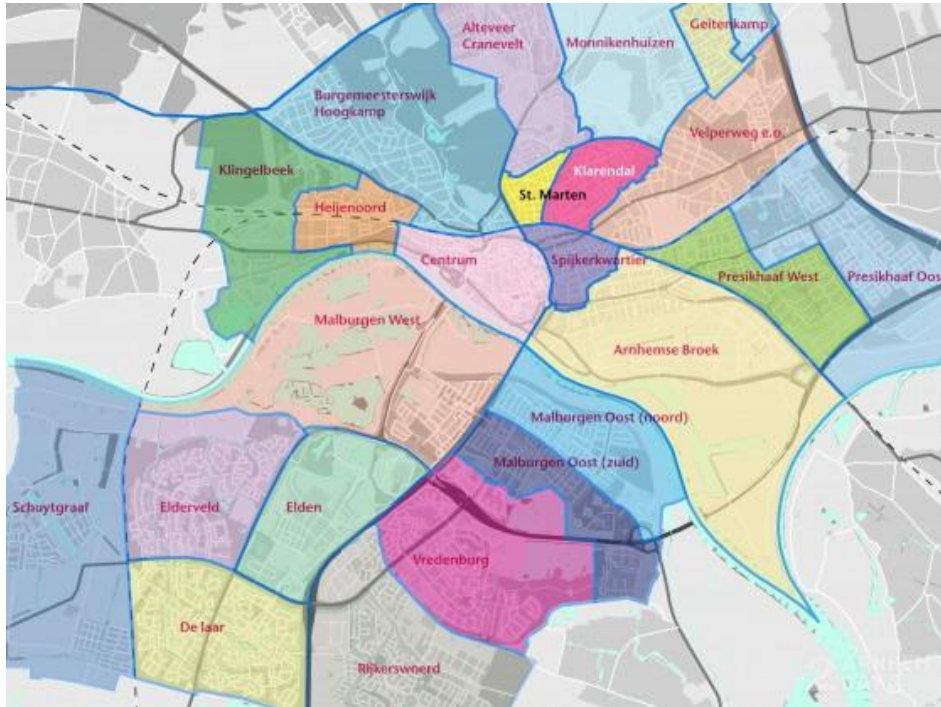


Dossier 4 Wonen en wijken



Arnhem
Mei 2018

Versie 2

Inhoud

1.1	Vragen naar aanleiding van thematische behandeling over Wonen en Wijken	3
1.2	Vragen per fractie over Wonen en Wijken.....	5
1.3	Scenario Meer kwetsbare Arnhemmers wonen langer zelfstandig	8
1.3.1	Maatschappelijke en financiële implicaties van het scenario wonen	9
Bijlage 1:	Klein wonen	12
Bijlage 2:	Rapportage kernvoorraad en middeldure huur in Arnhem	14

1.1 Vragen naar aanleiding van thematische behandeling over Wonen en Wijken

Nr.	<u>Vragen naar aanleiding van thematische besprekingen:</u>	Antwoord
1	'tiny houses' en daarmee vergelijkbare vormen van wonen. Dit tegen de achtergrond van de behoefte aan doorstroming vanuit maatschappelijke opvangvoorzieningen. Wat zijn de mogelijkheden voor de gemeente, wat zijn de obstakels, waar moet het budget vandaan komen, wie spelen hierin een rol?	Zie bijlage 1 Klein Wonen
2	Kan de rapportage 'behoefte aan kernvoorraad en middeldure huur in Arnhem' worden verstrekt	Zie bijlage 2 rapportage kernvoorraad en middeldure huur in Arnhem
3	Als we ook commerciële sociale huur laten bouwen (hoe) kunnen we dan borgen dat dit sociaal blijft?	<p>Bij een grondpositie van de gemeente is dat makkelijker te realiseren en kunnen we aan de ontwikkelaar/bouwer eisen stellen t.a.v. het gewenste woningbouwprogramma (koop, huur en prijssegmenten), waaronder het opnemen een percentage sociale huur. Dat het ook sociale huur blijft kan op een aantal manieren geborgd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privaatrechterlijk bij de verkoop van de gemeentelijke grond bij het afsluiten van de overeenkomsten/akten met de aankopende partij, zodat het ook sociale huurwoningen blijven; • door de vastgestelde maar slapende doelgroepenverordening weer in werking te stellen of een geactualiseerde doelgroepenverordening door de raad te laten vaststellen en op te nemen in de bestemmingsplannen; • door het Woningwaarderingstelsel (WWS). Dit een puntensysteem van de overheid. Dit systeem geeft de kwaliteit van een sociale huurwoning in punten weer. En bepaalt daarmee wat de maximale huur van een huurwoning is.
4	Hoe maak je afdwingbare afspraken over het percentage sociale huur?	De gemeente kan ook andere maatregelen treffen om sociale huur te borgen in plannen, o.a. door het opstellen van beleidsregels of om dit op te nemen in bestemmingsplannen.
5	Hoe veel sociale huur hebben we op dit moment buiten de	Totale woningvoorraad (koop en huur) per 1-1-2017: 73640. Hier van is : 43% koop, 36% huur woningcorporaties, particuliere huurvoorraad 19 %, 1% is onbekend.

Nr.	<u>Vragen naar aanleiding van thematische besprekingen:</u>	Antwoord										
	kernvoorraad, bij particuliere beleggers?	<p>Er zijn geen of onvoldoende harde cijfers of gegevens beschikbaar hoeveel van de ca. 14000 particuliere huurwoningen (beleggers c.q. grotere verhuurders) onder de kernvoorraad (huurprijs tot ca. 635,--) vallen.</p> <p><i>Bron; Onderzoek & Statistiek, gemeente Arnhem</i></p>										
6	Wat was de woningproductie in Arnhem per jaar in de jaren voor de crisis?	<p>Antwoord:</p> <table border="1" data-bbox="701 432 1435 699"> <thead> <tr> <th data-bbox="701 432 927 517">Jaar</th> <th data-bbox="927 432 1435 517">Aantal toegevoegde nieuwbouwwoningen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="701 517 927 560">2005</td> <td data-bbox="927 517 1435 560">721</td> </tr> <tr> <td data-bbox="701 560 927 603">2006</td> <td data-bbox="927 560 1435 603">776</td> </tr> <tr> <td data-bbox="701 603 927 646">2007</td> <td data-bbox="927 603 1435 646">784</td> </tr> <tr> <td data-bbox="701 646 927 699">2008</td> <td data-bbox="927 646 1435 699">1147</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Bron; Centraal Bureau voor Statistiek (CBS)</i></p>	Jaar	Aantal toegevoegde nieuwbouwwoningen	2005	721	2006	776	2007	784	2008	1147
Jaar	Aantal toegevoegde nieuwbouwwoningen											
2005	721											
2006	776											
2007	784											
2008	1147											

