

Aan de gemeenteraad

Datum : 14 februari 2023
Zaaknummer : 98010
Contactpersonen : Bram van Oudheusden, Arthur Borst
Telefoonnummer : 06 31102266

Onderwerp: Brief aan ontwikkelende en bouwende partijen over de Woondeal 2.0.

Geachte voorzitter en leden,

Op 10 januari jl. heeft het college de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen [vastgesteld](#). Deze Woondeal vormt een belangrijke continuering van de samenwerking met de gemeenten in de Groene Metropoolregio, de provincie en het Rijk. Het college heeft de intentie de Woondeal te ondertekenen op 8 maart 2023. In de Woondeal 2.0. staan afspraken over een aantal grote belangrijke onderwerpen. De afspraken gaan bijvoorbeeld over continuïteit en versnelling van de bouwproductie, verstedelijking en gebiedsontwikkeling, huisvesting van aandachtsgroepen, leefbaarheid, en klimaatadaptieve en circulaire woningbouw. De Woondeal vormt hiermee een belangrijk instrument om de wooncrisis tegen te gaan. We staan voor een enorme uitdaging om voldoende woningen en voldoende betaalbare woningen te bouwen.

In de Woondeal zijn een aantal ambities opgenomen die het afgelopen jaar door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) zijn gesteld in de Nationale Bouw- en Woonagenda. Omdat een aantal van deze ambities (nog) niet (geheel) volgens Arnhemse beleidskaders zijn, hebben we uw raad een [raadsvoorstel](#) gestuurd, waarin we voorstellen om de uitgangspunten uit de Woondeal 2.0. in het vervolg te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid.

Zoals ook voorgesteld in het raadsvoorstel, is in de Woondeal 2.0. ook de ambitie uit de Nationale Bouw- en Woonagenda opgenomen om bij woningbouwprojecten voor twee derde deel aan woningen in betaalbare categorieën te programmeren. Deze eis wijkt af van huidige Arnhemse beleidslijnen. Immers, tot nog toe ambieerde uw raad om (minimaal) de helft betaalbaar te programmeren. Omdat we ook in Arnhem zien dat de woonbehoefte zich vooral richt op woningen in het betaalbare segment, onderschrijven we de ambitie om te sturen op meer betaalbare woningen. Op dit moment kent Arnhem een harde planvoorraad met veel woningen in het duurdere koop- en huursegment. Als we willen bouwen naar behoefte en meer betaalbare woningen willen realiseren, is bijsturing noodzakelijk.



Datum : 14 februari 2023
Zaaknummer : 98010
Pagina : 2

Informerende ontwikkelende en bouwende partijen

In het raadsvoorstel dat voorligt bij uw raad, gaan we in op de consequentie van de (nieuwe) betaalbaarheidsafspraken. In het voorstel stellen we voor om deze ambities te hanteren bij nieuwe projecten. Omdat het voor de andere, lopende, plannen niet altijd haalbaar, mogelijk of wenselijk is woningbouwprogramma's te wijzigen, heeft het college voorgesteld om vóór 1 juli 2023 een lijst vast te stellen met projecten waarvoor de 'nieuwe' beleidsambitie van twee derde betaalbaar *niet* geldt. Voor deze projecten gelden dan de huidige kaders, of eerder meegegeven uitgangspunten.

Vanwege onzekerheid onder marktpartijen over dit aspect van de Woondeal en dit voorstel van het college, is bijgevoegde brief naar ontwikkelende en bouwende partijen gestuurd. Met de kopgroep van het Woningbouw Platform Arnhem hebben we de criteria al kort kunnen bespreken. Op 16 februari kunnen we de brief en de criteria bespreken met het (bredere) Bouwberaad Woningbouw Platform Arnhem. In de brief verduidelijken we aan de hand van welke criteria het college voorstelt om te komen tot een dergelijke lijst. Hoewel we in het raadsvoorstel al wel het voorstel opnamen om een lijst vast te stellen, hadden we hier nog geen criteria aan verbonden.

In de brief hebben we ook opgenomen dat we de lijst niet zonder overleg met de ontwikkelaars zullen bepalen. Om te komen tot een lijst, zullen we de lopende projecten zo snel mogelijk beoordelen aan de hand van de criteria uit de brief. Vervolgens zullen we de gemeentelijke inschatting over de verschillende projecten delen met afzonderlijke projectontwikkelaars. Bij de projecten waarvan we van oordeel zijn dat de nieuwe betaalbaarheidseisen zouden moeten gelden, treden we in overleg met de betrokken ontwikkelaar. Een uiteindelijke afweging over de lijst vindt vervolgens plaats ná deze gesprekken, zodat we een geïnformeerd besluit kunnen nemen.

Uiteraard blijft het altijd zo dat het woningbouwprogramma van een project pas definitief wordt vastgesteld door een besluit van de gemeenteraad.

Besluitvorming gemeenteraad

Op dit moment (14 februari 2023) heeft uw raad nog geen besluit genomen over het raadsvoorstel dat betrekking heeft op de Woondeal. Om onzekerheid onder ontwikkelende en bouwende partijen over dit onderdeel uit de Woondeal weg te nemen, vonden we het passend om een voorstel over de criteria om te komen tot bovengenoemde lijst al wel te delen met bouwende en ontwikkelende partijen. We willen immers al wel gaan werken in de geest van de Woondeal. Omdat op 16 februari een halfjaarlijkse bijeenkomst plaatsvindt van het Bouwberaad Woningbouw Platform Arnhem, heeft wethouder Smeulders daarbij ook een goede kans om met ontwikkelaars over dit voorstel en deze aanpak in gesprek te treden.



Datum : 14 februari 2023
Zaaknummer : 98010
Pagina : 3

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlage: Brief aan ontwikkelende en bouwende partijen in Arnhem