Openbaar Zaaknummer: Z/25/311916

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Woningbouwmonitor November 2025 Wijchen

Collegedatum: 16 december 2025

Kernboodschap
De gemeente Wijchen werkt aan de invulling van de woningbouwopgave. De gemeente heeft in de periode 2022 tot en met 2034 een totale opgave van 3.140 woningen. In 2025 hebben de GMR-gemeenten, provincie Gelderland, het Rijk, corporaties en marktpartijen geactualiseerde afspraken gemaakt over de woondeal 2.0 met als belangrijkste onderdelen de actualisatie en verlenging van de woningbouwopgave. Deze update heeft betrekking op woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden. De Woondeal 2.1 geldt als een addendum op de Woondeal 2.0 uit 2023. In de woondeal 2.0 (periode 2022 tot en met 2030) was er een opgave van 2.060 woningen. Met het addendum van de woondeal 2.1 komt hier een aantal van 1.080 woningen bij van 2031 tot en met 2034.

De huidige planvoorraad is voldoende om invulling te geven aan de opgave. Het grootste deel van de plannen komt in de kern Wijchen, maar ook in de kleinere kernen gaan we bouwen. Het totale woningbouwprogramma voorziet in de realisatie van in totaal 36% sociale huur (tot €900,00) en goedkope koopwoningen (tot € 250.000). Daarnaast is in totaal 22% van de planvoorraad een koopwoning tussen € 250.000 en € 405.000 en een middenhuurwoning (€ 900-€ 1.185).

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
25-09-2025	Informatienota Actualisatie Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen (Z/25/299738)
26-09-2025	Informatienota Overzicht woningbouwplannen gemeente Wijchen (Z/24/233112)

Toelichting
De gemeente Wijchen maakt plannen om de woningbouwopgave in te vullen. We maken onderscheid in harde, zachte en potentiële plannen.

Planstatus

Een plan heeft een **harde** status wanneer een omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) is vastgesteld, of een omgevingsvergunning is verleend. Een plan heeft een **zachte** status wanneer het omgevingsplan in voorbereiding is. Het college heeft al wel een principebesluit genomen. Een **potentieel** plan is een plan waarover nog geen bestuurlijk besluit is genomen.
Binnen de zachte plancapaciteit worden diverse stappen gezet in de omgevingsplanprocedure. Daarom maken we onderscheid binnen de zachte

plancapaciteit tussen plannen waarvoor het omgevingsplan nog in voorbereiding is, en omgevingsplannen die door het college zijn vastgesteld. De volgende stap in het proces is vaststelling door de gemeenteraad.

Volgens de regionale woondeal 2.1 heeft de gemeente Wijchen van 2022 t/m 2034 een opgave van 3.140 woningen. Van 2031 tot en met 2034 spannen gemeenten, provincie en rijksoverheid zich in om in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen ruim 17.800 woningen te realiseren, waarvan minimaal 67% betaalbaar, inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen. Een betaalbare woning is een huurwoning tot €1.185[1] of een koopwoning tot €405.000 (prijspeil 2025).

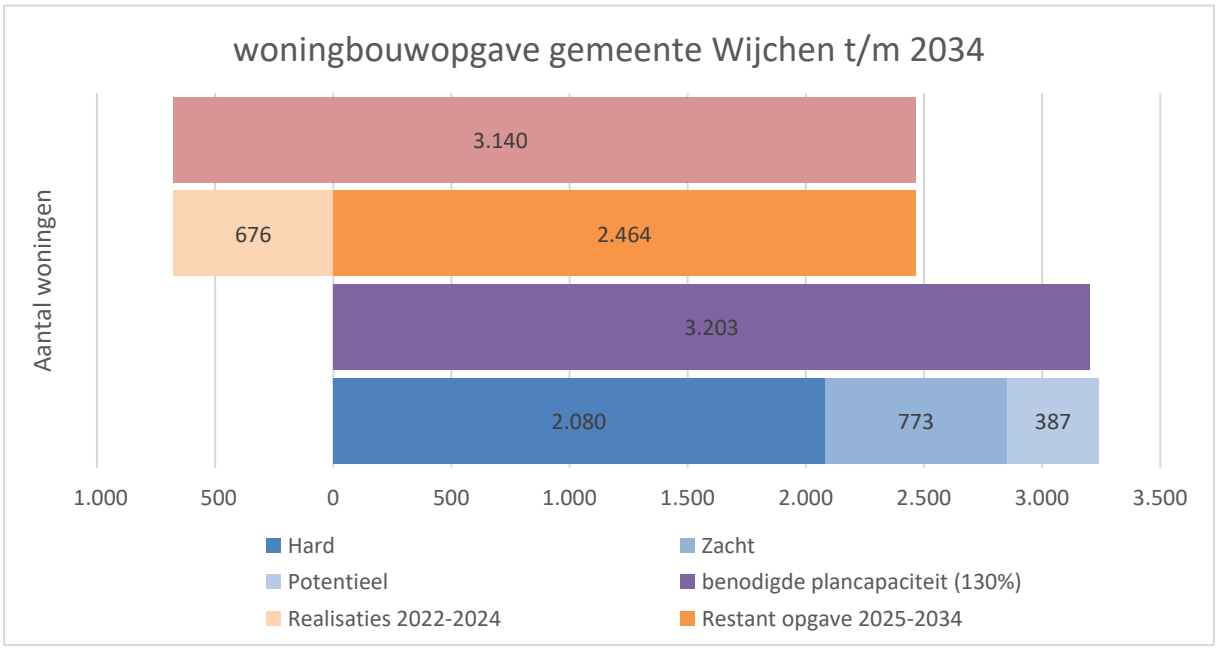
De Omgevingsvisie Wijchen 2024 is een strategisch beleidsdocument dat richting geeft aan de fysieke leefomgeving tot 2035. Het is gebaseerd op het Strategisch Kompas: **Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen'** en sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingswet. De visie is integraal en behandelt thema's als wonen, werken, mobiliteit, duurzaamheid, gezondheid en sociale cohesie.

De Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028 is op 30 mei 2024 vastgesteld door de Gemeenteraad. De visie omschrijft wat we de komende jaren doen om prettig wonen in de gemeente voor iedereen mogelijk maken. De gemeente Wijchen streeft naar een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de behoeften van inwoners in alle levensfasen, met specifieke aandacht voor één- en tweepersoonshuishoudens, jongeren, ouderen en mensen met een beperking. Om de woonopgave betaalbaar te houden, is het uitgangspunt dat minimaal 67% van de nieuwbouwwoningen binnen het betaalbare segment valt, waarvan ten minste 30% bestaat uit sociale huur.

Tegelijkertijd wordt ruimte geboden aan innovatieve woonvormen zoals hofjeswoningen, meergeneratiewoningen, woningsplitsing en woonzorgcombinaties. De voorkeur gaat uit naar woningbouw binnen bestaande kernen, waarbij het dorpse karakter behouden blijft. Uitbreiding buiten het bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits dit zorgvuldig gebeurt en voldoet aan ruimtelijke en ecologische randvoorwaarden. Nieuwe woningen moeten klimaatbestendig zijn. Hierbij zijn groene wijken en circulair bouwen belangrijk. Er is een minimum van 25% circulariteit in 2025 en 50% vanaf 2030. Woonzorgvoorzieningen worden geïntegreerd in de wijk. Er is aandacht voor spreiding van woonzorgvastgoed, levensloopbestendige woningen en beschut wonen, zodat een inclusieve en toegankelijke woonomgeving ontstaat voor iedereen.

Opgave Gemeente Wijchen
Figuur 1 laat zien wat de opgave tot en met 2034 is, hoeveel plannen we hebben en hoeveel woningen al zijn gebouwd. De opgave voor gemeente Wijchen is 3.140 woningen voor 2022 tot en met 2034. Er zijn tussen 2022 en 2024 676 woningen gerealiseerd. De exacte aantallen van de opgeleverde woningen in 2025 worden in januari 2026 geëvalueerd. Met een realisatie van 676 woningen is er nog een restopgave voor 2025-2034 van 2.464 woningen zijn. De benodigde plancapaciteit t/m 2034 van 130% komt uit op 3.203, met een actuele planvoorraad van 3.240. Dit betekent dat er voldoende plannen zijn op de opgave te halen.

