

Openbaar

Zaaknummer: Z/25/299642

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Actualisatie Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen

Collegedatum: 3 juni 2025

Voorgesteld besluit

Het College van B&W besluit:

1. Tot het aangaan van het addendum bij de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen.
2. De raad te informeren met de informatienota Actualisatie Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen.

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, stikstof, groen-blauwe ambities en mobiliteit) die ingevuld moeten worden om de verstedelijking op een verantwoorde wijze vorm te geven. Daarnaast gaat de actualisatie ook over het aantal woningen in de periode 2031 tot en met 2034.

Aanvulling voor periode 2031-2034

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 Druten zet in het addendum de lijn door die in Woondeal 2.0 is ingezet; zo'n 100 woningen per jaar. De opgave van 400 woningen in 2031-2034 komt dus bovenop de opgave van 910 woningen voor 2022-2030. In deze 400 woningen voor na 2030 zit overigens ook een deel van de woningen die in Deest-Zuid voorzien zijn na 2030. Er zijn dus niet allemaal nieuwe plannen nodig om deze nieuwe opgave in te kunnen vullen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
6-5-2025	Ontwerp Omgevingsvisie Druten (Z/25/297741)
24-9-2024	Regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen (Z/24/209514)
2-4-2024	Druten 2040, de toekomstvisie (Z/24/235527)
19-9-2023	Woonvisie Druten 2023-2027 (Z/23/133495)
20-12-2022	Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen (Z/22/098660)

Gewenst resultaat

De woondealafspraken dragen bij aan de ambitie om een gemeente te zijn waar woningen betaalbaar zijn en blijven en waar we gevarieerd bouwen voor onze doelgroepen.

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: het is de basis voor inzet van 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. De gemeente Druten heeft daarnaast ook een lokale woonzorgvisie opgesteld, welke binnenkort ter besluitvorming voorligt aan de raad.

1.5 De 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 zijn in lijn met lokaal beleid

Voor de periode 2031 tot en met 2034 zet de gemeente Druten de lijn door die met de huidige Woondeal 2.0 is ingezet; zo'n 100 woningen per jaar. Dit past binnen de Toekomstvisie Druten2040, waarin ingezet wordt op behoud van het dorpse karakter en trendmatig doorgroeien.

In de nog vast te stellen Omgevingsvisie is deze groeiambitie en de bijbehorende woningbouwopgave vastgelegd en wordt deze verder geconcretiseerd.

2.1 Hiermee informeren we de raad over de geactualiseerde afspraken

De gemeenteraad heeft een kaderstellende rol via o.a. de toekomstvisie, 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 hierboven genoemde kaders. Met de bijgaande informatienota informeren we de gemeenteraad over deze afspraken.

Tegenargumenten en risico's

1.1 De 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 het 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 De haalbaarheid is 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, het stikstofdossier en 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 De voorjaarsnota van het Rijk heeft impact

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

Financiële gevolgen

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.

Communicatie

Vanuit de GMR wordt na ondertekening o.a. een persbericht verstuurd.

Inwonersparticipatie

Niet van toepassing.

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.

Voorstel

Advies

BSP-SPA

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
5. Informatienota Actualisatie Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen