Openbaar Zaaknummer: Z/25/286670

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Toepassen Woonfonds Bestaande Wijken

Collegedatum: 16 december 2025

Voorgesteld besluit
De Gemeenteraad besluit:

1. De randvoorwaarden voor de toepassing van het Woonfonds Bestaande Wijken vast te stellen, inhoudende dat projecten:
    - Bijdragen aan een combinatie van de volgende woonopgaven:
        1. Meer variatie in wijken, in woningen, in doelgroepen;
        2. Verduurzaming van woningvoorraad;
        3. Vergroening, verduurzaming, klimaatbestendiger en veiliger maken openbare ruimte;
        4. Verbetering van de leefbaarheid, waaronder sociale cohesie, veiligheid, gezondheid en de kwaliteit van de leefomgeving.
    - Fysieke maatregelen bevatten;
    - Eenmalig zijn en van enige ruimtelijke omvang;
    - Complex zijn, met meerdere partijen en onrendabele investeringen;
    - Geen investering in vastgoed van derden betreffen, tenzij er sprake is van een publiek belang én cofinanciering;
    - Via cofinanciering tot stand komen.
2. Het Woonfonds eerst in te zetten voor investeringen in de wijken Diepvoorde, Huissteden, Hoogmeer en Elsland.
3. In te stemmen met de uitwerking en realisatie van het 'Plan van aanpak investeren in Diepvoorde, Huissteden, Hoogmeer en Elsland' als eerste toepassing van het Woonfonds Bestaande Wijken.
4. Een budget van € 742.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van het 'Plan van aanpak investeren in Diepvoorde, Huissteden, Hoogmeer en Elsland' en dit als volgt te dekken:
    - Woonfonds: € 211.000 (fysieke maatregelen);
    - Cofinanciering: € 371.000 provincie en € 60.000 Talis;
    - Algemene reserve: € 100.000 (sociale maatregelen).

Aanleiding
Wijchen werkt hard aan de nieuwbouw van extra woningen. Toch staat het merendeel van de woningen in de gemeente Wijchen er al. Om te zorgen dat de bestaande wijken en kernen in de komende decennia aantrekkelijke woonplekken blijven, willen college en raad daarom ook aandacht voor en investeren in de woonopgaven van de bestaande wijken en kernen. Er ligt immers een fors pakket aan woonopgaven. Bijvoorbeeld op het gebied van veranderende woonbehoeften, leefbaarheid, openbare ruimte, klimaat en energie. Voor sommige wijken kunnen investeringen de komende jaren al effectief en doelmatig zijn om invulling te geven aan deze woonopgaven.

Bij het oprichten van het Woonfonds Bestaande Wijken in 2023 heeft de gemeenteraad aan het college opdracht gegeven om het woonfonds verder uit te werken. Ook heeft de gemeenteraad de motie 'Begin met investeren in Wijchen-Zuid' aangenomen. Met deze beslisnota geeft het college uitvoering aan het genomen besluit en de motie.

Deze beslisnota is als volgt opgebouwd:
1. Randvoorwaarden voor de toepassing van het Woonfonds Bestaande Wijken
   Een voorstel aan de gemeenteraad om de randvoorwaarden van het Woonfonds vast te stellen.

2. Uitwerking van de motie 'Begin met investeren in Wijchen-Zuid' (2023)
   In dit onderdeel wordt uitvoering gegeven aan de motie door:
   - Een quick scan uit te voeren naar de inzetmogelijkheden van het Woonfonds in heel Wijchen (bijlage 1);
   - Een plan van aanpak op te stellen voor een eerste toepassing in Diepvoorde en omgeving (bijlage 2);
   - Een voorstel voor cofinanciering uit het Woonfonds te doen voor de uitvoering van dit plan.

3. Kansen vanuit de provinciale subsidieregeling 'Wijken- en Dorpendeal'
   Deze regeling biedt de gemeente een unieke kans op een substantiële bijdrage voor de aanpak van Diepvoorde en omgeving.

Na dit plan van aanpak volgen nog meer voorstellen voor Hart van Zuid, met name een uitwerking van maatregelen met Talis zitten nog in pijplijn. En op termijn voor andere wijken, buurten of kernen in de gemeente.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
25-9-2025	Masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid (Z/25/305366)
30-11-2023	Oprichten 'Woonfonds bestaande wijken' voor woonopgaven in bestaande wijken en kernen (Z/23/133900)
30-11-2023	Motie Meer investeringsruimte bestaande wijken/kernen (23 133900)
30-11-2023	Motie Begin met investeren in Wijchen-Zuid (23 133900)
26-9-2019	Routekaart Hart van Zuid (Z/19/33984)

Gewenst resultaat
Door te investeren in bestaande wijken ontstaan wijken met veerkracht: een omgeving waarin mensen beter kunnen leven en samenleven. De wijken worden sterker: bewoners kennen elkaar beter, kunnen beter omgaan met veranderingen en de buurt helpt bij het aanpakken van problemen zoals eenzaamheid, zorg en zorgen rond jongeren.

