

Informatiebijeenkomst Wonen in Beuningen

dinsdag 8 september 2026

Welkom

- Companen: Bram Klouwen (algemeen directeur)
- Woonwaarts: Antoine Pekel (directeur-bestuurder) en Bart Wientjes (vastgoedstrateeg)
- Provincie Gelderland: Michèle de Ruiter (programmamanager Beter Benutten Bestaande Gebouwen)

Woonbehoefteonderzoek 2025

Gemeente Beuningen

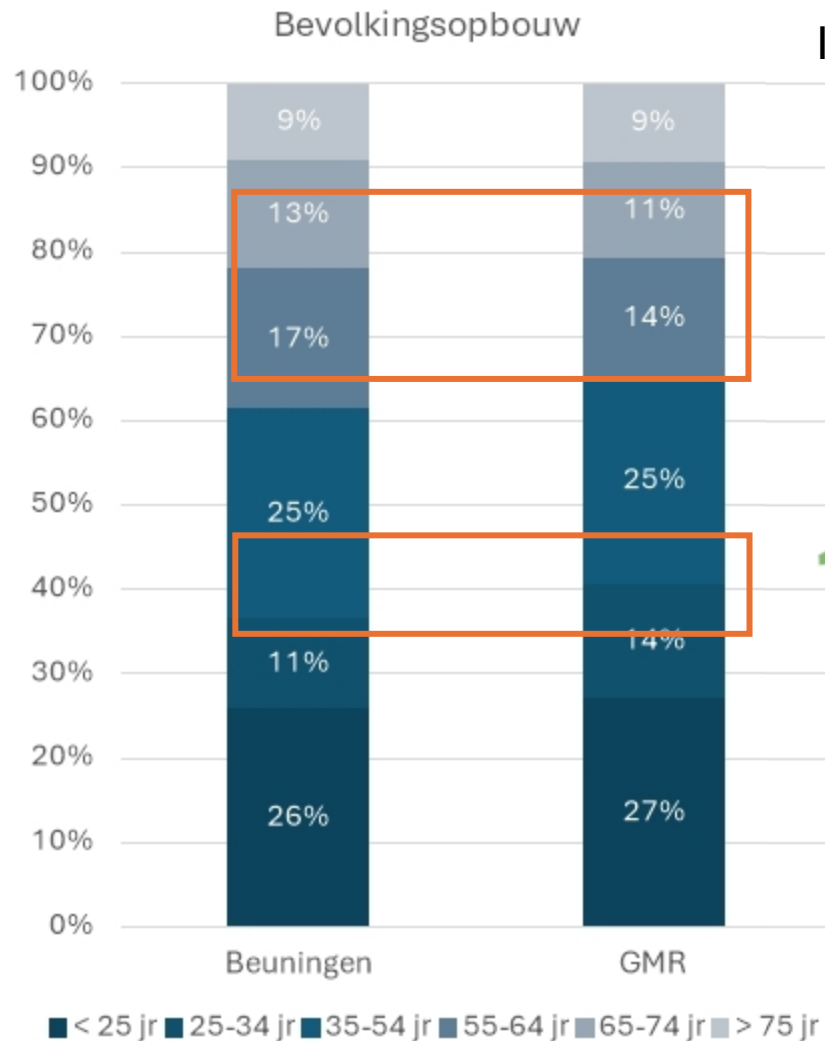
8 september 2026



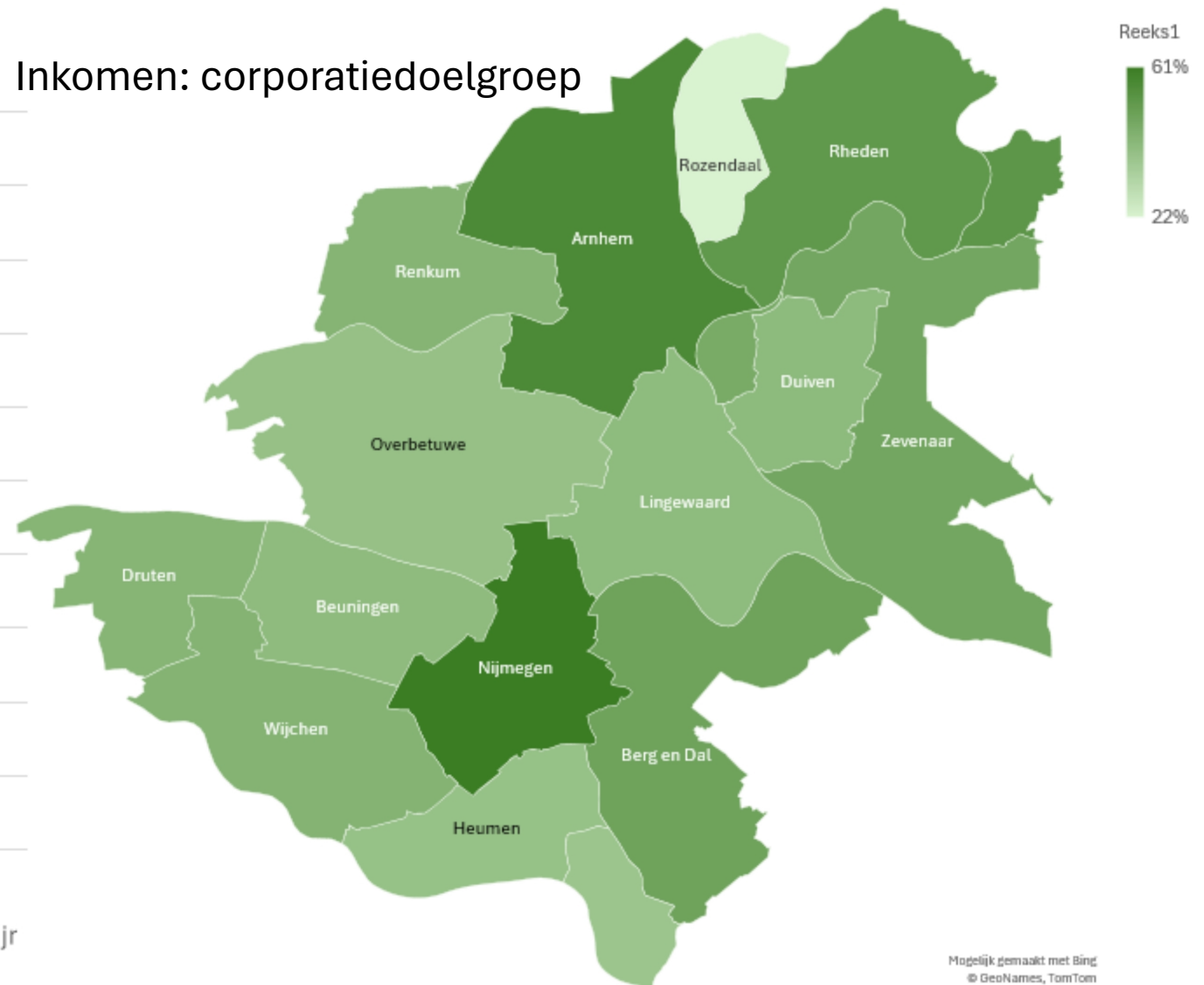
Onderwerpen

- Karakteristiek van Beuningen
- Behoeftontwikkeling
- Kwalitatieve woningbehoefte
- Huisvestingsbehoefte aandachtsgroepen

Bevolking



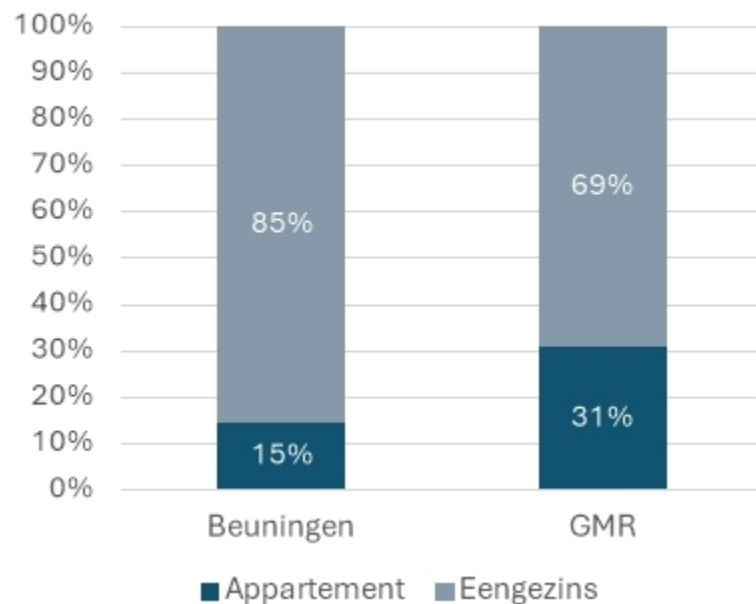
Inkomen: corporatiedoelgroep



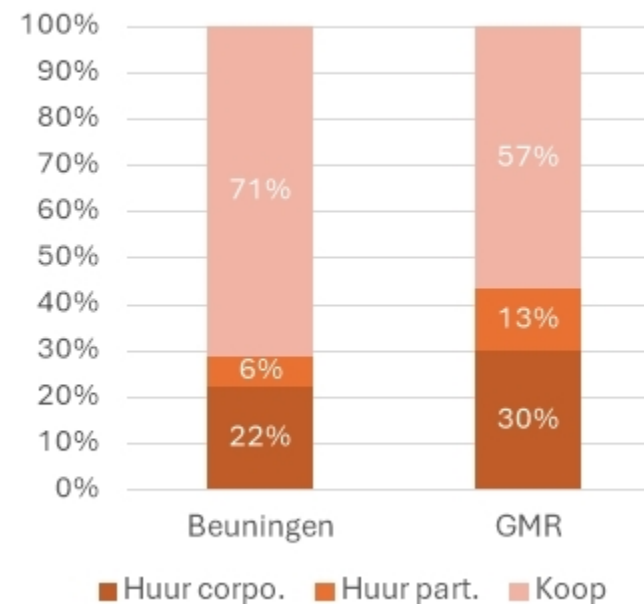
In Beuningen: 63% kleine huishoudens, regionaal 70%

Woningvoorraad

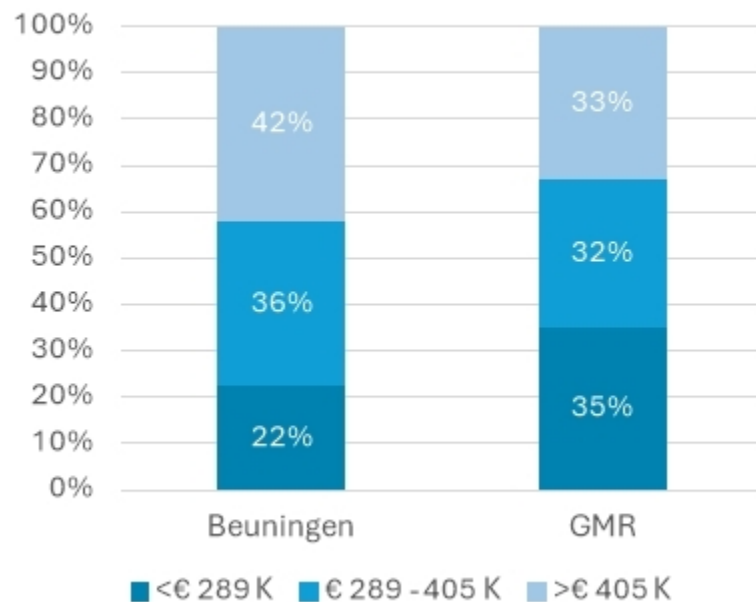
Woningtype



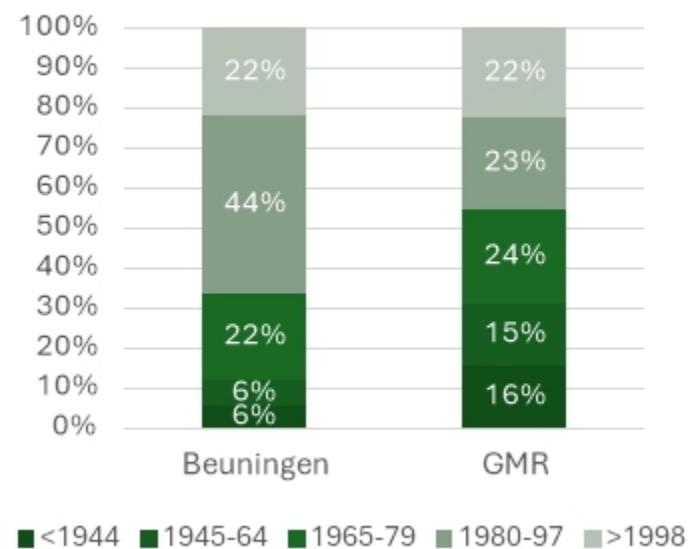
Eigendom



WOZ (alle woningen)



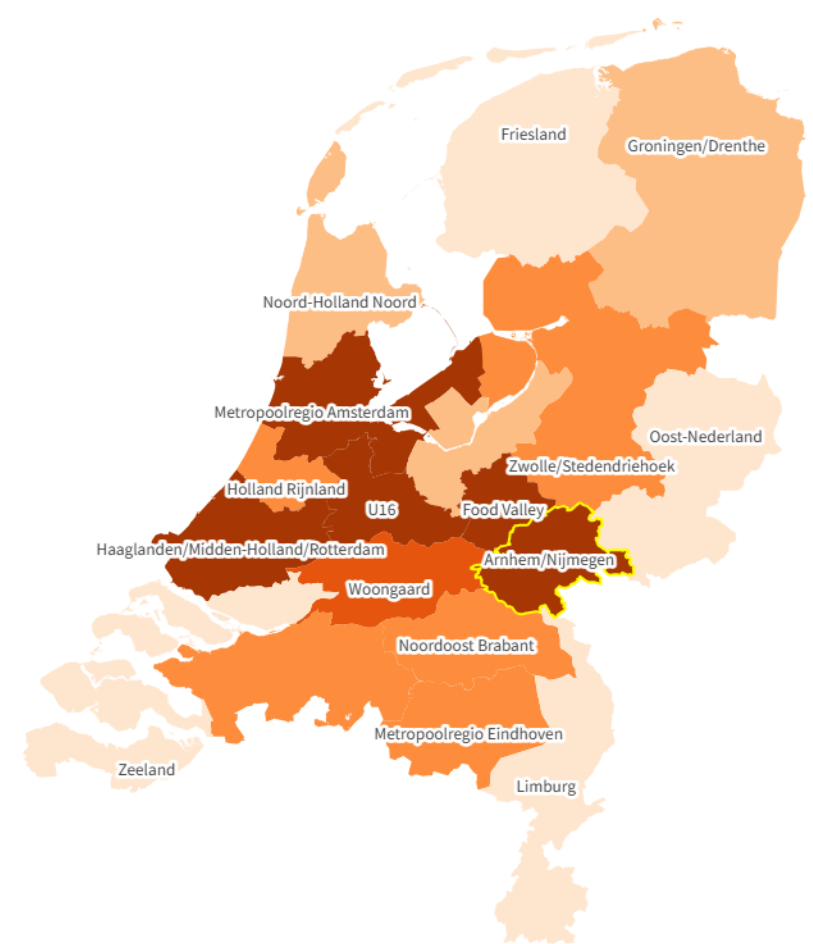
Bouwjaar



Woningbehoefte

Woningtekort in 2025

- Woningtekort in GMR toegenomen van 5,1% in 2022 naar 5,5% in 2025
 -
 - Nijmegen e.o. 6,8% (was 5,8%)



● < -5,45 ● -5,45 < -4,85 ● -4,85 < -4,25 ● -4,25 < -3,65 ● ≥ -3,65 □ Arnhem/Nijmegen | Eenheid: %

Beuningen grotere groei, veel plannen tov behoefte

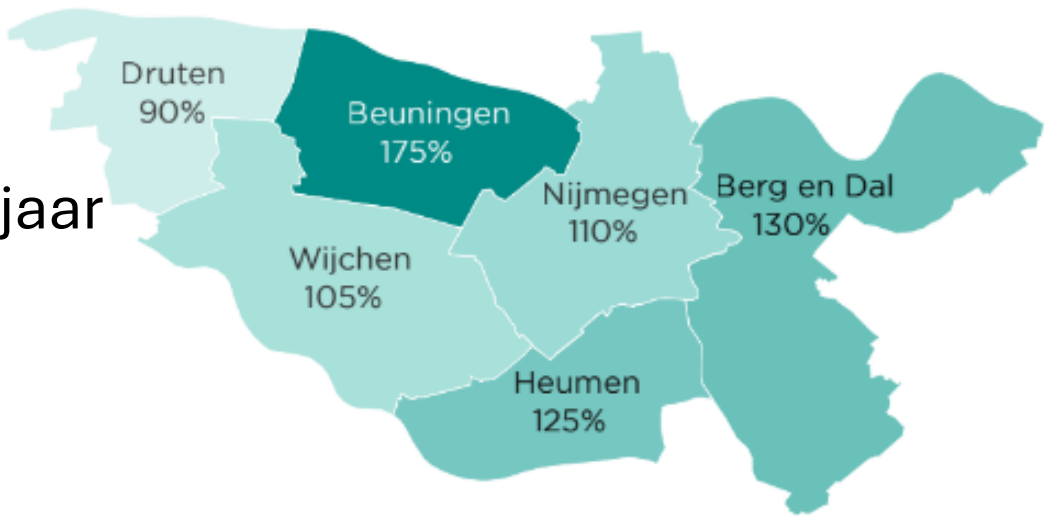
	Huishoudensgroei 2025 t/m 2034	Woningtekort	Behoefte
Beuningen	660	560	1.220
Regio Nijmegen	10.130	7.300	17.430
Totaal GMR	26.580	12.650	39.230

