op het niveau van de jaren voor 2023. Het aantal vestigers in de regio is structureel hoger dan het aantal vertrekkers.

Het grootste vestigingsoverschot heeft de regio met de gemeente Utrecht. Er vestigden zich zo'n 350 personen méér uit de gemeente Utrecht dan er naar deze gemeente vertrokken. Ook met de gemeente Vijfheerenlanden had de regio in 2024 een relatief groot vestigingsoverschot (120 personen). De gemeenten 's-Hertogenbosch, Amsterdam en Gorinchem completeren de top 5.

Het vestigingsoverschot vanuit Utrecht en Amsterdam, studentensteden waar ook veel jonge mensen naartoe verhuizen, duidt erop dat huishoudens uit deze steden in de regio een aantrekkelijke, groene woonplek zoeken die zij in de stad niet vinden. Deels zullen dit inwoners zijn die eerder de trek naar de stad hebben gemaakt.

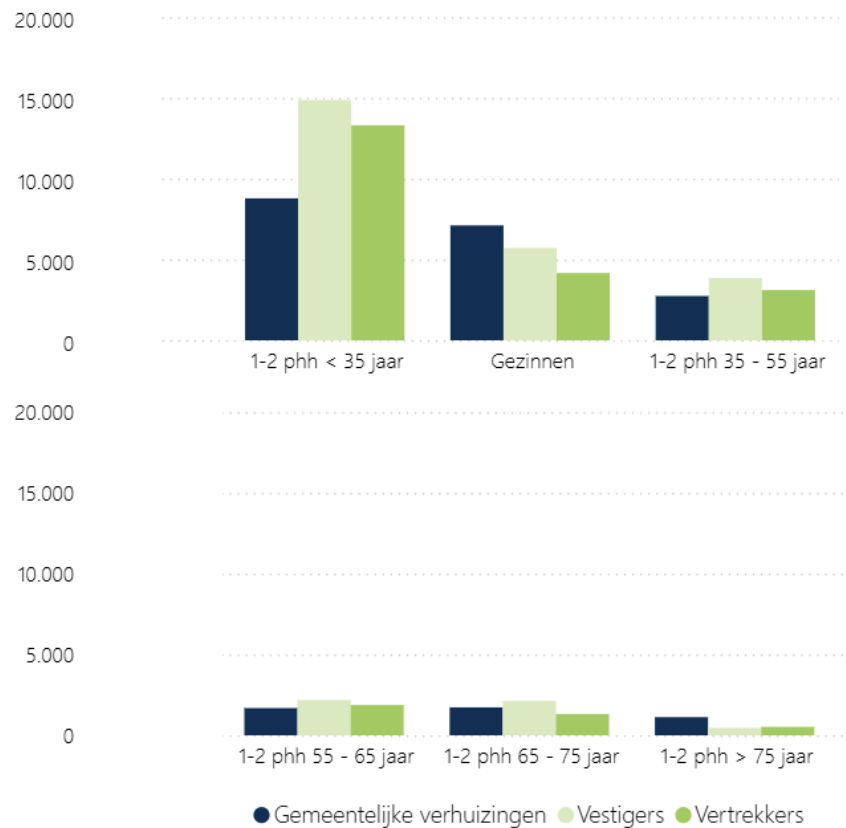
De gemeente Buren, Maasdriel en Zaltbommel trokken in 2024 meer inwoners van buiten de regio dan in 2023. Voor Buren en Zaltbommel was dit een herstel van de trend van voorgaande jaren en was in 2023 sprake van een dip. Voor Maasdriel lijkt sprake van een toenemende groei van de instroom van inwoners uit gemeenten buiten de regio.

Jonge huishoudens en gezinnen vestigen zich in de regio

Jonge huishoudens verhuizen vaker dan andere huishoudensgroepen. Van alle huishoudentypen zijn het jonge huishoudens die het meest verhuizen. Zowel bij de vestigers als bij de verhuizers binnen de eigen gemeente en de

vertrekkers zijn het de een- en tweepersoonshuishoudens die het meest verhuizen. Zij zijn ook meer foot loose, ze komen en gaan vaker dan dat ze binnen de gemeente verhuizen. Een belangrijke constatering is dat deze jonge kleine huishoudens zich vaker vestigen in gemeenten in de regio dan dat zij vertrekken.

Figuur 2.14: Regio Rivierenland. Verhuizingen binnen de gemeente, vestigers en vertrekkers naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2018 - 2023



Bron: CBS-Microdata.

