Gemeente Wijchen

Stand van zaken Uitvoering Woonvisie

Wonen in Wijchen 2024- 2028

Augustus 2026

Z/26/377373



Inleiding

In de woonvisie is omschreven hoe wij ons de komende jaren inzetten om prettig wonen in onze gemeente voor iedereen mogelijk te maken. De woonvisie is opgesteld in samenwerking met onze belangrijkste partners op het gebied van wonen. Woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars, en uiteraard onze inwoners.

De woonvisie is op 30 mei 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. In de woonvisie zijn ambities geformuleerd die zijn uitgewerkt in concrete maatregelen. Deze maatregelen geven uitvoering aan de woonvisie. In dit document zijn alle maatregelen geïnventariseerd en is de actuele stand van zaken per maatregel in beeld gebracht. Daarnaast wordt ingegaan op de stand van zaken van de moties die bij de vaststelling van de woonvisie zijn ingediend. Dit overzicht vormt gezamenlijk de uitvoeringsagenda van de woonvisie en is vastgesteld door het college van B en W.

Conclusie
Twee jaar na vaststelling van de Woonvisie Wijchen 2024-2028 kan worden geconcludeerd dat de uitvoering grotendeels op koers ligt. Een groot deel van de maatregelen is afgerond, doorlopend in uitvoering of inmiddels opgenomen in regulier beleid. Op verschillende thema's, zoals woningbouwprogrammering, wonen en zorg, duurzaamheid en leefbaarheid, zijn concrete stappen gezet. Tegelijkertijd zijn er maatregelen die nog verdere uitwerking vragen, waaronder de verruiming van mogelijkheden voor woningsplitsing en woningdelen, de verdere uitwerking van de doorstroomaanpak en de ambitie rondom circulair bouwen. Daarnaast wordt uitvoering gegeven aan de bij de vaststelling van de woonvisie aangenomen moties. De uitkomsten van deze evaluatie bieden niet alleen inzicht in de voortgang van de woonvisie, maar vormen ook een belangrijke inhoudelijke basis voor het op te stellen volkshuisvestingsprogramma, dat uiterlijk 1 juli 2027 gereed moet zijn.

Maatregelen woonvisie

De kleuren van de tabellen geven inzicht in de status van de maatregel:
Groen = afgerond/ loopt doorlopend
Oranje = in uitvoering/ in onderzoek
Rood = nog niet gestart

1. Een toekomstbestendige woonvoorraad

Binnen dit thema wordt ingezet op het beter benutten en toekomstbestendig maken van de bestaande woonvoorraad.

	Maatregel	**Stand van zaken**	**Planning**	**Budget**
1A	Inzetten op aanpak Bewust Wonen in gemeente Wijchen.	Opgenomen in de uitvoeringsagenda van de woonzorgvisie.	Creëren content e.d. Q3 /4 Uitrollen campagne, verzorgen informatieavonden, materialen, advertenties e.d. Q4 2026, Q1 2027, daarna herhaling en actualisatie.	Jaar 1 € 10.000, - Jaar 2 € 7.000, - Jaar 3 € 5.000, - Jaar 4 € 5.000, - (Uitvoeringskosten Wet versterking regie volkshuisvesting)
1B	Verruiming mogelijkheden woningsplitsen en delen.	In onderzoek.	Afronding voorzien in Q1 2027	n.v.t.
1C	Aansluiting bij Warmteplan en de Lokale energiestrategie vindt plaats bij bestaande instrumenten (o.a. energiecoaches).	Lokale Energiestrategie en bijbehorende uitvoeringsplan zijn vastgesteld (2025), warmteprogramma's zijn in ontwikkeling. Focus op ontzorging: de ontzorgingsaanpak is uitgebreid Publiekscampagne: opgestart en loopt Lokale initiatieven: we ondersteunen diverse lokale initiatieven.	Uitvoering van Spoor 1 – 'Energiebesparing woningen en aardgasvrij Wijchen' verloopt volgens planning 'Uitvoeringsprogramma Lokale Energiestrategie'. Warmteprogramma wordt (in concept) in najaar 2026 opgeleverd. Eind 2027 vindt besluitvorming plaats.	Budgetten voor relevante projecten staan vermeld in 'Uitvoeringsprogramma Lokale Energiestrategie Wijchen'.
1D	Voortzetten bestaande instrumenten toekomstbestendige woningen.	Subsidies voor energiearmoede, lokale aanpak isolatie en toekomstbestendig wonen in worden in 2026 en 2027 gecontinueerd. Toekomstbestending wonen lening: loopt door Energiecoaches: verder aan	Afhankelijk van Rijksontwikkeling worden SPUK-gelden aangetrokken om financiële instrumenten na 2028 door te zetten. Verwachting is dat hier in het najaar 2026 meer over bekend is.	Financiële instrumenten worden bekostigd uit de SPUK-gelden. De energiecoaches en energieadviezen worden bekostigd vanuit de CDOKE-middelen.

		het door ontwikkelen en uitbreiden Energieloket: loopt door Lokale subsidieregeling (NIP-subsidie) toegevoegd t/m 2028 voor woningeigenaren en VvE's.		

