

Van: Bram van Oudheusden <

Verzonden: donderdag 14 maart 2024

Onderwerp: Technische Vraag: Plannen

Dag Joris en Willem,

Als bijlage de documenten ter beantwoording van de technische vraag over woningbouwplannen en redenen van vertraging.

Om de vraag te beantwoorden is gekeken naar de harde plannen die werden genoemd in de laatste voortgangsrapportage en de plannen die sindsdien 'hard' zijn gemaakt'. Bij deze plannen zijn bestemmingsplannen vastgesteld, omgevingsvergunningen verleend of anterieure overeenkomsten getekend. Zie hiervoor de 'bijlage 1'.

Een uitsplitsing van zachte plannen is niet meegenomen bij de beantwoording van de vraag. Voor deze plannen zijn immers nog geen afspraken vastgelegd en is de planning dus sowieso onzeker en nog niet op elkaar afgestemd. Uiteraard kunnen er ook in de zachte fases redenen zijn waarom plannen niet verder komen, die redenen zijn algemener van aard. E.e.a. hierover is toegelicht in de raadsbrief bij de Voortgangsrapportage eind 2022. Dat document voeg ik bij deze mail.

Met vriendelijke groet,



Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Bram van Oudheusden

hij/hem

Wethoudersadviseur

Aan de gemeenteraad

Datum : 29 november 2022
Zaaknummer : 708628
Contactpersoon : Bram van Oudheusden
Telefoonnummer : 06 31102266

Onderwerp: Voortgangsrapportage 'Arnhem biedt woonruimte' November 2022

Geachte voorzitter en leden,

Hierbij sturen wij u de halfjaarlijkse voortgangsrapportage 'Arnhem biedt woonruimte'. Met deze rapportage geven wij u een actuele stand van zaken van de woningbouwplannen, het aantal verleende vergunningen, de verdeling van de woningvoorraad en het aantal gerealiseerde woningen. Anders dan in voorgaande rapportages informeren we u bovendien uitgebreider over de zogenoemde zachte planvoorraad, zodat u meer inzicht krijgt in de woningbouwontwikkelingen.

Arnhem staat voor grote opgaven; voor 2040 moeten er ruim 16.000 extra woningen worden gebouwd om de woningmarkt vlot te trekken. Hoewel er de afgelopen jaren al flink wat woningen bijkwamen, zijn we er nog niet. Om ons doel te halen, zouden er eigenlijk jaarlijks minimaal 800 tot 1.000 woningen bij moeten komen en evenveel woningvergunningen moeten worden verleend. Ook zou een groot deel van de woningtoevoegingen moeten bestaan uit sociale en betaalbare woningen. Uit de meest recente cijfers blijkt echter dat we dat dit jaar niet gaan halen. Dat is zorgelijk omdat we hierdoor de woningtekorten dit jaar niet inlopen en de betaalbare woningcrisis beperkt verhelpen. Dit is overigens niet alleen in Arnhem het geval, maar in heel Nederland. De gestegen bouwkosten, de hogere rente en belemmeringen zoals hoge personeelskosten en onderzoek naar stikstofdepositie spelen hierin een rol.

Daarnaast komen we gedurende het proces bij woningbouwontwikkelingen dilemma's tegen, zoals onze opgaven met betrekking tot verdichting die niet altijd overeenstemmen met de wensen van inwoners. Als we echter de woonongelijkheid willen oplossen en onze huizenmarkt toekomstbestendig willen maken en doorstroming bevorderen, is het nodig om ook die moeilijke keuzes te maken. Het college wil graag samen met uw raad en de stad de schouders eronder zetten. In deze brief informeren wij u nader over vier belangrijke opgaven die nodig zijn om tot de benodigde 16.000 woningen te komen.

Waar willen we naartoe?

