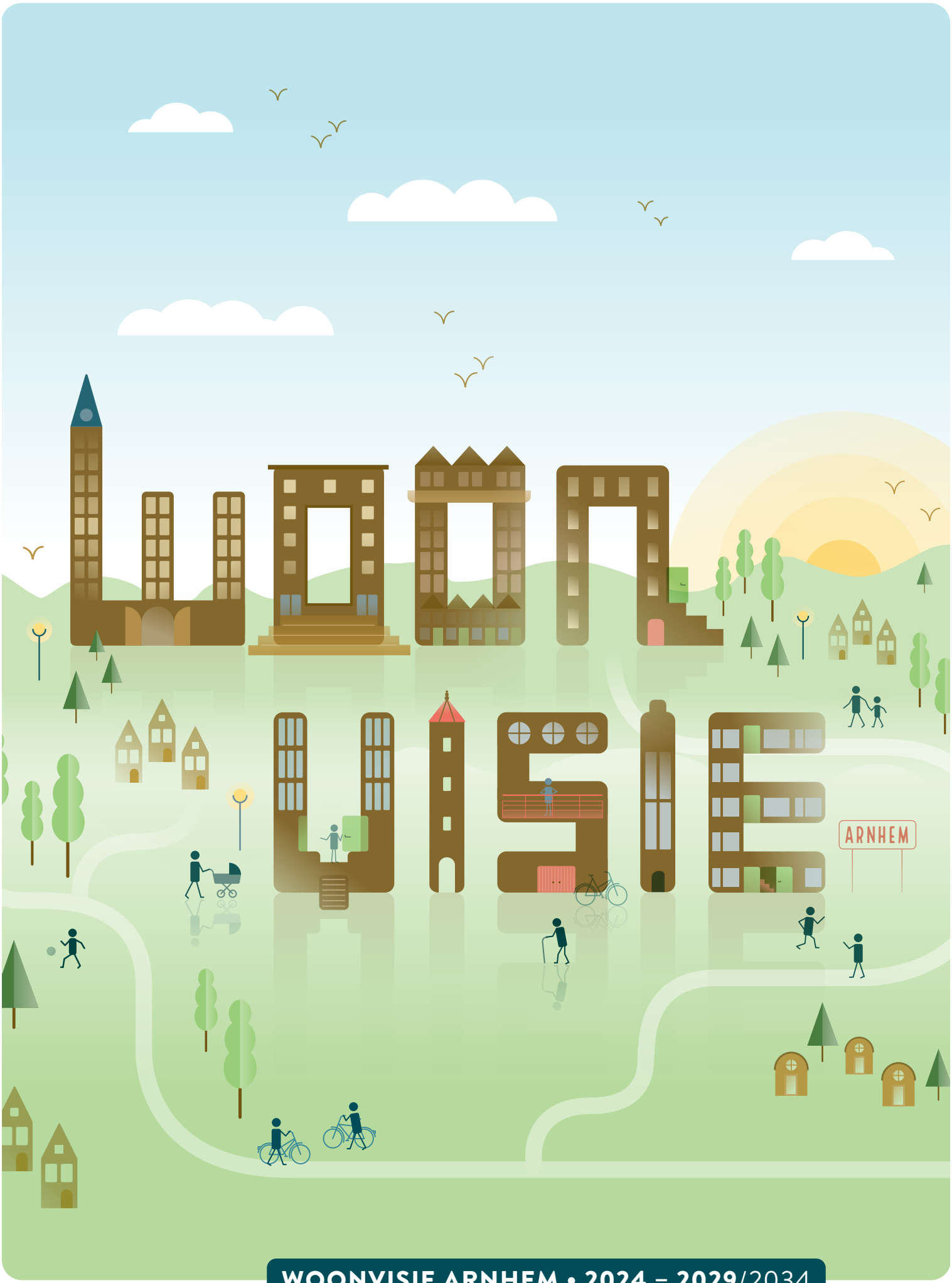


WOONVISIE ARNHEM • 2024 – 2029/2034

WOONVISIE ARNHEM
2024 – 2029/2034



INHOUD

INTRODUCTIE | *Het ideaal van de goede volkshuisvesting* 6

1 INLEIDING **9**
1.1 Waarom maken we een woonvisie? 9
1.2 Beleidscontext van de Woonvisie 10
1.3 We doen het samen 11
1.4 Totstandkoming 12
1.5 Leeswijzer 12

2 DE URGENTIE | *De uitdagingen, feiten en cijfers in vogelvlucht* **14**

3 DE MISSIE **18**
3.1 Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen 18
3.2 Waaraan meten we succes af ? 18
3.3 Onze inzet 18
3.4 Schematische weergave Woonvisie 20

Onze inzet en onze woonagenda **21**

4 WOONRUIMTE VOOR IEDEREEN *(Strategie I)* **22**
4.1 Door nieuwbouw voor de woningbehoefte 24
4.2 Door beter gebruik van bestaande gebouwen 35

5 DE ONGEDEELDE STAD *(Strategie II)* **40**
5.1 Door gebiedsgericht te werken aan kansrijke wijken 42
5.2 Door te sturen op maatschappelijke meerwaarde 45

6 KWALITATIEF GOEDE WONINGEN *(Strategie III)* **48**
6.1 In een stad waar goed verhuurderschap de norm is 50
6.2 Door het versnellen van de verduurzaming 55

7 WONEN ALS FUNDAMENT *(Strategie IV)* **60**
7.1 Door betaalbaarheid voor de laagste inkomens 62
7.2 Door aandacht voor mensen met een hulpvraag 64

8 HET VERVOLG | *Wat mag het kosten en hoe houden we grip op de Woonvisie ?* **70**
8.1 Monitoring 70
8.2 Kosten 71

Colofon

Woonvisie Gemeente Arnhem

Fotografie
Pagina 8, 13, 29, 38, 44, 48, 53, 56, 60, 73
Sjoerd van den Berg

Pagina 22, 35, 40, 68, 69
Suzanne Valkenburg

Grafisch ontwerp
Karina Dimitriu

oktober 2023

GEMEENTE Arnhem

INTRODUCTIE

Het ideaal van de goede volkshuisvesting

De afgelopen maanden heb ik vele gesprekken over wonen in Arnhem kunnen en mogen voeren. Ik merkte dat Arnhemmers best wel trots zijn op onze stad. Mensen vertelden vaak dat ze fijn wonen, een prettig huis hebben en dat ze het groen in hun omgeving waarderen. Kenmerkend voor Arnhem blijft ook dat mensen in de eerste plaats verbinding voelen met de eigen wijk. Mensen zijn blij met de eigenzinnigheid en het unieke karakter van hun buurt en voelen zich vooral daar écht thuis. Het is niet voor niets dat steeds meer mensen – begrijpelijkerwijs – naar Arnhem verhuizen. Ik weet daar zelf alles van. Ook ik ben als nieuwkomer vrij recentelijk in deze mooie stad komen wonen.

Veel mensen in Arnhem hebben gelukkig het voorrecht om een prettig huis te hebben op een fijne plek. Toch is er ook een andere, verontrustendere, kant van de staat van het wonen in Arnhem. Uit de verhalen van Arnhemmers bleek ook dat veel mensen het water echt tot aan de lippen staat. Voor veel van deze Arnhemmers zijn de woonlasten zo hoog of is de woning zo slecht onderhouden, dat ze er wakker van liggen. Veel mensen maakten kenbaar dat het hun niet lukt om een fatsoenlijk, betaalbaar huis te vinden. Zij keken de afgelopen jaren met verbazing naar de hoge huizenprijzen van de woningen die er in Arnhem bijkwamen en hebben moeten vaststellen dat deze huizen blijkbaar niet voor hen waren bedoeld. Alsof de stad er niet voor hen is.

Vanuit de data over onze stad en vanuit verhalen van onze bewoners, weten we dat de tweedeling in onze stad de afgelopen decennia is toegenomen. ‘Wonen’ blijkt hierbij steeds vaker de grote ongelijkmaker. In Arnhem zien we sterk dat deze tweedeling niet alleen bestaat tussen mensen onderling, maar dat de tweedeling ook sterk terugkomt tussen de wijken. Sommige wijken aan de Oost- en Zuidkant van onze stad zijn kwetsbaarder dan andere. Stapelingen van complexe problemen rondom armoede, werkloosheid, (geestelijke) gezondheid en criminaliteit, concentreren in een specifiek aantal gebieden. In deze gebieden, waar veel mensen soms wat minder zelfredzaam zijn, staat de samenredzaamheid onder druk. Het risico bestaat dat deze wijken verder wegzakken en de verschillen in de stad toenemen, terwijl we een stad nastreven waar het overal goed wonen is en waar bewoners elkaar – ongeacht achtergrond of inkomen – blijven ontmoeten. Waar mensen verschillen, maar niet vervreemden. Een eerlijke stad, waar mensen goed kunnen wonen.

Wat altijd steekt als we de problematiek op de woningmarkt beschouwen, is dat deze crisis niet zomaar vanzelf is ontstaan. Hoewel verklaarbare beleidskeuzes soms werden ingegeven tegen complexe achtergronden, zoals economische crises en andere maatschappelijke ontwikkelingen, hebben we met elkaar de afgelopen decennia een situatie laten groeien waarbij de regels van de vrije markt steeds meer de grond- en huizenmarkt zijn gaan bepalen. Hierdoor is op de woningmarkt steeds meer het recht van de sterkste gaan gelden, terwijl tegelijkertijd wetten werden ingevoerd die de positie van huurders verslechterden. Huizen werden steeds meer een middel om geld mee te verdienen, in plaats van plekken om in te wonen. De woonzekerheid van Arnhemmers is steeds meer onder druk komen te staan.

Het doet mij pijn om te horen en merken dat veel mensen de hoop zijn verloren dat deze problemen opgelost kunnen worden en om te horen dat mensen niet het gevoel hebben dat de gemeente er voor hen is. De wooncrisis is een illustratie voor de vertrouwensbreuk tussen veel van onze inwoners en de overheid. Ik wil er heel graag aan bijdragen om dit te herstellen.

Om een begin te maken om deze band te herstellen is een radicale omwenteling nodig. Tegelijkertijd moeten we eerlijk zijn over wat er als gemeente binnen onze mogelijkheden ligt. We kunnen helaas niet alles tegelijkertijd. Het is dus van belang dat we én scherpe keuzes maken voor de komende jaren, maar tegelijkertijd weer vol inzetten op *volkshuisvesting* als gemeentelijke kerntaak.

Als het gaat om die scherpe keuzes, kiezen we in deze Woonvisie expliciet de kant van de inwoners - zowel de huidige als de toekomstige – die de afgelopen jaren het meest te lijden hebben gehad onder de wooncrisis. Dat zijn die inwoners voor wie huizen onbetaalbaar of onbereikbaar zijn geworden en die groepen die genoegen moesten nemen met slecht onderhouden of te dure huizen. We staan dan ook zij-aan-zij met mensen in kwetsbare posities, met woningzoekenden met lagere en middeninkomens en met huurders en eigenaar-bewoners.