2. Nieuwe woningen passend bij de behoefte

We bieden voldoende, geschikte woonruimte aan inwoners in elke levensfase, passend bij de financiën.

	Maatregel	**Stand van zaken**	**Planning**	**Budget**
2A	De sturing via adaptieve woningbouwverdeling.	Programmatische gebiedsgerichte aanpak: de sturing op het woningbouwprogramma is doorlopend via de woningbouwmonitor en samenwerking.	Doorlopend.	n.v.t.
2B	Maken prestatieafspraken met De Kernen en Talis.	Doorlopende jaarlijkse cyclus, wettelijk verplicht	Doorlopend.	n.v.t.
2C	Corporaties in positie brengen om sociale huur te realiseren en/of exploiteren.	Via afspraken in de Anterieure Overeenkomst worden de doelen bereikt.	Doorlopend.	n.v.t.
2D	Instrumenten voor realisatie van betaalbare woningen.	In aansluiting op motie 4, wordt dit per woningbouwproject onderzocht.	Bij kansen, en we blijven inzetten op bewezen effectieve instrumenten als de Starterslening en Koopstart.	n.v.t.
2E	Een kwalitatief afwegingskader woningbouw (koppeling met doelen leefbaarheid, duurzaamheid en wonen & zorg.	De woonzorgvisie heeft een ambtelijk toetsingskader voor woonzorginitiatieven. Voor reguliere bouw kan de Lokale Energie Strategie (LES) een handvat zijn. Bij nieuwbouw bevat het wettelijke Bouwbesluit	n.v.t.	n.v.t.

		Leefomgeving specifieke hoofdstukken met minimumeisen rondom veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid.		
2F	Uitbreiding van circulair en natuur inclusief bouwen.	Aanjager circulariteit is tijdelijk ingehuurd. Nulmeting van waar we nu staan. Er worden ambities opgenomen in visie circulariteit.	Februari 2026- Februari 2027 Feb 2027 ambitie en visie vastgesteld. Vervolg afhankelijk van de inhoud.	Project specifiek.
2G	Een samenhangend starterspakket.	We zetten in op bewezen instrumenten Starterslening en Koopstart (bij nieuwbouw). Verkenning andere constructies heeft nog niet plaatsgevonden.	Bij nieuwbouwontwikkelingen.	n.v.t.
2H	Selecteren instrumentarium behoud betaalbaarheid woningen.	We zetten vooral in op instrumenten als de instandhoudingstermijn, zelfbewoningsplicht en Koopstart, welke bewezen effectief zijn. De instandhoudingstermijn van sociale- en middenhuurwoningen borgen we via anterieure overeenkomsten. Betaalbare nieuwbouwkoopwoningen worden verkocht met een zelfbewoningsplicht van een aantal jaar. Om goedkope koopwoningen (tot €250.000) aan te bieden wordt het instrument Koopstart ingezet (o.a. Huurlingsedam). We zetten ook steeds meer in	n.v.t.	n.v.t.

		op kleinere woningtypen die moeilijk uitbreidbaar zijn, zoals rug-aan-rugwoningen, boven-benedenwoningen, kleine appartementen.		
2I	Hanteren globale bestemmingsplannen.	Vervalt vanwege nieuwe wetgeving, nu gebruiken we een Omgevingsplan.	n.v.t.	n.v.t.

3. Versnellen door slim samenwerken en prioriteren

Om onze ambitie voor het toevoegen van 2060 woningen te halen is het van groot belang in te zetten op versnelling van de woningbouw.

	Maatregel	**Stand van zaken**	**Planning**	**Budget**
3A	Prioriteit ligt bij grootschalige locaties, met name Wijchen-West en Huurlingsedam.	We hanteren een planfilter omdat we voldoende plancapaciteit hebben en de juiste woningen willen toevoegen. Zo verliezen we ook geen middelen en ambtelijke capaciteit aan initiatieven die niet van de grond komen.	Doorlopend, wordt voortdurend gemonitord.	n.v.t.
3B	De monitor woningbouwplannen wordt actief gebruikt om bij te sturen wanneer realisatie achterblijft.	Doorlopend.	Doorlopend.	n.v.t.
3C	Verkenning van flexwoningen en locaties.	Flexwoningen passen we nu met name toe t.b.v. de huisvesting van vluchtelingen.	Doorlopend, bij kansen.	n.v.t.

4. Woonaanbod voor alle inwoners

Dit thema vormt de belangrijkste verbinding met de uitvoeringsagenda van de woonzorgvisie.

