

Informatienota voor de Gemeenteraad

Antwoord op schriftelijke vragen GroenLinks & PvdA: Stand van zaken realisatie betaalbare woningen in Wijchen

Collegedatum: 2 september 2025

Kernboodschap

Wijchen heeft een flinke woningbouwopgave. Ook op het vlak van betaalbare woningbouw zijn de ambities hoog. De afgelopen jaren hebben we laten zien dat we deze opgave aankunnen. Met 32% van de nieuwbouw in de sociale huur zaten we ruim boven het doel. Het college is van mening dat er voldoende plannen met betaalbare woningen zijn om de opgave ook de komende jaren in te kunnen vullen. Voor de sociale huur blijven we intensief samenwerken met de woningcorporaties, om zo goed mogelijk invulling te geven aan de opgave en doelstellingen: sociale huurwoningen voor een zo breed mogelijke doelgroep lagere inkomens. Dat doen we door nieuwbouw, maar ook door in de bestaande bouw woonruimte toe te voegen.

Antwoord van het college

In navolgende tekst beantwoorden wij de gestelde vragen.

1. Realisatie betaalbare woningen

1.1 Wat is het gerealiseerde aantal en aandeel woningen in het betaalbare segment (onderverdeeld in sociale huur, goedkope koop, betaalbare koop) in de totaal opgeleverde nieuwbouw in de afgelopen vijf jaar?

Periode 2020-2024	Aantal woningen	%
Sociale huur	299*	32%
Middenhuur	46	5%
Goedkope koop	114	12%
Betaalbare koop	52	5%
Vrije sector	432	46%
Totaal	943	

1.2 Welk aandeel in het betaalbare segment is momenteel opgenomen in de harde plannen voor de komende vijf jaar?

Van de plannen die op dit moment hard zijn valt 53% van de woningen in het betaalbare segment. Betaalbaar is sociale huur, middenhuur en koopwoningen tot €405.000. Veel daarvan zijn vastgesteld conform de woondeal 1.0 (50% betaalbaar). Sinds het vaststellen van de woondeal 2.0 volgen we voor nieuwe plannen het percentage uit de woondeal 2.0.

1.3 Is het college van mening dat de huidige plannen voor de komende vijf jaar voldoende zijn om de ambities in de Woonvisie waar te maken? Welke risico's ziet het college in het halen van deze doelen, en welke maatregelen worden genomen om tijdig bij te sturen?

Het college verwacht dat we met de huidige plannen de ambities uit Woonvisie en Woondeal 2.0 gaan waarmaken. We werken aan het realiseren van harde plancapaciteit. De focus ligt daarom op het verder brengen van bestaande plannen. Voor nieuwe plannen zijn we selectief en gebruiken we een planfilter. Met dit instrument sturen we op plannen die echt bijdragen aan onze volkshuisvestelijke doelen (o.a. betaalbare woningen en woningen voor bijzondere doelgroepen).

Risico's zien we met name in stijgende bouwkosten en vertraging door beroepsprocedures. Maar ook in de capaciteit bij ontwikkelende partijen en regelgeving (zoals stikstof).

We monitoren de woningbouwopgave en -plannen voortdurend. Het college informeert de raad jaarlijks over de voortgang van de woningbouwplannen.

2. Sociale huurvoorraad en verkoop

2.1 Wat is op dit moment het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente Wijchen, en hoe verhoudt dit zich tot de totale woningvoorraad?

In de gemeente Wijchen staan 4.700 sociale huurwoningen, dat is 26% van de totale woningvoorraad. (Bron: regionale woningbouwmonitor 2025)

2.2 Acht het college deze verhouding in balans, gezien de lokale vraag?

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. We zetten daarom in op 30% sociale huur in ons woningbouwprogramma (Woonvisie 2025-2028 en Woondeal 2.0). Daarmee voorzien we in de lokale behoefte en afspraken die zijn gemaakt in de regionale Woondeal. Op deze manier zorgen we voor een geleidelijke toename van de sociale huurvoorraad.

2.3 Hoeveel sociale huurwoningen zijn in de afgelopen vijf jaar verkocht? Wat waren de redenen voor verkoop en welk aandeel betreft dat van de totale sociale huurvoorraad?

In totaal zijn er de afgelopen vijf jaar 51 sociale huurwoningen verkocht door de corporaties. Dat is zo'n 1% van de totale sociale huurvoorraad.