Met de blik op de toekomst, gaan we vol voor échte volkshuisvesting. Het goede nieuws is dat we in het verleden hebben laten zien dat we daar goed in zijn. We zijn het alleen verleerd. Voordat de nadruk steeds meer kwam te liggen op marktwerking, waren we in staat om dankzij gedegen volkshuisvestingsbeleid, zorgvuldige planning en goede relaties met woningcorporaties, kwalitatieve en betaalbare huizen voor iedereen te bouwen in een ongedeelde stad. Door deze gestructureerde aanpak konden we de kwaliteit van volledige wijken verbeteren en het algehele niveau van de leefomgeving opkrikken. Ik geloof erin dat we dat dit onszelf weer kunnen aanleren.

Een trend die gedurende decennia is ingezet, is niet in enkele jaren te keren. Het is vergelijkbaar met het besturen van een mammoettanker: het vraagt veel stuurmanskunst en geduld om de in het verleden ingezette koers bij te sturen. Deze Woonvisie en de route die we erin uitstippelen vormen belangrijke stappen om de toegankelijkheid van de stad te vergroten en te zorgen dat iedereen een fijn huis heeft in een mooie, groene leefomgeving.



PAUL SMEULDERS
Wethouder Wonen





1 INLEIDING

1.1 Waarom maken we een woonvisie?

Arnhem staat voor flinke opgaven op het gebied van wonen. We hebben in onze stad te maken met een groot woningtekort. Als iemand al niet zelf een woning zoekt, is er altijd wel iemand anders in de directe omgeving die druk bezig is met de zoektocht naar een huis. Dat is zorgelijk. Wonen is immers niet voor niets een belangrijk grondrecht. Iedereen zou een goede, betaalbare woning moeten hebben. Om dit tij te keren, moeten er de komende jaren veel huizen bijkomen.

De woonopgaven voor Arnhem liggen echter niet enkel in de aantallen, maar ook, en bovenal, in de kwaliteit en de leefbaarheid van onze woningen en wijken. De afgelopen jaren zijn in Arnhem de verschillen binnen de stad te groot geworden. Hoewel de verschillen tussen en de eigenheid van de wijken onze stad maken, is de plek waar iemand woont helaas van grote invloed geworden op de kwaliteit van leven en de kansen die iemand heeft. Dat is voor ons niet te accepteren. Waar je woont, mag niet bepalend zijn voor de kansen die je hebt om fijn te leven en om mee te kunnen doen.

Wij zien een enorme uitdaging in het vinden van de juiste balans tussen het bijbouwen van voldoende woningen én het behouden en (waar mogelijk) verbeteren van de kwaliteit van huizen en de leefomgeving. Hoewel deze uitdaging groot is, kan hij ons ook kansen bieden. Voor steeds meer mensen is Arnhem namelijk een aantrekkelijke woonstad. Dat zit hem in het groen van onze parken, de bedrijvigheid en creativiteit in de stad, in de reflectie en het vermaak dat onze dans- en toneelgezelschappen bieden, in de kwaliteit van ons onderwijs en natuurlijk in de gunstige ligging in het land. Door het bijbouwen van woningen en door op andere manieren te investeren in de stad, hebben we de kans om de kwaliteit van onze wijken te vergroten, passende woningen voor ouderen te bouwen, slecht verhuurderschap te weren, en goed geïsoleerde, betaalbare woningen aan de stad toe te voegen.

Al met al zijn de opgaven groot: we moeten dan ook snel aan de slag.

Vanzelfsprekend vragen de woonopgaven waarvoor we staan om een duidelijk plan en een actuele visie van de gemeente. In deze Woonvisie maken we duidelijk hoe we tegen het wonen in Arnhem aankijken, wat onze ambities zijn en wat we de komende jaren allemaal gaan doen om de opgaven voor de stad op te pakken. We zetten uiteen welke keuzes we op de kortere termijn maken (tot 2029) en hoe we op de langere termijn (2034) werken aan een eerlijke stad waar mensen goed kunnen wonen. Dat doen we omdat we het nodig vinden, maar ook omdat het moet. In de wet is opgenomen dat gemeenten een actuele Woonvisie moeten hebben.

In het plan dat voor u ligt beschrijven we hoe we richting geven aan de grote volkshuisvestelijke opgaven van deze tijd. We stellen hierbij het recht op wonen centraal. Het recht op wonen is voor ons een krachtige belofte die we met vastberadenheid omarmen en waar we verantwoordelijkheid voor nemen. Dat is voor ons allesbehalve vrijblijvend. Het recht op wonen staat voor het recht van mensen om een plek te hebben waar jij, je gezinsleden en je spullen veilig zijn. Een plek waar je een thuis kunt maken en die zich in een veilige, gezonde omgeving bevindt. Hoewel het recht op wonen niet inhoudt dat iedereen een huissleutel kan ophalen bij de overheid, vraagt het wel om een overheid die zich tot het uiterste moet inspannen om te zorgen dat er geschikte woningen voor iedereen zijn.

Met deze Woonvisie willen we de regie op het wonen terugnemen. Het is wat ons betreft tijd voor wat meer volkshuisvesting en wat minder marktwerking. Hoewel dat niet betekent dat we in de illusie leven dat we de woonopgave zelf, zonder hulp van bijvoorbeeld inwoners, corporaties, beleggers, bouwers en ontwikkelaars, op kunnen pakken, betekent het wel dat we duidelijker maken binnen welke kaders we willen samenwerken en dat we pal staan voor het publieke belang, voor het recht op wonen.

1.2 Beleidscontext van de Woonvisie

Een stad die groeit
'Het wonen' staat uiteraard niet op zichzelf. Om onze stad leefbaar, gezond en bereikbaar te houden en de huishoudensgroei te faciliteren, dienen we ook voor voldoende werkplekken in Arnhem te zorgen, het voorzieningenniveau op peil te houden, en zullen we ons moeten we verhouden tot de extra vervoersbewegingen die een groeiende stad met zich meebrengt.

Hoewel de Woonvisie daarmee zal raken aan veel verschillende vraagstukken, zoals duurzaamheid, ruimtelijke ordening, mobiliteit en de economie, beperkt de woonvisie zich ook tot volkshuisvestelijke thema's, zoals de beschikbaar- en betaalbaarheid van woningen en de leefbaarheid van de omgeving.

De Woonvisie is dan ook onderdeel van een breder geheel beleidsstukken. Van belang hierbij is dat de complexe keuzes over de indeling van de stad en de vraag naar ruimte worden gemaakt in de Omgevingsvisie en in het kader van de verstedelijkingsstrategie. De Woonvisie borduurt daarop voort en geeft verder inkleuring aan het Omgevingsvisie-onderdeel 'Een stad waarin het goed wonen is'. Hoe we onze stad bereikbaar houden, werken we uit in het separate Duurzame Mobiliteitsplan. In onze Kantorrennota en de Visie Werklocaties is al vastgesteld hoe we de werkgelegenheid willen vasthouden in een groeiende stad.

De Woonvisie sluit verder ook nadrukkelijk aan bij de doelen en inspanningen die worden genomen vanuit het Nationaal Programma Arnhem-Oost. Bij één van de drie lijnen uit dit programma ('wonen en leven') is nadrukkelijk de samenhang gezocht met de voorliggende Woonvisie.

Woningwet en woningcorporaties
Deze Woonvisie is het koersbepalende document waarin we bepalen hoe we de Arnhemse woonopgaven aanpakken. Behalve dat we in Arnhem grote opgaven hebben én grote urgentie voelen om een actueel woonplan te hebben, is de Woonvisie ook een wettelijk verplicht document. Op grond van de Woningwet zijn gemeenten verplicht een actuele Woonvisie te hebben en deze om de vijf jaar te actualiseren. Onze vorige Woonvisie is vastgesteld in 2015. Die Woonvisie is daarmee inmiddels zowel inhoudelijk als formeel verouderd.

Wettelijk gezien heeft de Woonvisie een belangrijke relatie met de corporatiesector. Een actuele Woonvisie is in dat licht noodzakelijk, omdat woningcorporaties naar redelijkheid een bijdrage moeten leveren aan de uitvoering ervan. De voorliggende Woonvisie zal de basis vormen voor de prestatieafspraken die we met woningcorporaties maken. Periodiek worden door de minister 'volkshuisvestelijke prioriteiten' aangewezen die een plek moeten hebben in de prestatieafspraken. Deze prioriteiten (die als bijlage zijn toegevoegd) zijn in deze Woonvisie verwerkt. Voor woningcorporaties, maar ook voor gemeenten en het Rijk, vormen ook de Nationale Prestatieafspraken een belangrijk richtinggevend document dat gevolgen heeft voor de keuzes die corporaties de komende jaren kunnen maken en de investeringsruimte die zij hebben.

Voor ons is het echter vanzelfsprekend dat een nieuwe Arnhemse woonvisie een bredere reikwijdte kent dan de opgaven die spelen binnen de woningcorporatiesector. Deze Woonvisie is het overkoepelende document voor het volledige woonbeleid en is van belang voor alle partijen die zich inzetten voor het wonen in Arnhem.

Volkshuisvestingsprogramma (en samenhang met de Nota Wonen-en-Zorg)
Naar verwachting treedt in 2024 de Wet versterking regie op de volkshuisvesting in werking, waardoor 'Volkshuisvesting' wordt toegevoegd aan de hoofddoelen van de Omgevingswet. Gemeenten dienen daarna in de Omgevingsvisie het woonbeleid op hoofdlijnen uit te zetten en een verplicht 'volkshuisvestingsprogramma' op te stellen, waarvan de realisatie van voldoende aantallen betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen een verplicht onderdeel is. In deze Woonvisie is rekening gehouden met dit wetsvoorstel. Deze Woonvisie vormt samen met de Nota Wonen-en-Zorg en de Woondeal 2.0 ons Volkshuisvestingsprogramma.

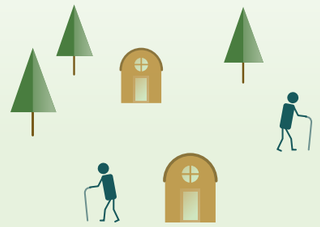
Binnen dit Volkshuisvestingsprogramma gaat de Nota-Wonen-en-Zorg in de volle breedte over de beschikbaarheid van woonruimte voor ouderen en aandachtsgroepen. Deze Nota is in april 2023 door de gemeenteraad van Arnhem vastgesteld. Omdat die nota dit onderwerp uitputtend behandelt, komt deze opgave in deze Woonvisie minder uitgebreid aan de orde. Wel zijn de belangrijkste uitgangspunten in deze Woonvisie opgenomen en is verduidelijkt als acties uit de Nota Wonen-en-Zorg al verder geconcretiseerd zijn.

1.3 We doen het samen

Inwoners
Vanzelfsprekend zijn de woonbehoeften, woonwensen en signalen van onze inwoners (en nieuwkomers van buiten de stad die in Arnhem een woning zoeken) leidend bij wat we doen. We blijven huurders, woningzoekenden en eigenaarbewoners de komende jaren opzoeken om een rechtvaardig woonbeleid te voeren. Dat doen we uiteraard door hun belangenverenigingen te betrekken bij de uitwerking van beleid, maar ook door in gesprek te blijven met inwoners. Inwoners hebben ook vooral een belangrijke signaalfunctie bij zaken waar het knelt of waar misstanden op de loer liggen. Door deze meldingen zijn we in staat passende acties te nemen en beleid te ontwikkelen als een signaal een trend blijkt te zijn.