Toelichting op het voorstel randvoorwaarden Woonfonds en uitvoering motie 'Begin met investeren in Wijchen-Zuid'
Bij de vaststelling van het Woonfonds Bestaande Wijken in november 2023 heeft de gemeenteraad het college gevraagd om het fonds verder uit te werken. Tegelijkertijd is de motie 'Begin met investeren in Wijchen-Zuid' aangenomen, waarin de raad oproept om te starten met investeren in deze wijk en te onderzoeken waar het fonds verder kan worden ingezet. Deze beslisnota geeft invulling aan beide opdrachten.

Uitwerking van het Woonfonds
Het Woonfonds is bedoeld als instrument met als doel de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van bestaande wijken en kernen te versterken. De nadruk ligt op investeringen in fysieke woonopgaven die bijdragen aan:

- een toekomstbestendige en gevarieerde woningvoorraad;
- verduurzaming van de woningvoorraad;
- een klimaatbestendige, veilige en groene openbare ruimte;
- verbetering van de leefbaarheid en woonkwaliteit.

Het fonds richt zich op publieke doelen, zoals de openbare ruimte en gemeentelijk vastgoed. Om de inzet van het fonds te richten en te verantwoorden, zijn heldere kaders opgesteld. Deze bevatten onder meer criteria voor de aard van de projecten (fysiek, eenmalig, ruimtelijk relevant, complex), de noodzaak van cofinanciering, en de mate waarin projecten bijdragen aan meerdere woonopgaven.

Brede benadering van het Plan van Aanpak Diepvoorde
Het Plan van Aanpak Diepvoorde en omgeving is niet uitsluitend een uitwerking van het Woonfonds, maar een bredere gebiedsgerichte aanpak. Het plan is gebaseerd op een integrale benadering van de wijk, waarin zowel fysieke als sociale opgaven worden meegenomen. Het Woonfonds wordt ingezet als één van de financieringsbronnen voor de fysieke component van het plan, maar het plan zelf is breder en komt voort uit eerdere beleidslijnen en gebiedsontwikkelingen.

Analyse: waar zijn de opgaven het grootst?
Een quick scan op basis van openbare en gemeentelijke data (bijlage 1) laat zien dat met name drie gebieden kampen met fysieke en sociale opgaven:

- Achterlo (delen van Homberg, Heilige Stoel, Kraaijenberg);
- Noord (omgeving Buizerdstraat–Passeweg, Watersnipstraat–Zwanensingel);
- Wijchen-Zuid (delen van Diepvoorde, Hoogmeer, Huissteden en Elsland).

In deze wijken is sprake van een eenzijdige woningvoorraad, beperkte vergroening en afnemende leefbaarheid. In Wijchen-Zuid is de urgentie het hoogst, met zowel fysieke aandachtspunten (zoals parkeerdruk, verouderde openbare ruimte, hittestress en afvalproblematiek) als sociale uitdagingen (zoals armoede, eenzaamheid en beperkte sociale cohesie). Deze signalen worden bevestigd door partners als woningcorporatie Talis, de politie en welzijnsorganisatie MeerVoormekaar.

Eerste toepassing: Diepvoorde en omgeving
De keuze om te starten in Diepvoorde e.o. is gebaseerd op de urgentie van de opgaven én de aanwezigheid van een stevige beleidsmatige basis. In september 2025 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig masterplan voor het voorzieningenhart vastgesteld. Dit plan bouwt voort op eerdere gebiedsverkenningen (2020), de gebiedsvisie (2021) en de Routekaart Hart van Zuid.
De aanpak in Diepvoorde e.o. richt zich op vijf samenhangende ontwikkelrichtingen uit de Routekaart:

1. Vitaal voorzieningenhart - versterken van het winkelcentrum als levendige ontmoetingsplek;
2. Samen maken we de wijk - bevorderen van sociale cohesie en bewonersbetrokkenheid;
3. Meer diversiteit in de buurt - stimuleren van variatie in woningtypen en bewoners;
4. Kwaliteitsslag leefomgeving - verbeteren van de openbare ruimte en aanpak van hittestress;
5. Duurzame wijk - ondersteunen van bewoners bij energiebesparing en verduurzaming.