1.2 Vragen per fractie over Wonen en Wijken

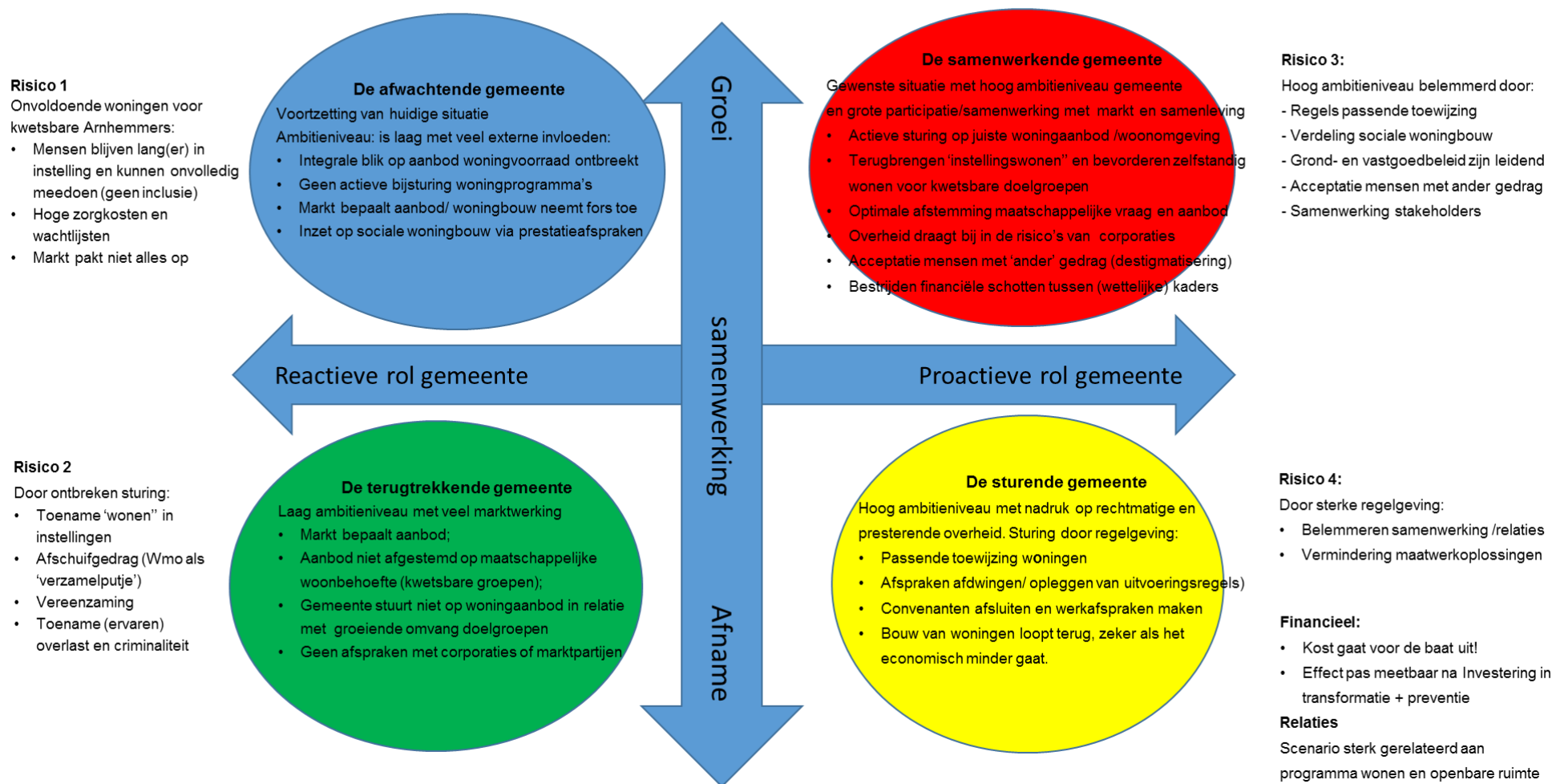
Nr.	<u>Vragen over informatiedossier:</u>	Antwoord
PVDA-1	<p>P. 7 Fysieke Pijler</p> <p>In het nieuws komen de berichten dat de woningmarkt op slot dreigt te gaan door huidige ontwikkelingen. Dit zou ook gelden voor de regio Arnhem – Nijmegen. Begrijpen wij het goed dat dit niet in Arnhem speelt, aangezien de groei opgevangen kan worden door transformatie en verdichting in de bestaande stad? Er wordt gesteld dat de markt sommige woonbehoeften niet lijkt op te pakken en dat waar de gemeente dit beleidsmatig wel wil een andere rolname van de gemeente mogelijk gewenst is. Wat moet de gemeente dan anders doen en hoe is die rol dan?</p>	<p>Bedoeld is dat de huidige planvoorraad, in combinatie met panden of binnenstedelijke locaties die zich goed lenen voor transformatie, voldoende zijn om de groei van het aantal huishoudens op te vangen. Er hoeven dus geen nieuwe uitbreidingslocaties gezocht te worden. Wel kan krapte ontstaan doordat woningen niet in het juiste tempo gerealiseerd worden of doordat niet voor alle doelgroepen voldoende gebouwd wordt.</p> <p>Het vastlopen van de woningmarkt heeft op dit moment vooral betrekking op de nieuwbouw van goedkope koopwoningen (tot ca 190.000). Deze worden vrijwel niet toegevoegd, hoewel daaraan behoefte is.</p> <p>Differentiatie binnen de categorie goedkope koop is wenselijk, er is ook behoefte aan aanbod ruim beneden de 190.000 euro.</p> <p>De transformaties lopen goed, maar dit betreft vooralsnog vooral het toevoegen van huurwoningen. Daaronder vallen kleine sociale huurwoningen en vooral woningen in het middensegment.</p> <p>Nieuwe koopwoningen worden vooral in Schuytgraaf en andere nieuwbouwlocaties, die nu in ontwikkeling zijn, zoals Meinerswijk/Stadsblokken en Arnhems Buiten, gerealiseerd.</p> <p>De huur heeft de koop door de crisis de laatste tijd wat verdrongen, mede door het succes van de transformaties. De behoefte aan koopwoningen echter neemt toe. Dit ondanks de minder ruime grenzen voor een hypotheek. De lage rente speelt hierin een belangrijke rol, waardoor kopen veelal goedkoper is dan huren. Daarom is in de subregionale woonagenda afgesproken om de woningbouw te versnellen en daarbij meer te sturen op kwaliteit en segmenten.</p> <p>Ook in de sociale huur is toevoeging nodig. Daarover worden gesprekken gevoerd met de corporaties. Er lijkt behoefte aan een groter aanbod dan gepland. De behoefte aan middenhuur wordt in beeld gebracht en afgezet tegen wat in de transformaties wordt toegevoegd.</p> <p>Tot slot, er is ook behoefte aan meer ruimte voor PO en CPO en met name het beschikbaar stellen van grond daarvoor en het faciliteren CPO initiatiefnemers..</p>
PVDA-2	<p>p. 8 Stedelijke vernieuwing en ontwikkeling en transformatie vastgoed</p> <p>Hier wordt geschreven dat er een keuze is voor sturing op grond- en vastgoedbeleid en begeleiding van</p>	<p>In de afgelopen periode is er niet of nauwelijks gestuurd vanuit beleidsdoelen bij verkoop van grond en vastgoed. Ook bij transformaties zijn de afgelopen jaren nauwelijks inhoudelijke voorwaarden gesteld. Deze strategie kwam voort uit de crisis en heeft, zeker kwantitatief, vruchten afgeworpen (Arnhem koploper transformaties buiten de randstad bijvoorbeeld).</p>

