**Openbaar** Zaaknummer: 59084

# Informatienota voor de Gemeenteraad

# Onderwerp: Lokale uitvoeringsagenda Wonen 2020-2030

**Kernboodschap**
Met de 'Lokale uitvoeringsagenda Wonen 2020-2030' krijgt u inzicht in de wijze waarop het college uitvoering geeft aan de eerder vastgestelde woonopgaven.
De woonvisie 'Thuis in Wijchen' is in 2017 vastgesteld. Regionaal zijn we vanaf 2017 aan de slag gegaan met de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2017-2027. Een jaar geleden, in maart 2020, ondertekenden we de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen. Afgelopen januari heeft Gedeputeerde Staten de nieuwe Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 vastgesteld. Tezamen vormt dit het kader waarbinnen we nu werken aan de woonopgaven in Wijchen.

De conclusie is dat de uitvoering van de nieuwbouwopgave door Wijchen in de afgelopen periode nauw aansluit bij de regionale bouwbehoefte en gemaakte afspraken. De actuele opgave tot 2030 is fors uitgebreid, maar met de huidige plancapaciteit is de verwachting dat ook de komende jaren de realisatie van nieuwbouwwoningen in lijn is met de regionaal afgesproken nieuwbouw- en versnellingsopgave. Dit betekent dat we doorgaan op de ingezette koers.
Tegelijk blijft Wijchen steeds op zoek naar kansen om meer doelen te bereiken op het gebied van wonen, versnellen, leefbaarheid en duurzaamheid.

**Eerdere besluiten**

| **Datum** | **Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)** |
|---|---|
| 28-1-2021 | Informatienota Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (Z/20/054858) |
| 28-5-2020 | Informatienota Woondeal regio Arnhem-Nijmegen (Z/20/043403) |
| 28-2-2019 | Informatienota lokale uitvoeringsagenda wonen (19 8 23695) |
| 8-6-2017 | Woonvisie 2016 'Thuis in Wijchen' (17 1 1086) |

**Toelichting**
Deze lokale uitvoeringsagenda Wonen 2020-2030 laat zien hoe we uitvoering geven aan de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 en de woonvisie 'Thuis in Wijchen'. In de lokale uitvoeringsagenda zoomen we voornamelijk in op de nieuwbouwopgave. Ook geeft deze agenda een overzicht van de voortgang in de woningbouwprojecten.

De vorige lokale uitvoeringsagenda Wonen dateert van begin 2019 en viel onder de oude subregionale woningbouwafspraken. We hebben ons woningbouwprogramma conform deze afspraken ingevuld.
Sinds 2019 zien we een trendbreuk in de woningmarkt. Het woningtekort in de regio is verder opgelopen. Dit vraagt om een forse verhoging en versnelling van de woningbouwproductie. Daartoe is in de regio Arnhem Nijmegen de Woondeal ondertekend en een nieuwe Woonagenda subregio Nijmegen e.o. vastgesteld.

De actuele woningbouwopgave voor Wijchen tot 2030 is 1.430 nieuwe woningen op te leveren. Regionaal is afgesproken dat dit getal richtinggevend is. Om het huidige

woningtekort adequaat aan te pakken moeten we versneld woningen toevoegen aan de voorraad. In de periode 2020 tot 2025 betekent dat 1.070 woningen erbij in Wijchen. In de subregio Nijmegen e.o. is afgesproken dat gemeenten ruim inzetten op nieuwe plannen. Dit is om planuitval en planuitstel op te kunnen vangen. Maar ook om snel te kunnen anticiperen op veranderende omstandigheden in de markt. De afspraak is om tot 130% van de opgave aan plancapaciteit te reserveren. Voor Wijchen betekent dit dat we plannen maken voor ruim 1.850 woningen voor de periode tot 2030. De planvoorraad in Wijchen ligt op dit moment op schema om aan deze opgave te kunnen voldoen.

Met de te ontwikkelen nieuwbouwplannen kunnen we bijdragen aan een verdere differentiatie van de woningvoorraad in Wijchen. Er wordt voor diverse doelgroepen ontwikkeld, op diverse locaties en in diverse prijscategorieën, zowel in het koop- als huursegment. Alle gemeenten houden een gemiddelde verdeling aan van 50% betaalbare woningen (huur en koop) bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is in lijn met de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen en met de Woonagenda subregio Nijmegen. Betaalbare koopwoningen zijn koopwoningen met een prijs onder de NHG-grens. Betaalbare huur is zowel sociale huur als middenhuur. Deze beoogde differentiatie in woningaanbod sluit ook goed aan bij de Woonvisie Thuis in Wijchen.

De actuele verhoogde woningbouwopgave dwingt ons om niet alleen binnenstedelijk plannen te maken. Bovendien zijn we zuinig op de groene ruimte binnen onze wijken en kernen. We moeten versneld woningen bouwen en dat kan op uitbreidingslocaties sneller en beter dan binnenstedelijk. Vandaar dat we locaties als Huurlingsedam fase 3 en Wijchen West ontwikkelen. Daarnaast investeren we in de woonopgaven in bestaande wijken en kernen. Ook werken we aan plannen als Tussen Kasteel en Wijchens Meer, Kraanvogel en Hart van Zuid.
Juist in de kernen rondom Wijchen proberen we vraaggericht te werken. Daar stimuleren we de vorming van bijvoorbeeld CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en kleinschalige particuliere initiatieven (KPI's). Particuliere initiatieven hebben de afgelopen jaren voor ruim 10% bijgedragen aan de totale woningbouwrealisatie, zoals afgesproken in de Woonvisie Thuis in Wijchen.

**Gevolgen**
De actuele woonopgave voor Wijchen is als volgt te duiden:
- We gaan uit van een lokale bouwopgave van 1.430 woningen in de periode 2020-2030.
- We zetten daarbij in op een plancapaciteit van 130% van de opgave, dus vooralsnog maken we plannen voor circa 1.850 woningen.
- Bij nieuwe plannen gaan we uit van gemêleerde wijken met gemiddeld 50% betaalbaar.
- We geven uitvoering aan de regionale versnellingsopgave via de versnellingslocaties Wijchen West en Huurlingsedam.
- We onderzoeken kansen in het verder benutten van de potentiële ontwikkelruimte op de twee versnellingslocaties Wijchen West en Huurlingsedam. Het gaat om kansen die bijdragen aan de regionale woonopgaven en tegelijkertijd aan het bereiken van lokale opgaven op het gebied van wonen, leefbaarheid en duurzaamheid.

**Communicatie**
Middels een publicatie in Wegwijs besteden we op korte termijn aandacht aan de woningbouwopgave voor Wijchen en hoe we daar invulling aan geven.

**Uitvoering of Vervolgstappen**
Wij blijven u informeren over de woningbouwprojecten.

Verder komen we op korte termijn bij u terug met een verdiepingsslag met betrekking tot capaciteit (zowel ambtelijke capaciteit als keuzes in de woningbouwopgave) om de gestelde doelen te realiseren.
We blijven u elke 2 jaar informeren over de voortgang van de woningbouwopgave en –plannen middels de lokale uitvoeringsagenda wonen.

**Geheimhouding**:
Niet van toepassing

**Bijlagen**
1. Lokale uitvoeringsagenda Wonen 2020-2030