Redenen voor verkoop zijn divers. Woningen worden vooral verkocht om in wijken waar veel sociale huur is meer differentiatie te krijgen. Daarnaast dient verkoop ook om de voorraad meer in overeenstemming te brengen met de portefeuillestrategie, waarbij bijvoorbeeld woningen met een groot woonoppervlak of een afwijkend ontwerp worden verkocht. Als laatste dient verkoop om financiële middelen te genereren. Voor de verbetering en verduurzaming van de bestaande voorraad. En om nieuwe woningen te bouwen die beter aansluiten op de huidige en toekomstige woonbehoefte van de huurders.

2.4 Acht het college deze ontwikkeling in lijn met de gemeentelijke ambities op het gebied van de sociale huurvoorraad?

Ja. In de meerjaren prestatieafspraken 2025-2029 met Talis en De Kernen hebben we afgesproken dat de onttrekking van sociale huurwoningen beperkt is. Verkoop is toegestaan als het bijdraagt aan de nodige verversing van de voorraad. Maar ook

voor de huisvesting van middeninkomens en differentiëren van buurten. De verkoopstrategie van de corporaties voldoet hieraan.

3. Huurprijzen binnen sociale huur

3.1 Hoeveel van de opgeleverde sociale huurwoningen in de afgelopen vijf jaar vallen onder de eerste aftoppingsgrens (€683 tot €732, prijspeil 2025)? Wat is het aandeel hiervan ten opzichte van het totaal opgeleverde aantal sociale huurwoningen?

Afgelopen 5 jaar zijn er 158 sociale huurwoningen tot de 1^e aftoppingsgrens opgeleverd. Dit is 53% van het totaal aantal opgeleverde sociale huurwoningen.

De aftoppingsgrenzen hebben te maken met de huurtoeslag. De aftoppingsgrens is de grens tot waar een huurder huurtoeslag ontvangt en hangt af van het aantal personen in het huishouden.

<i>grens</i>	<i>huurprijs</i>	<i>huishoudensgrootte</i>
1 ^e aftoppingsgrens	Tot €683	1 en 2 personen
2 ^e aftoppingsgrens	Tot €732	3 of meer personen

3.2 Hoeveel van de opgeleverde sociale huurwoningen vallen onder de tweede aftoppingsgrens (tot €732)?

In de afgelopen 5 jaar zijn 4 sociale huurwoningen opgeleverd tussen de 1^e en de 2^e aftoppingsgrens.

3.3 Wat is het verwachte aandeel woningen onder de eerste en tweede aftoppingsgrens in de harde plancapaciteit voor de komende jaren?

Over het algemeen streven de corporaties naar realiseren van nieuwbouwwoningen tot de aftoppingsgrenzen, zodat ze zo breed mogelijke doelgroepen kunnen bedienen.

Ruime meerderheid van de sociale huurwoningen in harde plannen zijn op dit moment onder de 2^e aftoppingsgrens gepland. Corporaties zien echter dat het steeds lastiger wordt om nieuwbouw tot de aftoppingsgrenzen te realiseren. Onder andere door stijgende bouwkosten zien corporaties zich genoodzaakt de huurprijzen naar boven bij te stellen om tot een financieel haalbaar project te komen. Bijkomend voordeel is wel dat ze hiermee een doelgroep (lage middeninkomens) kunnen bedienen die ook moeite heeft met het vinden van een (huur)woning.

3.4 Hoe beoordeelt het college de verhouding tussen het aantal woningen onder de eerste en tweede aftoppingsgrens, in het licht van de (verwachte) omvang van de doelgroepen waarvoor deze woningen bedoeld zijn?

De druk op de sociale huursector blijft vrij groot. De corporaties zien dat er ruimte is voor een vergroting van hun woningvoorraad, ook volgens de woondeals. Maar realiseren van betaalbare (sociale) woningbouwplannen kent belemmeringen (zie antwoord op vraag 3.3). Het driejaarlijkse regionale woningmarktonderzoek (begin 2026) biedt inzicht in de omvang van de verschillende sociale huur doelgroepen. Corporaties stemmen hun huurprijsbeleid onder andere af op de inzichten uit dit onderzoek.

De corporaties werken ook aan projecten en pilots om hun bestaande woningvoorraad beter te benutten. Zo kunnen woningdelen, woningsplitsen en hospitaverhuur een bijdrage leveren aan woonruimte met een betaalbare, sociale huur.