Partners in de stad
De opgaven waarvoor we staan kunnen we niet alleen aan. We gaan verbindingen in de stad aan om onze ambities te realiseren. Dit blijven we doen met de vakmensen in de stad. Met bouwende, verhurende, beleggende, verkopende en ontwikkelende partijen sloten we in 2022 een Stadsakkoord. In dit akkoord hebben we een basis vastgelegd voor de afstemming en samenwerking met veel professionals in de stad. Inmiddels hebben de Stadsakkoord-partijen zich verenigd in het Woningbouw Platform Arnhem. Via dit Platform zullen we met elkaar het goede gesprek blijven voeren over bouwen en wonen. De Arnhemse Verhuurders Vereniging (AVV) en het Huurdershuis betrekken we nadrukkelijk bij zaken die de (particuliere) huursector aangaan.
De komende jaren zullen we onze banden met zorg- en welzijnspartijen versterken. Dat is van belang, omdat wonen net zoveel over mensen gaat als over stenen. De partijen die dagelijks zijn betrokken bij de zorg of het welbevinden van anderen, weten als geen ander hoe we handen en voeten kunnen geven aan ons woonbeleid. Deze partijen worden ook steeds belangrijker voor het wonen, omdat mensen steeds langer thuis en steeds vaker zelfstandig wonen. Ook de wet verwacht dat we met deze partijen meer gaan samenwerken en dat we ze betrekken bij het maken van de jaarlijkse prestatieafspraken die we maken met woningcorporaties en hun huurdersorganisaties.

Woningcorporaties zijn en blijven onze premium



We gaan volop samenwerken en verbindingen leggen om de Woonvisie uit te voeren. Immers, de stad maken we samen.

partners. Concreet betekent dit dat we in Arnhem een woning pas écht als sociaal beschouwen als deze niet alleen een lage huur heeft, maar ook wordt verhuurd door een woningcorporatie.

Regio, Provincie, Rijk
Hoewel Arnhem unieke uitdagingen kent, zijn veel opgaven gemeente-overstijgend en kennen veel overheden soortgelijke uitdagingen. De afgelopen jaren is de samenwerking met de gemeenten in de regio, de provincie Gelderland en het Rijk flink geïntensiveerd. Bij veel van onze gemeenschappelijke opgaven vindt vanuit de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) regie of ondersteuning plaats.

De afstemming tussen medeoverheden is niet alleen nuttig en noodzakelijk voor ons, maar vooral ook voor onze inwoners en woningzoekenden. Onze groene regio kent een mooie verscheidenheid aan woonmilieus, waardoor we aan veel woningzoekenden een woning in een passende omgeving kunnen bieden. Met de gemeenten in de regio, en met behulp van de provincie en GMR, lukt het ook steeds beter om regionaal afspraken te maken over een betere verdeling van sociale en betaalbare huurwoningen en over de huisvesting van aandachtsgroepen.

Op het gebied van Wonen is de Woondeal 2.0 het belangrijkste document waarin onze samenwerking is geconcretiseerd. Deze Woondeal 2.0 betreft een ambitieuze samenwerkingsagenda, waarin we met de gemeenten in de regio, de provincie Gelderland en de rijksoverheid afspraken hebben gemaakt over een aantal grote onderwerpen. De afspraken gaan bijvoorbeeld over continuïteit en versnelling van de bouwproductie, verstedelijking en gebiedsontwikkeling, huisvesting van aandachtsgroepen, leefbaarheid, en klimaatadaptieve en circulaire woningbouw. Vanuit de rijksoverheid zijn de afgelopen jaren steeds meer programma's, wetten en regels geïntroduceerd waaruit blijkt dat ook de landelijke overheid steeds meer publieke regie terugneemt op de volkshuisvesting. Dat juichen we van harte toe.

1.4 Totstandkoming

Bij het maken van deze Woonvisie vonden we het belangrijk om volop de kans te bieden aan Arnhemmers en vakmensen om mee te denken en mee te doen. We hebben daarbij zoveel mogelijk 'van buiten naar binnen' gewerkt.

Het startpunt voor deze Woonvisie vormde de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie. Om iedereen mee te laten denken en mee te laten werken aan deze Woonvisie, organiseerden we een uitgebreid meedenktraject. Via diepte-interviews, kortere straatinterviews en zowel grote als kleine bijeenkomsten hebben we ons best gedaan om met zoveel mogelijk Arnhemmers en vakmensen te spreken. Om mensen ook te inspireren over 'het wonen' organiseerden we in samenwerking met CASA een meet-up. Om onorthodoxe, nieuwe ideeën op te halen, schreven we ook de prijsvraag 'Het Beste Woonidee van Arnhem' uit. Hieruit kwamen 138 ideeën voort die ons inspireerden in onze planvorming.

In deze Woonvisie treft u in de verschillende hoofdstukken aan wat we de afgelopen periode van Arnhemmers en vakmensen hebben gehoord en wat de opbrengst van verschillende bijeenkomsten of gesprekken waren. In Bijlage 1 'Totstandkoming Woonvisie: Opzet en Participatie treft u een uitgebreide weergave aan van het participatietraject en de totstandkoming van deze visie. (Inclusief alle inzendingen voor het Beste Woonidee van Arnhem).

Tijdens de bijeenkomsten en de vele gesprekken die we voerden, hebben we gemerkt dat veel Arnhemmers en vakmensen grote plannen, grote zorgen en een grote liefde voor deze stad hebben. Vooral viel op dat veel mensen bereid zijn met ons de komende jaren de opgaven op te willen pakken. Die energie en die bereidwilligheid houden we graag vast als we deze visie uit gaan voeren.



1.5 Leeswijzer

De Woonvisie begint in hoofdstuk 2 met een korte beschrijving van de uitdagingen waar we in Arnhem voor staan. Om te komen tot een visie, is het namelijk van belang om de klokken gelijk te zetten. Dit hoofdstuk bevat een korte probleemanalyse met de feiten en cijfers die de basis vormen voor dit beleidsdocument. Na de probleemanalyse, volgt vanaf hoofdstuk 3 de daadwerkelijke visie. In hoofdstuk 3 beschrijven we het hogere kwalitatieve doel dat we nastreven en de meetbare effecten waaraan we succes afmeten.

In hoofdstuk 4 tot en met 7 beschrijven we langs welke hoofdlijnen we de komende jaren aan het hogere doel gaat werken. In deze hoofdstukken beschrijven we telkens wat we op dit moment constateren in onze stad en hoe we het liefste zien dat onze stad eruit zou zien. Daarbij hoort uiteraard ook een heldere uiteenzetting van wat we de komende jaren allemaal concreet gaan doen.

In hoofdstuk 8 beschrijven we hoe we bekostigen wat we zullen doen en hoe we in de gaten gaan houden of we op koers liggen.

2 DE URGENTIE

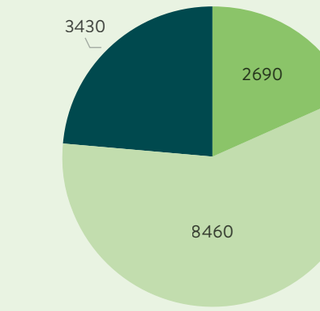
De uitdagingen, feiten en cijfers in vogelvlucht

In Arnhem staan we voor grote opgaven. We moeten de groei van onze stad in goede banen leiden en tegelijkertijd de nijpende woningnood en woonongelijkheid oplossen. De urgentie is hoog. Dit blijkt ook telkens weer uit data en onderzoek over lokale en landelijke woningbouwontwikkelingen.

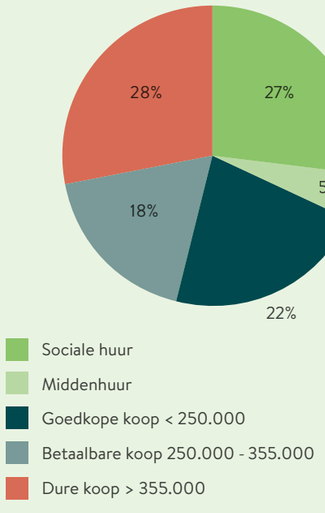
De belangrijkste onderlegger voor deze Woonvisie is het Woonbehoefteonderzoek 2022 van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Dit onderzoek is als bijlage bij deze Woonvisie toegevoegd. Elke drie jaar voeren we een onderzoek uit naar de actuele woonbehoefte. Op die manier kunnen we een goede inschatting maken van de aantallen woningen die nodig zijn en de typen woningen die we moeten bouwen.

In de bijgevoegde onderzoeken en in de rest van deze Woonvisie beschrijven we uitgebreid voor welke opgaven we staan en wat we over de verschillende thema's constateren in de stad. In dit hoofdstuk staan we – kort – stil bij zes belangrijke constateringen die mede de basis vormen voor deze Woonvisie. Hoe we de woonopgave vormgeven houdt uiteraard ook verband met hoe we met mobiliteit, de werkgelegenheid, het groen en andere functies in de stad omgaan. In dit hoofdstuk lichten we kort de uitdagingen toe die specifiek het wonen raken.

Kwantitatieve woonbehoefte



Kwalitatieve woonbehoefte



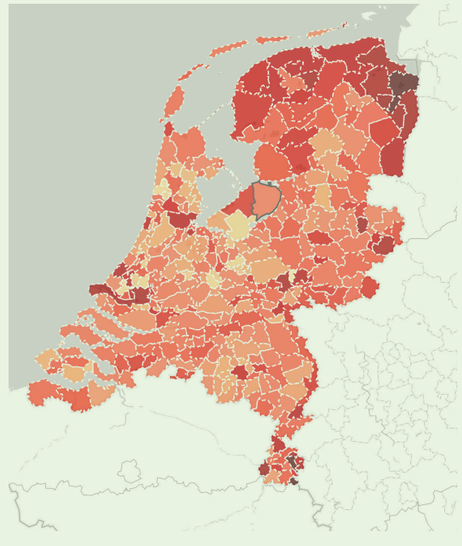
1 Er is geen goede match tussen de vraag naar en het aanbod van woningen.

Op basis van onderzoek is er behoefte aan 11.150 extra woningen die in de periode 2022-2030 toegevoegd moeten worden en 14.580 tussen de periode 2022-2040. In Arnhem is veel behoefte aan sociale en betaalbare woningen. Van de totale woningbehoefte betreft 72% een sociale huur-, middeldure huur- of betaalbare koopwoning. Op dit moment zijn er in Arnhem helaas nog niet voldoende woningen – met de goede huur- of koopprijzen – in de planning opgenomen om deze opgave goed op te vangen.

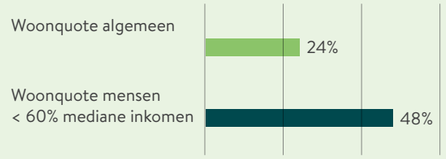
2 Het is relatief duur om te wonen

Uit de landelijke Monitor Brede Welvaart blijkt dat de totale woonquote (huur of hypotheeklasten) in Nederland relatief hoog is. Nederland stond in 2021 23e van de 25 EU-landen: gemiddeld bedroegen de woonkosten 23,9 % van het besteedbaar inkomen. Voor mensen met lagere inkomens (personen die 60% of minder van het mediane inkomen verdienen) geldt dat 48% van het inkomen uitgegeven wordt aan kosten voor het huis. De woonquote is in Nederland, en in Arnhem, het laagst voor inwoners met een koopwoning.