Onze ambitie is dat er voldoende woningen zijn voor alle Arnhemmers. Bij de ondertekening van de Woondeal in 2020 spraken we af dat er in de gehele regio tussen 2020 en 2040 60.000 woningen bijgebouwd moesten worden. Verdeeld over de regio, betekende dit voor Arnhem dat we ons voor de



opgave stelden om 16.000 woningen te realiseren. Belangrijk hierbij is dat uit bevolkingsprognoses blijkt dat de grootste bevolkingstoename wordt verwacht vóór 2030. Voor de planning betekent dit dat we de komende jaren eigenlijk extra moeten toevoegen. Naast de kwantitatieve opgave ('de 16.000'), willen we voor verschillende doelgroepen een gevarieerd woningaanbod realiseren; aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, huur- en koopwoningen in alle prijsklassen en geschikte woningen voor het toenemende aantal kleinere huishoudens.

Waar staan we?

De bijgevoegde rapportage laat een beperkte vooruitgang zien over het jaar 2022. Hoewel de data gaan over de periode tot en met oktober, ligt het aantal verleende vergunningen dit jaar lager dan voorheen en lijken er minder woningen te worden gerealiseerd dan voorgaande jaren. Uit prognoses blijkt dat ook wordt verwacht dat in 2023 en 2024 minder woningen worden opgeleverd dan we vorige jaren gewend waren. Dit weten we op basis van inschattingen van ontwikkelende partijen en omdat we zien dat de meeste woningen na deze periode (maar vóór 2030) gepland staan. Waar er in voorgaande jaren veelal vergunningen werden verleend voor meer dan 1000 woningen en evenveel woningen werden gerealiseerd, liggen die getallen dit jaar significant lager; tot en met oktober was er sprake van 368 vergunde woningen en 564 gerealiseerde woningen.

Ook de cijfers over de segmenten waarin woningen de afgelopen jaren zijn opgeleverd stemmen nog niet tevreden. Het CBS verheldert pas vrij laat na oplevering in welk segment woningen uiteindelijk belanden. Toch zien we op basis van de recentste cijfers dat in 2020 en 2021 vooral het vrije huursegment hard groeide. In 2020 belandde meer dan de helft van de toevoegingen in dit segment. De groei in dit segment ging zelfs zo hard, dat van alle woningen in Arnhem, het aandeel (middel)dure huurwoningen in één jaar tijd met 2% toenam, ten koste van de aandelen sociale huur- en koopwoningen. Deze cijfers tonen de noodzaak aan om binnen projecten nadrukkelijker te sturen op het woonprogramma en hier afdwingbare afspraken over te maken. Waar er jaren terug in beperkte mate op deze manier werd gestuurd, zullen de komende periode vaker plannen 'hard' worden of gerealiseerd worden waarin meer sociale huur- en betaalbare (koop)woningen zijn opgenomen. Dat is overigens helaas nog niet voor alle plannen het geval waarvoor u een uitgewerkt plan kunt verwachten. Voor sommige plannen zijn bijvoorbeeld al kaders vastgesteld voordat we hogere eisen stelden aan betaalbaarheid. Dat tij willen we keren.

In onze harde plannen (de plannen waar bestemmingsplannen zijn vastgesteld of overeenkomsten zijn gesloten en die de komende jaren worden uitgevoerd) is op dit moment 27% een sociale huurwoning. Het grootste deel van de harde plannen bestaat echter nog uit woningen in dure segmenten. Hoewel dat getal zich al richting de norm van '30%' begeeft, liggen onze ambities voor wat betreft sociale en betaalbare woningen hoger. Zoals u bekend willen we dat meer dan 30% van de woningen een sociale huurwoning is en meer dan 50% een betaalbare woning, waarvan een groot deel betaalbare koopwoningen. In kwantitatief opzicht bestaat de harde planvoorraad momenteel uit zo'n 3900 woningen. Naast de harde plannen, bestaat de zachte planvoorraad uit iets meer dan 11.000 woningen. Dit zijn de plannen die nog niet zijn vastgesteld en zich dus in prille of voorbereidende fasen bevinden. Het grootste



deel van de zachte plannen ligt in het gebied Spoorzone Arnhem-Oost. Onlangs heeft de gemeente Arnhem afspraken met het Rijk gemaakt om te streven naar het versnellen van de realisatie van 5.400 woningen tot en met 2030.

Wat zijn de opgaven?