Vorige onderzoek

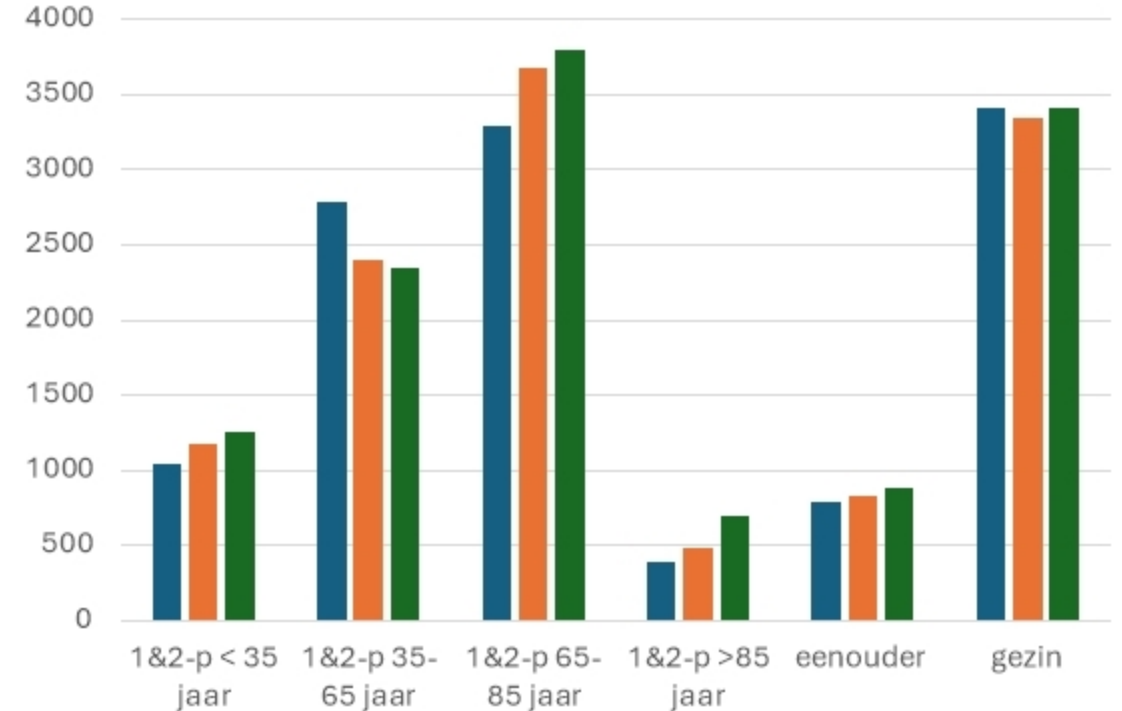
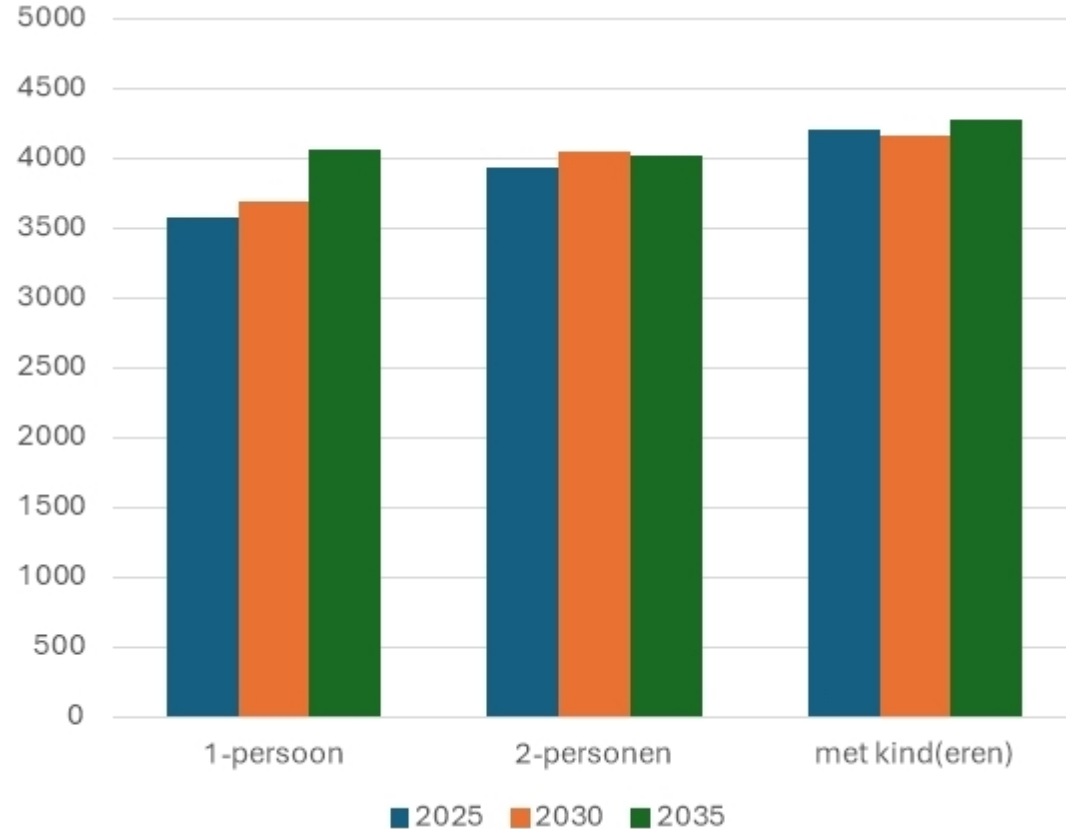
Tekort was: 430

Groei : ca 100 woningen per jaar

Behoefte > afspraken 90% 175% Afspraken > behoefte

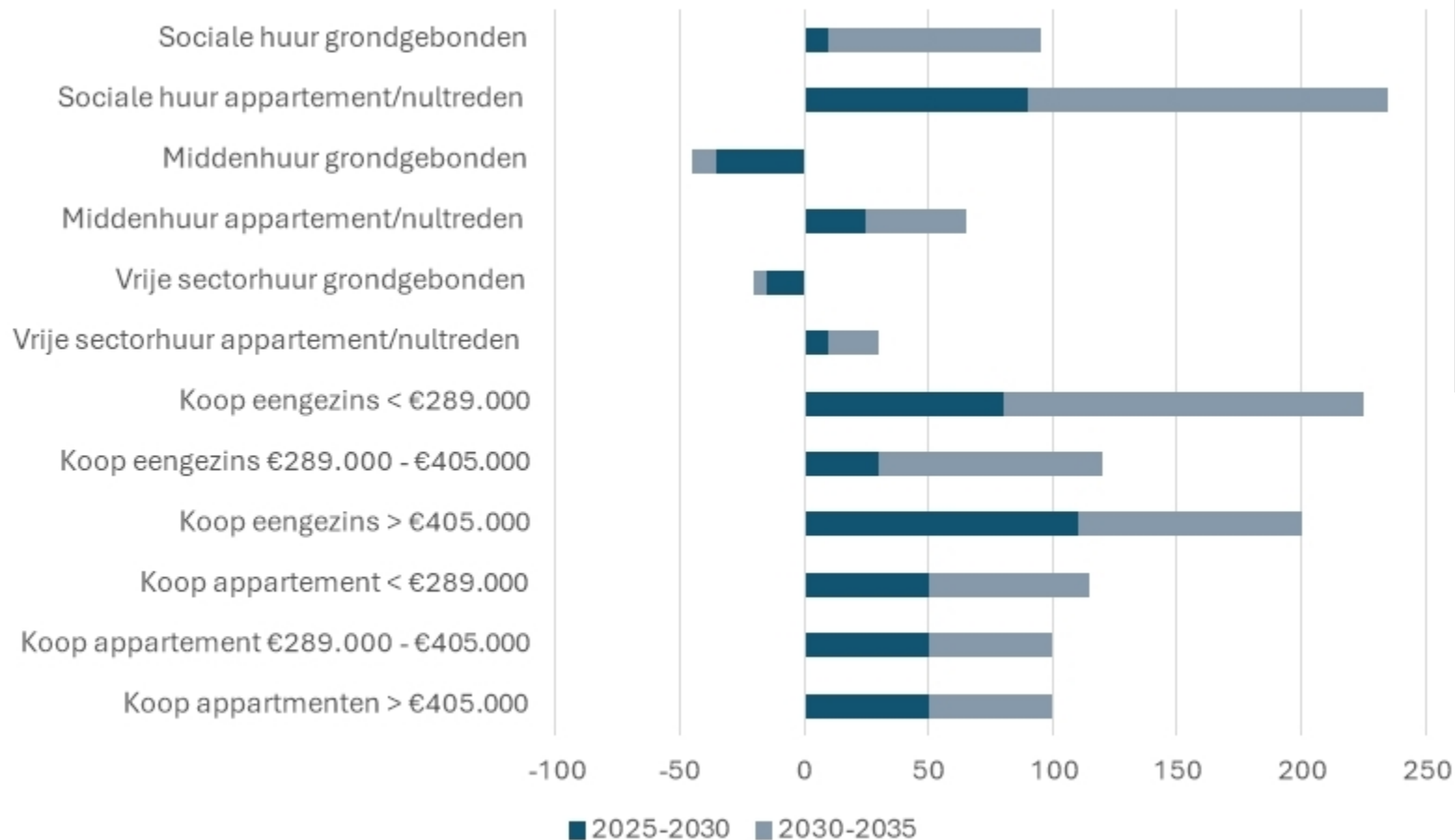


Meer kleine huishoudens, jonge en oudere huishoudens



Samenstelling van de behoefte

Samenstelling woningbehoefte



Behoefte naar prijssegment:

- Sociale huur: 27%
- Middenhuur: 2%
- Betaalbare koop: 46%
- Dure huur en koop: 25%

(in nu bekend programma 70% sociaal en betaalbaar)

en

- Levensloopgeschikt: 53%

Behoefte verandert

*Meer vraag naar sociale huur tov 2024 minder naar betaalbare koop
Lichte verschuiving in vraag naar appartementen*

- Grotere groei alleenstaanden / jongeren
- Kleinere groei gezinnen en stellen
- Grotere oriëntatie op appartementen onder jongeren
- Doorzetten vergrijzing
 - Toename oriëntatie op levensloopgeschikte woningen
 - Meer vrijkomend aanbod (van ouderen) beschikbaar

Huisvestingsbehoefte aandachtsgroepen

Behoefte wonen met zorg voor ouderen

	Nultreden	Geclusterd	Zorggeschikt
Beuningen	315	135	80
<i>in lijn met reg.afsprakenkader</i>	<i>315</i>	<i>145</i>	<i>60</i>
Regio Nijmegen	3.580	1.525	930
Totaal GMR	8.595	3.660	2.240

Aandachtsgroepen

Mensen met een beperking/kwetsbaarheid
Bankslapers, (dreigend) daklozen
Uitstromers pleegzorg
Ouderen
Starters
Arbeidsmigranten
Woonwagenbewoners
Studenten
Vergunninghouders (wettelijke taakstelling)

Aandachtsgroepen	
Mantelzorgverleners en -ontvangers	Urgentiegroepen
Mensen met ernstige en chronische medische problematiek	
Uitstromers:	
• Maatschappelijke opvang	
• Opvang slachtoffers huiselijk geweld en mensenhandel	
• Beschermd wonen	
• Klinische geestelijke gezondheidszorg	
• Jeugdzorg	
• (Jeugd)detentie en forensische zorg	
• Seksbranche	
Dakloze gezinnen met minderjarige kind(eren)	
(Lokale groepen door gemeenten bepaald)	

Hoofduitkomsten

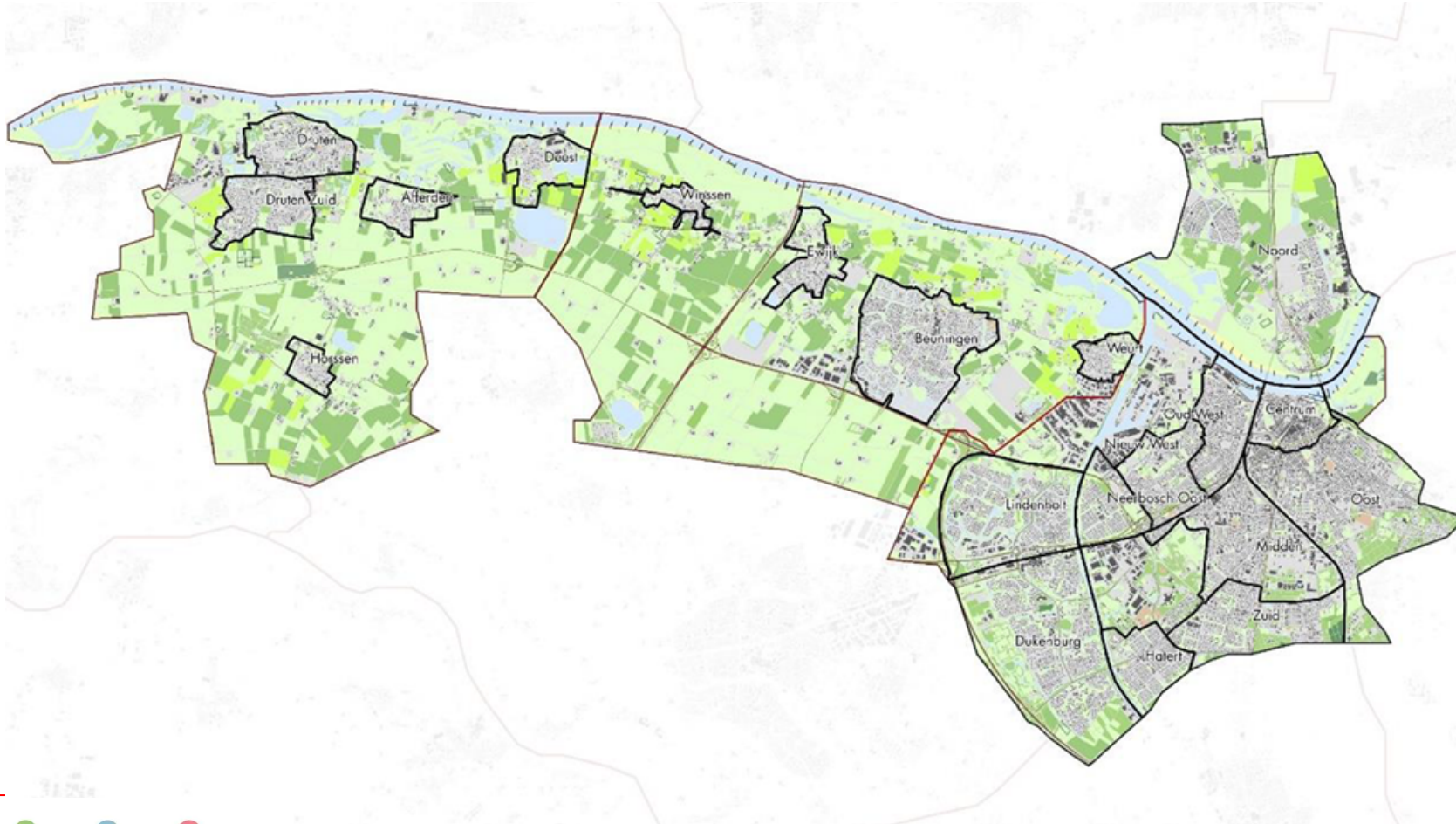
- Voorspelde huishoudensgroei groter
- Woningtekort is toegenomen
- Vraag naar appartementen toegenomen: door jong én oud
- Dubbele vergrijzing: meer ouderen met een zorgvraag → behoefte aan nultreden-, geclusterd- en zorggeschikt wonen
- Woonruimte nodig voor aandachtsgroepen, incl. short- en mid stay arbeidsmigranten

Informatiebijeenkomst

8 september

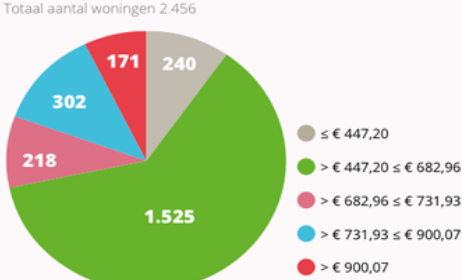


Wie we zijn



Geen informatie in dit vak
plaatsen. Hier komt de
spreker in beeld.

Aantal woningen per huurprijsgroep

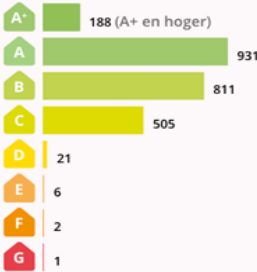


Gemiddelde huur en huurkorting

	Aantal woningen	Netto huur	Markt-huur	Huur-korting	Totale huurkorting
Sociale woningen	2.335	€ 653	€ 1.097	€ 444	€ 12.440.880
Vrijesector-woningen	121	€ 1.031	€ 1.238	€ 207	€ 300.564

Huurkorting is het verschil tussen de huur die een commerciële verhuurder kan vragen en de huur die wij vragen.

Energielabels (per 31-12-2025)
Een solide basis voor het maken van een thuis



Nieuwbouw
Een solide basis voor het maken van een thuis

In voorbereiding (oplevering in 2026)

-

Opgeleverd

9



Gemiddelde zoektijd en meettijd

Gemiddelde zoektijd*
in jaren (op inschrijfduur):

1,34

Gemiddelde meettijd
in jaren:

21,92

*De zoektijd is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende. Het gaat dan alleen om de jaren waarin minimaal 1 keer op een woning is gereageerd.

Buurtten waar iedereen zich thuis voelt

Ook dit jaar werkten we samen met bewoners en partners aan sociaal duurzame buurten. Door herkenbaar en nabij te zijn, kijken we vooral wat bewoners nodig hebben om zo lang mogelijk prettig en zelfstandig in hun buurt te wonen. Hierbij gaan we uit van de eigen kracht van bewoners en bieden we maatwerk als dat nodig is. We gaven € 91.599,- uit aan activiteiten in buurten om de leefbaarheid te verbeteren.



Ondersteuning
Buurtfonds • Initiatieven voor bewonersparticipatie • Ondersteuning Burendagen en ontmoetingen • Bijdrage Buurtbemiddeling • Samenwerking bewoners, gemeente en partners in de wijk

Gemiddeld aantal reacties per woning

238

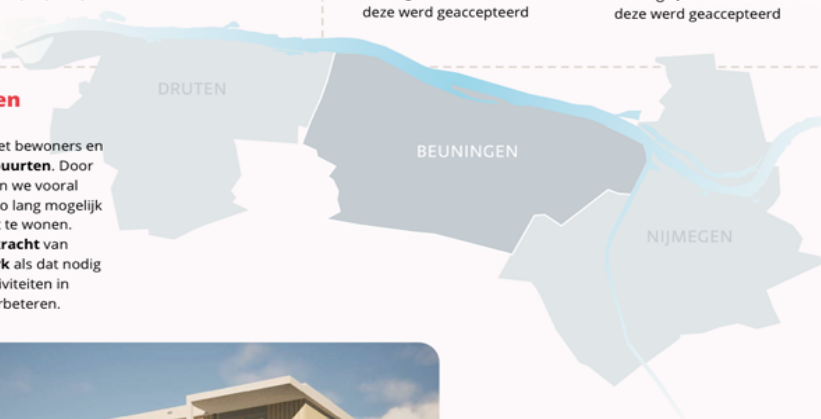
op eengezinswoningen

Gemiddeld boden we een woning 2,12 keer aan voordat deze werd geaccepteerd

361,49

op meergezinswoningen

Gemiddeld boden we een woning 2,30 keer aan voordat deze werd geaccepteerd



Nieuwe verhueringen

Huurprijs t/m € 682,96

98

Huurprijs € 682,96 - € 731,93

6

Huurprijs € 731,93 - € 900,07

16

Huurprijs > € 900,07

7

Woningen verhuurd aan mensen met een verblijfsvergunning

4

Aantal verhuizingen in verhouding tot het totaal aantal huurwoningen in de gemeente

4,80%

Verkoop

Vergroten betrokkenheid bij buurt en wijk

Woningen verkocht*

7

*5 woningen verkochten we aan mensen met Koopvoorrang. 1 woning verkochten we met voorrang aan mensen met een middeninkomen. 1 woning verkocht aan mensen die geen voorrang kregen.