Deze ontwikkelrichtingen vormen de inhoudelijke basis voor het Plan van Aanpak en zijn afgestemd met bewoners en partners in de wijk.

Samenhang fysieke en sociale aanpak
De uitvoering bestaat uit drie samenhangende deelprojecten die fysieke verbeteringen combineren met sociale versterking:

1. "Buiten-gewoon – plezier begint hier": realisatie van een centrale ontmoetingsplek met voorzieningen voor buurtactiviteiten;
2. "Gewoon doen – ontmoeten in het groen": vergroening en opknappen van de wijk, samen met bewoners;
3. "Samen maken we de wijk": oprichting van een wijkorganisatie, ondersteund door een buurtverbinder die bewoners en organisaties verbindt.

Deze integrale aanpak zorgt voor een duurzame impuls in de wijk en versterkt het eigenaarschap van bewoners (zie bijlage 2).

Financiering en kansen
De fysieke maatregelen worden (deels) gefinancierd uit het Woonfonds. Voor de sociale component wordt een beroep gedaan op de algemene reserve. Daarnaast biedt de provinciale subsidieregeling Wijken- en Dorpendeal een belangrijke kans op cofinanciering. Deze regeling sluit goed aan bij de doelstellingen van het plan en versterkt de uitvoeringskracht.

Argumenten
1.1 Randvoorwaarden woonfonds geven richting aan toekomstige voorstellen
Met het vaststellen van de randvoorwaarden geeft de gemeenteraad richting aan de toepassing van het Woonfonds Bestaande Wijken. Hierdoor kan het college voorstellen doen aan de raad voor effectieve en haalbare projecten.
Omdat het woonfonds is opgericht vanuit de nieuwbouwopgave en ten behoeve van de woonopgaven in de bestaande wijken, moet het ook een bijdrage leveren aan deze woonopgaven (woningvoorraad, openbare ruimte, leefbaarheid). Het moet dan dus ook gaan om fysieke maatregelen. Het gaat om eenmalige investeringen, niet om structurele periodieke bijdragen. Om het verschil te kunnen maken in de wijken, moet het ook gaan om projecten van enige ruimtelijk omvang. Verder is de uitdaging bij en voorwaarde voor een succesvolle aanpak van woonopgaven is een integrale aanpak. Alleen samen met andere partijen (o.a. woningcorporaties, provincie) kunnen we het optimale resultaat, verbetering van de openbare en bebouwde ruimte, in de bestaande wijken van Wijchen bereiken. Dus cofinanciering is een vereiste. Daarbij is het woonfonds primair bedoeld voor de investeringen in de openbare ruimte of gemeentelijk vastgoed, niet om de investeren in het vastgoed van andere partijen.

1.2 Meer resultaat door samenwerking met provincie en woningcorporatie
Voor de inzet van het Woonfonds wordt nadrukkelijk gezocht naar samenwerking met andere partijen, zoals de provincie en woningcorporaties. Deze benadering sluit aan bij de motie 'Meer investeringsruimte bestaande wijken/kernen', waarin de raad het college opriep om samen met partners te investeren in de kwaliteit van bestaande wijken en kernen. Door cofinanciering mogelijk te maken binnen de kaders van het Woonfonds, wordt het voor de gemeente aantrekkelijker om samen met andere partijen grotere en effectievere investeringen te realiseren.

2.1 Quick scan onderbouwt de keuze voor Wijchen-Zuid
De quick scan is gemaakt naar aanleiding van de motie 'Begin met investeren in Wijchen-Zuid'. Uit deze scan blijkt dat er drie buurten zijn met aandachtspunten: delen van

Achterlo, Noord en Wijchen-Zuid. In deze buurten zijn weinig verschillende woningen, is er weinig groen en vinden mensen het minder prettig om te wonen. De situatie is anders in Wijchen-Zuid, vooral in de buurten rond het voorzieningenhart omdat daar sprake is van een stapeling van aandachtspunten. Juist hierom willen we eerst investeren in Diepvoorde, Huissteden, Hoogmeer en Elsland. En mogelijk op termijn in de andere kwetsbare wijken van Wijchen.

2.2 Voorkomen van hogere maatschappelijke kosten
Door te investeren in de fysieke en sociale leefomgeving van Wijchen-Zuid, worden aandachtspunten niet groter en blijft de druk op hulpverlening en inzet van de gemeente beperkt. Door op tijd en gericht te investeren, is de investering maatschappelijk het meest effectief.