Om voldoende woningen te realiseren is het van belang een continue bouwstroom te creëren. In Arnhem kennen we een vertreksituatie die complex is en die dit doel bemoeilijkt. Doordat de ontwikkeling van Schuytgraaf zich in de laatste fases bevindt, kunnen we in de nabije toekomst minder rekenen op zo'n constante bouwproductie. Als we inzoomen op de plannen zien we dat we veel binnenstedelijke plannen hebben, die verspreid zijn over de stad en telkens bestaan uit maximaal enkele honderden woningen. Van deze plannen is het grondeigendom verdeeld over veel verschillende (veelal commerciële) partijen, waardoor we minder gemakkelijk kunnen (bij)sturen op deze plannen. Hiermee heeft de gemeente minder regie op het sturen op snelheid, betaalbaarheid, natuurinclusiviteit en klimaatadaptie binnen de projecten.

Gelet op onze uitgangssituatie, dan zien we grofweg vier opgaven waar we als gemeente gezamenlijk voor staan. Op de korte termijn is het vooral van belang dat we knelpunten en kansen binnen projecten tijdig herkennen om planuitval te voorkomen en ruimte benutten om veel woningen toe te voegen. Op de langere termijn zijn de plannen in Spoorzone Arnhem-Oost van groot belang.

1. Planuitval en vertraging voorkomen

Om een stabiele en hoge bouwstroom te borgen dienen 'harde' projecten tot uitvoering te worden gebracht en moeten 'zachte' projecten naar volgende fasen worden gebracht. Echter, diverse maatschappelijk-economische ontwikkelingen in de wereld hebben op dit moment een directe invloed op de bouw- en renovatiekosten van woningen, en daarmee op de doorlooptijd van ruimtelijk plan tot realisatie. Hierbij zien we een toenemende schaarste aan materialen, stijgende rentes op de kapitaalmarkten, langdurige ruimtelijk juridische procedures en tekorten aan personeel. Ook bestaat in Arnhem het risico dat een klein aantal ontwikkelaars met veel positie de bouw van woningen uitspreiden over een lange periode. Dit kan de komende tijd grote gevolgen hebben voor het gewenste bouwtempo. Planuitval moeten we te allen tijde voorkomen, zeker omdat de komende jaren relatief weinig woningen geprognosticeerd zijn en er vooral op korte termijn extra woningen nodig zijn. We dienen daarbij wel in gedachten te houden dat er bij een gemiddelde grote woningbouwontwikkeling ongeveer 7 jaar zit tussen start en realisatie. In het kader van de (te actualiseren) Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen worden deze knelpunten bij het Rijk geagendeerd.

2. Verdichtingsmogelijkheden benutten

Op sommige plekken in de stad lijken verdichtingsmogelijkheden niet altijd te worden benut. Onze planvoorraad zullen we dan ook tegen het licht houden om te kijken waar het (stedenbouwkundig) inpasbaar is om meer woningen toe te voegen in plannen. Voor een aantal plannen is dit nog inpasbaar zonder dat het geplande moment van oplevering in het geding komt. Het kan soms wel betekenen dat meer tijd nodig is voor het participatieproces. In het benutten van verdichtingskansen, is uiteraard ook een belangrijke kaderstellende rol voor de raad weggelegd. Ondanks dat hier



gegronde overwegingen aan ten grondslag kunnen liggen, kiest de raad niet altijd voor maximale woningaantallen. Als voorbeeld noemen we Kronenburg, waar het maximaal toe te voegen woningen vooralsnog is begrensd.

Net als enkele jaren terug zullen we ook het vastgoed in de stad onder de loep nemen om te kijken waar functiemenging en/of (kantoor)transformaties mogelijk zijn. In het verleden heeft Arnhem succesvol vele kantoorpanden getransformeerd. Er moet verder verkend worden of er na deze transformatieslag nog kansen liggen en we tegelijkertijd kunnen zorgen voor voldoende werklocaties.