Nr.	Vragen over informatiedossier:	Antwoord
	<p>externe initiatieven op basis van inhoudelijke afwegingen (doelgroepen, duurzaamheid, energietransitie, levensloop, mobiliteit, gerichte gebiedsontwikkeling) en/of sturing op inkomsten. Sommige van deze inhoudelijke afwegingen worden in het informatiedossier al genoemd (duurzaamheid, inclusie, levensloop, e.d.), maar hier worden ze als keuze genoemd ten opzichte van een keuze op inkomsten. Betekent dit dat deze keuze eigenlijk al gemaakt is en dat op voorhand deze keuzes ook al consequenties hebben voor het grondbedrijf?</p>	<p>Nu is de situatie anders. De keuze om de toevoegingen (doelgroepen) en beleidsdoelstellingen (duurzaamheid, levensloop, etc.) te realiseren moet nog gemaakt worden en vraagt om een actiever grondbeleid te voeren.</p>
PVDA-9	<p>P. 18 Welzijn en zorg Er is onvoldoende passende betaalbare woonruimte beschikbaar voor verschillende doelgroepen. Hebben we in beeld hoe groot de vraag is van verschillende doelgroepen?</p>	<p>De vraag naar woningen voor de doelgroepen die uitstromen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang, zwerfjongeren/ intramuraal jeugdverblijf is geschat op 120 woningen per jaar. Hiervan zullen naar verwachting 80 woningen nodig zijn voor de uitstroom vanuit beschermd wonen en 40 woningen voor de overige twee doelgroepen. In de prestatie-afspraken met de woningcorporaties is afgesproken dat deze 120 woningen door de corporaties beschikbaar worden gesteld. Voor de maatschappelijke opvang is er vooral vraag naar woningen of alternatieve woonvarianten vanwege probleemgedrag en/of belast woonverleden. Door dit verleden komen inwoners niet in aanmerking voor de uitstroomafspraken. We hebben niet in beeld hoe groot de omvang van deze groep is.</p> <p>In de praktijk blijkt dat ook voor andere doelgroepen een tekort aan woningen is (o.a. ouderen en inwoners die van een rolstoel afhankelijk zijn) zodat inwoners niet kunnen doorstromen. Daardoor zijn soms (dure) Wmo-woningaanpassingen nodig in de huidige woning of is het lastig voor inwoners om zelfstandig te blijven wonen, in relatie tot de zorg die nodig is. Deze vraag naar (levensloop)geschikte woningen is nog niet naar een concreet aantal vertaald. Wel is er een globale scan van de bestaande woningvoorraad op aanpasbaarheid gehouden. Daaruit blijkt dat ca 70 % van de bestaande woningen in meer of mindere mate aanpasbaar is. Per wijk zal nader ingezoomd moeten worden wat nodig is.</p> <p>Er ligt in ieder geval een opgave om via nieuwbouw levensloopgeschikte woningen toe te voegen aan de woonvoorraad en er worden afspraken gemaakt met de corporaties over levensloop geschikt maken van sociale huurwoningen. Als laatste wordt een wooncoach aangesteld om individueel doorstromen van ouderen binnen de sociale huursector te bevorderen en matches te realiseren.</p>
PVDA-12	<p>Fysieke Pijler Bijlage I, p. 5 Wonen Actualisering beleidsuitvoeringskaders. Voortvloeiende splitsings-regels moeten op bepaalde gebieden</p>	<p>De splitsingsregels komen voort uit de Huisvestingsverordening en gelden voor een paar wijken in Arnhem (m.n. centrum, St Marten en Spijkerviertel). Er komen steeds meer signalen over verkamering van (goedkopere) woningen splitsing in andere wijken, toename woondruk en overlast</p>

