

## Onderwerp

Actualisatie Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen

|                           |                                  |                      |             |
|---------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------|
| <b>Programma</b>          | Wonen en Stedelijke ontwikkeling | <b>Behandeldatum</b> | 3 juni 2025 |
| <b>Portefeuillehouder</b> | N.P. Vergunst en G. Visser       | <b>Status</b>        | Openbaar    |

---

## Advies

1. Het addendum bij de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen met daarin de afspraak dat gemeenten in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en het Rijk zich inspannen om in deze regio van 2031 tot en met 2034 ruim 17.800 woningen te realiseren, waarvan minimaal 67% betaalbare woningen, inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen vast te stellen.
2. De brief aan de raad waarin we informeren over de actualisatie van de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen vast te stellen.

## Aanleiding

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. In deze update blijft het aantal te realiseren woningen tot en met 2030 voor de regio gelijk aan de afspraken uit 2023. De actualisatie gaat over de randvoorwaarden (zoals capaciteit, netcongestie, groen-blauwe ambities en mobiliteit) die ingevuld moeten worden om de verstedelijking op een verantwoorde wijze vorm te geven en om het aantal woningen in de periode 2031 tot en met 2034.

## Beoogde impact: uitvoering

De woondealafspraken dragen bij aan de ambitie om een stad te zijn met gemengde wijken en een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners. Het addendum gaat over afspraken over woningaantallen tot en met 2034, verdeeld over verschillende prijscategorieën en voor verschillende aandachtsgroepen. Hierdoor wordt (mede) invulling gegeven aan de doelen:

- We realiseren onze woningbouwopgave uit de omgevingsvisie en het woonbeleid
- We hebben voldoende beschikbaar aanbod van sociale woonruimte en betaalbare koopwoningen

## Argumenten

### 1.1 Samenwerking voor invulling van de woonopgave is ook na 2030 nodig

De huidige Woondeal 2.0 gaat over afspraken tot en met 2030. In het addendum worden nieuwe afspraken gemaakt voor de periode 2031 tot en met 2034, met betrekking tot het aantal te realiseren woningen en de randvoorwaarden die nodig zijn. Met het addendum bestendigen we de huidige afspraken en de samenwerking, en zetten we die door tot en met 2034. Dit is noodzakelijk aangezien de woonbehoefte en het woningtekort in deze regio structureel hoog blijven. Inzet van alle overheden is van essentieel belang om de woonopgave in te vullen. Gezien de lange voorbereidingstijd van woningbouwprojecten, is het belangrijk om nu al afspraken te maken voor de periode na 2030.

### *1.2 Samenwerking vanuit de woondeal levert resultaat op*

Sinds 2020 hebben we met Rijk, provincie en regio de woondealsamenwerking. Deze samenwerking levert veel op: sindsdien is meer dan € 500 miljoen aan Rijksmiddelen geïnvesteerd in deze regio voor realisatie van woningen en bijbehorende randvoorwaarden. Daarnaast versterken Rijk, provincie en de regio de samenwerking door de inzet van expertise en personeel. Diverse project- en gebiedsontwikkelingen zijn gestart, verder ontwikkeld en woningen zijn gerealiseerd. Dankzij de samenwerking en de verschillende vormen van ondersteuning ligt de realisatie van het afgesproken aantal woningen op schema.

### *1.3 Het Rijk actualiseert alle woondeals in 2025: basis voor inzet middelen*

In het regeerprogramma heeft het Rijk opgenomen om de woondeals in het hele land te actualiseren. In de gesprekken hierover bleek dat voor deze regio enkel actualisatie nodig is op de looptijd en op actualisatie van de benodigde randvoorwaarden. De overige afspraken uit de huidige Woondeal 2.0 werken goed. Door vaststelling en ondertekening van het addendum geven we daar in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen invulling aan.

In december 2024 zijn op de Woontop afspraken gemaakt door het Rijk. Daarin is afgesproken om dit jaar woondeals te actualiseren, met daarin per regio afspraken over de woonopgaven. Voor de invulling daarvan zet het Rijk ook diverse middelen in. Daarvoor is het van belang dat die inzet aansluit bij de (geactualiseerde) woondealafspraken en het NOVEX ontwikkelperspectief.

### *1.4 Het afsprakenkader wonen en zorg voor ouderen is al vastgesteld*

Het afsprakenkader wonen en zorg voor ouderen wordt niet opgenomen in het addendum bij de Woondeal 2.0, aangezien dit al goed is geborgd binnen het regionale afsprakenkader voor aandachtsgroepen. Dit kader is in het najaar van 2024 vastgesteld door de gemeenten en omvat nadrukkelijk ook de woonzorgopgave voor ouderen. Gemeenten, provincie en het Rijk erkennen dit afsprakenkader van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen als een volwaardige en passende invulling van het landelijke afsprakenkader wonen en zorg voor ouderen. Integratie in de addendum Woondeal 2.0 is daarmee niet noodzakelijk.

### *1.5 Woondeal levert een stevige basis voor publiek-private samenwerking*

Sinds 2020 wordt vanuit de Woondeal aan de (regionale) tempotafel samengewerkt met marktpartijen en woningcorporaties. Net als bij de Woondeal 2.0 heeft een 'reality check' bij marktpartijen en woningcorporaties plaatsgevonden. Voor deze actualisatie is in maart en april 2025 een check uitgevoerd met marktpartijen en corporaties voor versnellingslocaties / sleutelprojecten. Zij werden gevraagd om de meest actuele informatie te verstrekken over start bouw, laatste mijlpaal, eerstvolgende mijlpaal en welke knelpunten er spelen. De uitkomsten hiervan worden besproken aan de tempotafel.