Ook gezinnen verhuizen relatief veel in Rivierenland. Vaak is dat binnen de eigen gemeente, maar ook vestigen gezinnen zich vaker dan dat zij vertrekken. En ook voor de oudere kleine huishoudentypen geldt dat er een vestigingsoverschot is in de regio.

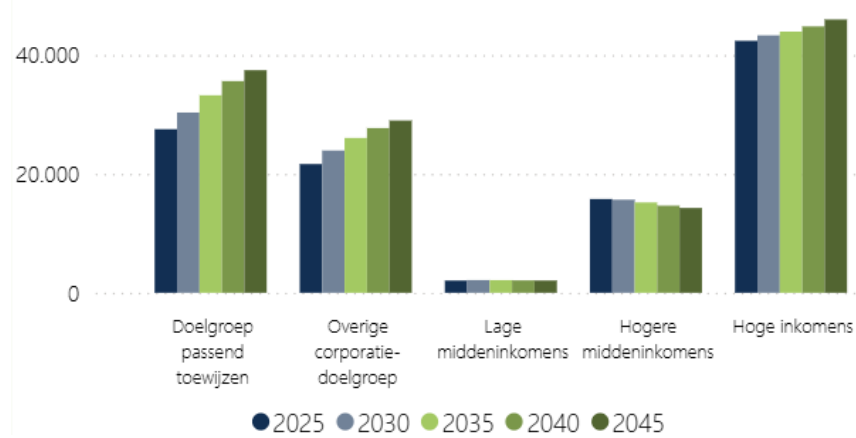
Er zijn duidelijke verschillen tussen de gemeenten. In Buren, Culemborg, West Betuwe en West Maas en Waal is er een duidelijk vertrekoverschot aan jonge kleine huishoudens. In Maasdriel, Tiel en Zaltbommel vestigen deze kleine jonge huishoudens zich juist veel vaker dan dat zij vertrekken. Buren, Culemborg, West Betuwe en West Maas en Waal trekken juist veel gezinnen.

2.5 Doelgroepen

Ontwikkeling inkomensgroepen

De ontwikkeling van verschillende inkomensgroepen is voor de komende jaren op basis van de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose opnieuw in beeld gebracht. Daarbij zijn drie economische scenario's in beeld gebracht; een scenario dat uitgaat van economische stagnatie, een scenario dat uitgaat van een beperkte economische groei en een scenario dat uitgaat van een hogere economische groei. In alle drie de scenario's groeit het aantal huishoudens met een laag inkomen (corporatiedoelgroep) en met een hoog inkomen (vanaf ongeveer anderhalf keer modaal).

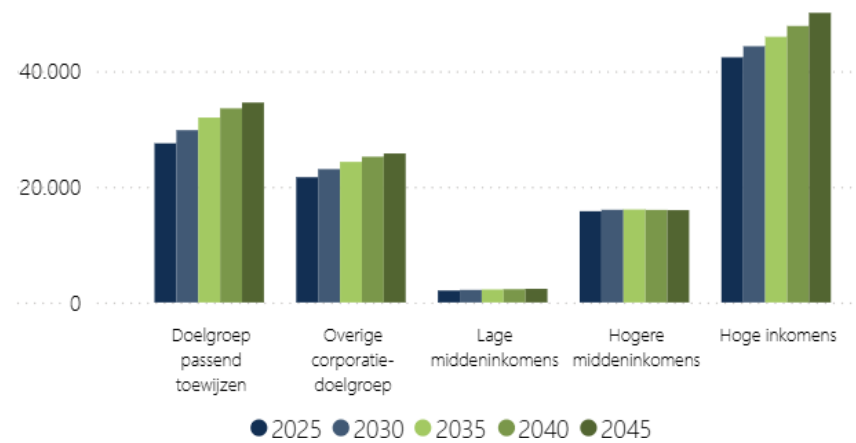
Figuur 2.15: Regio Rivierenland. Ontwikkeling doelgroepen naar inkomen, scenario economische stagnatie, 2025 - 2045



Bronnen: Doelgroepenmodel Companen, provinciale Huishoudensprognose Gelderse Variant Primos 2025, CPB, CBS.

