

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Actualisatie Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen

Collegedatum: 10 juni 2025

Kernboodschap

In 2023 is in de regio Arnhem-Nijmegen de Woondeal 2.0 ondertekend. Dit is de samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave tussen het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

De Woondeal 2.0 gaat over afspraken tot en met 2030. Deze afspraken blijven van kracht. Aanvullende afspraken in het addendum gaan over het aantal woningen van 2031 tot en met 2034 en over de randvoorwaarden die nodig zijn om hier invulling aan te geven. Op regionaal niveau wordt via het addendum afgesproken dat Rijk, provincie en gemeenten zich inspannen om van 2031 tot en met 2034 ruim 17.800 woningen te realiseren, waarvan minimaal 67% betaalbaar, inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen.

Gemeente Wijchen houdt voorsnog vast aan de lijn die in Woondeal 2.0 is ingezet; zo'n 270 woningen per jaar, voor de periode 2031-2034. De opgave in het addendum van 1.080 woningen in 2031-2034 is dus aanvullend op de opgave van 2.060 woningen voor 2022-2030. In deze 1.080 woningen voor na 2030 zitten bijvoorbeeld de 500 woningen die in Wijchen West voorzien zijn na 2030. Ook de ontwikkeling Havenweg-Leemweg (300 woningen) past hierbinnen. Er zijn daarmee niet allemaal nieuwe plannen nodig om deze nieuwe opgave in te kunnen vullen.

De woondealafspraken dragen bij aan de ambitie om een gemeente te zijn met gevarieerde, gemengde buurten en kernen, met woonmogelijkheden voor iedereen. En waar het wonen betaalbaar is en blijft.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
22-5-2025	Vaststellen Omgevingsvisie Wijchen (Z/25/285346)
17-10-2024	Informatienota Regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (Z/24/261924)
30-5-2024	Vaststellen Woonvisie 2024-2028 (Z/23/147079)
2-3-2023	Vaststellen Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen (Z/22/098659)
25-4-2024	Vaststellen Strategisch Kompas Wijchen 2035 (Z/22/087361)

Toelichting

Op 8 maart 2023 is de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen (verder Woondeal 2.0) ondertekend. Dit is de samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave tussen het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

In het regeerprogramma heeft het Rijk opgenomen om in 2025 de woondealafspraken in het hele land te actualiseren. Voor de regio Arnhem-Nijmegen gaat het dan met name om afspraken voor de periode 2031 tot en met 2034. Deze aanvullende afspraken staan in het addendum in bijlage 1.

Actualisatie afspraken

De huidige Woondeal 2.0 (bijlage 2) gaat over afspraken tot en met 2030. Deze afspraken blijven van kracht. Aanvullende afspraken in het addendum gaan over het aantal woningen van 2031 tot en met 2034 en over de randvoorwaarden die nodig zijn om hier invulling aan te geven. Op regionaal niveau wordt via het addendum afgesproken dat Rijk, provincie en gemeenten zich inspannen om van 2031 tot en met 2034 ruim 17.800 woningen te realiseren, waarvan minimaal 67% betaalbaar, inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen.

Voor de periode 2031 tot en met 2034 zet de gemeente Wijchen vooralsnog de lijn door die met de huidige Woondeal 2.0 is ingezet; zo'n 270 woningen per jaar, in totaal 1.080 woningen. Dit past binnen het Strategisch Kompas Wijchen, waarin de ambitie staat om te groeien naar een gemeente met 45.000-50.000 inwoners. Hiermee geven we ook invulling aan het streven in de Woonvisie Wijchen 2024-2028 dat we de komende jaren zoeken naar mogelijkheden om ook na 2030 nieuwe woningen te bouwen, waarmee in 10 jaar ongeveer 3.000 woningen erbij komen.

In de 1.080 woningen voor na 2030 zitten ook de 500 woningen die in Wijchen West voorzien zijn na 2030. Ook de ontwikkeling Havenweg is voorzien na 2030. Er zijn dus niet allemaal nieuwe plannen nodig om deze nieuwe opgave in te kunnen vullen.