Nr.	Vragen over informatiedossier:	Antwoord
	mogelijk opnieuw worden beoordeeld. Kan dit toegelicht worden en wat zijn de gevolgen?	<p>e.d. Hiervoor zou moeten worden bepaald of er meer sturing wenselijk is en de huidige verordening herijkt moet worden</p> <p>De Arnhemse Woonprincipes 2025 is het woonbeleid. Daaraan gekoppeld is een uitvoeringsagenda die t/m 2018 loopt. Het is goed deze te actualiseren en eventuele nieuwe prioriteiten te stellen in de uitvoering. Dit betreft het woonbeleid breed en de gemaakte keuzes waarop nu is gericht.</p> <p>Het Volkshuisvestelijk kader 2016-2018 loopt dit jaar af en is een uitwerking specifiek gericht op de sociale huursector en een kader voor het maken van jaarlijkse prestatieafspraken met de woningcorporaties en Huurdersbelangenorganisaties. Dit kader geeft sturing hieraan, door aan te geven wat de raad wil. De corporaties dragen hieraan naar redelijkheid bij. Actualisering van het Volkshuisvestelijk kader geeft de raad de mogelijkheid om te sturen op de sociale huursector en de afspraken die we in 2019 voor 2020 gaan maken. (wat wil de gemeente bereiken) Beleidsuitgangspunten kunnen dan bijvoorbeeld aangescherpt worden of accenten verlegd.</p>
PVDA-33	Waarom wordt overwogen een Blijverslening in te stellen.	In de raadsbrief van 6 april j. "Afdoening toezeggingen resultaten Procesplan "Langer Zelfstandig Wonen" en langer zelfstandig in de wijk" wordt ingegaan op het onderzoek onder 55+, de conclusie die eruit getrokken kan worden m.b.t. de Blijverslening en waarom een dergelijk instrument zou kunnen worden ingesteld.

1.3 Scenario Meer kwetsbare Arnhemmers wonen langer zelfstandig

Scenario : Meer kwetsbare Arnhemmers wonen langer zelfstandig



1.3.1 Maatschappelijke en financiële implicaties van het scenario wonen

Waar staan we ten opzichte van de geschetste scenario's zijn hier nog tekorten te verwachten?

In de huidige situatie is er sprake van een laag ambitieniveau, waarbij de gemeente een afwachtende rol inneemt en het initiatief aan de markt overlaat.

Om een verdere impuls aan de transformatie te geven, dat wil zeggen zoveel mogelijk kwetsbare Arnhemmers zelfstandig laten wonen, willen wij als overheid een actievere rol gaan vervullen. Deze rol kan via een combinatie van verschillende maatregelen vorm worden gegeven:

- samenwerkingen aangaan/ afspraken maken
- inzet instrumenten om woningen voor kwetsbare doelgroepen "af te dwingen"
- inzet grondbeleid en verkoop vastgoed en het hanteren van aangepaste grondprijzen
- inzet van subsidiemogelijkheden ter stimulering van het aantal woningen
- inzet van een lage rente lening (bijv. Blijvers- en Verzilverlening)
- voorbereidings- en proceskosten voor het formuleren van een nieuwe visie en het bepalen van nieuwe instrumenten

Wat is het samenwerkingsscenario?