Het aantal huishoudens met de laagste inkomens (doelgroep passend toewijzen) neemt volgens het scenario dat uitgaat van economische stagnatie in de periode tot 2035 toe met ruim 20%. De overige corporatiedoelgroep neemt in deze periode toe met eenzelfde percentage. Niet al deze huishoudens hebben een sociale huurwoning nodig. Een aanzienlijk deel betreft huishoudens die bij pensionering een inkomensdaling doormaken, maar in een (vrijwel) afbetaalde koopwoning wonen. Toch is uit deze ontwikkeling af te leiden dat als het economisch niet voor de wind gaat, het aantal huishoudens dat een corporatiewoning nodig heeft aanmerkelijk zal toenemen. Het aantal huishoudens met een hoog inkomen stijgt in het scenario economische stagnatie ook, maar minder hard (minder dan 4%). De groep met een middeninkomen neemt in een scenario waarin de economie niet groeit iets af in Rivierenland.

Figuur 2.16: Regio Rivierenland. Ontwikkeling doelgroepen naar inkomen, scenario beperkte economische groei, 2025 - 2045



Bronnen: Doelgroepenmodel Companen, provinciale Huishoudensprognose Gelderse Variant Primos 2025, CPB, CBS.

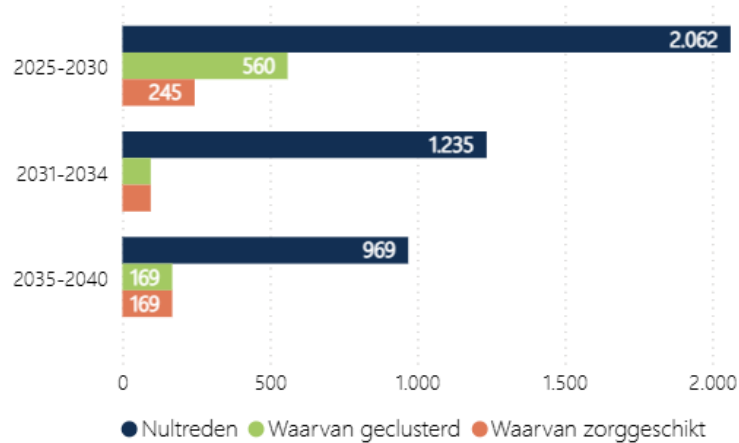
Bij de economische scenario's die uitgaan van beperkte of hogere economische groei, stijgt het aantal huishoudens met een hoger inkomen sneller en het aantal huishoudens met een laag inkomen minder snel. In deze scenario's blijft de groep huishoudens met een middeninkomen in de regio ongeveer even groot.

Stijgende vraag naar wonen met zorg of ondersteuning voor ouderen

Het aantal ouderen in de regio neemt de komende jaren sterk toe (zie ook paragraaf 2.3). Daarbij is in de regio sprake van zogenoemde dubbele vergrijzing, het aantal 'oudere ouderen' neemt met name hard toe. Dat betekent ook een toenemende vraag naar voor ouderen geschikte woningen. De planvoorraad voorziet in het toevoegen van zo'n 4.270 nultredenwoningen. In de planvoorraad wordt ervan uit gegaan dat geclusterde woningen altijd

nultredenwoningen zijn en zorggeschikte woningen altijd geclusterde woningen zijn. De categorieën overlappen daarom. De plannen voorzien in het toevoegen van 825 geclusterde woningen, waarvan 510 zorggeschikt.

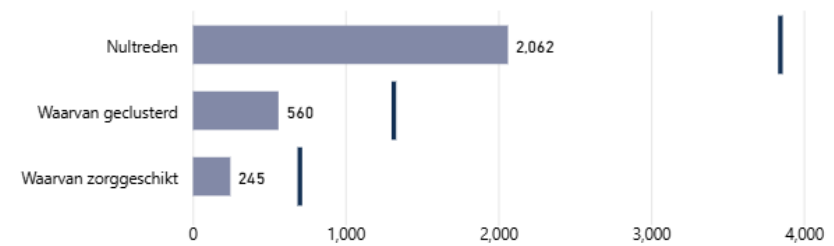
Figuur 2.17: Regio Rivierenland. Woningbouwplannen voor ouderen geschikte woningen, 2025 - 2040



Bron: Provinciale Planmonitor provincie Gelderland.

Het Afsprakenkader Huisvesting Ouderen gaat voor de korte termijn, tot 2030, uit van het toevoegen van ongeveer 3.850 voor ouderen geschikte nultredenwoningen, waarvan ruim 1.300 geclusterd en waarvan weer 700 zorggeschikt. In het afsprakenkader wordt er vanuit gegaan dat een deel van de opgave wordt gerealiseerd door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad.

