Bijlage

Monitoring Samenwerkingsagenda 2025

Samenvatting

Beschikbaarheid en betaalbaarheid		**Toelichting**
Ontwikkeling woningvoorraad sociale huur		Doelstelling om sociale voorraad te laten bestaan uit 30.650 woningen is behaald. De sociale voorraad bedraagt ruim 31.100 woningen.
Ontwikkeling woningvoorraad middeldure huur		Doelstelling om 150 woningen te bouwen, tot 1.450 eenheden. De voorraad in deze prijsklasse (daeb + niet-daeb) is over 5 jaar gegroeid met ongeveer 280 eenheden, tot ruim 1.200 eenheden. Er zijn 60 middeldure huurwoningen gebouwd. De groei is onder andere door inkomensafhankelijke huurverhoging ontstaan.
Overzicht nieuwbouwprojecten		Er zijn voldoende plannen in voorbereiding.
Overzicht sloopplannen		In 2025 zijn er geen woningen gesloopt.
Overzicht verkoopvijver		Corporaties gaan hier terughoudend mee om, middelen worden direct geïnvesteerd. De groei van de voorraad staat centraal. In 2025 zijn er 66 sociale huurwoningen verkocht.
Duurzaamheid		
Zonnepanelen		De groei van het aantal zonnepanelen neemt af door onduidelijkheid omtrent de salderingsregeling.
Ontwikkeling energie-labels		De sociale woningvoorraad wordt steeds duurzamer. Er zijn nog maar weinig woningen met E, F en G- labels. In 2025 is het aantal woningen met de slechtste labels bijna niet verminderd. Het aantal woningen met A+ labels of hoger is wel toegenomen.
Aantal woningen energie-neutraal		Het aantal woningen dat op het Warmtenet is aangesloten, is sterk gegroeid.
Aantal woningen van gas af		Het aantal woningen zonder gasaansluiting is afgenomen. Dit is een administratieve correctie.
Wonen met zorg		
Beschermd wonen voor ouderen		Het aantal ingeplande woningen ten behoeve van beschermd wonen voldoet aan de afspraak (30 woningen per jaar), met hulp van andere partijen.
Beschut wonen voor ouderen		De bijdrage van de corporaties aan deze prestatieafspraak is beperkt. Dat komt omdat

		corporaties sec verantwoordelijk zijn voor het wonen, en geen zorg verlenen.
Levensloopgeschikt + rolstoelgeschikt		In 2025 zijn goede resultaten behaald; er is een relatief grote toename van woningen die volledig rollatorgeschikt zijn.
Huisvesting bijzondere doelgroepen		De achterstand van de taakstelling op de huisvesting van vergunninghouders is enigszins ingelopen. De WBB werkt efficiënt.
Bemiddelingscijfers bijzondere doelgroepen		Voldoet aan afspraak.

In deze brief leest u:

Paragraaf	Conclusie / samenvatting t.o.v. Samenwerkingsagenda Wonen 2021 - 2025
1.1	2025 was een goed bouwjaar, er zijn 470 wooneenheden gebouwd. In 2025 waren er ruim 31.100 zelfstandige sociale huurwoningen. Het doel was 30.650; daarmee is de prestatie-afspraak (ruim) gehaald.
1.1	De afgesproken percentages over de laagste prijsklassen binnen de sociale huur zijn gehaald.
1.1	De meettijd van starters is fors gedaald door een sterke toename van het aantal woningen dat verloot wordt. Omdat loten populair is onder starters, is echter ook de slaagkans gedaald.
1.1	De constructie met verhuiscoaches en Sterker werkt naar tevredenheid.
1.2	Voor 2026 en 2027 zijn er minder nieuwe sociale huurwoningen in het woningbouwprogramma opgenomen als eerder ingepland, vanaf 2028 juist veel meer. Projecten kennen dus vertragingen.
1.2	In de prestatieafspraken is gesteld dat SSH& minimaal 1.000 wooneenheden voor studenten realiseert van 2021 t/m 2030. Van 2021 t/m 2025 heeft SSH& in totaal 512 eenheden gerealiseerd (bruto). Door verkoop en onttrekking (door transformatie) is de voorraad studenteneenheden in 2021 t/m 2025 netto met 476 eenheden gegroeid. In de prestatieafspraak in de Samenwerkingsagenda Wonen is gesteld dat de voorraad van SSH& in 2021 t/m 2025 met minimaal 445 eenheden zou groeien. Daarmee is de prestatieafspraak behaald.
1.3	Het aantal verkochte sociale huurwoningen in 2025 is 66. In 2025 zijn er geen woningen gesloopt. SSH& heeft 5 woningen onttrokken om die woningen in 15 kamers te veranderen. Verkoop is nodig voor de investeringskracht van corporaties. Tegelijk gaan corporaties voorzichtig om met verkoop. Bij verkoop hebben sociale huurders voorrang.
2.1	Het aantal zonnepanelen in 2025 is toegenomen met ongeveer 650, het gaat om ongeveer 120 woningen van Woonwaarts en SSH&.