Doorstroming

Verbeteren diensten en werkzaamheden in samenwerking

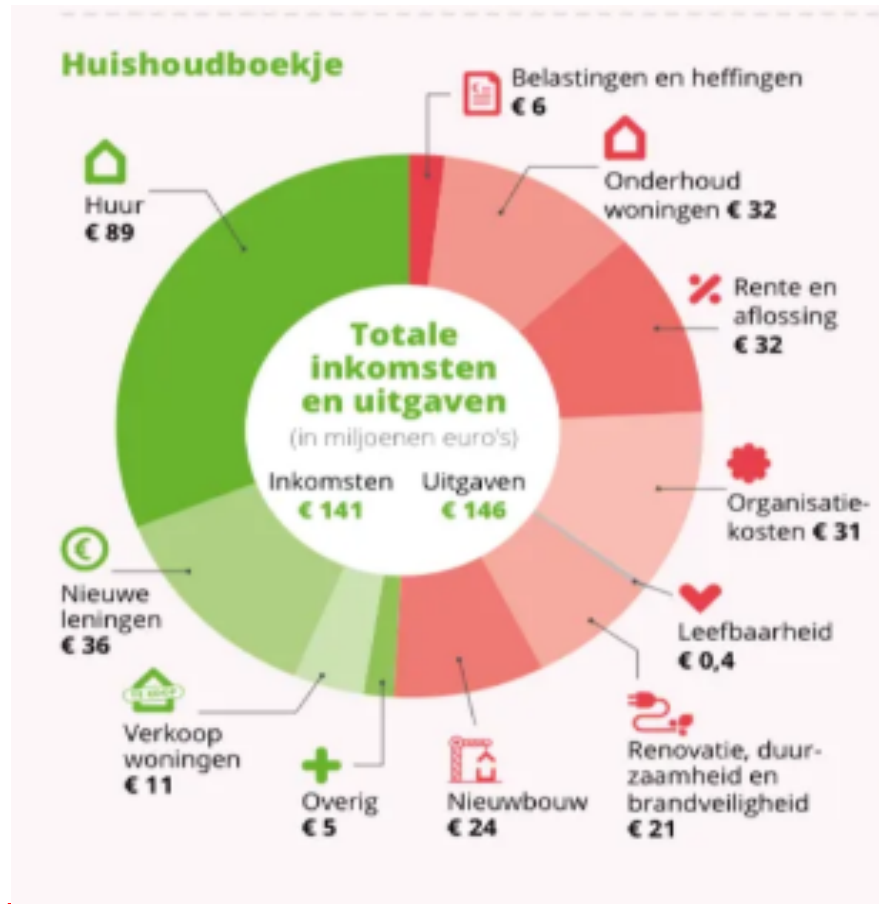
Aantal huishoudens dat naar een beter passend huis ging verhuizen met hulp van onze verhuiscoach

7

Op basis van 25 gesprekken

Geen informatie in dit vak plaatsen. Hier komt de spreker in beeld.

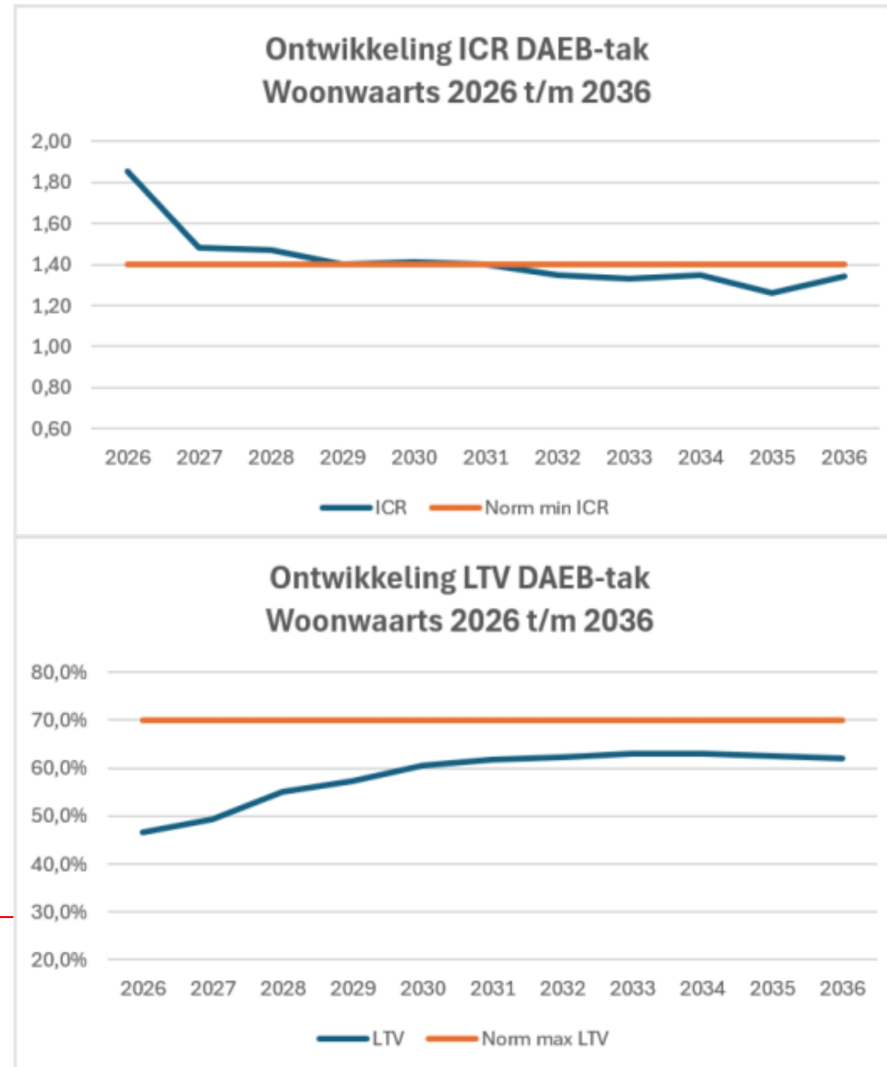
Huishoudboekje 2025



Geen informatie in dit vak plaatsen. Hier komt de spreker in beeld.

Huishoudboekje

- Inkomsten en uitgaven
- Parameters LTV & ICR
- Gemiddelde huur
- Onrendabele top



Gebaseerd op concept
MJB 2027 t/m 2031

Geen informatie in dit vak
plaatsen. Hier komt de
spreker in beeld.

Huurprijzen

Gemiddelde huur en huurkorting

	Aantal woningen	Netto huur	Markt- huur	Huur- korting	Totale huurkorting
Sociale woningen	2.335	€ 653	€ 1.097	€ 444	€ 12.440.880
Vrijesector- woningen	121	€ 1.031	€ 1.238	€ 207	€ 300.564

Huurkorting is het verschil tussen de huur die een commerciële verhuurder kan vragen en de huur die wij vragen.

Woonruimteverdeling

Gemiddelde zoektijd en meettijd

Gemiddelde zoektijd*
in jaren (op inschrijfduur):

1,34

Gemiddelde meettijd
in jaren:

21,92

**De zoektijd is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende. Het gaat dan alleen om de jaren waarin minimaal 1 keer op een woning is gereageerd.*



Gemiddeld aantal reacties per woning

238

op eengezinswoningen

Gemiddeld boden we een
woning **2,12 keer** aan voordat
deze werd geaccepteerd

361,49

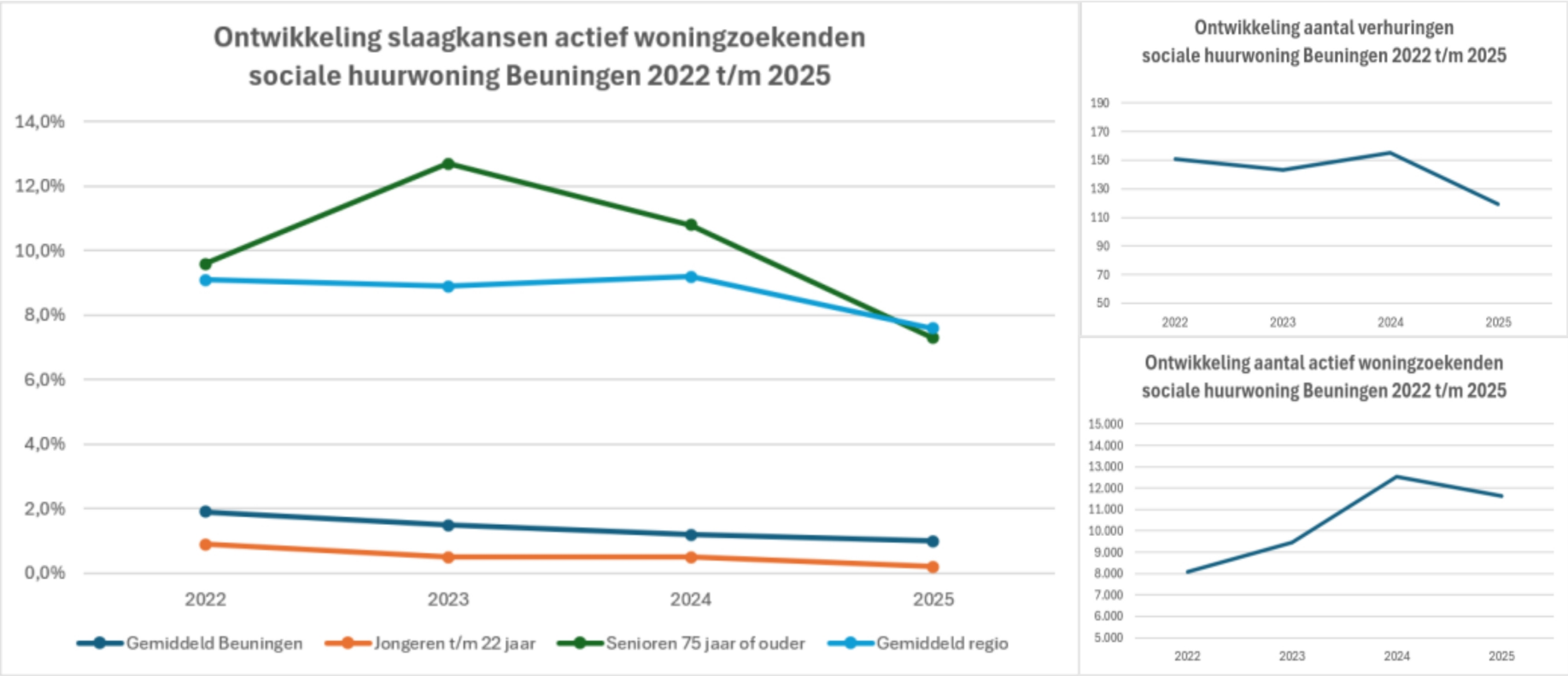
op meergezinswoningen

Gemiddeld boden we een
woning **2,30 keer** aan voordat
deze werd geaccepteerd

Geen informatie in dit vak
plaatsen. Hier komt de
spreker in beeld.

