

# Technische vragen Woonvisie

## 1 ALGEMEEN

---

### 1) Klopt het dat er sprake is van een demografische krimp als het gaat om studenten aantallen in Arnhem?

*In [Bijlage 3](#) die bij de Woonvisie is gevoegd wordt inzicht gegeven in vraag en aanbod naar studentenhuysvesting in Arnhem. Dit onderzoek gaat niet over een eventuele demografische krimp, maar geeft inzicht in de woningvraag van studenten. Het klopt dat sommige onderwijsinstellingen aangeven dat op termijn het aantal studenten i ts lijkt af te nemen door de vergrijzing (minder jongeren). De woningvraag wordt echter niet enkel bepaald door aantallen studenten die studeren aan Arnhemse onderwijsinstellingen, maar ook door het groeiende percentage thuiswonende studenten (door o.a. afschaffing basisbeurs) en het percentage studenten dat hier woont en ergens anders studeert.*

*Het bovenstaande in overweging nemende, neemt de woningvraag van studenten tussen de schooljaren '21-'22 en '29-'30 iets af. Zie pagina 5 van bijlage 3. De cijfers op deze pagina gaan echter alleen over de kwantitatieve woningvraag. Uit het onderzoek blijkt dat er op dit moment een tekort aan (passend) aanbod is. Het onderzoek geeft daarnaast aan dat het kameraanbod in Arnhem 'volatiel' is, omdat er in Arnhem vooral sprake is van particuliere verhuur en deze verhuurders vaak niet exclusief woningen verhuren aan studenten, maar ook aan andere doelgroepen.*

### 2) Wat is de staat van oplevering en gebruik van de 150 flexwoningen?

*De verwachting is dat de woningen worden opgeleverd in gebruik genomen in oktober 2024. Knelpunt op dit moment zijn vooral de nutsvoorzieningen door de netcongestie, waarvoor al een noodvoorziening is bedacht.*

### 3) Wat houdt de term *samenredzaamheid* in voor Arnhem?

*Een samenredzame buurt (in het kader van de Woonvisie) is een buurt die door het collectieve gedrag van bewoners en organisaties fijner wordt om in te wonen. Wat vervolgens een positief effect heeft op het welzijn van bewoners.*

*Dit uit zich er minimaal in dat het opgemerkt en ernaar gehandeld wordt als er iets misgaat in de buurt. En laat zich zien in collectief gedrag wat de sociale cohesie en de woonomgeving in de buurt verbetert.*

*Als veel mensen beperkt zelfredzaam zijn in hetzelfde gebouw of dezelfde straat, leidt dat tot een verminderde samenredzaamheid.*

**4) Welke uitzonderingen gaan we [de gemeente] toezeggen aan woningcorporaties m.b.t. de mogelijkheden tot woningsplitsen? (pagina 37)**

*Momenteel is het niet mogelijk om woningen te splitsen die kleiner zijn dan 110m<sup>2</sup>.*

*Omdat veel corporatiebezit nog bestaat uit eengezinswoningen van ongeveer deze grootte, terwijl woningzoekenden vaak bestaan uit 1-en-2-persoonshuishoudens, lijkt het logisch voor corporaties deze eis te laten varen, om zo de splitsings- en verkameringskansen die er zijn te verzilveren.*

*Bij woningen die niet in het bezit zijn van woningcorporaties lijkt het niet opportuun deze eis te laten varen, omdat het de kans op buy-to-let vergroot.*

*Daarnaast zullen we per geval moeten bekijken hoe we omgaan met minimale woonoppervlakten en buitenruimtes, in plaats van dat altijd de huidige beleidseisen voor gelden.*

*We willen in 2024 een aantal pilots doen om ervaring op te doen met woningdelen. Uiteraard wordt de gemeenteraad dan geïnformeerd over de uitzonderingen (beleidsregels) die dan voor corporaties zullen gelden.*

**5) Wanneer mag er gesproken worden over 'slecht onderhouden woningen' zoals beschreven op pagina 52, 6<sup>e</sup> paragraaf.**

*Iemand mag een bestaand gebouw niet in een staat brengen die in strijd is met het [Bouwbesluit/Besluit Bouwwerken Leefomgeving](#). In het bouwbesluit zijn o.a. eisen opgenomen over overbewoning, brandcompartimentering en de constructie van de woning.*

*Met 'slecht onderhoud' wordt dus in elk geval bedoeld op alle eisen voor bestaande bouwwerken die volgen uit deze regelgeving.*

**6) Welk effect zal het ophogen van de woningvoorraad sociale huur gaan hebben op de gemiddelde wachttijd van mensen die zoekende zijn als de woonambities worden verwezenlijkt?**

- a. **i.e. als de woonvisie volledig wordt uitgevoerd zonder drempels wat is dan de te verwachte gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning?**