2.3 Investeren in Wijchen-Zuid versterkt vertrouwen en betrokkenheid
Dit plan is gemaakt samen met inwoners en partners, die actief hebben meegedacht en ideeën hebben ingebracht. Het is belangrijk om deze ideeën nu om te zetten in zichtbare resultaten. Als er geen actie volgt, kan het vertrouwen van bewoners afnemen en neemt in de toekomst de betrokkenheid wellicht af.

3.1 Het Plan van aanpak Investeren in Diepvoorde en omgeving voldoet aan de gestelde randvoorwaarden van het woonfonds:

- Draagt bij aan de volgende woonopgaven:
  - een klimaatbestendige, veilige en groene openbare ruimte;
  - verbetering van de leefbaarheid en woonkwaliteit.
- Het betreft een eenmalige investering van enige ruimtelijke omvang;
- Er is sprake van een complexe situatie met meerdere partijen;
- De maatregelen zijn fysiek van aard;
- Er is geen investering in vastgoed van derden;
- De bijdrage is onderdeel van een cofinanciering met provincie en Talis.

3.2 Urgentie in Wijchen-Zuid vraagt om directe inzet
In de buurten Diepvoorde, Huissteden, Hoogmeer en Elsland zijn er verschillende aandachtspunten. Veel mensen leven van een laag inkomen of bijstand. Er is meer eenzaamheid onder bewoners en een beperkte sociale cohesie. Er is meer overlast. geluidshinder en criminaliteit. In deze buurten staan veel sociale huurwoningen en de woningkwaliteit is matig. Verder is de openbare ruimte erg stenig, wat leidt tot hittestress en is er overlast van verkeer en parkeren
Wijkprofessionals en partners herkennen deze aandachtspunten. Daarom is het belangrijk om gericht actie te ondernemen, zodat de situatie niet verder achteruitgaat.

3.3 Aansluiting op Strategisch Kompas Wijchen2035
Het plan sluit aan bij het Strategisch Kompas Wijchen2035. Daarin staat het versterken van wijken centraal, met aandacht voor ontmoeting en gezondheid, veiligheid, klimaatbestendigheid, vergroening en een integrale benadering van wijkontwikkeling, met extra oog voor kwetsbare gebieden zoals Diepvoorde en omgeving.

3.4 *Investeren ondanks onderhoudsnorm*
De openbare ruimte in Wijchen-Zuid voldoet technisch aan de onderhoudsnormen. Maar er is geen extra geld beschikbaar binnen het normale onderhoudsbudget om grote verbeteringen te doen. Toch zijn deze investeringen nodig om de buurt aantrekkelijker te maken en het contact tussen bewoners te versterken. Het gaat om een verbetering die verder gaat dan gewoon onderhoud.

4.1 Algemene reserve noodzakelijk voor sluitende begroting
Voor onderdelen van het plan die niet binnen de kaders van het Woonfonds Bestaande Wijken vallen, zoals sociale activiteiten en bewonersinitiatieven, is een bijdrage uit de algemene reserve noodzakelijk. Zonder deze bijdrage vervalt de cofinanciering vanuit de provincie en vervalt ook de toegezegde bijdrage van Talis.

Tegenargumenten en risico's
3.1 Het plan van aanpak is nog in niet in detail uitgewerkt
In het plan van aanpak is een globale uitwerking opgenomen van de beoogde maatregelen. Om de subsidie (cofinanciering) niet mis te lopen is besluitvorming op dit moment noodzakelijk. Verdere uitwerking van het plan vindt plaats na besluitvorming. Hierover informeren we de raad per deelproject.

3.2 Beperkte middelen vragen om prioritering
De quick scan inzet Woonfonds (zie bijlage 1) laat zien dat naast Wijchen-Zuid ook delen van Achterlo en Noord kwetsbaar zijn. Hoewel deze gebieden aandacht verdienen, is gekozen om eerst te starten in Wijchen-Zuid vanwege verschillende aandachtspunten die daar spelen. De beschikbare middelen zijn beperkt, waardoor het noodzakelijk is om keuzes te maken en te beginnen waar de opgaven het meest urgent zijn en vanwege het hoogste verwachte maatschappelijk rendement van de investering. Daarna bepalen we het vervolg in onze aanpak. Dit betekent niet dat we niets doen in andere wijken. Zo hebben we onlangs in Noord de financiering voor een verbinder verlengd.