Daarnaast is in de regio geactualiseerd welke inzet nodig is op de verschillende randvoorwaarden voor realisatie van woningen binnen de kaders van de verstedelijkingsstrategie. Het gaat dan om investeringen in bereikbaarheid, onrendabele toppen, oplossingen voor netcongestie, ambtelijke capaciteit, stikstofruimte en groene uitloopgebieden.

In het addendum wordt verwezen naar het Regionale afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen (bijlage 3). Dit is in het najaar van 2024 vastgesteld in alle colleges van de 17 regiogemeenten. Het beschrijft de regionale opgave voor een brede groep mensen, die een speciale woonvorm/woning nodig hebben of een vorm van zorg of begeleiding. Inmiddels is er een start gemaakt met de uitvoering van dit Regionale afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen.

Afspraken binnen kaders gemeenteraad

De raad heeft een kaderstellende rol op de woonopgaven via het Strategisch Kompas, de Omgevingsvisie en het woon(zorg)beleid. Woondeals zijn een vorm van afspraken tussen de (dagelijks) besturen van overheden. De afspraken in het addendum over de opgave en aantallen voor de periode 2031-2034 passen binnen de hierboven genoemde kaders. Tegelijk werken we ook aan lokaal beleid dat bijdraagt aan de doelen van de Woondeal. Dit doen we door gebruik te maken van een planfilter voor zowel de grotere woningbouwprojecten als kleinschalige particuliere initiatieven (KPI's). Hiermee sturen we o.a. op woningbouwinitiatieven voor betaalbare woningen, woningen voor bijzondere doelgroepen, maar ook op transformaties en woningsplitsing.

Inzet van alle partijen nodig

De inzet van alle overheden blijft cruciaal om de woningbouwopgave in te vullen. De vraag naar woonruimte en het tekort aan woningen blijven structureel hoog in deze

regio. Omdat woningbouwprojecten vaak een lange aanlooptijd kennen, is het van groot belang om nu al afspraken te maken voor de periode na 2030.

De samenwerking binnen de woondeal levert veel op, maar biedt geen garantie dat alle randvoorwaarden worden ingevuld. Sterker nog, de invulling van randvoorwaarden blijft achter. Wat nodig is, wordt benoemd in het addendum. Het is van belang dat alle partijen dit addendum onderschrijven, om zicht te houden op meer investeringen in bereikbaarheid, onrendabele toppen, oplossingen voor netcongestie, ambtelijke capaciteit, stikstofruimte en in groene uitloopgebieden.

De recente voorjaarsnota van het Rijk heeft de randvoorwaarde rond onrendabele toppen verder onder druk gezet. Behandeling van de voorjaarsnota in de Tweede Kamer vindt naar verwachting in juni plaats. Een huurbevriezing voor 2025 en 2026 schaadt de investeringscapaciteit van woningcorporaties aanzienlijk. Hiermee komt de realisatie van een groot deel van de woningbouwopgave serieus in gevaar. Dit maakt het nog noodzakelijker om samen met de minister concrete afspraken te maken over het waarborgen en versterken van de investeringsmogelijkheden van corporaties. Alleen dan is een verantwoorde actualisatie van de woondeal mogelijk. Zie daarvoor ook het toegevoegde Statement Groene Metropoolregio ter ondersteuning van het standpunt van Woonkr8 met betrekking tot huurbevriezing (bijlage 4).

Gevolgen

De woondealafspraken dragen bij aan de ambitie om een gemeente te zijn met gevarieerde, gemengde buurten en kernen, met woonmogelijkheden voor iedereen. En waar het wonen betaalbaar is en blijft.

Communicatie

Vanuit de GMR wordt na bestuurlijk akkoord van de Woondeal partners o.a. een persbericht verstuurd.

Uitvoering of Vervolgstappen

Op 16 juni 2025 wordt het addendum voor akkoord voorgelegd tijdens het bestuurlijk overleg tussen het Rijk, provincie Gelderland en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden (Addendum Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen), met bijlage:
 - 1a. Planning aantal woningen en betaalbaarheid per jaar Druten en GMR
2. Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen (2023)
3. Regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen
4. Statement GMR Woonkr8 huurbevriezing