De afgelopen jaren merken we dat naast de woonkosten ook de energielasten steeds zwaarder drukken op het inkomen. Het aandeel personen dat te maken heeft met energiearmoede is relatief hoog in Arnhem, blijkt ook uit de TNO-armoedekaart (zie onder). 11,7% van de inwoners heeft te maken met energiearmoede, gemeten als het % huishoudens met enerzijds een laag inkomen en anderzijds óf hoge energiekosten óf een woning met een relatief lage energetische kwaliteit.



Woonquote: % inkomen aan huur of hypotheek



3 Er is sprake van een tweedeling in de stad en een onevenredige verdeling van sociale huurwoningen

Stapelingen van complexe problemen rondom armoede, werkloosheid, (geestelijke) gezondheid en criminaliteit, concentreren zich in een specifiek aantal gebieden in Arnhem. Eén van de zaken die daaraan bijdraagt, is dat in deze wijken hoge concentraties van de allergoedkoopste sociale huurwoningen staan. Over de afgelopen decennia heen hebben beleidskeuzes en maatschappelijke ontwikkelingen eraan bijgedragen dat in deze woningen vaak mensen zijn gaan wonen met een vorm van kwetsbaarheid, bijvoorbeeld omdat ze een geestelijke of lichamelijke beperking hebben of omdat ze laaggeletterd of statushouder zijn. Hierdoor is de veerkracht van buurten onder druk komen te staan. Oorzaken daarvan zijn dat woningcorporaties er steeds minder mochten zijn voor mensen met middeninkomens en dat zij 'passend' moesten gaan toewijzen.

In wijken in Arnhem is de samenredzaamheid steeds meer onder druk komen te staan. Waar in 1997 nog iets meer dan 40% van de corporatiewoningen werd bewoond door mensen met een midden- of hoger inkomen, is dat nu nog maar iets meer dan 25%. Personen met lagere inkomens zijn juist steeds meer afhankelijk geworden van sociale huurwoningen, omdat zij geen koopwoning meer kunnen bemachtigen. We zien dat de leefbaarheid in de 'beste' buurten steeds beter wordt, en de leefbaarheid in minder veerkrachtige wijken niet echt verbetert.

4 We staan voor uitdagingen op het gebied van klimaat en energie.

Het klimaat verandert ontegenzeggelijk. Snelle en effectieve maatregelen zijn nodig om de klimaatcrisis te bestrijden. De gemeente werkt met veel partijen samen om de gebouwde omgeving in Arnhem CO_2-neutraal te maken richting 2050. Nu is circa 80% van de Arnhemse woningen en gebouwen aangesloten op aardgas. Afgesproken is dat in 2050 het aardgas helemaal vervangen moet zijn door duurzame energie voor warmte. Dit kan met warmtenetten voor een hele buurt, of met een duurzame oplossing per huis of gebouw.

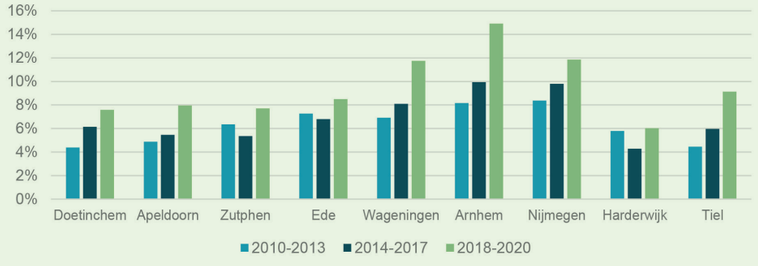
Op basis van een eerste analyse van de totale woningvoorraad in de gemeente Arnhem blijkt dat er van de 81.000 woningen in Arnhem (situatie februari 2023) meer dan 30.000 woningen een slechter label hebben dan C , deze woningen moeten in ieder geval worden geïsoleerd.

5 De particuliere huursector is in Arnhem door gebrek aan regelgeving hard gegroeid

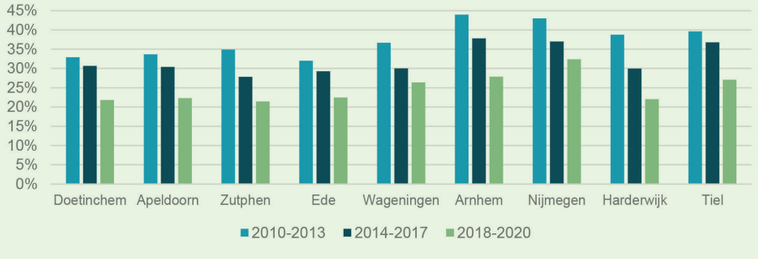
In Arnhem is de particuliere huursector de afgelopen jaren hard gegroeid. De toevoegingen van woningen in dit segment hebben grote voordelen. Voor veel mensen met midden- en hogere inkomens zijn de huisvestingskansen groter geworden. Op dit moment constateren we echter ook dat er niet veel meer behoefte is aan meer woningen in dit segment.

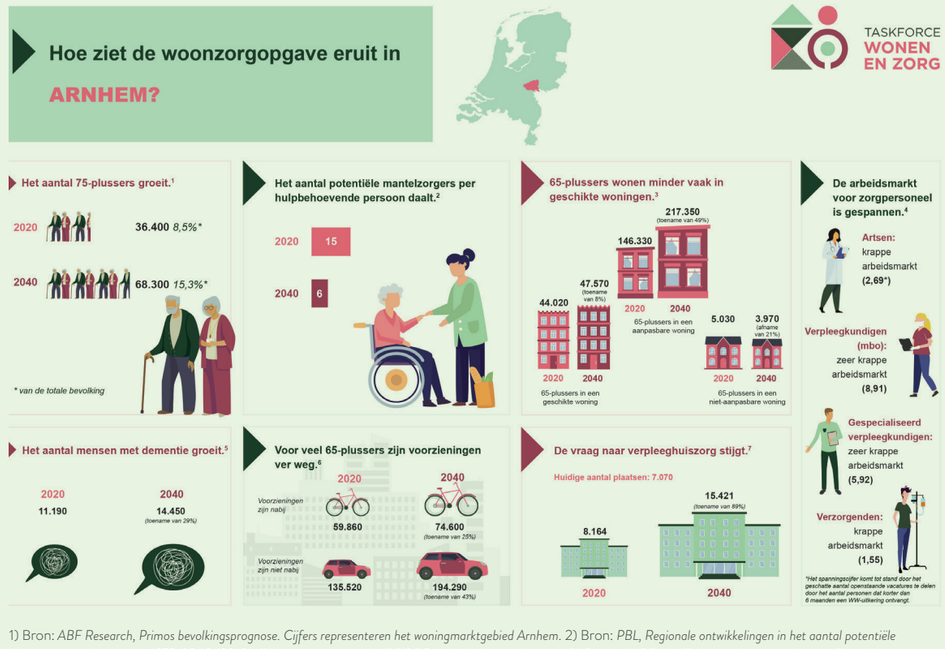
De afgelopen jaren hebben we gezien dat in Arnhem relatief veel woningen zijn opgekocht door beleggers die er niet zelf zijn gaan wonen. Deze woningen zijn daardoor niet meer beschikbaar als koopwoning voor potentiële eigenaarbewoners. Omdat de particuliere huursector grotendeels ongereguleerd is, hebben we als gemeente beperkt grip op er wat er met deze woningen gebeurt en hoe de verhuursituatie is.

Investeerders



Koopstarters





1) Bron: *ABF Research, Primos bevolkingsprognose. Cijfers representeren het woningmarktgebied Arnhem.* 2) Bron: *PBL, Regionale ontwikkelingen in het aantal potentiële helpers van ouderen tussen 1975-2040 (2018). Cijfers representeren de COROP-regio Arnhem-Nijmegen.* 3) Bron: *ANBO/ActiZ, Investeringsopgave Langer Thuis Wonen (2019). Cijfers representeren de zorgkantoorregio Arnhem.* 4) Bron: *UWV Spanningsindicator, 2e kwartaal 2020. Cijfers representeren de arbeidsmarktregio Midden-Gelderland.* 5) Bron: *Alzheimer Nederland, prognose mensen met dementie per gemeente 2020-2050 (2020). Cijfers representeren de zorgkantoorregio Arnhem.* 6) Bron: *ANBO/ActiZ, Investeringsopgave Langer Thuis Wonen (2019). Cijfers representeren de zorgkantoorregio Arnhem.* 7) Bron: *TNO, Prognose capaciteitsontwikkeling verpleeghuiszorg (2019) en Prognose capaciteitsontwikkeling verpleeghuiszorg fase II (2020). Cijfers representeren de zorgkantoorregio Arnhem.Vraag op basis van het (geprognosticeerde) aantal verzilverde Wlz-indicaties. Aanbod op basis van de VV4-VV10-capaciteit in 2018.*

Hoewel het grootste deel van de verhuurders woningen verhuurt met oog voor de huurder en met een goede kwaliteit van de woning, ligt malafide verhuurderschap ook vaak op de loer. Bij het Huurdershuis kwamen de afgelopen jaren jaarlijks honderden meldingen binnen over onwenselijke situaties.

Onderzoek van de Provincie Gelderland over één-woningaankopen binnen de provincie, toont aan dat over de afgelopen 10 jaar het aandeel woningen gekocht door investeerders binnen de provincie het hardst is toegenomen in de gemeente Arnhem (+7 procentpunten). Gelijktijdig is het aandeel woningen gekocht door koopstarters in onze gemeente het hardste afgenomen.

6 Ouderen wonen nog niet vaak genoeg in een geschikte woning

Van de woonvraag van specifieke doelgroepen en van personen behorende tot aandachtsgroepen, zal de vraag van ouderen naar verschillende vormen van wonen met zorg de komende jaren het grootst zijn. Steeds meer ouderen wonen tot latere leeftijd in het huis dat voor hen vertrouwd is. Dat stelt echter wel eisen aan de woning en de mogelijkheden om zorg te ontvangen.

In de afbeelding op deze pagina is de woonzorgopgave voor ouderen in beeld gebracht. De gemeentelijke Nota Wonen-en-Zorg gaat uitgebreider in op de wonen-en-zorg-opgave in de volle breedte. Hierin is, bijvoorbeeld, ook aandacht voor de huisvestingsvragen van dak- en thuislozen en uitstromers uit zorginstellingen.

3 DE MISSIE

Het is evident dat we in Arnhem voor grote opgaven staan als het gaat om het wonen. Maar vanuit welke houding geven we de komende jaren richting aan alles wat gaan doen en laten, vanuit waar gaan we beweging stimuleren, en wat gaan we uitdragen en faciliteren?

In deze Woonvisie kiezen we als oogmerk, ofwel als ons hogere kwalitatieve doel, voor 'Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen'. Dit oogmerk geeft richting, maar laat ook ruimte.

3.1 Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen

In een eerlijke stad kan iedereen - arm en rijk, jong en oud, ongeacht achtergrond - goed wonen. Wonen is een grondrecht. Inwoners willen een overheid die dit recht serieus neemt en een gemeente die hiervoor verantwoordelijkheid neemt. Een eerlijke stad betekent ook dat de plek waar je woont niet bepalend is voor de kansen die je hebt om fijn te leven, mee te doen en ertoe te doen.