3. Experimenteren met flexwonen en beter benutten bestaande woningvoorraad

Eén van de weinige manieren om op de zeer korte termijn woningen toe te voegen, is door het plaatsen van flexwoningen en/of het stimuleren van woningsplitsingen/woningdelen/optoppen. Met de huisvesting van Oekraïners en via het project op het Merwedeterrein doen we snel ervaring op met flexwonen. Het afgelopen jaar zorgden we in zeer korte tijd dan ook voor de huisvesting van veel vluchtelingen. Onze plannen voor de invulling van het Merwedeterrein kan uw raad op de zeer korte termijn verwachten. Het is de bedoeling om op die locatie snel 150 woningen te plaatsen. Naast deze flexwoonprojecten, dagen we corporaties uit om creatieve manieren te bedenken om hun bestaande woningvoorraad in te zetten.

4. Bevorderen van plannen in Spoorzone Arnhem-Oost

Om de groei van de Arnhemse bevolking te kunnen opvangen wil de gemeente tot 2040 vooral woningen bouwen binnen de bebouwde omgeving. Een groot deel van deze woningen zal liggen in Spoorzone Arnhem-Oost. In dit gebied is veel ruimte voor nieuwbouw, verbeterde mobiliteit en meer groen. Hoewel een aantal plannen in dit gebied al vergevorderd is, staat de planvorming van een aantal projecten nog in een beginfase. De voorziene aantallen woningen in dit gebied zijn echter wel noodzakelijk om onze woningbouwopgave te behalen. Het Rijk ondersteunt de ambitie van Arnhem in dit gebied: Het heeft dit gebied als 1 van de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties benoemd en zeer onlangs hebben we [afspraken](#) in het BO-MIRT kunnen maken. Toch is dit geen garantie dat deze woningen de komende ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. Dit vraagt bijvoorbeeld om stevige cofinanciering vanuit overheden, waarbij we aandacht moeten hebben voor de betaalbaarheid van woningen en voor de kwaliteit van de leefomgeving. Dit vraagt om gerichte inzet van alle betrokken partijen.

Wat vraagt dit van ons als gemeente?

Het oppakken van bovengenoemde opgaven vergt actiebereid en samenwerking met uw raad en de hele stad. Ook moeten we het soms aandurven om moeilijke keuzes te maken.



- Capaciteit

Vanuit gemeentezijde is een noodzakelijke voorwaarde dat we voldoende ambtelijke capaciteit en de benodigde financiële middelen hebben om alle plannen te kunnen blijven begeleiden. Via de begroting 2023 ontstaat hiervoor de benodigde ruimte. Hoewel we die ruimte op korte termijn willen benutten, hebben we op dit moment ook te kampen met een krappe arbeidsmarkt, waardoor het werven van mensen mogelijk meer tijd vergt dan we zouden willen.

- Samenwerking en duidelijkheid

Ook vragen de opgaven om goede samenwerking met marktpartijen en woningcorporaties. In deze onzekere tijden is het belangrijk dat partijen in gesprek blijven met elkaar en niet zelfstandig beslissingen nemen om bepaalde projecten te prioriteren en andere naar achteren te brengen. Met name vanuit het stadsakkoord organiseren we hierover over de projecten heen het goede gesprek. Met ontwikkelende en bouwende partijen hebben we een werkwijze opgezet en onszelf de opdracht gegeven om tijdig en open het gesprek aan te gaan over eventuele belemmeringen en knelpunten. Voor zowel onze samenwerkingspartners als voor onszelf is het belangrijk dat kaders en de bedoelingen van woningbouwprojecten op voorhand duidelijk zijn. Duidelijkheid aan de voorkant en het vasthouden aan uitgangspunten voorkomt dat projecten in een later stadium vertraging oplopen. Een werkwijze met [startnotities](#) is hierbij dan ook een belangrijke stap.

- Gezamenlijke inspanning met medeoverheden

Om plannen haalbaar te maken moeten we ook afspraken met de provincie en het Rijk maken over projecten en over financiële bijdragen. Binnen de verstedelijkingsstrategie en bij de totstandkoming van een nieuwe Woondeal werken we samen met deze partijen. Ook het onderhouden van deze relaties vraagt ons aller inzet.