2.2	Binnen de sociale woningvoorraad zijn alleen woningen met label A en B toegenomen, het gaat hier om een groei van bijna 1.000 woningen. Er zijn nog ongeveer 650 sociale huurwoningen met een energielabel E, F of G. Dat is 1,5% van de hele woningvoorraad. Deze moeten in principe voor 2028 aangepakt zijn.
2.4	Het aantal woningen dat aangesloten is op het Warmtenet, is toegenomen. Het gaat om meer dan 1.000 woningen. De prestatieafspraak was dat de corporaties als startmotor fungeren voor een warmtenet in Zwanenveld.
3.1	Uit de woningbouwplanning blijkt dat de prestatie-afspraak over Beschermd Wonen wordt gehaald.
3.2	Het blijkt dat de prestatie-afspraak over Beschut Wonen onvoldoende is ingevuld.
3.3	De corporaties hebben betrekkelijk veel levensloop- en rollatorgeschikte woningen opgeleverd in 2025. De prestatie-afspraak was dat “in principe alle nieuwbouw levensloopgeschikt is” en dat “in de bestaande voorraad woningen zo levensloopgeschikt mogelijk worden gemaakt”.
3.4	De afspraak inzake de WBB om 6% van de vrijkomende huurwoningen toe te wijzen aan aandachtsgroepen, is gehaald.
3.4	De achterstand op de taakstelling statushouders is enigszins ingelopen. Dit komt door extra inzet op het verzamelen van alle persoonsgegevens.

De structuur van deze brief is gebaseerd op bijlage 2 van de Samenwerkingsagenda Wonen 2021 - 2025.

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

1.1 Ontwikkeling woningvoorraad

We hebben in de Samenwerkingsagenda (SAW) afgesproken om in 2025 uit te komen op een totaal aantal zelfstandige sociale huurwoningen van minimaal 30.650. De totale sociale corporatieve huurvoorraad bedraagt eind 2025 ruim 31.108 zelfstandige woningen[1]. Het gaat hier om DAEB-woningen, samen met het sociale deel van de niet-DAEB-woningen (dus met een huur onder de liberalisatiegrens) en de zelfstandige woningen van SSH&.

Kijkend naar de nieuwbouw zien we dat 2025 een goed bouwjaar geweest is: er zijn ongeveer 470 woningen gerealiseerd. Dat is minder dan het topjaar 2024, maar meer dan andere jaren. Dit is vooral mogelijk door projecten in Nijmegen Noord, met name Hof van Holland.

[1] Dit zijn de woningen van de woningcorporaties Talis, Woonwaarts, Portaal, SSH& en Mooiland. Mooiland heeft de Samenwerkingsagenda niet ondertekend. Het eigendom van WoonzorgNL is buiten beschouwing gelaten, dit om o.a. de data vergelijkbaar te maken met vorige jaargangen.

In Nijmegen waren in 2025 ongeveer 87.800 woningen[2]. De totale woningvoorraad bestaat voor 31.108 woningen uit zelfstandige sociale huurwoningen. Dit maakt dat in Nijmegen de sociale voorraad ongeveer 35% deel uitmaakt van de totale woningvoorraad. De doelstelling van het woonbeleid voor nieuwbouwprojecten is minimaal 30% sociale huur.

De voorraad onzelfstandige woningen van corporaties bedraagt ruim 4.900 wooneenheden, waarvan SSH& er ruim 4.000 in verhuur heeft. Dit beeld komt overeen met het beeld van vorig jaar.

Woning delen
In 2024 is afgesproken om de woningen, die door de Nijmeegse corporaties worden gedeeld en gesplitst, te monitoren.

	2022	2023	2024	2025
Aantal gedeelde / gesplitste woningen	20	30	41	59

Aandeel woningen huurprijscategorieën

In het kader van betaalbare huur zijn prestatie-afspraken gemaakt.

	Afspraak Samenwerkings-agenda Wonen	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Aandeel zelfstandige sociale huurwoningen tot kwaliteitskortingsgrens (kkg)	10%	13%	13%	14%	14%
Aandeel zelfstandige sociale huurwoningen tot betaalbaarheidsgrens	10%	10%	10%	13%	11%

Bovenstaande tabel laat zien dat de corporaties de gehele periode voldoen en hebben voldaan aan het streven als het gaat om betaalbaarheid.

Het aandeel zelfstandige huurwoningen tot de lage aftoppingsgrens is in 2025 80%.

Zie verder tabel 1 onder ‘Nadere cijfermatige onderbouwing’.

[2] https://public.tableau.com/app/profile/gemeentenijmegen/viz/Woningmarktcijfers/Woningmarkt

Mutatie en meet- en zoektijden

In 2025 zijn er ruim 1.800 woningen verhuurd. In 2024 werden er ruim 2.100 woningen verhuurd. In 2023 waren dat er nog ruim 1.900. In 2022 ruim 1.700.

De gemiddelde meet- en zoektijden van geslaagde woningzoekenden vanaf 2021 tot en met 2025 vindt u in onderstaande tabel.

	Gemiddelde meettijd[3] (in jaren)					**Gemiddelde zoektijd**[4] (in jaren)				
	2021	2022	2023	2024	**2025**	2021	2022	2023	2024	**2025**
Starter	10,26	10,73	10,74	9,49	7,56	1,68	1,70	1,89	1,72	1,82
Doorstromer	20,52	21,16	20,24	21,77	22,51	1,55	1,76	1,86	1,84	1,73
Gemiddelde	**15,95**	**16,76**	**16,19**	**15,93**	**14,09**	**1,66**	**1,78**	**1,87**	**1,78**	**1,78**

We werken er hard aan om de situatie van starters op de woningmarkt te verbeteren. Zij zijn degenen bij wie de druk om een woning te vinden vaak hoog ligt. Om die reden is de afspraak gemaakt binnen de regio Arnhem-Nijmegen om meer woningen te verloten. Starters hebben hogere slaagkansen op dit soort woningen. We zien dat dit effect heeft op hoe lang starters moeten wachten op een woning (meettijd). We zien echter ook dat het woningtekort groot blijft. De concurrentie is dus groot, met hogere zoektijden tot gevolg.