Goed wonen is de basis voor een gezond, gelukkig en kansrijk leven. Dat vraagt een woning waar men zich thuis voelt. Een woning die de gezondheid niet schaadt, waar de rust wordt ervaren dat men er kan blijven. Waar de bewoners na het betalen van de woonlasten voldoende geld overhouden voor andere primaire levensbehoeften. Betaalbaar wonen dus.

Het vraagt om een woning die staat in een buurt waar het schoon, heel en veilig is op straat, waar mensen prettig met elkaar omgaan en waar voorzieningen nabij zijn. Een stad waar mensen samenleven en elkaar – ongeacht inkomen en achtergrond – ontmoeten. Een ongedeelde stad, waar bewoners verschillen zonder te vervreemden.

Een eerlijke stad houdt ook in, dat we nu niet zoveel van de wereld opmaken dat toekomstige stadgenoten veel minder hebben dan wij nu. Een stad waar het wonen duurzaam is.

De gemeente Arnhem weet dat een eerlijke stad veel meer vraagt dan wonen alleen, maar dat het wonen wel een enorme bijdrage kan leveren. Met deze woonvisie zetten we uiteen welke stappen we als stad gaan nemen om dat ideaal dichterbij te brengen, liever vandaag dan morgen, maar zeker met het oog op de toekomstige stad.

3.2 Waaraan meten we succes af ?

'Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen' is een oogmerk waarin de gemeente Arnhem een belangrijke rol gaat nemen, maar dat we alleen samen kunnen waarmaken. Samen met bewoners en met onze partners in de bouw, de zorg, het welzijn, de politie en de scholen.

Een goede samenwerking begint met duidelijkheid over waaraan wij succes afmeten. Wat zijn de beoogde effecten op de lange termijn? Een kwantitatieve vertaling, van ons kwalitatief omschreven oogmerk. Hierbij moet duidelijk zijn dat het de beoogde "outcome" betreft. Sommige zaken hebben we volledig zelf in de hand, maar veel is afhankelijk van de context – denk aan de economie, de demografie en de landelijke politiek - waarin we de woonvisie samen gaan waarmaken. Er direct op sturen kan dan niet, maar met alle kracht beïnvloeden kan wel.

Een radicale omwenteling met een versterkte nadruk op het recht op wonen, vraagt ook om scherpe doelen waar we naartoe willen werken. Deze doelen zijn opgenomen in de tabel op de volgende pagina.

3.3 Onze inzet

In de hiernavolgende vier hoofdstukken beschrijven we waar de gemeente de komende jaren op inzet om ons hogere kwalitatieve doel 'Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen' te bereiken.

Doelen Woonvisie

EERLIJKE STAD	**Gelijke Kansen**	• In 2034 is de ongelijkheid tussen wijken op het gebied van de participatiegraad (in werk en onderwijs) verminderd *(bron: CBS).* • In 2034 is de ongelijkheid tussen wijken op het gebied van het aandeel mensen dat zich gezond tot zeer gezond voelt verminderd. *(bron: CBS/veerkracht/Arnhemse Leefbare Wijken Monitor).*
	Ongedeeld	• In 2034 is de ruimtelijke concentratie van mensen in een kwetsbare situatie verminderd. (bron: CBS/veerkracht) • In 2034 is de ongelijkheid tussen wijken op het gebied van het aandeel mensen dat zich gezond tot zeer gezond voelt verminderd. *(bron: CBS/veerkracht)*
	Betrokken	• In 2034 is de sociale samenhang verbetert in wijken waarin dit nu ondergemiddeld is. *(bron: Leefbaarometer, onderdeel sociale samenhang/ Arnhemse Leefbare Wijken Monitor)*
IEDERE ARNHEMMER	**Betaalbaar**	• In 2034 komt het aandeel sociale huur en betaalbare koop in de bestaande voorraad en planvoorraad overeen met het aandeel van de vraag volgens het woonbehoefteonderzoek. Het aandeel corporatiehuurwoningen (sociaal en midden) is nog steeds 35% (of hoger) (Jaarlijkse Voortgangsrapportages 'Arnhem Biedt Woonruimte'). • In 2034 is het aandeel corporatiehuurwoningen in Arnhem 35% of hoger.
	Beschikbaar	• In 2034 is de woningvoorraad (conform het regionale Woonbehoefteonderzoek) gegroeid van 80.000 tot 92.000 woningen. Dit pakken we integraal op: De milieu-impact en CO_2 uitstoot per woning als gevolg van nieuwbouw is verlaagd met 50%. • In 2030 is dakloosheid beëindigd.
	Passend	• In 2034 is de slaagkans voor een sociale huurwoning voor personen behorende tot aandachtsgroepen verbeterd. • In 2034 zijn in de sociale huur de aantallen van de jaarlijkse toewijzingen van grote gezinnen naar kleine woningen plus de aantallen toewijzingen van kleine huishoudens naar grote woningen verminderd. *(bron: Enserve)*
GOED WONEN	**Gezond**	• In 2034 is vocht en schimmelproblematiek verminderd. (bron: Arnhemse Leefbare Wijken Monitor). • In 2034 hebben bewoners minder last van de gevolgen van langdurige hitte; speciaal zij die behoren tot onze meest kwetsbare doelgroepen. • In 2030 zijn woningen klimaatbestendiger geworden door overtollige verharding te verminderen en groen toe te voegen
	Duurzaam	• In 2030 is de CO_2 uitstoot van de woningvoorraad afgenomen met 15%. *(bron en monitoring via Nemia en Transitivisie warmte)* • In 2030 zijn 35.000 extra woningen goed geïsoleerd *(bron en monitoring via Arnhemse aanpak woningisolatie)* • In 2030 zijn 6500 woningen aardagsvrij (bron via Nemia en Transitivisie warmte) • In 2034 is de risicogroep voor energiearmoede (slecht geïsoleerde woning & laag inkomen) verminderd.
	Leefbaar	• In 2034 is de leefbaarheid in wijken waar deze nu benedengemiddeld is verbeterd. *(bron: leefbaarometer)* • In 2034 is de ongelijkheid tussen wijken op het gebied van veiligheid en overlast verminderd. *(bron: CBS/veerkracht)* • In 2034 is de tevredenheid van bewoners met hun leefomgeving gestegen in wijken waar deze nu benedengemiddeld is.

Elk hoofdstuk bevat een strategie waarmee we – in nauwe samenwerking met onze partners op het gebied van wonen – een wezenlijke verandering teweeg willen brengen. In deze hoofdstukken is daarbij opgenomen welke maatregelen we nemen en welke uitgangspunten we hanteren om handen en voeten te geven aan de strategieën. De vier verschillende strategieën dragen allemaal bij aan de verschillende goals en het oogmerk.

'Wonen' staat daarbij niet op zichzelf. Hoewel de Woonvisie zich beperkt tot volkshuisvestelijke thema's, zal een geïsoleerde aanpak ons niet veel verder brengen. De strategieën die we zullen volgen om onze doelen te bereiken, zullen dan ook vaak sec het wonen raken, maar soms ook breder gaan. Wonen is immers nauw verbonden met thema's als veiligheid, vergroening, gezondheid, mobiliteit, het werken, verstedelijking en leefbaarheid. In een strategie die bijvoorbeeld gaat over het verbeteren van de leefbaarheid en van buurten, wordt veel gevraagd van het wonen, maar raken we ook aan veiligheid en het bredere ruimtelijk en sociaal domein. Als concretisering van zo'n strategie kan de woningbouwprogrammering, de woonruimteverdeling of de verduurzaming worden ingevuld.

De strategieën die we zullen volgen worden in het volgende hoofdstuk uitgewerkt. De strategieën zijn:

I WOONRUIMTE VOOR IEDEREEN
II EEN ONGEDEELDE STAD
III WONINGEN MET KWALITEIT
IV WONEN ALS FUNDAMENT

3.4 Schematische weergave Woonvisie

Oogmerk (H3)	***Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen***		
Goals (H3)	**EERLIJKE STAD**	**IEDERE ARNHEMMER**	**GOED WONEN**
	Gelijke kansen Ongedeeld Betrokken	Betaalbaar Beschikbaar Passend	Gezond Duurzaam Leefbaar
Strategies (H4-H7)	**1 Woonruimte voor iedereen** – door nieuwbouw en beter gebruik bestaande gebouwen **2 Een Ongedeelde Stad** – door gebiedsgericht te werken en te sturen op maatschappelijk rendement **3 Woningen met Kwaliteit** – door aanpakken van huisjesmelkers en versnellen verduurzaming **4 Wonen als Fundament** – door betaalbaar wonen en aandacht voor mensen met een hulpvraag		
Uitwerking H4-H7)	**DRAAGVLAK**	**REGELGEVING**	**MIDDELEN**

Onze inzet en onze woonagenda

Nu duidelijk is dat onze opgaven én onze ambities groot zijn, moeten we aan de slag. Dit deel van de Woonvisie bevat de vier strategieën waarmee de gemeente Arnhem – in nauwe samenwerking met haar partners op het gebied van wonen – een wezenlijke verandering teweeg wil brengen

WOONRUIMTE VOOR IEDEREEN
Door nieuwbouw en beter gebruik bestaande gebouwen

DE ONGEDEELDE STAD
Door te sturen op maatschappelijk rendement en gebiedsgericht te werken

WONINGEN MET KWALITEIT
In een stad waar goed verhuurderschap de norm is en doorhet versnellen van de verduurzaming

WONEN ALS FUNDAMENT
Door betaalbaar wonen en aandacht voor mensen met een hulpvraag



4

WOONRUIMTE VOOR IEDEREEN

Strategie I

Onze stad ontwikkelt zich snel. Steeds meer mensen willen in Arnhem een (t)huis vinden. Dit brengt spanning op de woningmarkt. Daardoor zijn de prijzen hoog, vinden starters moeilijk een woning, komt de doorstroming te weinig op gang en vinden nieuwkomers geen plek.

We staan voor een opgave om onze stad op een kwalitatieve, duurzame manier te laten groeien. De overgrote woonvraag en wooncrisis vragen daarbij om creativiteit. Geen idee of initiatief is ons te gek om extra woonruimte ter realiseren.

Waar de vorige woonvisie werd geschreven in een tijd dat we ons grondbedrijf afbouwden en we in Arnhem dachten wellicht wel een beetje klaar te zijn met de grote woningbouwopgave, groeit onze stad nu snel en hebben we een fiks woningtekort.

Hoewel er de afgelopen jaren al flink wat woningen bijkwamen, zijn we er nog lang niet. Het recentste woonbehoefteonderzoek uit maart 2023 (bijlage 3) laat zien dat Arnhem een aanvullende woningbehoefte kent van ongeveer 11.000 woningen tot 2030 en 14.000 woningen tot 2040. Voor de planning betekent dit dat we de komende jaren meer moeten toevoegen dan waar we eerder vanuit gingen. Naast deze kwantitatieve opgave, willen we vooral voor een grote verscheidenheid aan doelgroepen een gevarieerd woningaanbod realiseren; aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, huur- en koopwoningen in alle prijsklassen, nieuwe standplaatsen voor woonwagenbewoners en hoogwaardige kamers en studio's voor studenten. Hierbij zien we dat er in overgrote mate behoefte bestaat aan woningen in de sociale en betaalbare segmenten.