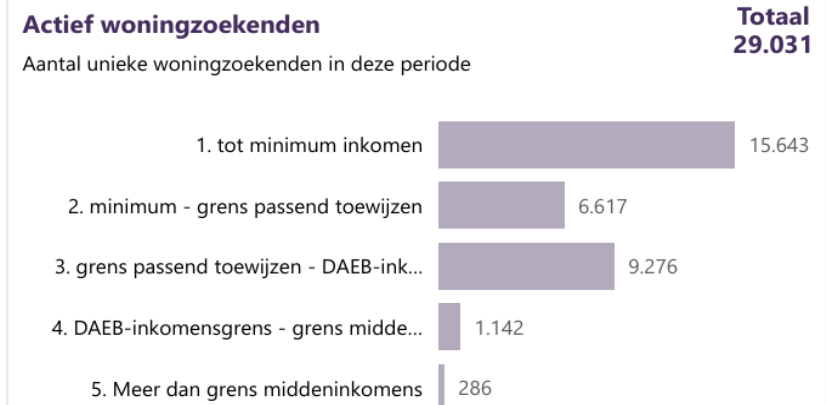
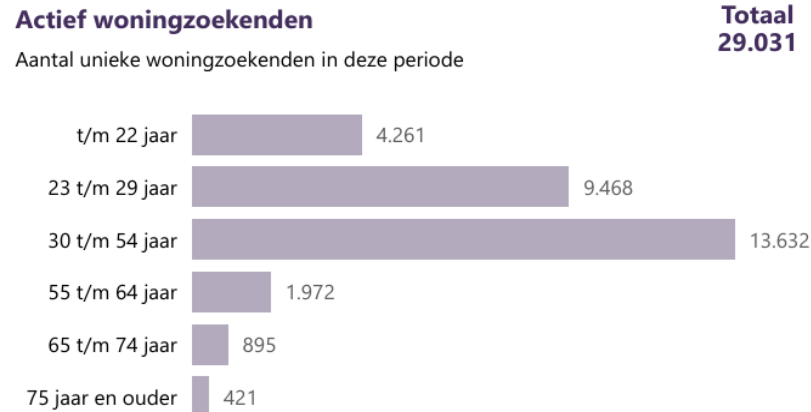
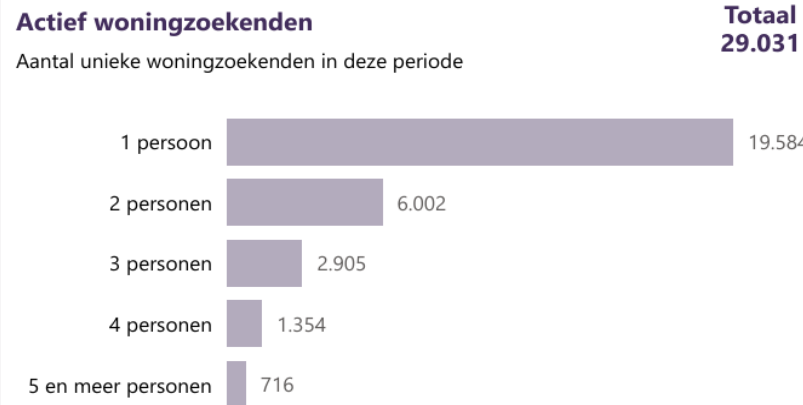
Ontwikkeling slaagkansen

Slaagkans (per doelgroep) = aantal verhuringen (aan doelgroep) gedeeld door aantal actief zoekenden

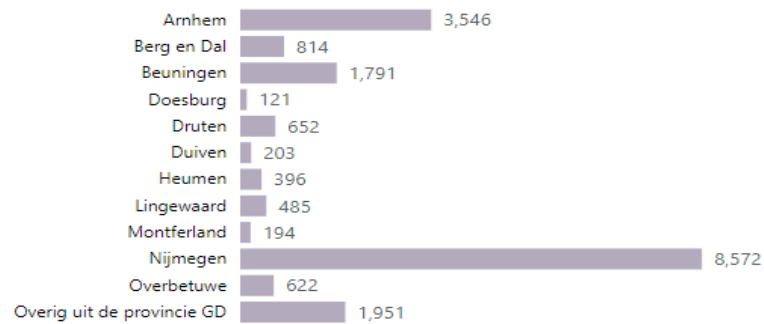


Geen informatie in dit vak plaatsen. Hier komt de spreker in beeld.

Beeld actief woningzoekenden Beuningen



Actief woningzoekenden



Periode 2022 t/m 2025

Geen informatie in dit vak
plaatsen. Hier komt de
spreker in beeld.

Uitdagingen

- Nieuwbouwambities realiseren (zie volgende sheet)
- Netcongestie, warmtenetten, klimaatadaptatie, circulariteit
- Statushouders en andere doelgroepen (WVRV) i.r.t. slaagkansen regulier woningzoekenden
- Wonen & Zorg
- Maatschappelijke ontwikkelingen (polarisatie, wantrouwen)
- Betaalbaarheid (jaarlijkse huurverhoging)

Geen informatie in dit vak plaatsen. Hier komt de spreker in beeld.

Ambities nieuwbouw

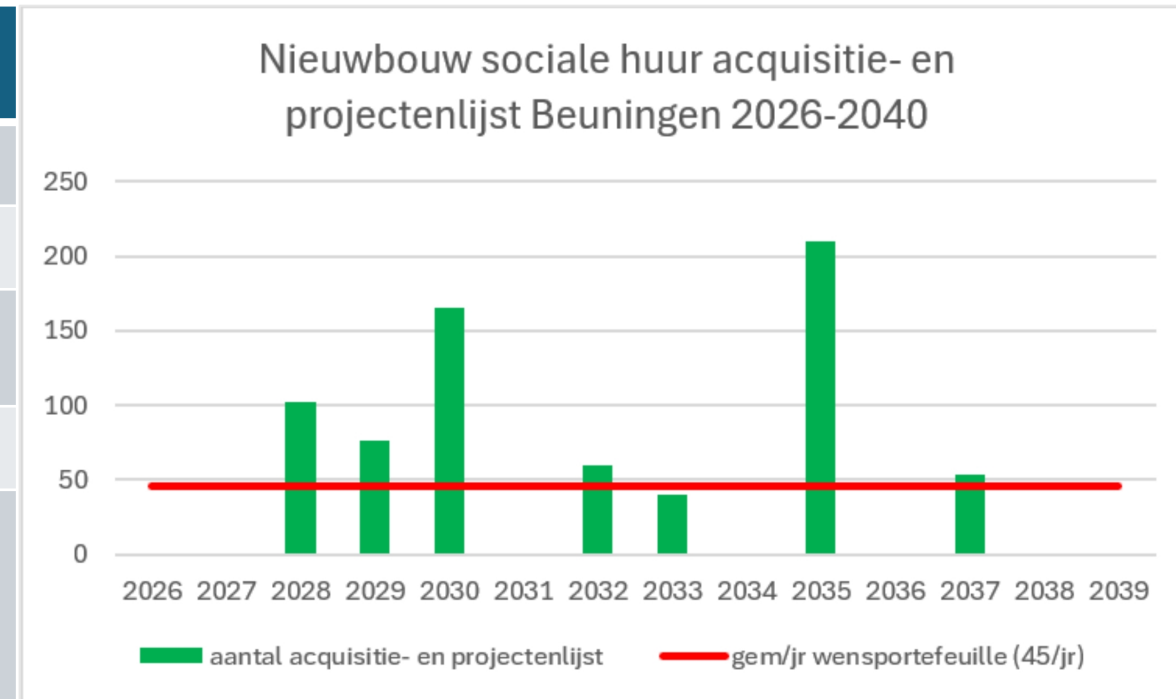
Woondeal 2.1 (2025-2035)

- 45.000 nieuwbouwwoningen GMR van 2025 tot 2035 (huur en koop)
- Waarvan: 2.280 Beuningen, 1.050 Druten, 13.300 Nijmegen (huur en koop)
- Nieuwbouwopgave Woonwaarts: 2.150 sociale huurwoningen, waarvan:
 - 670 in gemeente Beuningen
 - 360 in gemeente Druten
 - 1.120 in gemeente Nijmegen

Geen informatie in dit vak plaatsen. Hier komt de spreker in beeld.

Plannen vs ambitie Beuningen

Beuningen	Nieuwbouw sociale huur	Periode	Bijzonderheden
MPA 2025-2028	472	Van 2022 tot 2030	
Woondeal 2.1	670	Van 2025 tot 2035	
Wensportefeuille Woonwaarts 2040	640	Van 2026 tot 2040	570 netto toevoeging
Totaal acquisitie en projecten	703	Van 2026 tot 2040	Waarvan 382 opgenomen in MJB 2027 t/m 2031





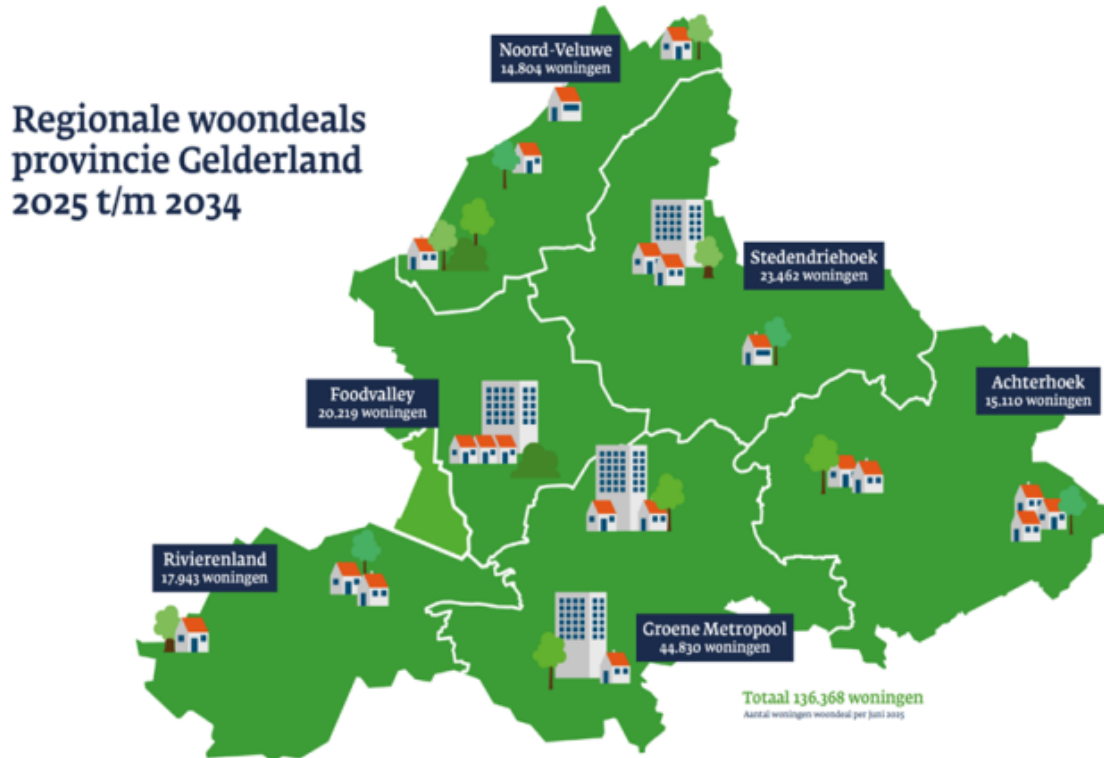
Beter Benutten van Bestaande Gebouwen

Gemeenteraad Beuningen

8 september 2026

 provincie
Gelderland

Voldoende, betaalbaar, toekomstbestendig



- Tot en met 2034 moeten er in Gelderland nog circa 140.000 woningen bijkomen.
- Hiervoor is het naast nieuwbouw ook nodig om woningen in onze bestaande gebouwen en bestaande omgeving te realiseren.