Er zijn ook andere criteria aan te wijzen om de druk op de sociale woningmarkt te duiden. Dat zijn de slaagkans en het aantal reacties op huurwoningen die verloot worden via Entree (verlootte woningen gaan voor bijna 75% naar starters). In onderstaande tabel geven we de ontwikkeling van deze criteria aan.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	**2025**
Gemiddelde slaagkans van starters	5,4	3,9	3,8	2,9	3,1	3,7	2,8
Gemiddelde slaagkans van doorstromers	9,2	5,7	6,6	5,8	5,9	4,9	3,8
Aantal woningen die verloot worden (bij benadering)	300	250	250	260	337	366	498
Aantal reacties op woningen die verloot worden (bij benadering)	690	1.000	1.200	1.380	1.308	1.376	1.700

[3] De inschrijfduur bij Entree tot aan het vinden van een woning. De meettijd bij doorstromers is de woonduur in de woning, die wordt achtergelaten. Woningzoekenden die verhuizen, behouden sinds 2013 hun meettijd.

[4] Het verschil tussen de datum van het vinden van een woning en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende, waarbij alleen aansluitende jaren met minimaal één reactie op een woning meetellen.

Uit het bovenstaande blijkt dat loting een succesvol instrument is om de starter aan een sociale huurwoning te helpen. De meettijd van de starter is fors gedaald. Omdat er echter veel starters zijn, die massaal reageren op een woning die verloot wordt, daalt de slaagkans. Omdat er meer geloot worden, zijn er dus minder woningen op reguliere manier beschikbaar. Dit heeft een (klein) effect op de slaagkans en de meettijd van doorstromers, die hiermee enigszins worden weggedrukt. Voordeel is dat de doorstromers nu specifiek op zoek gaan naar voor hen geschikte woningen.

Ook worden doorstromers geholpen door verhuiscoach en het Van Groot naar Beter-label. Hierdoor neemt hun zoektijd af. Omdat het om senioren gaat die deze verhuisstap maken, is de meettijd gemiddeld gezien hoger.

Verhuiscoach
De verhuiscoach heeft zich op basis van de samenwerkingsovereenkomst tot doel gesteld om 150 gesprekken te voeren, die zouden moeten leiden tot 50 verhuizingen. De verhuiscoach heeft in 2024 feitelijk 166 gesprekken gevoerd, die geleid hebben tot 54 verhuizingen. De verhuiscoach richt zich op huurders van corporatie-woningen. 2024 was het laatste jaar dat de provincie bijdroeg aan de constructie van de verhuiscoach; in 2025 hebben de corporaties en de gemeente, zonder bijdrage van de provincie, de constructie voortgezet. In 2025 hebben er 131 gesprekken plaatsgevonden wat heeft geleid tot 30 verhuizingen. Verder hebben de corporaties in 2025 op Entree 75 voorrangs-advertentie voor senioren geplaatst.

1.2 Nieuwbouwprojecten 2026 t/m 2030

Het woningbouwprogramma laat zien dat er in ieder geval tot en met 2030 ruim voldoende plannen voor sociale huurwoningen zijn, afgezet tegen de woonbehoefte.

Onderstaande tabel laat zien hoeveel sociale huurwoningen gepland zijn:

Jaartal	Aantal ingeplande zelfstandige sociale huurwoningen (bij benadering)	Belangrijke projectlocaties
2026	200	Hazenpark
2027	700	Stationsgebied Winkelsteeg
2028	2.000	Waalsprong Winkelsteeg Dukenburg
2029	1.400	Winkelsteeg Waalfront Spoorstraat
2030	1.200	Winkelsteeg Stationdistrict Waalsprong

Bovenstaande laat zien dat op we voor de projecten die korte termijn gerealiseerd zouden worden (in 2026 en 2027) uitstel en vertraging verwachten. De aantallen in deze jaren zijn daarom met honderden woningen afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Deze woningen zijn “geland” in de latere jaren (vanaf 2028), die aantallen zijn evenredig toegenomen. De planning blijft een indicatie. Bemoedigend is dat de plancapaciteit nog altijd meer dan 130% van de woonbehoefte bevat.

Studentenhuisvesting SSH&
In 2024 zijn goede resultaten geboekt door de realisatie van flexwoningen: het ging om 228 zelfstandige, tijdelijke eenheden. In 2025 heeft SSH& 15 onzelfstandige eenheden toegevoegd. Van 2021 t/m 2025 heeft SSH& in totaal 512 eenheden gerealiseerd (bruto). Minus de verkoop en onttrekking (door transformatie) is de voorraad studenteneenheden in 2021 t/m 2025 met netto 476 gegroeid. In de prestatieafspraak in de Samenwerkingsagenda Wonen is gesteld dat de voorraad van SSH& in 2021 t/m 2025 met minimaal 445 eenheden groeit. Daarmee is de prestatieafspraak behaald.

In de Nijmeegse Woonagenda is in 2024 een ambitie voor studentenhuisvesting vastgesteld: de inzet is om een groei van circa 2.500 eenheden van 2025 t/m 2030 te realiseren, waarbij SSH& minimaal 50% voor rekening van deze opgave neemt. In de periode 2026 t/m 2030 heeft SSH& ongeveer 1.100 wooneenheden voor studenten ingepland. Ook op deze projecten is vertraging mogelijk. Het is onzeker of de beleids-doelstelling wordt gehaald.