### *1.6 Afspraken zijn in lijn met de verstedelijkingsstrategie Meer landschap meer stad*

In het addendum zijn de noodzakelijke randvoorwaarden voor de woningrealisatie benoemd. De inhoudelijke randvoorwaarden zijn in lijn met het de Verstedelijkingsstrategie en het ontwikkelperspectief 'Meer landschap meer stad' van het NOVEX gebied Arnhem-Nijmegen-Foodvalley. Het gaat dan om investeringen in bereikbaarheid, voldoende stikstofruimte en meer landschap door groene

uitloopgebieden. Het is van belang dat deze randvoorwaarden door alle partijen worden onderkend om perspectief te houden op voldoende inzet hierop.

*1.7 Afspraken passen binnen de Uitvoeringsagenda Wonen en de ontwerp-Omgevingsvisie*  
Voor Nijmegen gaat het om 13.250 woningen van 2025 tot en met 2034. Het aantal woningen tot en met 2030 is ongewijzigd, de fasering per jaar is wel geüpdatet. Het aantal van 13.250 woningen past binnen de 17.000 tot 22.000 woningen van 2024 tot 2040 zoals opgenomen in de ontwerp-Omgevingsvisie. Zowel in de ontwerp-Omgevingsvisie als het addendum wordt verwezen naar mogelijkheden om meer woningen toe te voegen, mits de randvoorwaarden hiervoor op orde zijn.

*2.1 De raad te informeren over de geactualiseerde afspraken*

De gemeenteraad heeft een kaderstellende rol via de Omgevingsvisie en het woonbeleid. Woondeals zijn een vorm van afspraken tussen de (dagelijks) besturen van overheden. De afspraken in het addendum passen binnen de ontwerp-Omgevingsvisie en het woonbeleid. Via bijgaande brief informeren we de gemeenteraad over deze afspraken.

**Kanttakeningen**

*1.1 Randvoorwaarden worden onvoldoende ingevuld*

De woondealsamenwerking levert veel op, maar levert geen garantie dat alle randvoorwaarden worden ingevuld. Sterker: de invulling van randvoorwaarden loopt achter. Wat nodig is wordt benoemd in het addendum. Onderschrijving hiervan door alle partijen is belangrijk om perspectief te houden op meer investeringen in bereikbaarheid, onrendabele toppen, oplossingen voor netcongestie, ambtelijke capaciteit, stikstofruimte en in groene uitloopgebieden.

*1.2 Haalbaarheid afhankelijk van externe factoren*

Samenwerking binnen de Woondeal verbetert de aanpak van de woonopgaven. Invulling van de woonopgaven is echter voor een belangrijk deel afhankelijk van onzekerheden die buiten de scope van deze samenwerking vallen, zoals economische ontwikkelingen, stijgende bouwkosten, migratie. Juist het bespreken en het maken van afspraken over hoe partijen omgaan met deze ontwikkelingen is een meerwaarde van deze samenwerking.

*1.3 Bij de woondeal horen enkel procesmiddelen*

Er worden in de woondeal geen afspraken gemaakt over concrete financiële bijdragen aan projecten. De woondeal is de samenwerkingsconstructie waarbinnen partijen hier nadere afspraken over kunnen maken. Bijvoorbeeld over inzet van extra personeel of over kansrijke rijks- en provinciale regelingen voor deze regio.

*1.4 Impact voorjaarsnota Rijk*

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 huurbefrozing voor 2025 en 2026 schaadt de investeringscapaciteit van woningcorporaties aanzienlijk waarmee de realisatie van een groot deel van de woningbouwopgave serieus in gevaar kan komen. Dit maakt het nog noodzakelijker om samen met de minister concrete afspraken te maken over het waarborgen en versterken van de investeringsmogelijkheden van corporaties.

### **Gesprek met de stad**

In Nijmegen is voor de actualisatie van de Omgevingsvisie een breed participatieproces geweest. Daarin is de inzet voor de woonopgave na 2030 meegenomen. De afspraken in het addendum bij de Woondeal 2.0 zijn in lijn met de ontwerp-Omgevingsvisie.

Communicatie over de actualisatie van de Woondeal 2.0 gebeurt samen met de betrokken overheden.

### **Financiën**

Voor de uitvoering van de Woondeal 2.0 heeft het Rijk procesmiddelen aan de provincie toegekend.

De verwachting is dat voor invulling van de afspraken na 2030 extra financiële inzet nodig is. Dit wordt benadrukt bij provincie en Rijk. Indien nadere uitwerking van de afspraken in lokaal beleid of bij nieuwe woningbouwplannen begrotingsconsequenties hebben zal de uitwerking vergezeld gaan met een begrotingswijziging.

### **Vervolg**

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

### **Bijlage(n)**

Raadsinformatiebrief Actualisatie Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen

1. Geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden
2. Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen;
3. GMR Ambitie woningbouwaantallen
4. Regionaal Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen 2024
5. Statement Groene Metropoolregio ter ondersteuning standpunt Woonkr8 met betrekking tot huurbevriezing