Figuur 2.18: Regio Rivierenland. Woningbouwplannen en Woondealafspraken voor ouderen geschikte woningen, 2025 - 2030

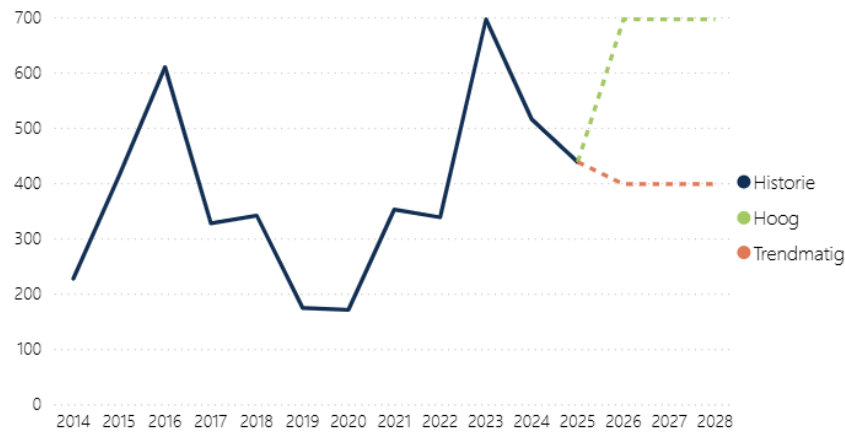


Bron: Provinciale Planmonitor provincie Gelderland, Afsprakenkader Huisvesting Ouderen regio Rivierenland.

Statushouders

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders is in 2025 verlaagd ten opzichte van 2024. In 2024 was ook sprake van een verlaging.

Figuur 2.19: Regio Rivierenland. Historische ontwikkeling taakstelling huisvesting statushouders en prognose op basis van gemiddelde en het hoogste aantal in de afgelopen jaren, 2025



Bron: Rijksoverheid, bewerking Companen.

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders in de regio bedraagt voor 2025 438 personen. Dit is aanmerkelijk lager dan de meest recente piek in 2023. In 2023 ging het nog om een taakstelling van bijna 700 statushouders. De historische ontwikkeling van de taakstelling laat zien dat deze sterk fluctueert. Het is daarom lastig een goede raming te maken van de toekomstige woningvraag voor de huisvesting van statushouders. We geven een bandbreedte op basis van de gemiddelde taakstelling in de afgelopen jaren (ondergrens) en de hoogste piek (in dit geval 2023). Op grond van deze benadering bedraagt de jaarlijkse taakstelling tussen 400 en 700 statushouders in de komende jaren.

3 Voortgang van de Woondealafspraken

De druk op de woningmarkt is hoog. De afgelopen jaren is het woningtekort in Nederland opgelopen. De bevolking van de regio Rivierenland groeit en er ligt een aanzienlijke opgave om woningen toe te voegen, voor de eigen woningbehoefte en om bij te dragen in de landelijke opgave. In de regionale Woondeal zijn in 2023 afspraken gemaakt voor het bouwen van (bruto) bijna 13.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. De Woondeal is recent geactualiseerd voor de periode 2025 tot en met 2034. Voor deze periode is afgesproken om bijna 18.000 woningen in de regio toe te voegen. In dit hoofdstuk staan we stil bij de realisatie van woningen in de afgelopen jaren, bij de opgave voor de komende jaren en bij de beschikbare planvoorraad in de regiogemeenten.

3.1 Woondealafspraken

Van de bijna 18.000 woningen die volgens de woondealafspraken in de komende jaren in de regio worden toegevoegd, zal twee derde (67%) in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Het betreft bijna 12.000 betaalbare woningen, waaronder bijna 5.400 sociale huurwoningen (30%), ruim 900 middenhuurwoningen (5%) en ongeveer 5.650 betaalbare koopwoningen (tot de betaalbaarheidsgrens; € 390.000 prijspeil 2024, na indexatie € 405.000 prijspeil 2025). Van de 18.000 woningen zal 29% worden gerealiseerd door de woningcorporaties.