	Maatregel	Stand van zaken		Planning	Budget
4A	Netwerk Wonen en Zorg Wijchen met gemeente, Talis, De Kernen, zorginstellingen en welzijnspartijen nieuw leven inblazen.	Opgenomen in de uitvoeringsagenda woonzorgvisie Wijchen.		Start juni 2026 (Q2). Projectleider 1 jaar, daarna doorlopend.	€ 30.000, SPUK/Gala.
4B	Opstellen beleid huisvesting internationale werknemers.	Afgerond in 2025.		n.v.t.	n.v.t.
4C	Huisvesten statushouders.	Doorlopende taakstelling.		Doorlopend.	n.v.t.
4D	Inventariseren benodigde maatregelen voor volkshuisvestelijke opgave voor woonwagenbewoners.	Woonwagenbeleid is afgerond.		Het vervolg is een locatieonderzoek voor de opgave van 20 standplaatsen 2026;	Voorbereidingskrediet van € 40.000,- beschikbaar gesteld voor het onderzoek naar het realiseren van 20 extra woonwagenstandplaatsen. Het voorbereidingskrediet is ten laste van de te ontwikkelen grondexploitatie (grex). Bij het niet tot stand komen van een haalbare grondexploitatie de algemene reserve in te zetten als dekking.
4E	Inzetten doorstroomaanpak. Zie ook 1A.	Start van doorstroomaanpak met inzet van wooncoach en campagne bewust wonen.	Motie agenda woonzorgvisie: QuickScan naar een fysiek en digitaal informatiepunt QuickScan geeft inzicht in het nodige budget.	Naar verwachting in 2027. Opgenomen in de uitvoeringsagenda woonzorgvisie.	Gelden uit Wet versterking regie Volkshuisvesting. Bewust wonen campagne: Verzorgen informatieavonden, materialen, advertenties e.d. Jaar 1 € 10.000, - Jaar 2 € 7.000, - Jaar 3 € 5.000, - Jaar 4 € 5.000, - Wooncoach: € 80.000 opgevoerd bij de PPN 2027. Inzet van 2 jaar, 20 uur per week voor Wijchen.
4F	Actualiseren woonzorgvisie.	Is geactualiseerd; aanvullende		n.v.t.	n.v.t.

		acties zijn opgenomen in de uitvoeringsagenda.		

5. Leefbare kernen en buurten

Binnen dit thema wordt ingezet op de leefbaarheid en kwaliteit van de buurten door slim gebruik te maken van bestaande ruimtes en gesprekken met bewoners aan te gaan.

	Maatregel	**Stand van zaken**	**Planning**	**Budget**
5A	Uitvoeren QuickScan geschikte inbreidings- en Transformatiemogelijkheden.	Er loopt een ruimtelijke verkenning voor potentiële woningbouwlocaties na 2030.	n.v.t.	n.v.t.
5B	Instellen Woonfonds bestaande wijken.	Woonfonds is in november 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. In januari 2026 heeft de raad een uitwerking vastgesteld; de criteria voor toepassing van het woonfonds, een brede scan voor heel Wijchen en Diepvoorde en omgeving is een eerste toepassing van Woonfonds gelden gedaan.	n.v.t.	n.v.t.
5C	Ondersteunen lokale CPO-projecten.	Lokale CPO-initiatieven worden ondersteund, voor Wijchen West wordt gewerkt aan een bredere CPO-aanpak.	Ondersteuning is doorlopend, op verzoek.	n.v.t.
5D	Betrekken leefbaarheidsgroepen van wijken en dorpen.	In 2026 heeft de gemeenteraad het beleidskader Netwerkgericht werken in onze wijken en kernen vastgesteld. Dit kader beschrijft hoe de gemeente samenwerkt met vaste netwerken (waaronder leefbaarheidsgroepen) én waar nodig met tijdelijke/flexibele netwerken, zodat ook andere inwoners en partners betrokken worden. Sinds januari 2026 werken	Doorlopend.	n.v.t.

		drie gebiedscoördinatoren wijk- en kerngericht samen met inwoners en (vaste) netwerken aan wijk- en kernaanpakken en het stimuleren van inwonersinitiatieven.		