3.3 Verwachtingsmanagement richting inwoners en fasering van aanpak
De keuze om te starten in Diepvoorde e.o. kan bij inwoners van andere kwetsbare wijken het beeld oproepen dat hun buurt voorlopig geen aandacht krijgt. Dit kan leiden tot teleurstelling en verminderde betrokkenheid. Tegelijkertijd is het belangrijk te benadrukken dat deze aanvraag een eerste stap is binnen een bredere gebiedsgerichte aanpak. Het Plan van Aanpak richt zich op een deel van de opgaven in Diepvoorde e.o. en vormt het begin van een meerjarige inzet. Er vindt nog afstemming plaats met partners over aanvullende maatregelen en mogelijke vervolginvesteringen. Heldere communicatie over deze fasering is essentieel om verwachtingen te managen en het vertrouwen en de betrokkenheid van inwoners in alle wijken te behouden.

3.4 Effecten op lange termijn zijn niet direct meetbaar
Hoewel de voorgestelde maatregelen bijdragen aan verbetering van de leefomgeving, is het effect niet direct meetbaar. Er is een risico dat verwachtingen niet volledig worden waargemaakt, wat kan leiden tot kritiek of verminderd draagvlak.

4.1 Afhankelijkheid van externe cofinanciering
De uitvoering van het Plan van aanpak Investeren in Diepvoorde en omgeving is gebaseerd op bijdragen van de provincie en de woningcorporatie. Als deze bijdragen niet worden toegekend of vertraagd, kan het plan slechts ten dele worden gerealiseerd. Het college komt in dat geval met een nieuw voorstel naar de raad.

Financiële gevolgen
We willen de volgende 3 projecten realiseren:
1. "Buiten-gewoon – plezier begint hier": realisatie van een centrale ontmoetingsplek met voorzieningen voor buurtactiviteiten;
2. "Gewoon doen – ontmoeten in het groen": vergroening en opknappen van de wijk, samen met bewoners;
3. "Samen maken we de wijk": oprichting van een wijkorganisatie, ondersteund door een buurtverbinder die bewoners en organisaties verbindt.

In de huidige begroting zijn deze budgetten voorzien:
- Middelen uit het Woonfonds Bestaande Wijken voor de fysieke maatregelen (€ 211.000);
- Cofinanciering vanuit de provincie Gelderland via de Wijken- en Dorpendeal (€ 371.000);
- Cofinanciering door woningcorporatie Talis (€ 60.000);
- Een aanvullende bijdrage uit de algemene reserve voor de sociale maatregelen (€ 100.000).

Er is intensief ambtelijk overleg geweest met de provincie, die actief meedenkt en de kans op toekenning van de Wijken- en Dorpendeal als groot inschat.
Gezien de beperkte uitbreiding zullen de onderhoudskosten voor de fysieke maatregelen in de openbare ruimte meegenomen worden bij de volgende update van het Ibor plan worden meegenomen.

Communicatie
In samenwerking met MeerVoormekaar en Talis wordt een communicatieplan opgesteld. Daarbij maken we gebruik van de bestaande communicatiekanalen van Hart van Zuid, zoals de website met participatiepagina, (nieuws)brieven, sociale media en speciale pagina's in de Wegwijs. Ook benutten we de communicatiekanalen van onze samenwerkingspartners.

Inwonersparticipatie
We bouwen voort op de uitkomsten van eerdere inwonersparticipatie en voor de vervolgstappen zetten we deze samenwerking voort met inwoners, de wijkvereniging en de klankbordgroep Hart van Zuid. Deze samenwerking vormt een belangrijke basis voor draagvlak en betrokkenheid bij de uitvoering van het plan.

Uitvoering of Vervolgstappen
Na een positief besluit van de raad starten we met de uitvoering van het plan van aanpak Investeren in Diepvoorde en omgeving. In het plan van aanpak is een globale uitwerking opgenomen van de beoogde maatregelen. Verdere uitwerking van het plan vindt plaats na besluitvorming. Hierover informeren we de raad per deelproject.
We houden oog voor andere bestaande wijken en kernen en zoeken naar kansen voor inzet van het woonfonds.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Advies
BVO Financieel Beleid
BSP SPA
FL GO Wonen
PUB Participatie
SLO Leefbaarheid
SLO WMO jeugd en gezondheid
BSP OOV
FL Gebiedsinrichting
FL Milieu

Bijlagen
1. Quick Scan Inzet Woonfonds
2. Plan van aanpak investeren in Diepvoorde, Huissteden, Hoogmeer en Elsland