Ook voor de marktpartijen - verantwoordelijk voor de andere 50% - ligt een grote opgave. Voor 2025 hebben de marktpartijen deze opgave amper ingevuld. Sterker nog, het aantal studenteneenheden in de particuliere sector is gedaald (het is lastig te zeggen met hoeveel eenheden precies) door de verkoop van studentenpanden. In de loop van 2025 zijn echter een aantal nieuwe bouwplannen ingediend door marktpartijen ten behoeve van studenten. Het gaat hier in totaal om 300 eenheden. Het college zet zich in om de bijdrage van marktpartijen verder te vergroten.

1.3 Uit exploitatie: sloopplannen en verkoopvijver

Er zijn geen wijzigingen geweest in het verkoopbeleid en verkoopvijver van de corporaties. Het aantal verkochte sociale huurwoningen in 2025 is 66. In 2023 en 2024 werden 42 woningen verkocht. De verkoop van woningen gebeurt primair aan de zittende huurder en secundair aan huurders in het werkgebied van de Nijmeegse corporaties, dit noemen we de stedelijke regeling.

In 2025 zijn er geen woningen gesloopt. In 2024 waren er 2 woningen gesloopt, in 2023 ging het om 62 woningen.

2. Duurzaamheid

2.1 Zonnepanelen – aantallen, cumulatief

De toename van het aantal zonnepanelen komt door nieuwbouw en door individuele aanvragen via corporatie Woonwaarts. In totaal hebben ongeveer 12.000 sociale huurwoningen ongeveer 44.500 zonnepanelen. Dat zijn er 650 meer dan vorig jaar. Het aantal zonnepanelen blijft daarmee toenemen, maar de groei neemt af. Dit ligt aan de onduidelijkheid inzake de (landelijke) salderingsregeling.

2.2 Ontwikkeling energie-labels

De sociale woningvoorraad heeft voor 93% een groen energielabel (label A t/m C). Het aantal woningen met labels A is met ruim 300 woningen gegroeid ten opzichte van het jaar ervoor. Opvallend is dat het aantal woningen met label A en C licht zijn afgenomen, terwijl alle A+-labels fors zijn gegroeid. Dit ligt waarschijnlijk in het verbeteren van installaties zoals hybride warmtepompen en zonnepanelen, die labels van ‘goed’ naar ‘beter’ trekken. Een ander deel heeft te maken met nieuwbouw.

Het aantal woningen met label D is in 2025 min of meer stabiel gebleven ten opzichte van 2024. In 2024 bedroeg de afname nog 500 woningen.

Opvallend is dat het aantal woningen met label E, F of G met enkele tientallen woningen is toegenomen. Er zijn nog ongeveer 650 woningen met dit label, in 2024 waren dat er nog ruim 620. Op basis van de nationale prestatieafspraken moeten corporaties uiterlijk 2028 deze labels hebben ‘weggewerkt’. Overigens bedraagt dit aantal nog steeds slechts een fractie van de woningvoorraad van de corporaties. De redenen van de toename van het aantal woningen in deze klasse zijn de wijziging in systematiek voor de labeling en de jaarlijkse schommelingen in afgemelde labels.

2.3 Aantal woningen energieneutraal

Het aantal energie-neutrale woningen in de sociale sector is niet groot, het gaat om ongeveer 150 woningen. Het aantal is ook in 2025 gelijk gebleven ten opzichte van de vorige jaren. In de Samenwerkingsagenda Wonen is hier geen afspraak over gemaakt (bijvoorbeeld via een streefgetal). Desondanks is het wel een monitoringscriterium, waardoor dit criterium in deze brief is opgenomen.

Dit criterium moet niet op zichzelf worden bekeken. Investeringen door de corporaties in verduurzaming – via investeringen in het nieuwe warmtenetten en het realiseren van woningen op basis van de BENG-norm – dragen substantieel bij aan de ambities van het college en de raad.

2.4 Aantal woningen van gas af

In 2025 zijn er ongeveer 3.000 sociale huurwoningen zonder gasaansluiting. Dat zijn 200 woningen minder als vorig jaar. Dit ligt aan het feit dat vorig jaar per abuis hybride installaties zijn meegeteld, dat is dit jaar gecorrigeerd.

In 2025 is het aantal woningen dat op een warmtenet aangesloten fors gegroeid. Hier hebben de nieuwbouw in Nijmegen Noord en de ontwikkelingen in Dukenburg (Lankforst / Zwanenveld) succesvol aan bijgedragen.

3. Wonen met zorg

In 2024 heeft de gemeenteraad de woon-zorg-visie vastgesteld. Zodoende is er meer inzicht ontstaan in het woon-zorg-aanbod in de bestaande voorraad. Ook is duidelijker geworden waar precies de woon-zorg-behoefte ligt. Door de woonzorg-visie komen de termen van het beleid niet meer overeen met wat in de SAW is opgenomen. In deze monitoring hebben we de termen uit de SAW aangehouden.

3.1 Beschermd Wonen – huidige aantallen + plannen hard en zacht

Beschermd wonen is een woon- en verblijfsvorm met 24-uurs zorg en toezicht permanent aanwezig in het gebouw. Voor beschermd wonen is een indicatie nodig voor een zorgzwaartepakket 5-8. Het gaat om personen met vrij zware dementie en/of somatische problematiek. Op basis van de woningbouwprogrammering is het volgende overzicht te maken:

Jaartal	Aantal ingeplande woningen (bij benadering) – Beschermd Wonen door corporaties	Belangrijk project
2025	36	Vlierestraat
2026	138	Alfa Laval Groei!
2027 t/m 2030	100	Waalfront

Het aantal intramurale plekken voor beschermd en beschut wonen neemt nog maar amper toe vanuit Rijksbeleid. Dit draagt bij aan het moeilijk behalen van beide doelstellingen. Daarnaast is het door het scheiden van wonen en zorg complexer geworden om wooncomplexen met een bijbehorend zorgaanbod te realiseren.