Wat is het financiële effect hiervan?

Kan er binnen de huidige middelen worden geprioriteerd?

Het voorkeurscenario is:

- meer bestaande en nieuwe woningen worden levensloopgeschikt gemaakt
- meer mensen kunnen zelfstandig al dan niet met ambulante zorg wonen
- er zijn meer woningen geschikt voor lichamelijk beperkten w.o. rolstoelers
- er zijn meer woningen beschikbaar voor ouderen en div zorgdoelgroepen.
- er worden bijzondere woonconcepten ontwikkeld voor bovenstaande doelen
- er wordt samen met instellingen, organisaties en doelgroepen beleid geformuleerd (visie wonen-zorg- welzijn) om bovenstaande te realiseren en instrumenten daarvoor aan te reiken.

Met woningcorporaties kunnen hierover nadere afspraken worden gemaakt. Voor de particuliere sector vraagt dit een andere benadering.

Doel de komende 4 jaar:

2018 opstellen visie en aanpassen prestatieafspraken met corporaties op toevoegen levensloopgeschikte woningen, te combineren met verduurzamen bezit.

2018-2019 inrichten van een serviceloket levensloopgeschikt wonen

2019 scherpere normen voor levensloopgeschiktheid nieuwbouw, overleg ontwikkelende partijen om dit te realiseren voor lopende projecten. Nieuwe projecten moeten eraan voldoen. Er wordt gekozen voor ontwikkelaars die bij deze visie aan willen sluiten.

2019-2021 jaarlijks minimaal 500 extra levensloopgeschikte woningen (nieuw en bestaand)

2019-2021 jaarlijks 10 VVE complexen beter toegankelijk
 2018-2021 jaarlijks inzet om de woonomgeving meer levensloopgeschikt te maken.
 2018-2021 jaarlijks inzet om woonoverlast te verminderen.

Dit zijn investeringskosten in preventie, waardoor op zorgkosten en kosten WMO in de toekomst wordt bespaard, want mensen wonen veiliger en langer in het huis voordat die extra kosten nodig zijn.

Kosten (€)	2018	2019	2020	2021
Procesbegeleiding opstellen visie / subsidieregelingen	50.000	0	0	0
Subsidieregeling \ klusvouchers voor 200 woningen	0	200.000	200.000	200.000
Stimuleringsregeling VVE's aanpassingen gemeenschappelijke vz	0	50.000	50.000	50.000
Uitvoeringskosten blijverslening en verzilverlening	0	50.000	0	0
Inzet gemeentelijke gronden en vastgoed voor bijzondere woonvormen	pm	pm	pm	pm
Budget om snel \ incidenteel te kunnen inspelen op situaties	100.000	100.000	100.000	100.000
	150.000	400.000	350.000	350.000
Dekking				
Binnen bestaande AWBZ MO budget	150.000	250.000	250.000	250.000
Verzoek tot aanvullende dekking	0	150.000	100.000	100.000
Verzoek tot voorfinanciering Pilot Blijverslening en verzilverlening	0	500.000	pm	pm

2018 50.000 procesbegeleiding opstellen visie/subsidieregelingen
 2019-2021: subsidieregeling/klusvouchers 200.000 per jaar voor ca 200 woningen
 2019- 2021; stimuleringsregeling VVE's voor aanpassingen in gemeenschappelijke voorzieningen ca 10 complexen per jaar a 5.000 euro = 50.000 p.j. max bedrag per woning. 150.000 euro
 2019: Blijverslening en verzilverlening: budget van 500.000 euro en uitvoeringskosten ca 50.0000 euro. Betreft een pilot.
 2018-2021: inzet gemeentelijke gronden en vastgoed voor bijzondere woonvormen tegen aangepaste opbrengsten. Kosten p.m.
 2018-2021: Beschikbaarheid budget van 100.000 per jaar om snel te kunnen inspelen op situaties om zaken voor elkaar te krijgen.