*Als het volledige sociale huurwoningtekort wordt opgelost, dan zijn er in theorie, in kwantitatief opzicht, voldoende sociale huurwoningen voor alle woningzoekenden.*

*De wachttijd zal dan echter niet het nulpunt raken, omdat het vrijkomende woningaanbod niet altijd zal voldoen aan de specifieke woonwensen van woningzoekenden. Over de exacte verwachte zoektijd is daarom geen definitief antwoord mogelijk.*

*De woningmarkt werkt het beste bij een zeer klein tekort van maximaal 2%. Teveel aanbod van huizen en een situatie van een woningoverschot, kan voor negatieve effecten zorgen*

zoals leegstand en risico op achterstallig onderhoud en verpaupering

- 7) In hoeverre gaat de Wet Goed Verhuurderschap worden ingezet om te ambities m.b.t. verduurzaming en energietransitie te ondersteunen/faciliteren dan wel regie op te versterken? Indien het geval; hoe c.q. welke minimum eis gaat worden gesteld?

*De Wet goed verhuurderschap lijkt geen concrete aanknopingspunten te bieden om de verduurzaming van woningen echt af te dwingen.*

*Via de Wet goed verhuurderschap is het echter wél mogelijk om te verplichten dat verhuurders hun onderhoudsplannen overhandigen aan de gemeente. Daardoor kunnen we wel ons inzicht vergroten in hoeverre verhuurders stappen zetten om hun woningen te verduurzamen. We kunnen vervolgens verhuurders niet verplichten over te gaan tot verduurzaming, maar hierover met hen wel het gesprek aangaan.*