3.2 Beschut Wonen – huidige aantallen + plannen hard en zacht

Beschut wonen is de situatie waarbij een huishouden in een levensloopgeschikte woning woont en gebruik kan maken van verpleging en verzorging. Er zijn gemeenschappelijke ruimten in het gebouw of in de directe omgeving om elkaar te ontmoeten. In de SAW is opgenomen dat jaarlijks 70 woningen in het kader van beschut wonen opgeleverd worden. Op basis van de woningbouwprogrammering is het volgende overzicht te maken:

Jaartal	Aantal ingeplande woningen – Beschut Wonen (tussen haakjes aantal door corporaties)	Belangrijk project
2025	24 (0) 23 (23)	Bachstraat De Bongerd
2026	213 (0)	De Stelt
2027 t/m 2030	370 (onbekend)	Waalfront Vossenlaan Dukenburg

Zorgpartijen hebben deze woningen voornamelijk gerealiseerd. We zien hier dat de corporaties bijna geen bijdrage hebben geleverd. Dit komt door de scheiding van wonen en zorg: corporaties gaan alleen over de woning, de bewoner kiest zelf zijn zorgaanbieder. Hierdoor is er weinig zicht op hoeveel (nieuwbouw-)woningen daadwerkelijk onder deze definitie vallen. Sturen op deze opgave is daardoor lastig. Om deze reden is in de nieuwe prestatieafspraken gekozen voor sturing op geclusterde woningen in plaats van beschermd of beschut wonen.

3.3 Levensloopgeschikt & rolstoelgeschikt – huidige aantallen

In 2025 zijn ruim 5.000 woningen van de Nijmeegse woningcorporaties levensloopgeschikt en rolstoelgeschikt. In 2024 waren er dat nog ruim 4.700 woningen levensloopgeschikt en rolstoelgeschikt. In 2023 bedroeg dit aantal nog ongeveer 4.500 woningen.

Met het opstellen van de nieuwe meerjarige prestatieafspraken is gebleken dat de eisen vanuit levensloopgeschiktheid in de praktijk streng en talrijk zijn: in de monitoring over 2026 komt een scheiding tussen woningen die *volledig* levensloopgeschikt zijn en die *bijna* levensloopgeschikt zijn.

3.4 Bemiddelingscijfers en huisvesting bijzondere doelgroepen via WBB

In 2025 hebben ruim 1.800 verhuringen plaatsgevonden, dat zijn er ruim 300 minder dan vorig jaar. Door bemiddeling van de WBB hebben in Nijmegen 114 verhuringen plaatsgevonden aan zorginstellingen. Dat is hetzelfde aantal als vorig jaar. Voor 2025 betekent dit dat 6,2% van de vrijkomende huurwoningen aan deze doelgroepen is verhuurd via de WBB binnen Nijmegen. De prestatieafspraak is dat jaarlijks 6% van het vrijkomende sociale huuraanbod wordt ingezet voor de WBB.

In de onderstaande tabel vindt u per corporatie informatie als het gaat om het aantal verhuringen via WBB:

Zorginstellingen	Talis	Portaal	Woonwaarts
Aantal verhuringen 2025	**46**	**36**	**32**
Aantal verhuringen 2024	52	33	29
Aantal verhuringen 2023	47	36	29
Aantal verhuringen 2022	43	33	26

Statushouders
Het jaar 2024 werd afgesloten met een achterstand 79 statushouders. In 2025 bedroeg de achterstand 66 statushouders.

In 2025 hebben gemeente en corporaties veel inzet gepleegd op het compleet krijgen van de ontbrekende persoonsgegevens om geen vertraging op te lopen in het doorzetten van de koppelingen naar de WBB. Daarnaast is gekeken naar maatwerk bij het plaatsen van grote gezinnen.

Bijlage

Nadere cijfermatige onderbouwing

Jaar: 2025

Overzichten van:

1. Omvang sociale huurwoningvoorraad 2025
2. Nieuwbouwaantallen in 2025
3. Nieuwbouwprojecten, opgeleverd in 2025
4. Verkoop en sloop in 2025
5. Mate van duurzaamheid van woningen in 2025
6. Woningaanpassingen, status in 2025
7. Leefbaarheidsuitgaven in 2025

1. Omvang sociale huurwoningenvoorraad 2025

Per 31-12-2025	Omvang sociale huurwoningvoorraad zelfstandige woningen Talis, Woonwaarts, Portaal, Mooiland en SSH&					
	goedkoop 1	goedkoop 2	betaalbaar 1	betaalbaar 2	secundair sociaal	**Totaal**
2022	4.656	4.632	12.639	5.082	2.982	**29.991**
2023	4.578	4.135	16.649	2.175	3.073	**30.430**
2024	4.106	3.210	17.280	2.412	4.112	**31.120**
2025	4.019	3.060	17.646	2.682	3.701	**31.108**
Verandering 2025 ten opzichte van 2024 (%)	- 2%	- 5%	+ 1%	+ 11%	- 10%	

Per 31-12-2025	Omvang sociale huurwoningvoorraad zelfstandige én onzelfstandige woningen exclusief SSH&					
	goedkoop 1	goedkoop 2	betaalbaar 1	betaalbaar 2	secundair sociaal	**Totaal**
Bestaande stad	3.688	2.949	15.025	2.322	2.973	**26.975**
Waalsprong	115	71	1.481	356	410	**2.433**
Totaal 2025	3.803	2.895	16.506	2.678	3.383	**29.390**
Totaal 2024	3.707	3.020	16.207	2.409	3.772	**29.115**
Totaal 2023	4.164	3.677	15.782	2.172	3.431	**29.226**
Totaal 2022	4.058	3.162	13.124	5.122	3.488	**28.594**
Verdeling 2025 (%)	13%	10%	56%	9%	12%	
Verdeling 2024 (%)	13%	10%	55%	8%	13%	
Verdeling 2023 (%)	14%	13%	54%	7%	12%	
Verdeling 2022 (%)	14%	11%	45%	18%	12%	
Verdeling 2021 (%)	16%	12%	53%	9%	9%	

Indeling huurcategorieën:

- goedkoop 1 = woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens
- goedkoop 2 = woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de betaalbaarheidsgrens
- betaalbaar 1 = woningen met een huurprijs tussen de betaalbaarheidsgrens en de eerste aftoppingsgrens
- betaalbaar 2= woningen met een huurprijs tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens
- secundair sociaal = woningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens.

2. Nieuwbouwaantallen in 2025

		Aantal zelfstandige woningen (zowel DAEB als niet-DAEB)							Aantal hiervan			
	Totaal DAEB	goedkoop 1	goedkoop 2	betaalbaar 1	betaalbaar 2	duur sociaal	middel-duur	duur	rollator-geschikt	rolstoel-geschikt	beschut en/of begeleid wonen	beschermd wonen
Talis												
Bestaande stad	26	21	5									
Waalsprong	295	8		231	56				92			
Sub-totaal	321											
Woonwaarts												
Bestaande stad	36					36				36		36
Waalsprong	0											
Sub-totaal	36											
Portaal												
Bestaande stad	0											
Waalsprong	113	4		96		13			113		23	
Sub-totaal	113											
SSH&												
Bestaande stad	0											
Waalsprong	0											
Sub-totaal	0											
Totaal 2025	**470**	**33**	**5**	**327**	**56**	**49**	**0**	**0**	**205**	**36**	**23**	**36**
Totaal 2024	**649**	**260**	**1**	**280**	**19**	**64**	**40**	**0**	**185**	**0**	**0**	**0**
Totaal 2023	**404**	**1**	**0**	**274**	**36**	**79**	**14**	**0**	**115**	**0**	**26**	**0**
Totaal 2022	**292**	**2**	**0**	**274**	**0**	**16**	**0**	**0**	**0**	**47**	**45**	**0**

Mooiland heeft geen nieuwbouw gepleegd en is niet in de tabel opgenomen.

3. Nieuwbouwprojecten, opgeleverd in 2025

Zelfstandige woningen

Talis:		
-	Hof van Holland (Stella, Magnus)	295
-	Woning delen (zelfstandig)	26
Woonwaarts		
-	Vlierestraat	36
Portaal		
-	De Bongerd	67
-	Grutto	46 +
Totaal 2025		470
Totaal 2024		649
Totaal 2023		404
Totaal 2022		292

Onzelfstandige wooneenheden

SSH&:		
-	Boeckstaetehof (ombouw)	15 (- 5 woningen)
Talis		
-	Woning delen (onzelfstandig)	18
Totaal 2025		33
Totaal 2024		24
Totaal 2023		78
Totaal 2022		38

4. Verkoop en sloop in 2025

Verkoop

	Talis		Woonwaarts		Portaal		Mooiland		SSH&		Totaal	
Stadsdeel	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	**2**	0
Dukenburg	12	1	1	0	9	8	0	0	0	0	**22**	9
Lindenholt	4	1	0	0	6	0	0	0	0	0	**10**	1
Midden	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	**1**	0
Nieuw-West	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	**1**	1
Noord	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0
Oost	0	0	1	0	0	2	0	0	0	0	**1**	2
Oud-West	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	**5**	0
Zuid	19	2	1	1	4	0	0	0	0	0	**24**	3
TOTAAL 2025	**35**	**4**	**5**	**2**	**24**	**10**	**0**	**0**	**2**	**0**	**66**	16
TOTAAL 2024	30	0	6	1	4	11	0	0	2	0	42	12
TOTAAL 2023	26	0	6	1	8	6	0	0	2	0	42	7
TOTAAL 2022	37	0	6	0	7	7	0	0	1	0	51	7

Sloop

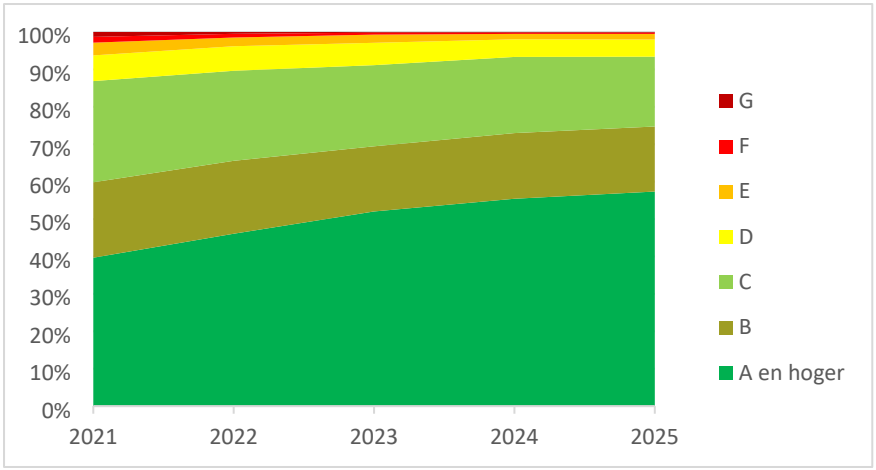
	Talis		Woonwaarts		Portaal		Mooiland		SSH&		Totaal	
Stadsdeel	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Centrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dukenburg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lindenholt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Midden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuw-West	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Noord	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oost	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oud-West	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zuid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL 2025	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
TOTAAL 2024	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	0
TOTAAL 2023	57	0	0	0	0	0	0	0	5	0	62	0
TOTAAL 2022	89	0	37	0	0	0	0	0	4	0	130	0