- Bewustzijn van opgave

Het is van belang dat we ons bewust zijn van de grote kwantitatieve opgave als het gaat om het zoeken van ruimte voor verdichtingsmogelijkheden. Deze zoektocht zal ontegenzeggelijk leiden tot schurende situaties met inwoners die hun wijk of buurt zien veranderen. De huidige wooncrisis en de grote woonongelijkheid verdienen het echter dat we de belangen van woningzoekenden telkens meewegen in onze besluitvorming bij woningplannen. De opgave vergt ook gezamenlijk sturen op het slimmer programmeren en sneller realiseren van onze woningbouwopgave. Dit vergt lef; lef om te verdichten waar de kansen het grootst zijn en om door te pakken op de Spoorzone Arnhem-Oost zodat we hier kunnen versnellen.

De komende jaren moeten we de schouders eronder zetten om deze opgaven op te pakken en de wooncrisis het hoofd te bieden. Door (onder andere) mondiale omstandigheden, lijkt dit de afgelopen periode eerder bemoeilijkt dan vergemakkelijkt. Onze ambities om te komen tot betaalbare en kwalitatief hoogwaardige woningen voor alle Arnhemmers staan echter overeind. Binnenkort gaan we van start met het maken van een nieuwe woonvisie. Hierin kunnen we koers bepalen om te komen tot voldoende sociale en betaalbare woningen en dus om de mismatch weg te werken die we nu constateren bij de woningen die de afgelopen periode zijn gerealiseerd en die in de harde plannen zitten. Het maken van die woonvisie gaan we uiteraard doen in samenwerking met u en met de stad. Op korte termijn kan uw raad een startnotitie verwachten, waarover we graag het gesprek met uw raad aangaan.