Van alle demografische ontwikkelingen springen vooral de vergrijzing en de sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens in het oog. De komende jaren vergrijst onze bevolking in een behoorlijk rap tempo. Dit stelt ons niet alleen voor een grote uitdaging, maar geeft ons ook kansen. Door het bijbouwen van passende, levensloopgeschikte woningen voor senioren kan doorstroming op gang worden gebracht, waardoor huizen vrij kunnen komen voor starters en gezinnen.

Op dit moment blijkt uit alle gegevens over woningprijzen, marktdruk en wachtlijsten dat we ons nog bevinden in het midden van een woncrisis. Als we deze crisis écht serieus nemen betekent dit dat geen idee of initiatief te gek moet zijn om extra kwalitatieve woonruimte te realiseren. Naast de nieuwbouw (4.1.) betekent dit dat we maximaal gebruik moeten maken van onze bestaande gebouwen (4.2.) en van ideeën en initiatieven waarbij samenwonen en samenleven wordt gestimuleerd. Dat gaat niet vanzelf. Hierbij hebben we huizenbezitters, woningcorporaties en commerciële ontwikkelende partijen hard nodig.

4.1 Door nieuwbouw voor de woningbehoefte

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

De afgelopen jaren is gewerkt aan een goede basis voor de verdere ontwikkeling van onze stad. In de Omgevingsvisie is opgenomen hoe we om willen gaan met de ruimte in onze stad. Voor de woningbouwopgave geldt dat we ons voor een belangrijk deel focussen op de gebiedsontwikkeling Spoorzone Arnhem-Oost en aansluitend op grotere locaties waar de meeste opgaven samenkomen.

Het bouwen van woningen kunnen we niet alleen. Het samenspel met ontwikkelaars, corporaties, makelaars, beleggers en bouwende partijen is hierbij van groot belang. Sinds 2022 komen deze partijen met de gemeente bijeen in het Woningbouw Platform Arnhem. Binnen dit Platform hebben we ons tot doel gesteld om in Arnhem de komende jaren gezamenlijk de woningbouwopgave op te pakken. Naast de samenwerking met ontwikkelende en bouwende partijen, is ook de samenwerking tussen het Rijk, de provincie en de regio herbevestigt door het sluiten van de Woondeal 2.0.

Om de benodigde woningbouwaantallen te kunnen halen moeten alle zeilen worden bijgezet. De harde planvoorraad in Arnhem bestaat in september 2023 uit zo'n 4.000 woningen. Voor deze plannen is een bestemmingsplan vastgesteld en/of anterieure overeenkomst gesloten. We hopen en verwachten dat deze woningen snel worden gebouwd. Voor de jaren 2024-2025 verwachten we door een mix van ongunstige omstandigheden (hoge bouwkosten, te weinig plannen in deze jaren in de harde planvoorraad, hoge rente) een lagere woningbouwproductie.

De zachte planvoorraad bestaat anno september 2023 uit zo'n 12.000 woningen, waarvan de plannen voor 2.000 woningen al vergevorderd in hun voorbereidingen zijn. Voor ongeveer 4.500 van deze 12.000 woningen geldt dat deze zich in een stadium bevinden waar al wel een visie is opgesteld of kaders zijn meegeven, maar waarvoor de plannen nog niet geheel zijn uitgewerkt. Ongeveer 5.500 woningen zijn vervat in plannen die zich in een pril beginstadium bevinden.

De harde planvoorraad weerspiegelt op dit moment nog niet de Arnhemse woonvraag. Hoewel het aandeel sociale huur richting de 30% beweegt, is de overige 70% van de woningen in deze plannen nog vaak (te) duur. Dit terwijl het woonbehoefteonderzoek juist een overgrote behoefte aantoont in de betaalbare segmenten, waarvan in het bijzonder in het sociale huur- en betaalbare koopsegment. Omdat we als gemeente over de jaren heen steeds meer aandacht hebben gekregen voor de betaalbaarheid van woningen, en niet enkel voor de beschikbaarheid van woningen, worden de komende jaren naar verwachting steeds meer plannen toegevoegd aan de 'harde voorraad' die voor het merendeel bestaan uit betaalbare woningen.

Arnhem heeft van oudsher -net als een aantal andere gemeenten in de regio- een regiofunctie als het gaat om de opvang van bepaalde groepen in intramurale woonvoorzieningen. Daardoor zien we op dit moment nog dat de uitstroom van deze mensen naar woningen in Arnhemse wijken hoger is dan in de rest van de regio. Om dit te veranderen dienen buurgemeenten meer sociale huurwoningen te realiseren. Op dit moment is het aandeel sociale huurwoningen nog niet goed over de regio verspreid. Met regiogemeenten, de provincie en de GMR hebben we via de Woondeal al wel belangrijke stappen gezet om dit te verbeteren.

In Arnhem zijn we er inmiddels goed van doordrongen dat we in het verleden te weinig hebben gedaan om recht te doen aan de woonwagencultuur en om te voldoen aan de woonwensen van woonwagenbewoners. Hoewel we ons inzetten om het aantal standplaatsen uit te breiden, is dit proces de afgelopen periode te langzaam gegaan. Het aantal standplaatsen zal de komende periode dan ook moeten groeien.

VISIE

Zo zien we het voor ons

Over 10 jaar zijn er in Arnhem genoeg woningen voor onze huidige inwoners en voor nieuwkomers die nu nog niet in onze stad wonen. Het woningtekort is ingelopen en er zijn ruimvoldoende passende, betaalbare woningen. De woningen die gebouwd worden, sluiten aan bij de woonbehoefte en maken doorstroming mogelijk. Arnhem is een stad voor iedereen. Omdat er de afgelopen jaren vooral werd gebouwd voor mensen met hogere inkomens, maken we nu vooral projecten mogelijk waarbij sociale en betaalbare woningen worden gebouwd. Ook in de rest van de regio Arnhem-Nijmegen dient er voldoende aanbod in deze segmenten te zijn. In de regio blijven we ons actief inzetten voor een evenredigere verdeling van het aanbod sociale huurwoningen.

Hoewel het verleidelijk is om in tijden van woningtekorten vooral zoveel mogelijk woningen in korte tijd te bouwen, hebben we maar één keer de kans om het goed te doen. In het recente verleden was de woningbouwproductie soms hoog, maar lag het merendeel van de opgeleverde woningen in het dure huursegment en werd er te weinig rekening gehouden met levensloopgeschiktheid. Voor de nabije toekomst geldt dan ook dat we gaan bouwen, maar dat we kwaliteit, het groen en de samenlevingsopbouw voorop stellen. Die keuze is urgent en noodzakelijk. Bovendien is hij fundamenteel voor een goede stedelijke ontwikkeling.

In een stad die snel groeit en waarin steeds meer mensen wonen, is het juist belangrijk om voornamelijk aandacht te hebben voor een diversiteit aan woonmilieus en voor de kwaliteit van de woning en de leefomgeving. Belangrijk is dat we huizen bouwen die passen bij de vraag en de con-

text van stad, de wijk en de buurt. Het gaat om de kwantiteit, maar vooral om de kwaliteit, het type woning en het woonmilieu. We moeten een goed evenwicht vinden tussen de woonwensen van wijkbewoners en nieuwe Arnhemmers, zowel bij grote nieuwbouwprojecten als bij kleinere projecten in de wijken.

We zetten ons in om de woningbouwproductie op gang te houden. Om de toenemende woningbehoefte te kunnen bijbenen, streven we ernaar jaarlijks tussen de 800 en 1000 woningen toe te voegen, conform de afspraken uit de Woondeal 2.0. De woningen komen er hoofdzakelijk bij binnen de bestaande bebouwde omgeving. Een groot deel van de nieuw te bouwen woningen ligt in het gebied Spoorzone Arnhem-Oost. Als gemeente voeren we zelf de regie over deze planontwikkeling. In dit gebied is veel ruimte voor nieuwbouw, verbeterde mobiliteit en meer groen. Naast de Spoorzone focussen we ons met name op grotere gebiedsontwikkelingen waar meerdere opgaven samenkomen, zoals de Nijmeegseweg, Malburgen-Oost, Kronenburg, Presikhaaf 3, Station Arnhem-Zuid en het Zijdekwartier.

In de bestaande wijken gaan we vooral aan de slag met de leefbaarheid en de leefomgeving. In deze wijken kunnen goede woningbouwprojecten bijdragen aan de doorstroming binnen de eigen wijk, meer sociale verbindingen en een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 WE ZETTEN IN OP BETAALBARE EN SOCIALE WONINGBOUW

We stellen bij nieuwbouwprojecten eisen aan het aandeel sociale huur- en betaalbare koopwoningen.
De afgelopen jaren is er onvoldoende naar behoefte gebouwd. Hierdoor hebben we een inhaalslag te maken. Voor nieuwe, grotere, woningbouwprojecten (zowel transformatie- als nieuwbouwprojecten vanaf 30 woningen) geldt dat minimaal 66% van de woningen in het betaalbare segment moet vallen (sociale huur, middenhuur, of betaalbare koop). Minimaal 30% daarvan moet een sociale corporatiehuurwoning zijn en minimaal 20% een betaalbare koopwoning (conform de definitie van het Rijk, prijspeil 2023 € 355.000).

Het uitgangspunt is dat we bij gebiedsontwikkelingen in goed overleg met ontwikkelende partijen tot een woningbouwprogramma komen. Als we als gemeente zelf een grondpositie hebben, lukt het makkelijker om sociale en betaalbare woningen toe te voegen. We voeren dan namelijk zelf nadrukkelijker de regie. Bij projecten waarbij we zelf geen grondpositie hebben, leggen we afspraken over het woningbouwprogramma vast in overeenkomsten die we met ontwikkelende partijen sluiten of in het omgevingsplan dat we opstellen.

Voor lopende woningbouwprojecten gelden de bestaande afspraken en de afspraken die in navolging van de Woondeal 2.0. zijn gemaakt. (Zie ook ‘ afspraak is afspraak’ in dit hoofdstuk). De woningbouwprogramma’s van deze projecten sluiten niet altijd aan bij de bovengenoemde nieuwe ambitie, die sinds 2023 ook vanuit het Rijk, de Provincie en de regio wordt gehanteerd. Bij deze plannen is vaak enkel opgenomen dat 30% van de woningen een sociale huurwoning dient te zijn. In een aantal gevallen zijn extra afspraken gemaakt over dat de helft van de woningen (inclusief de sociale huurwoningen) betaalbaar moet zijn, conform de eerste Woondeal uit 2020.

In onze regionale woningmarkt ligt de verantwoordelijkheid niet alleen bij Arnhem om te zorgen voor een aantrekkelijk en betaalbaar woningaanbod. Er is ook vooral een rol weggelegd voor kleinere gemeenten in de regio om in de nieuwbouw het aandeel sociale huur naar 30% te brengen. Hier blijven we in de regio op aansturen. Afspraken hierover zijn opgenomen in de Woondeal 2.0.

Een divers woningaanbod, met per wijk een beweegrichting sociale huur, en gedifferentieerde nieuwbouweisen voor sociale huurwoningen en koopwoningen.
Als we een eerlijke en ongedeelde stad willen zijn, verdienen de verschillende wijken in onze stad een woningaanbod dat voor mensen met verschillende inkomens en achtergronden toegankelijk is. Door slimmer te sturen op woningbouwprogramma’s kunnen we in wijken een grotere variëteit aan woningen realiseren, de samenredzaamheid van buurten vergroten en ontmoetingen bevorderen. (Zie *Strategie II – De ongedeelde stad* voor een uitleg waarom dat nodig is).