Waarom Beter Benutten

- **De meeste woningen staan er al**
Totale Gelderse bouwopgave = 11% van de huidige woningvoorraad
- **Relatief grote woningen in de bestaande voorraad**
45% van de woningen in Gelderland zijn groter dan 120m²
- **Steeds meer eenpersoonshuishoudens**
van 30% in 2000 naar 40% in 2040 in Gelderland
- **Duurzaam**
Ruimte- en materiaalgebruik, bestaande infrastructuur, stikstof, CO2
- **Sociale meerwaarde**
Draagvlak bestaande voorzieningen, doorstroming, tegengaan eenzaamheid



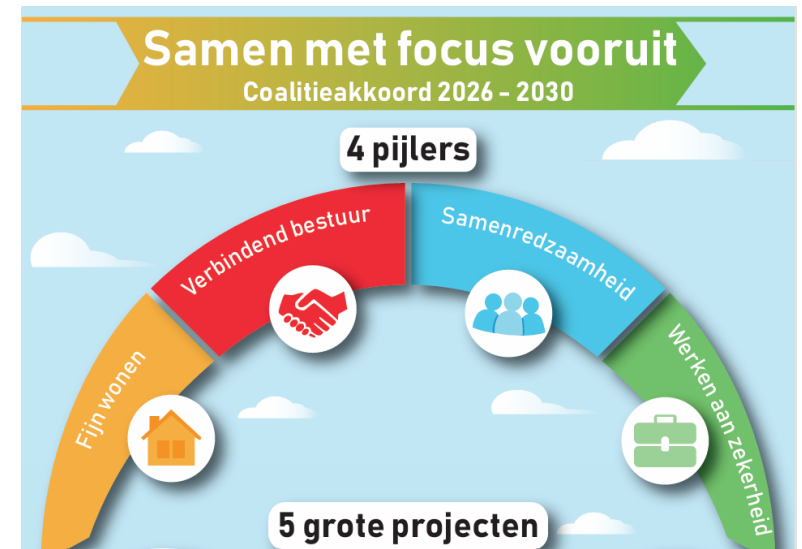
Ruime woningen en kleinere huishoudens

- Groei aantal kleine oudere huishoudens: 63% kleine huishoudens en 39% huishoudens ouder dan 55 jaar
- Woningvoorraad grotendeels (ruime) grondgebonden woningen: 85% is een eengezinswoning



Coalitieakkoord Beuningen

- De woningbouwopgave groot.
We moeten meer woningen bouwen.
En er is weinig ruimte. Bouwen van geplande woningbouwprojecten heeft prioriteit.
- Tegelijk aan de slag oplossingen als optoppen, woningsplitsen en woningdelen en nieuwe woonvormen.



Praktijkvoorbeelden

- Woningver(drie)dubbelaar
- Woningdelen
- Schooltransformatie Ewijk
- Doorstroming Winssen



Kansen

- 4.000 extra woningen door delen of splitsen?
- 270 extra woningen door optoppen?

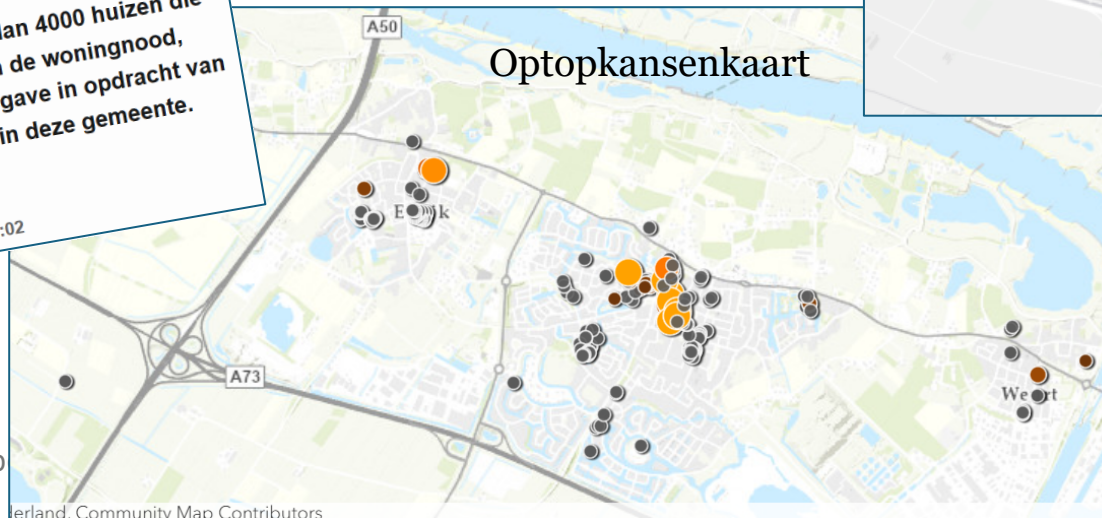
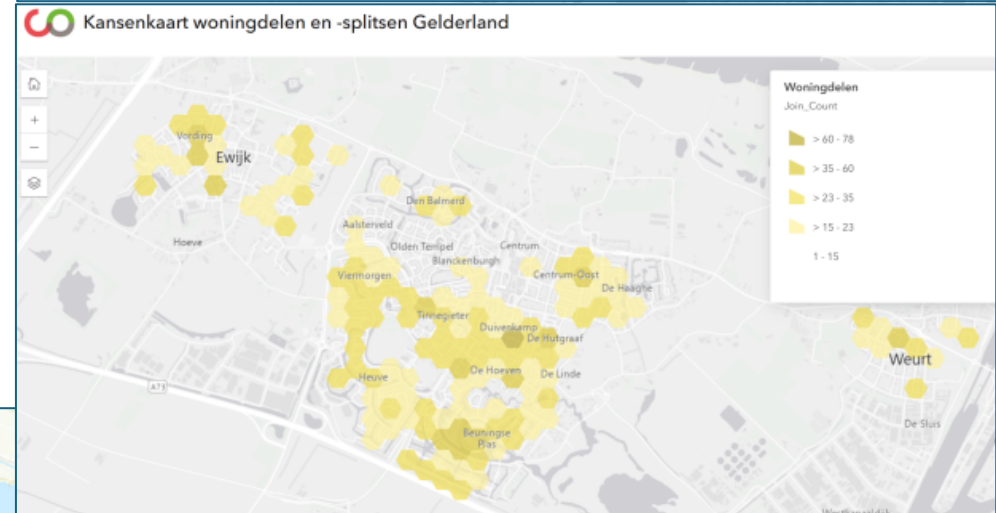
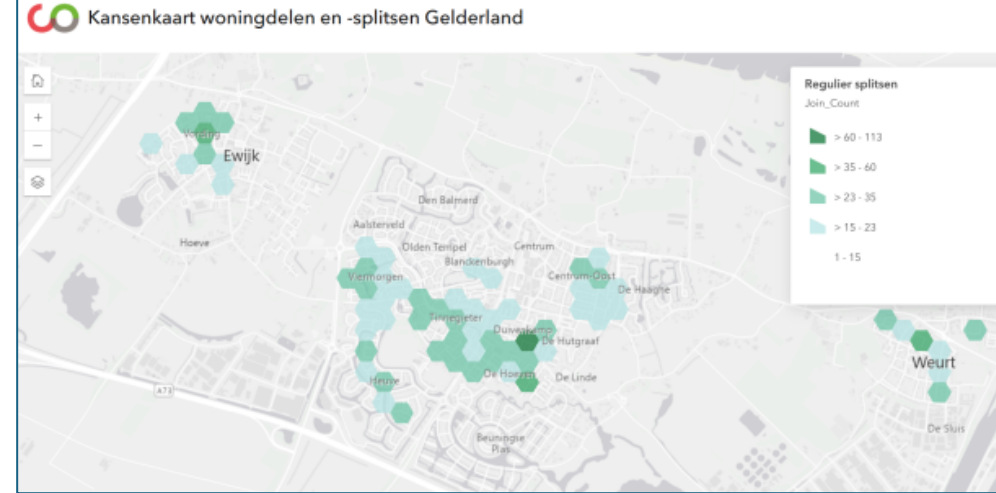
Onderzoek: één op de drie huizen in Beuningen in theorie te splitsen tegen woningnood

Verspreid over de gemeente Beuningen staan meer dan 4000 huizen die je in theorie zou kunnen opsplitsen in de strijd tegen de woningnood, blijkt uit nieuw onderzoek van het Platform Woonopgave in opdracht van de Rijksbouwmeester. Dat is één op de drie huizen in deze gemeente.