Tabel 3.1: Regio Rivierenland. Woondealafspraken 2025 - 2034

	Te realiseren woningen bruto	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal	Woningen door corporaties
Buren	1.800	540	0	640	1.180	540
Culemborg	3.000	900	200	1.000	2.100	750
Maasdriel	2.353	824	118	705	1.647	867
Neder-Betuwe	1.559	472	111	426	1.009	442
Tiel	2.475	610	230	805	1.645	626
West Betuwe	2.720	837	67	976	1.880	837
West Maas en Waal	1.593	465	101	456	1.022	435
Zaltbommel	2.443	738	96	645	1.479	686
Regio Rivierenland	17.943	5.386	923	5.653	11.962	5.183
		30%	5%	32%	67%	29%

Bron: Regio Rivierenland.

Om deze aantallen te realiseren is naar verwachting een planvoorraad nodig die 30% hoger ligt, om te kunnen compenseren voor planuitval. Zie ook paragraaf 3.3.

3.2 Realisatie

De in deze paragraaf gepresenteerde aantallen gerealiseerde woningen zijn de aantallen volgens het CBS. Deze wijken af van de aantallen die door de gemeenten zijn opgegeven ten behoeve van de regionale woningmarktmonitor. De aantallen in de online dashboardomgeving zijn daarom anders dan de hier gepresenteerde aantallen. De CBS-aantallen worden gebruikt om aan te sluiten bij de Staat van de Volkshuisvesting van de provincie Gelderland. In de dashboardomgeving wordt wel de opgave van de gemeenten gehanteerd omdat deze verder is uitgesplitst naar kenmerken als woonvorm, eigendomssituatie en prijssegment dan de CBS-cijfers.

Woningrealisatie achter op Woondealafspraken

De geactualiseerde Woondeal heeft betrekking op de periode 2025 tot en met 2034. De meest recente informatie over de realisatie van woningen gaat over

het jaar 2024. We kijken bij het vergelijken van de realisatie met de afspraken daarom nog naar de vorige woondealafspraken.

Tabel 3.2: Regio Rivierenland. Realisatie 2024 en realisatie tot nu toe in vergelijking met de woondealafspraken 2022 - 2030

	Woondealafpraak 2022 - 2030	Beoogde realisatie tot nu toe	Realisatie 2024	Realisatie tot nu toe	Percentage beno- digde realisatie tot nu toe	Verschil realisatie en benodigde realisatie tot nu toe
Buren	1.300	290	62	259	89%	-31
Culemborg	1.988	788	158	632	80%	-156
Maasdriel	1.454	556	89	380	68%	-176
Neder-B.	1.396	506	102	362	72%	-144
Tiel	2.208	392	53	402	103%	10
West Betuwe	1.980	660	248	669	101%	9
West M en W	1.070	480	196	476	99%	-4
Zaltbommel	1.544	725	172	369	51%	-356
Regio RL	12.940	4.397	1.080	3.549	81%	-848

Bron: Regio Rivierenland.

In 2024 zijn er 1.080 woningen gerealiseerd in de regio Rivierenland. Samen met de realisatie in 2022 en 2023 is 81% van de beoogde toevoegingen volgens de woondealafspraken voor deze jaren gerealiseerd. De regio loopt daarmee achter op schema. Deze achterstand is groter geworden, bij de vorige meting was 88% van de afgesproken woningtoevoegingen gerealiseerd, nu is dat dus 81%. In de meeste gemeenten is meer dan 80% van de beoogde woningproductie gerealiseerd.

Voor de komende jaren zijn de afspraken hoger. De opgave voor de periode 2025 - 2034 op basis van de geactualiseerde Woondeal bedraagt 17.943 woningen. Dat zijn gemiddeld bijna 1.800 woningen per jaar. Het tempo van de woningproductie moet dus omhoog om voldoende woningen volgens de woondealafspraken te kunnen realiseren.

Meer betaalbare koopwoningen nodig

Tabel 3.3: Regio Rivierenland. Realisatie 2024 naar betaalbaarheid³

	Sociale huur		Middenhuur		Betaalbare koop		Betaalbaarheid totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Buren	0	0%	0	0%	16	29%	16	29%
Culemborg	99	64%	0	0%	30	19%	129	83%
Maasdriel	12	13%	0	0%	17	19%	29	32%
Neder-B.	27	11%	10	4%	0	0%	37	15%
Tiel	10	17%	3	5%	13	22%	26	44%
West Betuwe	97	41%	1	0%	16	7%	114	49%
West M en W	8	7%	0	0%	48	39%	56	46%
Zaltbommel	86	59%	43	29%	0	0%	129	88%
Regio RL	339	31%	57	5%	140	13%	536	48%

Bron: Planmonitor provincie Gelderland, bewerking Companen.