De benodigde middelen kunnen deels binnen bestaande budgetten gevonden worden, zodat het verzoek tot aanvullende dekking er als volgt uit ziet:

Kosten (€)	2018	2019	2020	2021
Verzoek tot aanvullende dekking	0	150.000	100.000	100.000

Daarnaast wordt gevraagd om voorfinanciering van de Pilot blijverslening en verzilverlening

Kosten (€)	2018	2019	2020	2021
Verzoek tot voorfinanciering Pilot Blijverslening en verzilverlening	0	500.000	pm	pm

Toelichting:

Wil je de stip op de horizon halen dan is nu een investering nodig om de vernieuwing naar levensloopgeschikt wonen in te zetten en dit financieel te ondersteunen waar dit nodig is. Dat kan worden afgebouwd als levensloopgechiktheid van woningen meer normaal is geworden door vergroten bewustzijn bij ontwikkelaars, verhuurders, bouwers en particuliere eigenaren. Ook is van belang welk niveau van levensloopgeschiktheid wordt gehanteerd. Dat wordt nader bepaald

Het is lastig bedragen te noemen, omdat voor verschillende scenario's gekozen kan worden en ook de mate van ambitie is bepalend. Bijv. het stimuleren kan op verschillende manieren worden opgepakt, zoals. overleg met ontwikkelende partijen, beschikbaar stellen grond en vastgoed voor dit doel, regels maken voor levensloopgeschikt maken. De opgave is soms heel specifiek, zeker bij ontwikkelen bijzondere woonvormen. Het voorkeusscenario moet nog verder uitgewerkt worden. In hoeverre wil de raad sturen en stimuleren en daarmee budget beschikbaar stellen voor de opgave? Voor bestaande woningen maakt het verschil wanneer de woning is gebouwd en of het een appartement of grondgebonden woning is. Bij bestaande appartementencomplexen heb je met gemeenschappelijke ruimten die toegankelijk gemaakt moeten worden. Soms is dat lastig. In de nieuwbouw kunnen er meerkosten zijn, maar dat hoeft niet altijd.

Wat is indicatief het financiële effect van de overige scenario?

Het andere scenario is niet verder uitgewerkt. Het alternatieve scenario kan zijn dat de ambitie lager wordt gelegd en er minder kosten worden gemaakt c.q. de ter beschikking te stellen bedragen lager worden. Dat betekent echter ook dat er minder beschikbare woningen zijn voor kwetsbare doelgroepen.

Wat is het maatschappelijk effect van het samenwerkingsscenario?

Omschrijving maatschappelijke effecten

- Door preventie uitstel/verlagen//voorkomen zorgkosten en WMO kosten.
- Meer keuze vrijheid voor woningzoekenden en de beschikbaarheid woningen is vergroot.
- meerdere woonvormen dragen bij aan diversiteit en woon- en leefgenot
- Bewustzijn van langer zelfstandig blijven wonen is vergroot
- Het draagvlak is vergroot bij de ontwikkelende partijen en woningcorporaties en bewoners zelf
- Inzet duurzaamheid is verbreed van energetische verduurzaming naar levensloopgeschiktheid.
- Er kan meer zorg op maat aan huis worden geleverd, mensen kunnen langer blijven wonen in de eigen omgeving (en hoeven niet in een instelling te worden opgenomen)
- geen gedwongen verhuizingen en daardoor minder druk op de woningmarkt
- het is gewoon dat zorgdoelgroepen in de wijk wonen en integratie plaatsvindt.

Wat is het maatschappelijk effect van de alternatieve scenario's?

Omschrijving maatschappelijke effecten

Niets doen:

De genoemde voordelen worden niet of slechts beperkt bereikt. Achteruitgang van wijken met goedkope woningen (segregatie), waarin juist de afgelopen decennia voor miljoenen in is geïnvesteerd om de woon- en leefbaarheid te vergroten.

Verlies draagvlak voor zorgdoelgroepen in de wijken.