Datum : 29 november 2022
Zaaknummer : 708628
Pagina : 6



Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlage

– Voortgangsrapportage 'Arnhem biedt woonruimte' november 2022

Plannaam	Wijk	# woningen	Geplande opleverjaar	Verandering opleverjaar	Vertraagd?	Reden vertraging
Zuidelijke binnenstad nieuwstraat e.o.	Centrum	78	2023		Nee, opgeleverd	
Coehoorn noordoost plot 1	Centrum	24	2024		Nee	
Coehoorn noordoost plot 2	Centrum	33	2024	2025	Ja	Knelpunten in realisatiefase, kosten bouw
Coehoorn noordoost plot 3	Centrum	48	2024	2025	Ja	Langer ontwerpproces dan voorzien
Coberco / De Melkfabriek fase 1	Arnhemse Broek	113	2027		Nee	
Coberco / De Melkfabriek fase 2	Arnhemse Broek	29	2027		Nee	
Coberco / De Melkfabriek fase 3	Arnhemse Broek	66	2027		Nee	
Coberco / De Melkfabriek fase 4	Arnhemse Broek	103	2027		Nee	
Fluvium Midden (Gashouderkwartier)	Arnhemse Broek	186	2024		Nee, opgeleverd	
Kinderkamp	Presikhaaf	30	2024	2029	Ja	Doordat een sporthal op locatie niet gesloopt kan worden tot 2028
Buitenplaats Koningsweg	Schaarsbergen	21	2023		Nee, opgeleverd	
Fratershuis/Klingelbeek (laatste fase)	Klingelbeek e.o.	7	2022		Nee, opgeleverd	
Tuin van Elden	Elden	40	2023		Nee, opgeleverd	
Malburgen-W: Sluiseiland en Torenlocatie	Malburgen-West	197	2024		Nee	
Malburgen Vlierstraat Ww11	Malburgen-West	23	2023		Nee, opgeleverd	
Whemedreef	Malburgen-Oost	61	2024		Nee, opgeleverd	
Kronenburg Schepen Bierwischstraat	V'burg/K'burg	40	2022		Nee, opgeleverd	
Utrechtseweg 99	Centrum	16	2024		Nee, opgeleverd	
Kluiseweg	Alteveer/Cranevelt	42	2024		Nee	
Schuytgraaf veld 1	Schuytgraaf	288	2028		Nee	
Schuytgraaf veld 1a	Schuytgraaf	5	2028		Nee	
Schuytgraaf veld 2	Schuytgraaf	7	2024		Nee	
Schuytgraaf veld 3 Noord – Boerderij de Kroon	Schuytgraaf	21	2024		Nee	
Schuytgraaf veld 3 Noord – Overbos	Schuytgraaf	53	2025		Nee	
Schuytgraaf veld 3 Noord – Ent	Schuytgraaf	56	2025		Nee	
Schuytgraaf veld 3 Noord – Heijmans-Latei	Schuytgraaf	47	2024		Nee	
Schuytgraaf veld 3 Noord – Tyun	Schuytgraaf	25	2025		Nee	
Schuytgraaf veld 3 Noord – Volkshuisvesting	Schuytgraaf	86	2025		Nee	
Schuytgraaf veld 6 t/m 11 Blok J	Schuytgraaf	151	2026		Nee	
Schuytgraaf veld 6 t/m 11 Blok KLM	Schuytgraaf	78	2025		Nee	
Schuytgraaf veld 6 t/m 11 Blok N	Schuytgraaf	41	2025		Nee	
Schuytgraaf veld 23	Schuytgraaf	23	2026		Nee	
Schuytgraaf velden 26 en 27	Schuytgraaf	198	2028		Nee	
Veerpolderstraat	Malburgen-Oost	37	2025	2026	Ja	De muziekvereniging op deze locatie moet worden gehuisvest op een andere locatie
High Park Westgebouw	Velperweg e.o.	45	2023	2025	Ja	Ontwikkelaar is op zoek naar een aannemer die deze complexe opdracht kan uitvoeren
Weerdjesstraat	Centrum	41	2023		Nee	
Stadsblokken-Meinerswijk	Malburgen-West	430	2028		Nee	
Roermondsplein 20	Centrum	32	2022		Nee, opgeleverd	
De Hobbit	Malburgen-Oost	12	2023	2025	Ja	Wijziging bestemmingsplan heeft langer geduurd en vanwege de noodzaak voor herberekening businesscase wegens gestegen bouw- en personeelskosten
Rijkwijk/Havenmeesterkwartier	Arnhemse Broek	411	2029		Nee	
Sperwerstraat	Monnikenhuisen	19	2023	2024	Ja	Beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State
Gaardenhage	Rijkerswoerd	48	2025	2027	Ja	Beroepen aangetekend tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State
Arnhem K7 / Podium 26	Centrum	26	2025	2026	Ja	Beroepen aangetekend tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State
Merwedeterrein	Presikhaaf-West	148	2024		Nee	
Middachtensingel 1	Presikhaaf-Oost	60	2026	2027	Ja	Huisvesting Ecovrede tot 1 juli 2025
Luthersestraat 9	Centrum	44	2025		Nee	
Het Dorp	Heijenoord/Lombok,K	314	2030		Nee	
Kronenburg: Kronenburgsingel 8-12	Vredenburg/Kronenb	36	2025		Nee	Geen vertraging, maar anterieure overeenkomst wel getekend, geen bestemmingsplan vastgesteld
Kronenburg: Woningen Winkelcentrum Fase 1	Vredenburg/Kronenb	55	2027		Nee	Geen vertraging, maar anterieure overeenkomst wel getekend, geen bestemmingsplan vastgesteld
Koepelgevangen	Heijenoord/Lombok,K	50	2026		Nee	Geen vertraging, maar anterieure overeenkomst wel getekend, geen bestemmingsplan vastgesteld
De Hes	Klingelbeek e.o.	122	2028		Nee	Geen vertraging, maar anterieure overeenkomst wel getekend, geen bestemmingsplan vastgesteld
Rietgrachtstraat 32	Spijkerkwartier	84	2026		Nee	Geen vertraging, maar anterieure overeenkomst wel getekend, geen bestemmingsplan vastgesteld
Thorbeckestraat	Arnhemse Broek	175	2027		Nee	Geen vertraging, maar anterieure overeenkomst wel getekend, geen bestemmingsplan vastgesteld
Akzo Zijdekwartier fase 1	Velperweg e.o.	206	2027		Nee	
Akzo Zijdekwartier fase 2	Velperweg e.o.	102	2026		Nee	
Akzo Zijdekwartier fase 3	Velperweg e.o.	270	2029		Nee	

Huidige svz woningbouwplannen

Totaal aantal plannen (hard en zacht) ca 18000

Aantal harde plannen ca 4000