Van de in 2024 in de regio Rivierenland gerealiseerde woningen viel 48% in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en koop tot de betaalbaarheidsgrens van € 390.000). Deze informatie is gebaseerd op de informatie uit de Planmonitor van de provincie Gelderland. Er werden 536 betaalbare woningen gerealiseerd. Van alle toegevoegde woningen was 31% een sociale huurwoning. Het aandeel betaalbare woningen op de totale realisatie verschilde per gemeente. Culemborg en Zaltbommel voegden veel meer betaalbare

³ Door verschillen in peildata kunnen de gepresenteerde gegevens licht afwijken van die in de Staat van de Volkshuisvesting in Gelderland.

woningen toe dan gemiddeld in de regio. Neder-Betuwe, Buren en Maasdriel bleven juist achter bij het regionale gemiddelde. Het regionale aandeel van 48% betaalbaar ligt nog niet op het niveau van de 61% uit de woondealafspraken en is ook wat lager dan de realisatie in 2023, toen 54% betaalbaar was. Het aandeel sociale huur in de realisatie is wel aanmerkelijk hoger dan in 2023. Toen was 21% van de gerealiseerde woningen een sociale huurwoning, in 2024 is dit dus opgelopen naar 31%. Om het aandeel betaalbare woningen te laten toenemen zal het accent in de realisatie de komende jaren op het betaalbare segment moeten liggen.

Tabel 3.4: Regio Rivierenland. Realisatie 2022 t/m 2024 naar betaalbaarheid⁴

	Sociale huur		Middenhuur		Betaalbare koop		Betaalbaarheid totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Buren	50	23%	0	0%	32	15%	82	37%
Culemborg	163	29%	16	3%	97	17%	276	49%
Maasdriel	77	25%	0	0%	60	19%	137	44%
Neder-B.	39	9%	27	7%	45	11%	111	27%
Tiel	96	25%	41	11%	51	13%	188	49%
West Betuwe	165	27%	26	4%	82	14%	273	45%
West M en W	57	10%	0	0%	205	37%	262	47%
Zaltbommel	113	35%	86	27%	43	13%	242	75%
Regio RL	760	23%	196	6%	615	18%	1.571	47%

Bron: Planmonitor provincie Gelderland, bewerking Companen.

Over de hele periode 2022 tot en met 2024 viel 47% van de toegevoegde woningen in de regio Rivierenland in het betaalbare segment. In deze jaren werden 1.571 betaalbare woningen toegevoegd. Het aandeel toegevoegde sociale huurwoningen op de totale realisatie bedroeg over deze drie jaar 23%.

⁴ Door verschillen in peildata kunnen de gepresenteerde gegevens licht afwijken van die in de Staat van de Volkshuisvesting in Gelderland.

3.3 Planvoorraad

Nog niet voldoende plannen voor realisatie nieuwe Woondeal-afspraken

Alleen in Culemborg bedraagt de omvang van de planvoorraad minimaal 130% van de opgave. Daarbij geldt dat het belangrijk is dat voldoende plannen een *harde* planstatus hebben en tijdig tot uitvoering kunnen worden gebracht om het tempo in de woningproductie te kunnen opvoeren.

Tabel 3.5: Regio Rivierenland. Planvoorraad in relatie tot de opgave, 2025

	Planvoorraad tot en met 2034	Opgave realisatie geactualiseerde Woondeal	130% opgave
Buren	1.935	1.800	2.340
Culemborg	4.325	3.000	3.900
Maasdriel	1.801	2.353	3.059
Neder-Betuwe	1.129	1.559	2.027
Tiel	2.718	2.475	3.218
West Betuwe	2.311	2.720	3.536
West Maas en Waal	734	1.593	2.071
Zaltbommel	2.870	2.443	3.176
Regio Rivierenland	17.823	17.943	23.326

Bron: Planmonitor provincie Gelderland, bewerking Companen.

De planvoorraad is nog niet groot genoeg om te voorzien in de opgave voor de nieuwe woondealperiode. Er zijn plannen voor zo'n 17.800 woningen voor de periode tot en met 2034 en de opgave bedraagt ongeveer 17.900 woningen. Dat komt goed overeen, maar er moet rekening mee worden gehouden dat een deel van de plannen niet of later tot uitvoering komt. Daarom geldt als vuistregel dat het nodig is om 130% van de opgave te dekken met woningbouwplannen. Momenteel is de planvoorraad nog niet gelijk aan 130% van de opgave voor de periode tot en met 2034.