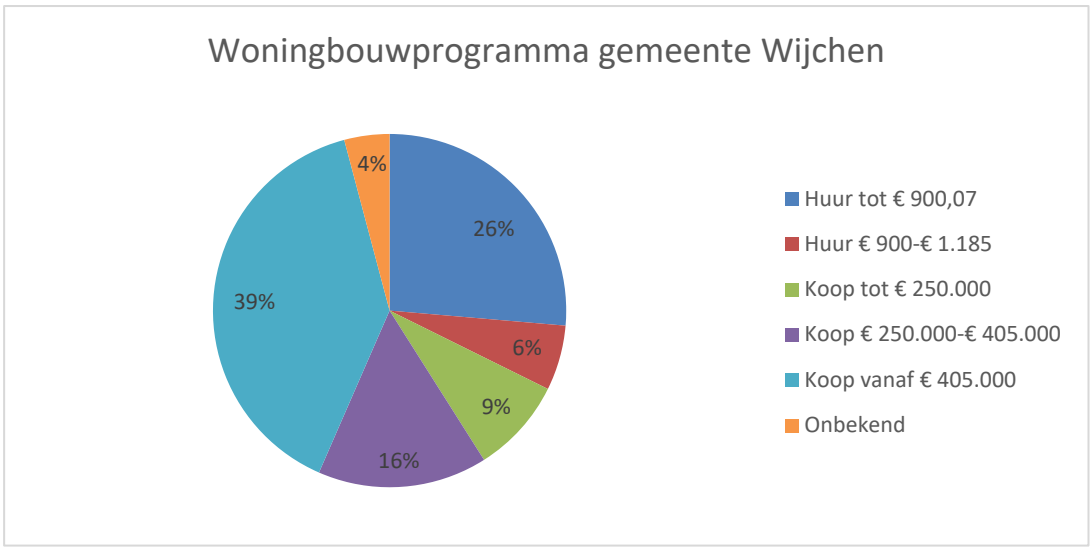
[1] Een betaalbare huurwoning is een sociale huurwoning tot € 900,07 en een middenhuurwoning tussen € 900,07 en € 1.185 (prijspeil 2025). De betaalbaarheidsgrens van € 1.185 is gebaseerd op het Woningwaarderingsstelsel en is gelijk aan 187 punten.
** De gegevens zijn pas bekend t/m november 2025. De monitor wordt volledig geactualiseerd begin 2026.*



Figuur 1: aantal woningbouwplannen gemeente Wijchen

Kwalitatief woningbouwprogramma

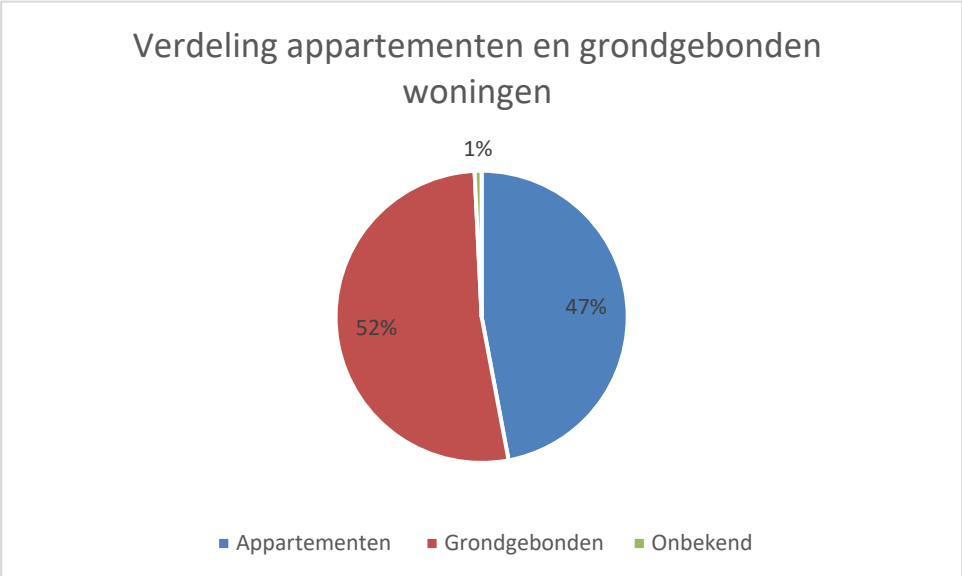
Figuur 2 laat het kwalitatieve woningbouwprogramma van gemeente Wijchen zien. Van de 3.240 woningen in de planvoorraad is 26% tot de sociale huurgrens (tot €900), en 6% is middenhuur (€900,00 tot €1.185). 9% van de planvoorraad zijn koopwoningen tot €250.000. Nog eens 16% zijn koopwoningen tussen € 250.000 en € 405.000. Hiermee gaan we geleidelijk naar het percentage van 67%, inclusief 30% sociale huurwoningen waar de Woondeal 2.1 naartoe werkt. Dat we dit percentage nu nog niet halen komt onder meer door de afspraken die voor het project Wijchen-West zijn gemaakt, nog onder Woondeal 1.0 vallen (50% betaalbaar). In het plan van Wijchen-West is met ontwikkelaars en de provincie een percentage van 55% betaalbaar afgesproken.



Figuur 2: Woningbouwprogramma gemeente Wijchen

Verdeling grondgebonden woningen en appartementen

Figuur 3 laat de verdeling zien tussen de grondgebonden woningen en de appartementen in de woningbouwmonitor. Uit het figuur blijkt dat er in de plannen ongeveer evenveel grondgebonden woningen als appartementen zijn opgenomen.