Martijn Klerks

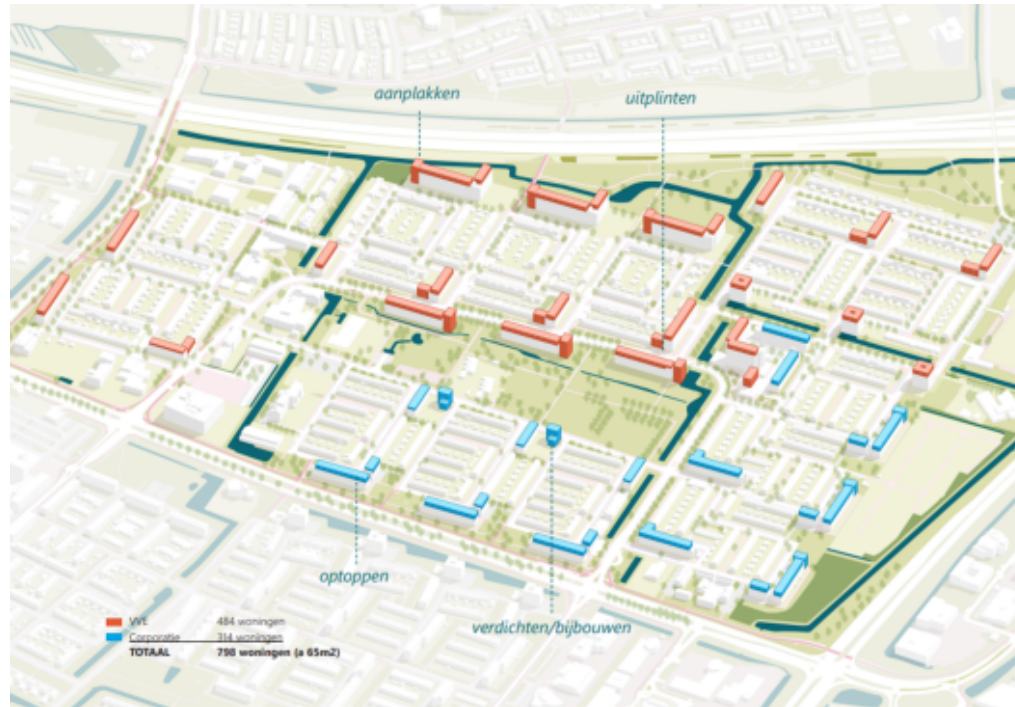
21 november 2025, 06:00 • Laatste update: 21 november 2025, 06:02

Optopkansenkaart



Mogelijkheden

- Maatschappelijk vastgoed (Lingewaard)
- Scan ongeziene woonmogelijkheden (Thuisgevers)
- Gebiedsgericht Beter Benutten (Arnhem)



Uitdagingen

- Leefbaarheid
- Ruimtelijke kwaliteit
- Parkeren
- Procedures
- Onzekerheid toeslagen

Gelderse aanpak Actieplan Wonen

- € 21 mln beschikbaar 2025-2027
- Optoppen & aanbouwen: 12.000 extra woningen t/m 2030
- Delen & splitsen: 5.000 extra woningen t/m 2030
- Doorstromen: 1.750 directe verhuizingen en borging doorstroming
- Transformeren: 300 woningen per jaar via regeling



Brede inzet BBBG door provincie

Beter Benutten Bestaande Gebouwen

- Inspireren en aanjagen
- Vergroten kennis en kennis delen
- Ondersteuning financieel en capaciteit
- Verbinden en samenwerking stimuleren
- Bevorderen realisatiekracht, bijv pilots, opschaling, maar ook wegnemen belemmeringen
- Stimuleren innovaties



Morgen wonen in gebouwen van vandaag

- Woonprofessionals en inwoners
- Bewustwording, informeren en activeren

www.gelderland.nl/beterbenutten (professionals)

www.gelderland.nl/morgenwonen (inwoners)

Reclame tv en radio

Artikelen en advertenties

Social media

Kranten

Vakbladen

Provinciale en lokale kanalen

Bijeenkomsten



Regelingen Beter Benutten en SGB

- Subsidieregeling Beter benutten 2026-2027

Gelderse subsidieregeling Beter benutten bestaande voorraad

Max € 10.000 (= 70%) haalbaarheidsonderzoek splitsen, aanbouwen en optoppen (totaal € 1 mln)

Max € 8.000 per woning voor splitsen of aanbouwen (totaal € 5 mln)

- Transformeren - Steengoed benutten (2026)

SteenGoed Benutten – Procesondersteuning

SteenGoed Benutten – Uitvoeringsgereed en realiseren

Max € 50.000 (=50%) haalbaarheid (totaal € 0,5 mln)

Max € 200.000 – 600.000 realisatie (totaal € 4 mln)

Beter benutten in Gelderland: actieve aanpak

Delen/splitsen

Gemeente Buren levert bijna haar plan van aanpak voor woningsplitsen ondersteund door splitsingscoach

Corporatie Talis in gemeente Nijmegen en gemeente Wijchen brengt in juni de hand-reiking woningdelen voor corporaties uit

Transformeren

Informatie / kennissessie circulair transformeren 23 juni, mmv Circulair Centrum Nederland, Maas Kristinsson Architecten en Cirkelstad

Met hulp van Alba Concepts circulair en bio-based materiaalgebruik steviger in de proces aanpak verankeren (in navolging van niet slopen tenzij en ontwerpend onderzoek (Rondje Lingewaard)

Ingediend/beschikt 2026: 7 realisatie & 7 proces

- Campagne BBBG
- Optop aanpak
- Doorstroming
- Delen/splitsen
- SGB

Optoppen

Aantal 'optopduo's' groeit, we werken direct en indirect aan vergroten van het aantal gemeenten en corporaties dat we ondersteunen bij optoppen

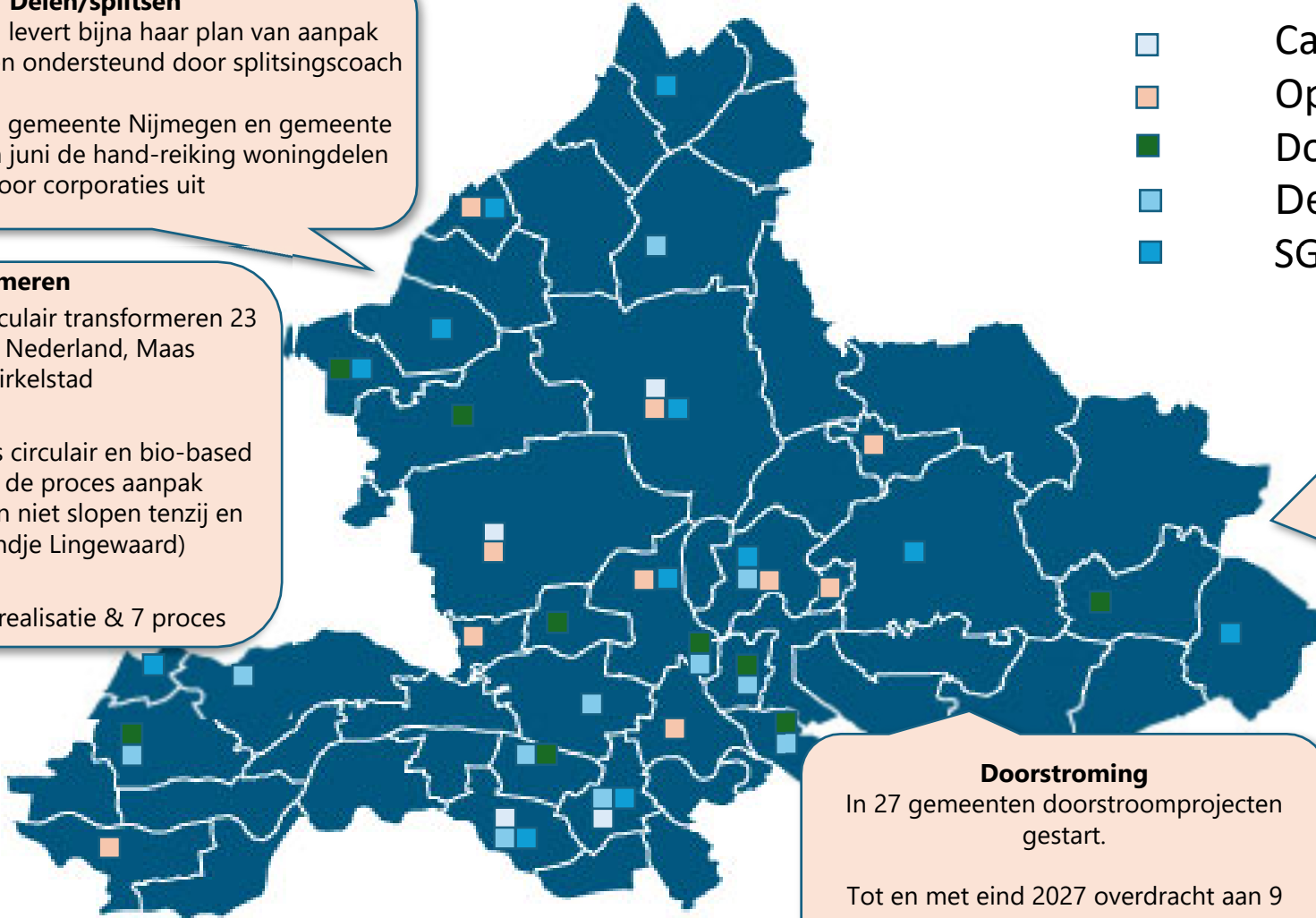
We doen een pilot optoppen met VvE's in gemeente Wageningen

Alle oorspronkelijke duo's (Ede, Arnhem, Apeldoorn, Harderwijk) hebben met onze hulp stappen gezet en gaan vrijwel zeker optopprojecten realiseren.

Doorstroming

In 27 gemeenten doorstroomprojecten gestart.

Tot en met eind 2027 overdracht aan 9 gemeenten



Morgen wonen in de gebouwen van vandaag