Moties

Motie	Datum	Beschrijving	Stand van zaken	Planning	Budget
147079 Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028 Motie 1	30-05-2024	1. Een woning schaarste-onderzoek uit te voeren. 2. De investering van het onderzoek mee te nemen in de begroting van 2025.	Een schaarste-onderzoek is nodig voor onderbouwing van de inzet van bepaalde keuzes in de huisvestingsverordening. Pas als we nieuwe regels in de huisvestingsverordening willen opnemen, zullen we een schaarste onderzoek moeten doen, dat is nu niet aan de orde. De evaluatie van de huisvestingsverordening start dit jaar, onderbouwing van schaarste en verdringing wordt hierin meegenomen (wettelijk verplicht, GMR, regionale huisvestingsverordening)	n.v.t.	n.v.t.
147079 Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028 Motie 2	30-05-2024	1. Focus de komende twee jaar op meer woningen voor senioren en benut alle kansen in nieuwbouw (zonder dat dit een vertragend effect heeft op de bouwplannen), lopende bouw en bestaande bouw. 2. Benut hiertoe ook de kracht van de samenleving en roep inwoners op om hieraan mee te werken door met een realiseerbaar idee te komen hoe en waar meer	1. Er wordt voortdurend ingezet op levensloopbestendig bouwen. 2. In de bestaande woonvoorraad wordt onderzocht hoe regelgeving omtrent woningsplitsing kan bijdragen aan de doelstelling uit de motie. In nieuwbouw benutten we de kansen in harde plannen en binnen de bestaande kaders (o.a. planfilter). 3. In ontwikkeling. 4. Volgt na invulling van 3.	n.v.t.	n.v.t.

		seniorenwoningen gerealiseerd kunnen worden in al bestaande bouw. 3. Benut een van de geplande CPO-projecten in Wijchen-West specifiek voor senioren en roep inwoners op daarin actief te participeren. 4. Monitor wat deze extra gerealiseerde seniorenwoningen voor direct of indirect effect hebben op de doorstroming en woonkansen voor jongeren.			
147079 Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028 Motie 3	30-05-2024	1. Zet hoofdstuk 5 van de woonvisie om in een 4 jarige uitvoeringsagenda met doelstellingen die niet alleen kwalitatief van aard zijn maar ook kwantitatief. 2. Informeer de raad jaarlijks over de resultaten van de woningbouwplannen en over de resultaten van de woonvisie tweejaarlijks.	1. We zien dat nieuwe wetgeving op het gebied van volkshuisvesting gemeenten nadrukkelijker verplicht om te werken met een programmatische aanpak met concrete (ook kwantitatieve) doelstellingen. Daarmee sluit de strekking van de motie aan bij deze landelijke ontwikkelingen en wordt deze deels al ondervangen. Wij kiezen er daarom voor om de uitwerking van de motie mee te nemen in het op te stellen Volkshuisvestingsprogramma. Binnen dit programma – waar wij mee gestart zijn en dat uiterlijk 1 juli 2027 gereed moet zijn – wordt integraal uitgewerkt hoe we de ambities uit de woonvisie vertalen naar een uitvoeringsgerichte agenda met zowel kwalitatieve als kwantitatieve doelstellingen.	Monitor woningbouwplannen is in december 2025 naar de raad gestuurd. 21 mei is de informatieavond over Wonen geweest, waarbij de raad is bijgepraat over de stand van zaken.	n.v.t.

			2. De raad wordt geïnformeerd over de resultaten van de woningbouwplannen en tweejaarlijks over de resultaten van de woonvisie.		
147079 Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028 Motie 4	30-05-2024	1. Dat het college het initiatief neemt voor de verkenning van nieuwe financieringsvormen. Het college nodigt ontwikkelende partijen en hypotheekverstrekkers uit voor een gesprek over mogelijkheden. (zoals genoemd in de Woonvisie bij maatregel G pagina 44). 2. Deze proactieve rol uit te voeren door per woningbouwproject te onderzoeken, samen met ontwikkelende partijen en hypotheekverstrekkers, welke instrumenten ingezet kunnen worden om m.n. voor starters op de woningmarkt betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. Op basis van deze gesprekken kan het college duidelijke kaders meegeven aan de ontwikkelende partijen.	Het college pakt de in de motie gevraagde proactieve rol op door per woningbouwproject, in samenwerking met ontwikkelende partijen en hypotheekverstrekkers, te verkennen welke financieringsinstrumenten kunnen worden ingezet om met name voor starters betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. De uitkomsten van deze gesprekken worden benut om richtinggevende kaders mee te geven aan ontwikkelende partijen. Tegelijkertijd zetten wij in op voortzetting en versterking van bewezen effectieve instrumenten, zoals de Starterslening en de toepassing van Koopstart in nieuwbouwprojecten. Deze instrumenten bieden op korte termijn concrete mogelijkheden om de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters te verbeteren.	n.v.t.	n.v.t.
247596 Perspectiefnota 2024 Wijchen Motie 10	4-06-2024	Met projectontwikkelaars waar mogelijk afspraken te maken over een transparant verdeelproces van betaalbare koopwoningen bij	Wordt opgepakt door op projectniveau in overleg te gaan met relevante partijen, zoals projectontwikkelaars en makelaars.	n.v.t.	n.v.t.

		nieuwbouwprojecten. Het beoogde effect is een transparante verdeling van betaalbare koopwoningen bij nieuwbouwprojecten.			