In figuur 1 leggen we per wijk een beweegrichting vast over de richting waar het aandeel sociale huur de komende jaren naartoe moet bewegen. De gekozen richting per wijk is leidend voor hoe we in nieuwbouwprojecten sturen op de bouw van sociale huurwoningen én koopwoningen. Dat is nuttig, omdat we niet alles tegelijkertijd kunnen en we dus ook in de woningbouwprogrammering prioriteiten moeten stellen. Daarbij gelden de volgende regels:

- Het (minimum)uitgangspunt van 30% sociale corporatiehuur bij nieuwbouw- of transformatieprojecten (zoals genoemd als eerste uitgangspunt) betreft een ondergrens voor alle wijken. Dit percentage kan in de toekomst alleen als minimum gelden in de wijken die al een hoog woningcorporatiebezit kennen en/of waar de leefbaarheid onder druk staat. Een uitzondering op dit minimum is mogelijk in buurten met meer dan 66% sociale corporatiewoningen. Op die plekken kan het aandeel sociale corporatiewoningen lager zijn dan 30% indien het aandeel betaalbare koopwoningen evenveel hoger is. Of deze uitzondering wordt ingezet, wordt per project bepaald. Voorwaarden zijn dat stadsbreed de balans aan te realiseren betaalbare woningen (30% sociale corporatiehuur, 66% betaalbaar) gehaald wordt en het aandeel sociale corporatiehuurwoningen 35% blijft.

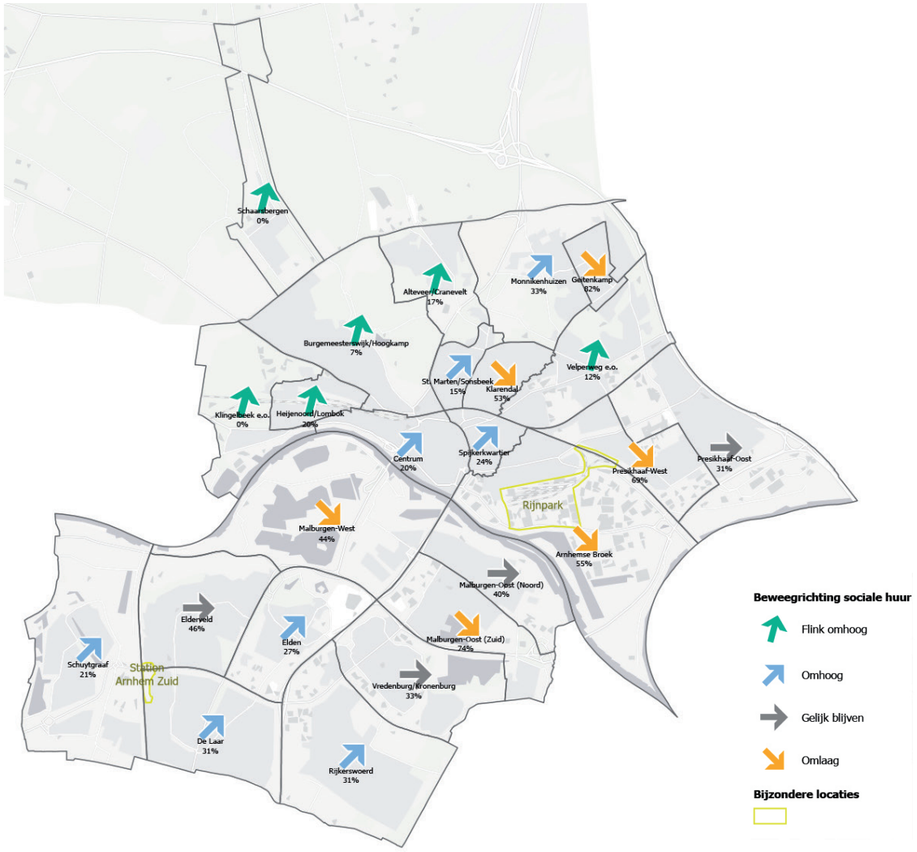
- De komende jaren zetten we nadrukkelijk in op het toevoegen van sociale corporatiehuurwoningen op plekken waar het aandeel lager is dan het huidige stedelijk gemiddelde van 35%. In wijken waar de beweegrichting voor de sociale huur ‘flink omhoog’ is, geldt voor nieuwbouwprojecten dat tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn. Dit geldt voor 6 van de 24 wijken. (In deze 6 wijken geldt daarmee niet altijd het beleidsuitgangspunt van 20% betaalbare koop). Deze wijken hebben nu weinig of vrijwel geen sociale huurwoningen. Hoe hoog het percentage per project exact dient te zijn hangt onder andere af van de grootte van het project. Binnen grotere projecten vinden we een menging van meerdere categorieën woningen wenselijker dan bij kleinere. In wijken waar de beweegrichting ‘omhoog’ is, geldt een minimum van 35% (het huidige stedelijk gemiddelde aan corporatiehuur in de bestaande voorraad).

- In de wijken waar de beweegrichting voor sociale huur niet ‘flink omhoog’ is, zetten we bij nieuwe woningbouwontwikkelingen in op toevoegingen van woningen in het koopsegment. Er bestaat immers nauwelijks behoefte aan woningen in de vrije sector huur. In de gronduitgifte of in de afspraken met ontwikkelaars, leggen we bij deze projecten vast dat minimaal 50% van de te bouwen woningen een koopwoning dient te zijn.

- Op dit moment ligt het voor de hand om regels te stellen op wijkniveau. Uiteraard kunnen ook bínnen wijken de verschillen tussen straten en buurten groot zijn. Als een nieuwbouwontwikkeling zich bevindt in een buurt die sterk afwijkt van de rest van het wijkbeeld, zijn vanzelfsprekend afwijkingen van bovenstaande regels denkbaar. Dat is bijvoorbeeld het geval voor de gebiedsontwikkelingen Spoorzone Arnhem-Oost en Station Arnhem-Zuid.

Om voldoende woningen te bouwen voor een verouderende bevolking en om doorstroming op gang te brengen, houden we bij de realisatie van nieuwe woningen rekening met de levensloopgeschiktheid van de woning en haar omgeving.





Figuur 1 • Beweegrichting sociale huur per wijk.
Met per wijk: wijknaam en het huidige percentage sociale huur. De pijl geeft de beweegrichting aan.
De beweegrichting dicteert hoe we binnen nieuwe woningbouwprojecten omgaan met de programmatische insteek voor sociale huur- en koopwoningen.

Woningcorporaties zijn onze 'premium partner' in de sociale huur

In Nederland worden steeds meer (zelfstandige) woningen met een sociale huurprijs verhuurd door commerciële marktpartijen. Onze ervaring leert dat deze woningen vaak niet aan de stad toevoegen wat we in volkshuisvestelijk opzicht nodig hebben. De woningen zijn in veel gevallen kleiner in omvang en worden niet altijd aan de doelgroep verhuurd met de laagste inkomens. In de meeste gevallen lukt het ook niet om nadere afspraken te maken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen of over een gematigd huurprijsbeleid. Commerciële verhuurders van woningen onder de liberalisatiegrens verhuren hun woningen vaak voor de maximale toegestane huurprijs. Woningcorporaties voeren vaak een ander huurprijsbeleid, waarbij het inkomen van de huurder meetelt. Ook is de kans groot dat de sociale huurwoningen van commerciële partijen na verloop van tijd worden uitgepond.

Als gemeente hebben we in de sociale huur nadrukkelijk de voorkeur voor partijen met een sociale doelstelling, die verbonden zijn en blijven aan de wijken en de stad als geheel. Daarom wijzen we in Arnhem de woningcorporaties (de toegelaten instellingen volgens de Woningwet) aan als 'premium partner' in onze nieuwbouwopgave. Dit betekent dat bij nieuwbouwprojecten de sociale huurwoningen verhuurd moeten worden door een woningcorporatie. Bij eigen grondposities betekent dit dat we in samenwerking met corporaties de planontwikkeling vormgeven. Bij woningbouwontwikkelingen op gronden in bezit van derden leggen we dit uitgangspunt in overeenkomsten vast. Bij deze projecten moeten projectontwikkelaars in een vroeg stadium een

We hebben een inhaalslag te maken. De komende jaren zetten we vol in op sociale en betaalbare woningbouw.

intentieovereenkomst sluiten met een toegelaten instelling over de verhuur van sociale huurwoningen. Alleen als een woningcorporatie de woningen bij een woningbouwproject echt niet kan exploiteren, staan we een uitzondering toe. We maken dan wel afspraken over een minimale kwaliteit van de woning en de te huisvesten doelgroep.

In Arnhem neemt het aandeel corporatiehuurwoningen in de stad niet af
In Arnhem is op dit moment ongeveer 35% van de bestaande woningen een corporatiehuurwoning. De afgelopen jaren is dit aandeel steeds kleiner geworden. We willen dit een halt toeroepen. Over 10 jaar is dus minimaal 35% van de woningen in Arnhem een corporatiehuurwoning.

Dit percentage kan gelijk blijven of toenemen, omdat corporaties niet alleen gaan bijbouwen, maar we de doelgroep voor woningcorporaties willen vergroten. Aan woningcorporaties vragen we om naast de primaire doelgroep ook aan de secundaire doelgroep te gaan verhuren en bij nieuwbouw meer gebruik te maken van de vrije toewijzingsruimte om te verhuren in het middensegment. We willen dat woningcorporaties er weer zijn voor een brede doelgroep, voor zowel mensen met lagere als middeninkomens. We zijn daarbij uiteraard wel afhankelijk van wet- en regelgeving en van rijksbeleid.

Extra inzet op het toevoegen (en/of vrijspelen) van betaalbare koopwoningen
Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er in Arnhem een grote vraag is naar betaalbare koopwoningen met een prijs van maximaal € 355.000, en eigenlijk zelfs met een prijs van maximaal € 250.000. De grootste kansen om in Arnhem deze woonvraag te bedienen liggen hem niet in de nieuwbouw, maar vooral in het stimuleren van doorstroming. Arnhem kent namelijk een bestaande woningvoorraad met relatief lage (ver)koopprijzen in vergelijking met andere steden. Door het realiseren van aantrekkelijke, levensloopgeschikte woningen voor ouderen, ligt er een kans veel goedkopere koopwoningen vrij te spelen en doorstroombewegingen te creëren. De focus op doorstroming en bestaande koopwoningen betekent niet dat we in de nieuwbouw geen ambities kennen voor de betaalbare koop. In de eerste plaats is het daarbij van belang dat we als gemeente nadrukkelijk en expliciet sturen op dit segment bij nieuwbouwontwikkelingen. In deze Woonvisie leggen we dan ook vast dat minimaal 20% van de nieuw te bouwen woningen een betaalbare koopwoning moet zijn. Bij een aantal startnotities en/of plannen voor grote projecten die de gemeenteraad vaststelde namen we al minimumeisen op over de te realiseren aantallen betaalbare koopwoningen. Dat gold voor bijvoorbeeld Kronenburg, Schaapsdrift, Nijmeegseweg en de Rietgrachtstraat.

