

Onderwerp

Actualisatie Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen

Datum collegevergadering

27 mei 2025

Thema programmabegroting

Volkshuisvesting

Portefeuillehouder

Gea Hofstede

Zaaknummer

Samenvatting

In deze actualisatie van de Woondeal 2.0 blijft het aantal te realiseren woningen tot 2030 voor de regio gelijk aan de afspraken uit 2023, maar ligt de nadruk vooral op de randvoorwaarden (zoals capaciteit, netcongestie, groen-blauwe ambities en mobiliteit) die ingevuld moeten worden om de verstedelijking op een verantwoorde wijze vorm te geven. Wel is voor deze regio een actualisatie voor de periode 2031 tot en met 2034 opgenomen.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het aangaan van het addendum bij de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen.
2. De raad te informeren met bijgevoegde raadsinformatiebrief over de actualisatie van de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen.

Inleiding

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.

Beoogd effect

De woondealafspraken dragen bij aan de ambitie om een gemeente te zijn met gemengde wijken en een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van huidige en nieuwe 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 uit onze Woonvisie 2023:

- Leefbare wijken voor alle inwoners

- Bestaande woningvoorraad duurzaam en toekomstbestendig
- Toevoegen van voldoende woningen met de juiste kwaliteit, waaronder betaalbare woningen

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.

In Rheden heeft het 2,7 miljoen WBI (Woningbouwimpuls) geld en 800.000 euro provinciaal geld opgeleverd voor het project IJssel District. Een korting van 12.500 euro per nieuwbouwwoning op de verhuurdersheffing van woningcorporaties. Inzicht in de woningbouwopgave op regionaal en lokaal niveau. Advies en ondersteuning vanuit de flexpool, onder andere bij IJssel District. En kennis met betrekking tot circulair en modulair bouwen en stikstofbeleid. Ook is er een sterke lobby vanuit de regio richting Rijk om de randvoorwaarden voor versnelling van de woningbouw ingevuld te krijgen.

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. Uit de gesprekken hierover bleek dat voor deze regio enkel actualisatie nodig is van de looptijd en van de noodzakelijke randvoorwaarden. De overige afspraken uit de huidige Woondeal 2.0 werken goed. Door het instemmen met het addendum, geven we in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen invulling aan deze actualisatie.

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 opgehaalde informatie is verwerkt in bijlage 1b. Hiermee geeft de Woondeal een realistisch beeld en levert dit input voor het gesprek 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 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 in lijn lokaal beleid / als uitgangspunt voor actualisatie lokaal beleid

De actualisatie van de Woondeal 2.0 is in lijn met de uitgangspunten uit de Woonvisie 2023. In de Woonvisie zetten we in op een bouwopgave van 1675 woningen t/m 2030 met een ondergrens van 810 woningen, zoals in de Woondeal 2.0 is afgesproken.

Voor de periode 2031 t/m 2040 is de opgave volgens het Woonbehoefteonderzoek ca. 1400 woningen voor de gemeente Rheden. De actualisatie van de Woondeal kijkt geen 10, maar 5 jaar vooruit: in de periode 2031 t/m 2035 kunnen wij volgens onze planningslijst 1040 woningen (bruto) realiseren. Dit past dus binnen de totale opgave, die blijkt uit het Woonbehoefteonderzoek.

2.1 De raad te informeren over de geactualiseerde afspraken

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

Kanttelingen en/of risico's

1.1 Randvoorwaarden worden onvoldoende ingevuld

De woondealsamenwerking levert veel op. Helaas loopt de invulling van randvoorwaarden achter. Wat nodig is wordt benoemd in het addendum. Onderschrijving hiervan door alle partijen is van belang 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 één van de meerwaarden van de 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. De eenzijdige afkondiging van de huurbefrozing voor 2025 en 2026 schaadt de investeringscapaciteit van woningcorporaties aanzienlijk. Hierdoor 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.

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.

	Bedrag (€)	Jaarschijf / jaarschijven
Eenmalige uitgaaf:	€	2025
Investering:		
Structurele lasten:		

Uitvoering

Op 16 juni 2025 wordt het addendum vastgesteld tijdens het bestuurlijk overleg tussen het Rijk, provincie Gelderland en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ondertekening vindt plaats als vanuit de voorjaarsnota zicht is op voldoende investeringsruimte.

Participatie en communicatie

De afspraken in het addendum bij de Woondeal 2.0 zijn in lijn met de Woonvisie 2023. Bij de totstandkoming van de Woonvisie is een breed participatieproces geweest.

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

Bijlagen

1. Addendum Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen:
 - a. bijlage 1: geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden;
 - b. bijlage 2: uitkomsten check;
 - c. Bijlage 3: afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen.
2. Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen.
3. Raadsinformatiebrief Addendum Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen.

De Steeg, 27 mei 2025

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester

Bart Drewes,
gemeentesecretaris