Minder ambitie:

de positieve effecten zullen minder worden gehaald

Bijlage 1: Klein wonen



Als we iedereen willen huisvesten in Arnhem dan hoort hier ook een breed scala aan woonvormen bij. Met zelfbouw (PO) en samenbouw (CPO) komen we al een heel eind om in deze behoeftes te voorzien. Maar vaak gaat het daarbij nog om de erkende bouwvormen, grondgebonden woningen van steen. Niet iedereen voelt zich daar prettig bij. Er is een handvol mensen die graag op een eigen wijze woont; een mooi en actueel voorbeeld hiervan zijn tiny

houses. <https://www.marjoleininhethetklein.com/tiny-house-marjolein-klein/>

Belangrijkste kenmerken van een tiny house zijn: klein, verplaatsbaar, duurzaam, lage bouwkosten en als het kan geheel zelfvoorzienend. Deze woningen zijn bedoeld om permanent in te wonen, maar op verschillende plaatsen.

Naast tiny houses zijn er ook allerlei andere kleine woonvormen mogelijk. Denk hierbij aan een studio, éénkamerappartement of woning, containerwoning, Finch woningen. Voor alle woonvormen is de doelgroep een- en tweepersoonshuishouders. Deze huizen bieden een goed alternatief voor starters, alleenstaande of mensen met een kleine beurs.

stand van zaken



Heymans one, project van 10 eenheden in Limburg

Ook in Arnhem komen er vragen binnen voor deze woonvormen. Deze mensen zijn op zoek naar een locatie om te huren of te kopen om daar hun woonwens te verwezenlijken. *Naast particulieren is ook Volkshuisvesting actief aan het zoeken naar locaties voor het plaatsen van kleine woningen. Inmiddels hebben ze twee plekken gevonden waar ze aan de slag willen. Deze woonvorm maakt het mogelijk om een lage huur te hanteren. Dit maakt de woning voor verschillende doelgroepen toegankelijk. Deze*

woningen zijn niet per definitie geschikt voor mensen uit de maatschappelijke opvang. Niet iedereen is gebaat bij de tijdelijkheid en de opzet van de kleine zelfstandige woningen.

Grond verhuren

Dit zouden locaties kunnen zijn die nog ontwikkeld gaan worden. Of locaties waar nog geen bestemming voor is. Marktpartijen beginnen dit langzaam op te pakken zo staat er nu tijdelijk een tiny house op het terrein van Coberco.

Obstakels

- Het is niet mogelijk om een hypotheek te krijgen op roerend goed. Mensen moeten zelf kapitaal hebben om een tiny house te kopen. De stap om bijvoorbeeld je huis te verkopen als je niet zeker weet hoe lang je op een locatie kunt blijven staan is voor veel mensen te groot.

- Tijdelijkheid van de locaties. Waar moeten de mensen naartoe als het huurcontract afloopt. Momenteel zijn de mensen zelf verantwoordelijk voor het vinden van een nieuwe plek.
- Kosten, wie betaald de aanleg voor de nutsvoorzieningen of de afschrijving van de grond.
- Beeldvorming, veel mensen denken bij tiny houses aan woonwagens en de daar vaak bijkomende problematiek.



Al deze obstakels zorgen ervoor dat mensen vaak kiezen voor een permanentere manier van wonen en willen dan ook zelf grond kopen.

Grond kopen

Dit zullen bij uitstek zelfbouw kavels zijn aangeboden door de gemeente. Marktpartijen bieden dit momenteel nog niet aan.

Obstakels

- Locatie, mensen willen niet als enige in de omgeving in een klein huis wonen. Hier hebben ze dan wel zelf voor gekozen, het voelt niet goed en is ruimtelijk gezien ook niet wenselijk.

Wat is er nodig

1. Breng als gemeente zelfbouw kavels op de markt specifiek voor kleine woningen. Hierin moet de keus gemaakt worden of de prijs marktconform is of sociaal.
2. Stel grond beschikbaar voor tijdelijke verhuur. Als we dit als gemeente willen stimuleren zullen we zelf moeten investeren in de aanleg van nutsvoorzieningen.
3. Zorg voor naamsbekendheid. Breng deze kleine woonvormen bij inwoners onder de aandacht, hierdoor verbreed je de keuzemogelijkheid aan woningen maar haal je ook zorgen weg bij realisatie van 'tiny house' projecten.

Bijlage 2: Rapportage kernvoorraad en middeldure huur in Arnhem

Zie separate rapportage kernvoorraad en middeldure huur in Arnhem