## 2 SPECIFIEK

| Pagina | Hoofdstuk e.d.   | Citaat                                                             | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------|------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12     | 1.3 Regio etc.   | 'regie of ondersteuning plaats'                                    | <p><b>Wat voor soort ondersteuning en welke regie? Regie waarop in vanuit welke bevoegdheid?</b></p> <p><i>De Groene Metropoolregio kent een gemeenschappelijke regeling, die is hier te raadplegen:</i><br/><a href="#">Gemeenschappelijke regeling Regio Arnhem-Nijmegen / Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl)</a></p> <p><i>Als het gaat om woonbeleid hebben de gemeenten binnen de GMR, en Arnhem en Nijmegen separaat, met het Rijk en de Provincie een Woondeal ondertekend. De GMR ondersteunt en faciliteert gemeenten bij de uitvoering van de opgaven in de Woondeal. Zij neemt daarbij 'regie' door pro-actief overleggen te initiëren, samenwerking te intensiveren en beleidsdocumenten/onderzoeken op te zetten of helpen uit te voeren. Ook vindt vanuit de GMR monitoring plaats.</i></p> |
| 18     | Doelen Woonvisie | 'uitstoot per woning als gevolg van nieuwbouw is verlaagd met 50%' | <p><b>Op basis van welke indicatoren wordt deze uitstoot verlaagd? Uitstoot van de bouw, gebruik van woningeigendommen en</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|    |     |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-----|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |     |                                                   | <p><b>nutsvoorzieningen? Een optelling van verschillende factoren?</b></p> <p><i>Bij dit doel gaat het om bij nieuwe woningbouwprojecten de uitgestoten CO<sub>2</sub>-emissies te verlagen (veroorzaakt door o.a. de productie van materialen, door de bouw en het bouwverkeer ).</i></p> <p><i>Dit kan (bijvoorbeeld) door:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. Het gebruik van hernieuwbare (biobased) materialen en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen;</i></li> <li><i>2. Het hergebruiken van bouwmaterialen;</i></li> <li><i>3. Het verminderen van de milieubelasting bij de productie van bouwmaterialen.</i></li> </ol> |
| 20 | 3.3 | ‘in nauwe samenwerking met onze partners op’      | <p><b>Welke partners worden hiermee bedoelt?</b></p> <p><i>Dan gaat het om alle partners die worden genoemd onder ‘1.3 We doen het samen’, zoals inwoners, corporaties, ontwikkelaars, beleggers, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsinstellingen etc.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 30 | 4.1 | ‘in de eerste plaats... nieuwbouwontwikkelingen.’ | <p><b>Kan het expliciet sturen toegelicht worden?</b></p> <p><i>Tot enkele jaren terug werd niet bij elke nieuwbouwontwikkeling vanuit de gemeente expliciet gestuurd op het gewenste woningbouwprogramma dat gerealiseerd moest worden (% sociale huur, % betaalbare koop etc.) Dat werd voor een groot deel overgelaten aan het inzicht van de betreffende bouwende of beleggende partij. We vinden het nodig om nu afspraken over gewenste woningen in elk stadium van woningbouwprojecten goed vast te leggen, bijvoorbeeld in startnotities, anterieure overeenkomsten en het omgevingsplan.</i></p>                                                                 |
|    |     | ‘Het risico over de... verkleind.’                | <p><b>Hoe groot wordt het risico geschat dat projecten niet haalbaar zijn? Zijn hier al analyses op gedaan?</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|    |  |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|--|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |  |                                                   | <p><i>Of projecten haalbaar zijn hangt af van de financiële inbreng van overheden, de rentestand, de kosten van personeel en materiaal.</i></p> <p><i>In de passage die u aanhaalt gaat het over nieuwe projecten die nu nog niet in de pijplijn zitten. Zonder financiële inbreng van overheden zullen deze projecten niet kunnen worden gerealiseerd met de gewenste ambitie. Dat lukt wel als een bijdrage wordt geleverd voor het afdekken van onrendabele toppen.</i></p>                                                                                                                                                                                    |
| 31 |  | 'slimme parkeeroplossingen'                       | <p><b>Is het mogelijk een voorbeeld te geven van slimme parkeeroplossingen?</b></p> <p><i>Ja.</i></p> <p><i>Het is aan te raden om niet bij elke woning/doelgroep eenzelfde parkeernorm te hanteren, maar te kijken naar het daadwerkelijke autogebruik van een bepaalde doelgroep. Het autogebruik van sociale huurders zonder inkomen uit werk is bijvoorbeeld relatief laag. Voor deze doelgroep zijn dus ook minder parkeerplekken nodig.</i></p> <p><i>Ook door oplossingen zoals deelmobiliteit zijn mogelijk minder parkeerplekken nodig.</i></p> <p><i>In het Duurzaam MobiliteitsPlan en de parkeernota zal e.e.a. uitvoering aan de orde komen.</i></p> |
| 32 |  | 'nadelige belastingregels voor woningcorporaties' | <p><b>Welke belastingregels worden als hinderlijk beschouwd?</b></p> <p><i>De vennootschapsbelasting (Vpb) en de ATAD (Anti-Tax Avoidance Directive)-regeling.</i></p> <p><i>De Vpb is een winstbelasting, terwijl corporaties geen winstoogmerk hebben en elke euro uitgeven aan de volkshuisvesting. Ook de ATAD-regeling richt zich met name op multinationals</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|    |     |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-----|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 33 |     | ‘ondersteunen actief initiatieven zoals Hospice housing’                        | <p><b>Wat wordt er bedoeld met <i>actief ondersteunen</i>?</b></p> <p><i>Door een financiële bijdrage om ervoor te zorgen dat partijen die woningdelen mogelijk kunnen maken hun activiteiten in Arnhem in kunnen zetten.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 36 | 4.2 | ‘Vanuit het Rijk geldt.. de weg staat.’                                         | <p><b>Welke onwenselijke wet- en regelgeving naast het genoemde voorbeeld zitten ‘in de weg’? En waarom?</b></p> <p><i>Als voorbeeld wordt al de kostendelersnorm genoemd. Daarnaast heeft samenwonen ook invloed op de huur- en zorgtoeslag en de huurhoogte van woningen.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 37 |     | ‘Via ons woonruimteverdelingsbeleid gaan we beter sturen op een passende match’ | <p><b>Wat is een <i>passende match</i>? Wie bepaalt dit &amp; hoe wordt dit bepaald?</b></p> <p><i>De gemeenteraad van Arnhem legt regels over woningtoewijzingen elke vier jaar vast in een <a href="#">Huisvestingsverordening</a>. Die verordening gaat in op hoe we schaarse woonruimte verdelen.</i></p> <p><i>Met ‘beter passende match’ doelen we op (bijvoorbeeld) het voorkomen dat jongeren in levensloopgeschikte woningen gaan wonen (maar deze voorbehouden laten zijn aan ouderen) of 1-persoonshuishoudens in zeer grote woningen.</i></p> |
| 52 | 6.1 | ‘gaan we verhuur van woningen reguleren en in sommige gevallen verbieden’       | <p><b>In welke <i>gevallen</i>? Sommige is niet volledig duidelijk.</b></p> <p><i>Als er sprake is van grove overtredingen met de <a href="#">7 regels over goed verhuurderschap</a>, of als de kwaliteit van de woning zakt onder het niveau van datgene is vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving voor bestaande gebouwen.</i></p>                                                                                                                                                                                                           |
| 53 |     | ‘Vanwege de preventieve werking die.. en verhuurdmakelaars discrimineren’       | <p><b>Hoe bewijst deze onderzoeksmethode dat er een oorzakelijk verband is en er zonder twijfel gesproken kan worden over discriminatie? Wie voert deze</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p><b>steekproef uit? Kan deze steekproef aangeleverd worden ter inzage?</b></p> <p><i>Voor de onderzoekmethodologie verwijst ik naar het laatst uitgevoerde onderzoek over discriminatie op de woningmarkt:</i></p> <p><u><a href="#">Onderzoek naar discriminatie op de woningmarkt Arnhem - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)</a></u></p> |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|