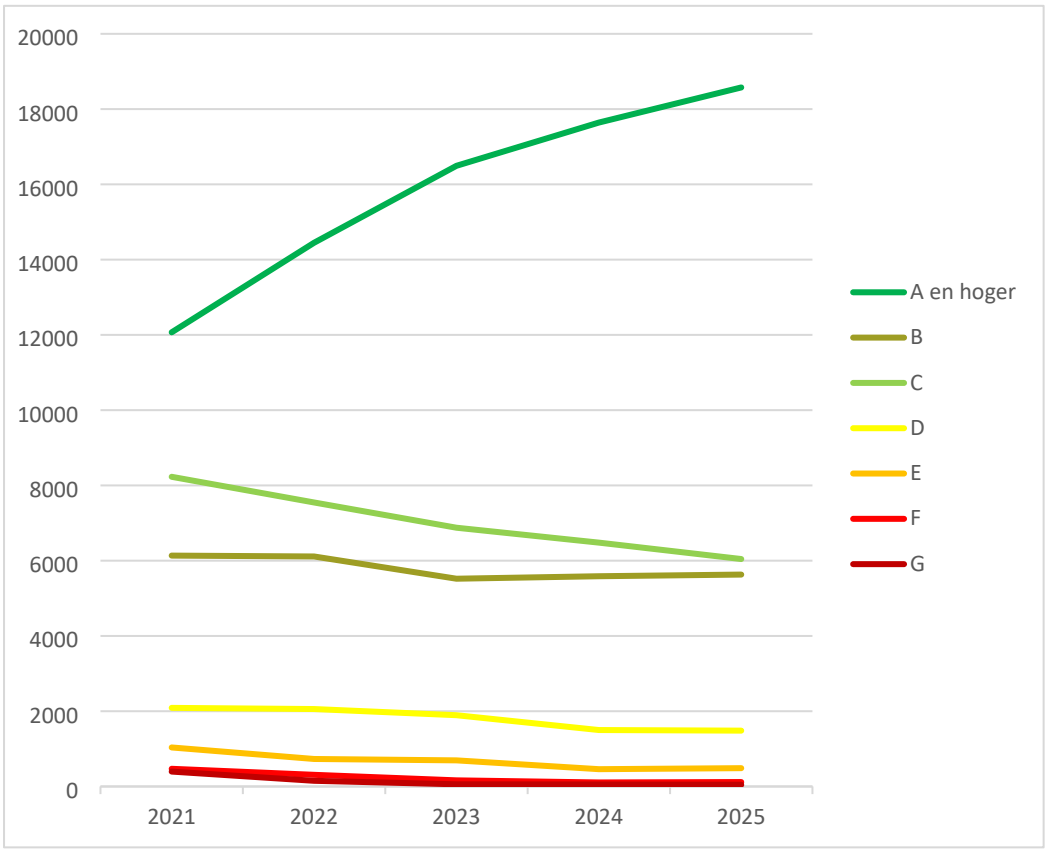
5. Mate van duurzaamheid van woningen in 2025

In de tabel staan per label de wijzigingen in de voorraad aangegeven. In de totaal-kolom staat het aantal woningen per label aangegeven. Daarachter wat de relatieve wijziging is ten opzichte van vorig jaar, daarachter het percentage van het label ten opzichte van de totale woningvoorraad.

Energielabels 2025	**Talis**		**Woonwaarts**		**Portaal**		**Mooiland**		**SSH&**		**Totaal 2025**			**Totaal 2024**	
												wijziging tov 2024	totaal voorr		
A++++	0	0%	0	0%	0	1%	PM	0%	0	0%	**139**	+ 0%	**0%**	139	0%
A+++	- 13	1%	+ 125	2%	0	1%	PM	0%	+ 106	0%	**569**	+ 62%	**2%**	351	1%
A++	+ 271	5%	+ 60	3%	+ 62	2%	PM	0%	0	0%	**1.310**	+ 43%	**4%**	917	3%
A+	+ 574	8%	+ 28	2%	+ 79	6%	PM	8%	+ 57	10%	**2.672**	+ 38%	**8%**	1.934	6%
A	- 490	58%	- 19	44%	- 182	32%	PM	44%	+ 275	45%	**13.885**	- 3%	**43%**	14.301	45%
B	- 41	13%	+ 19	19%	+ 21	22%	PM	30%	+ 45	8%	**5.631**	+ 1%	**17%**	5.587	18%
C	+ 7	10%	- 18	24%	+ 6	26%	PM	14%	- 431	32%	**6.044**	- 7%	**19%**	6.480	20%
D	+ 3	3%	+ 10	5%	+ 26	6%	PM	2%	- 55	4%	**1.484**	- 1%	**5%**	1.500	5%
E	- 10	1%	- 9	1%	+ 51	2%	PM	1%	- 3	0%	**487**	+ 6%	**1%**	460	1%
F	- 2	0%	- 2	0%	+ 13	1%	PM	0%	+ 2	0%	**118**	+ 8%	**0%**	107	0%
G	- 4	0%	- 1	0%	- 1	0%	PM	0%	0	0%	**47**	- 11%	**0%**	53	0%
Totaal 2025	**11.441**		**6.947**		**11.477**		**489**		**2.083**		**32.392**				100%
Totaal 2024	11.146		6.754		11.402		489		2.083		31.829			31.699	
Totaal 2023	11.246		6.727		11.274		489		1.963		31.699			31.357	
Totaal 2022	11.123		6.661		11.115		489		1.969		31.357				