Figuur 3: Verdeling appartementen en grondgebonden woningen

Levensloopgeschikte woningen
Zoals opgenomen in zowel de Woonvisie als de Woonzorgvisie, is er in Wijchen een forse opgave om levensloopgeschikte woningen te realiseren. In de planvoorraad is 29% levensloopgeschikt, zie figuur 4. In de uitvoeringsagenda van de woonzorgvisie zullen de verschillende woonvormen binnen levensloopgeschikt verder worden uitgewerkt.

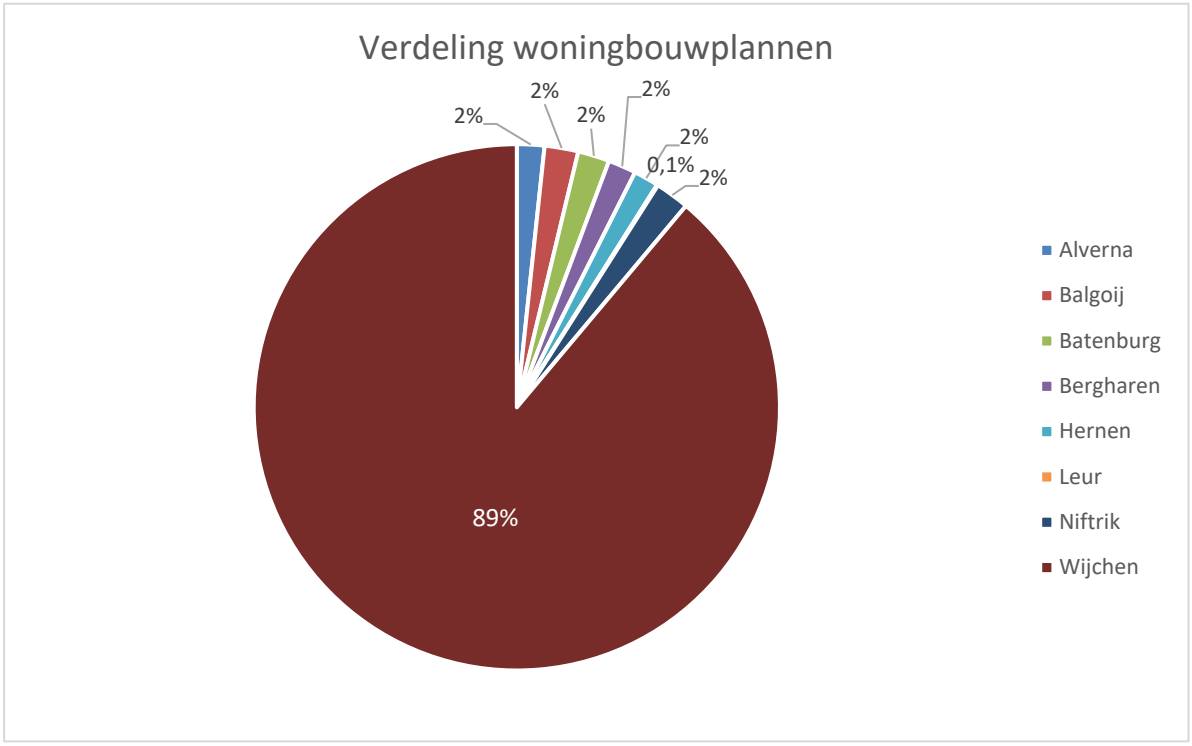
Definitie levensloopgeschikte woning
Een levensloopgeschikte woning is een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk. Ook is de woning zoveel mogelijk drempelloos.

We maken onderscheid tussen grondgebonden woningen en appartementen. Een grondgebonden levensloopgeschikte woning heeft alle primaire leefruimten op de begane grond. Een levensloopgeschikt appartement heeft alle primaire leefruimten op dezelfde verdieping, zijn er automatische deuropeners en is er ruimte voor de stalling van fietsen en scootmobielen.



Figuur 4: levensloopgeschikte woningen

Verdeling woningbouwplannen per kern
We vinden het belangrijk dat de kwaliteit van het groene, dorpse karakter van gemeente Wijchen behouden blijft. Mede daarom realiseren we het grootste deel van de opgave in de kern Wijchen. Maar ook in de andere kernen zoeken we naar mogelijkheden om woningen toe te voegen, passend bij de schaal van de kern. Zo wordt 89 % van de plannen gerealiseerd in de kern Wijchen. De overige 11% is verdeeld over de kleinere kernen. Dat komt redelijk overeen met de verdeling van de huidige woningvoorraad.



Figuur 5: verdeling woningbouwplannen per kern

Communicatie
Niet van toepassing.

Uitvoering of Vervolgstappen
Niet van toepassing.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.