* = pre-labeling


100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
2021
2022
2023
2024
2025
G
F
E
D
C
B
A en hoger


20000
18000
16000
14000
12000
10000
8000
6000
4000
2000
0
2021
2022
2023
2024
2025
A en hoger
B
C
D
E
F
G

Per 31-12-2025	Talis	Woonwaarts	Portaal	Mooiland	SSH&	Totaal 2025	Totaal 2024	Totaal 2023	Totaal 2022	Totaal 2021
Aantal energie-neutrale zelfstandige woningen	0	0	154	PM	0	**154**	**154**	**154**	**154**	154
Aantal zelfstandige woningen zonder gasaansluiting	1.528 (=)	771 (+)	520 (=)	PM	440 (+)	**3.046**	**3.259**	**2.823**	**2.470**	2.275
Aantal zelfstandige woningen op Warmtenet	1.243 (=)	520 (=)	372 (=)	PM	449 (=)	**3.462**	**2.584**	**2.584**	**2.144**	2.098

Projecten in 2025	aantal zelfstandige woningen	Oud label	Nieuw label (gem).*	gestart/ gerealiseerd
Talis				
Meijhorst (maisonnettes)	192	D / E	A	Gestart
Leuvensbroek (Lindenholt)	101	B	A++	Gerealiseerd
Benedenstad	140	D	B	Gerealiseerd
Woonwaarts				
Valckenaerflats (warmtenet-aansluiting)	189	C	A	Gerealiseerd
Portaal				
De Gildekamp	71	B	A	Gestart
Amstel- en Merwedestraat	112	E / F / G	A / B	Gestart
SSH&				
Renovatie en verduurzaming Volta	27 (+ 145 onzelfstandige eenheden)	C	A	Gerealiseerd
Sterrenbosch, aansluiten op WKO UMC	444	C	A	Gerealiseerd
Pilot verduurzamen stadspanden	0 (+ 14 onzelfstandige eenheden)	D of lager	A++	Deels gerealiseerd
Totaal 2025	**805**	Groot deel van projecten gestart in 2024, dus overlap; excl. projecten SSH&		
Totaal 2024	**684**	Excl. projecten SSH&		
Totaal 2023	**652**	Excl. Zonnepanelen Woonwaarts en project Nestor SSH&		
Totaal 2022	**679**			

6. Woningaanpassingen, status in 2025 (cumulatief overzicht)

	Talis		Woonwaarts		Portaal		Mooiland		SSH&		Totaal	
Woonservicegebied	volledig rollator-geschikt	rolstoel-geschikt	volledig rollator-geschikt	rolstoel-geschikt	volledig rollator-geschikt	rolstoel-geschikt	volledig rollator-geschikt	rolstoel-geschikt	volledig rollator-geschikt	rolstoel-geschikt	**volledig rollator-geschikt**	**rolstoel-geschikt**
Centrum					5						**5**	**0**
Oost-Noord	101	38	126	28							**227**	**66**
Oost-Zuid			228	125 (+36)			173	173		5	**401**	**303**
Oud-West	94		52		402	34				3	**548**	**37**
Nieuw-West	68				61		16	16			**145**	**16**
Neerbosch Oost			170	3							**170**	**3**
Midden	273 (+51)	16	57	2	249		74	74			**653**	**92**
Hatertse Hei/Grootstal			162	3	119						**281**	**3**
Hatert	39	47			390	104					**429**	**151**
Heijendaal										20	**0**	**20**
Brakkenstein	57										**57**	**0**
Dukenburg		80	163	5	326						**489**	**85**
Lindenholt	37		48	3	21						**106**	**3**
Noord-Oosterhout	33	3	34								**67**	**3**
Noord-Lent	523 (+90)	143			271 (+113)		17	17			**811**	**160**
Totaal 2025	**1.225**	**327**	**1.040**	**169**	**1.844**	**138**	**280**	**280**	**0**	**28**	**4.398 (+ 268)**	**942 (+ 36)**

7. Leefbaarheidsuitgaven in 2025

uitgaven leefbaarheid	Talis	Woonwaarts	Portaal	Mooiland	SSH&	Totaal
Per DAEB- woning in 2021	€196,-	€155,78	€115,99	PM	€ 82,36	-
Per DAEB- woning in 2022	€196,-	€ 151,-	€ 118,-	PM	€ 78,-	-
Per DAEB- woning in 2023	€249,-	€ 210,-	€ 116,-	PM	€ 81,28	-
Per DAEB- woning in 2024	€234,-	€ 214,-	€ 130,-	PM	€ 77,-	-
Per DAEB- woning in 2025	€234,-	€ 214,-	€ 123,-	PM	€ 77,-	
Totaal (2025)	€ 2.659.000	€ 1.323.510 o.v.	€ 1.340.872 o.v.	PM	€ 479.849 o.v.	€ 5.803.231
Totaal (2024)	€ 2.607.000	€ 1.323.510	€ 1.402.996	PM	€ 479.849	€ 5.813.355
Totaal (2023)	€ 2.734.000	€ 1.274.482	€ 1.239.796	PM	€ 486.301	€ 5.734.579
Totaal (2022)	€ 2.120.000	€ 964.462	€ 1.245.000	PM	€ 529.577	€ 4.859.039
Totaal (2021)	€ 2.111.000	€ 987.351	€1.219.867	PM	€ 491.113	€ 4.809.331