In het omgevingsplan en via privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelaars maken we de komende jaren afspraken om meer betaalbare koopwoningen toe te voegen. Via de doelgroepenverordening of via het omgevingsplan kunnen we er hierbij voor zorgen dat de woningen niet alleen in dit segment worden gebouwd, maar dat de woning ook de eerste jaren als betaalbare koopwoning beschikbaar blijft. Indien we zelf een grondpositie hebben, zetten we erfpachtconstructies in als we daarmee beter kunnen garanderen dat de woning in dat segment behouden blijft. Bij gronduitgiftes zal het afwegingskader zoals genoemd in de Nota Grondbeleid worden gevolgd. Via dat kader zal dan ook blijken welke vorm van uitgifte (bijvoorbeeld verkoop, erfpacht, opstal etc.) het meest geschikt is.

We zetten ons in om de realisatie van sociale huur- en betaalbare koopwoningen financieel mogelijk te maken
Vaak is het financieel lastig om sociale huurwoningen of goedkope koopwoningen te ontwikkelen. Het rendement dat behaald kan worden met de woningen is vanzelfsprekend minder hoog dan bij duurdere woningen. Er bestaat dan ook een risico dat nieuwe woningbouwprojecten in de zes wijken waarvoor we in deze Woonvisie hogere eisen voor sociale huur stellen, moeilijker van de grond zullen komen.

Het risico over de haalbaarheid van deze projecten kan op verschillende manieren worden

verkleind. Door in deze Woonvisie duidelijk te zijn over de eisen die voor nieuwe woningbouwprojecten zullen gelden, temperen we de verwachtingen over potentiële grondopbrengsten in dit gebied. Dit kan helpen om projecten mogelijk te maken, omdat grondeigenaren de gronden niet ‘te duur’ zullen doorverkopen. Omdat ook vanuit de rijksoverheid regels omtrent betaalbaarheid en de menging van wijken zijn aangescherpt, verwachten we aanspraak te kunnen maken op middelen vanuit het Rijk om betaalbare woningbouwprojecten mogelijk te maken. Ook slimme parkeeroplossingen, met een norm passend bij de doelgroep, kunnen business cases haalbaarder maken.

Óf deze projecten van de grond kunnen komen hangt in belangrijke mate af van de bereidheid van de gemeente (en een medeoverheid) om een bijdrage te leveren om de zogeheten onrendabele toppen af te dekken die bestaan als sociale huurwoningen worden ontwikkeld (ofwel het verschil tussen de investering en de markt- of beleidswaarde die kan worden gecreëerd). Bij één van onze lopende woningbouwprojecten leverden we zelf al een bijdrage vanuit het Stadsontwikkelfonds voor de realisatie van sociale huurwoningen. Om dit soort projecten in de toekomst vaker mogelijk te maken, gaan we in navolging van deze Woonvisie verkennen of het mogelijk is een regeling in te stellen om projecten met een hoog aandeel sociale huur of betaalbare koop mogelijk te maken. We stellen voor om hier bij aanvang van de Woonvisie al € 160.000 als startbudget beschikbaar voor te stellen. Indien een project bijdraagt aan onze opgave om aandachtsgroepen te huisvesten, is er tussen 2024 en 2028 ook jaarlijks 1,5 miljoen euro beschikbaar om dit type ontwikkeling van de grond te krijgen.

De in te zetten instrumenten en middelen zullen we nader uitwerken. Lokaal is het mogelijk voor ontwikkelaars (of voor de gemeente) om een voorstel te doen voor verevening tussen projecten, als dat leidt tot significant meer sociale huur- of betaalbare koopwoningen in de wijken waarin die nu nog het beperkt aanwezig zijn.

2 WE BOUWEN DOOR

Afspraak is afspraak
Lopende woningbouwprojecten die al jaren in voorbereiding zijn en waarvoor al kaders zijn meegegeven, moeten snel tot ontwikkeling komen. Bij deze projecten streven we naar versnelling van de bouw. Bij deze plannen leggen we dan ook geen nieuwe beleidseisen op. Voor deze projecten gelden de afspraken die na ondertekening van de Woondeal 2.0. zijn gemaakt.

Als de realisatie van de woningen lang op zich laat wachten, of de voortgang beperkt is, vinden we het gepast om na verloop van tijd de nieuwe uitgangspunten uit deze Woonvisie toe te passen. Dat doen we in elk geval bij de projecten die geen voortgang maken en waar langer dan 5 jaar gelden uitgangspunten zijn meegegeven.

Niet alles kan tegelijk, de Omgevingsvisie is leidend
In de Omgevingsvisie is in hoofdlijnen vastgelegd welke gebiedsontwikkelingen de komende jaren prioriteit krijgen. Hierbij ligt de focus op de ontwikkeling van het gebied Spoorzone Arnhem-Oost en een aantal andere grotere ontwikkelingen waar veel opgaven samenkomen. In al deze projecten gaat de beschikbaarheid van woningen hand-in-hand met betaalbaarheid en aandacht voor de leefomgeving.

Kleinere projecten blijven we vanuit onze publiekrechtelijke rol faciliteren. We blijven aan deze projecten ook richting geven. Zeker vanuit volkshuisvestelijk perspectief maken deze kleinere projecten van woningcorporaties of commerciële ontwikkelaars juist het verschil in wijken. Ze dragen vaak bij aan de leefbaarheid en de sociale cohesie.

Met het Woningbouw Platform Arnhem werken we aan het voorkomen van planuitval
Met het Arnhems Woningbouw Platform bespreken we over de projecten heen hoe we in Arnhem – in deze kantelende markt – planuitval kunnen voorkomen en welke interventies daarvoor nodig

zijn. Over de activiteiten van het platform rapporteren we jaarlijks richting de gemeenteraad. Lobby bij het Rijk voor het belasten van bouwgrond, een bouwplicht, en het afschaffen van nadelige belastingregels voor woningcorporaties.

Helaas komt het in Nederland voor dat op geschikte bouwgronden niet wordt gebouwd. Het risico dat dit gebeurt neemt toe als de woningprijzen dalen. Als gemeente hebben we helaas weinig tot geen mogelijkheden om te zorgen dat op deze locaties huizen worden bijgebouwd. Bij Tweede Kamerleden en de verantwoordelijke minister zullen we actief gaan lobbyen om ervoor te zorgen dat braakliggende grond met een woonbestemming wordt belast. Dit kan de waarde van gronden drukken of ervoor zorgen dat woningen worden gebouwd.

De afgelopen jaren zijn extra belastingen toegepast op woningcorporaties. Dit terwijl het in tijden van een afnemende woningvraag, oplopende rente en stijgende bouwkosten van groot belang is dat corporaties voldoende middelen kunnen inzetten voor investeringen in woningen en duurzaamheid. Vooral ook omdat corporaties anticyclische bouwers kunnen zijn. We zullen daarom ook blijven aandringen op maatregelen om de belastingdruk voor corporaties te verminderen.

3 BIJ KLEINERE PARTICULIERE WONINGBOUWINITIATIEVEN EN IN DE BINNENSTAD GELDT MAATWERK

In onze stad komen veel woningen van de grond door middel van projecten waar de gemeente enkel een faciliterende en toetsende rol speelt. Bij deze kleinere woningbouwontwikkelingen (10-30 woningen) van particuliere initiatiefnemers is het vaak niet haalbaar om een woningcorporatie de sociale huurwoningen te laten verhuren. Hierdoor kan geen uitvoering gegeven worden aan deze beleidseis. Voor deze projecten geldt dat we maatwerk leveren. Daarbij vinden we het evengoed belangrijk om afspraken te maken over betaalbaarheid. In de wijken waarbij we hebben vastgelegd dat het aandeel sociale huur dient toe te nemen, zullen we in de eerste plaats aan initiatiefnemers vragen om toch met een woningcorporatie tot een overeenkomst te komen over de realisatie en de verhuur van sociale huurwoningen. Als een woningcorporatie de woningen op een dergelijke locatie niet kan ontwikkelen of exploiteren, zetten we in op de realisatie van betaalbare koopwoningen. Ook bij initiatieven in andere delen van de stad zullen we met name over dit segment afspraken maken met de initiatiefnemer.

Bij de allerkleinste woningbouwprojecten (<10 woningen) is er vaak sprake van woningsplitsingen, kleine transformaties of een initiatief op een kleinere kavel. Bij deze projecten heeft de gemeente vaak enkel een faciliterende rol. Omdat het bij deze projecten lastiger is programmatische afspraken te maken, leggen we de focus vooral op de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving. Voor deze projecten gelden de kwaliteitseisen die zijn opgenomen in het facetbestemmingsplan verkamering en woningsplitsing.

De binnenstad van Arnhem verandert de komende jaren steeds meer in een gemengd leefgebied waar ook gewoond wordt. Dat betekent dat steeds meer winkels in aanloopstraten en ruimten boven commerciële functies worden getransformeerd naar woningen. Ook in dit gebied hebben we veelal te maken met kleinere particuliere initiatieven en gelden bovenstaande uitgangspunten. In de binnenstad zetten we de komende jaren vooral in op woonkwaliteit. We streven naar een gemengder woonmilieu dan nu het geval is. Op dit moment kent de binnenstad veel kleine, of verkamerde, woningen met een eenzijdige doelgroep. We faciliteren met name initiateven en ontwikkelingen die zorgen voor een gevarieerdere bewonerssamenstelling en die de leefbaarheid en sociale veiligheid in het gebied ten goede komen. Bij beoogde grotere ontwikkelingen in de binnenstad, bijvoorbeeld rondom het Bestuurskwartier, gelden vanzelfsprekend de reguliere beleidsuitgangspunten uit deze Woonvisie.

“Het is bijna onmogelijk om een plek te vinden om te wonen als jongere, zeker als je geen student bent.”



Gehoord van een jongere inwoner, tijdens de Pizza-avond

4 WE ZORGEN VOOR MEER WOONPLEKKEN VOOR STUDENTEN, INTERNATIONALE WERKNEMERS EN WOONWAGENBEWONERS

Meer woonruimte voor studenten
Als gemeente werken we al een aantal jaar goed samen met onze kennisinstellingen om Arnhem op de kaart te zetten als studiestad. Bij een studiestad hoort uiteraard ook een passend woningaanbod voor studenten. Om de woonvraag onder studenten in kaart te brengen, hebben we voor deze Woonvisie een aanvullend onderzoek laten uitvoeren (Bijlage 4). Hierbij hebben we gebruik gemaakt van nationale rapportages, maar zijn ook gesprekken gevoerd met studenten en onze kennisinstellingen. Arnhem kent op dit moment een evenwichtig, maar volatiel, studentenkameraanbod. We vinden het belangrijk om studenteneenheden toe te voegen van hoge kwaliteit met een partner die bereid is langjarig te verhuren aan de doelgroep. We zetten ons er voor in dat er met name onzelfstandige wooneenheden bijkomen.

Omdat studentenwoningen en studentenkamers veelal worden aangeboden voor een lage sociale huurprijs, is voor extra toevoegingen van studentenwoningen de SSH& onze premium partner.

Met de SSH& hebben we in het kader van deze Woonvisie afgesproken dat zij in elk geval 100 studenteneenheden toe zullen voegen. Omdat we mooie ambities kennen voor Arnhem als studiestad, is deze afspraak voor ons het begin, ook omdat het toevoegen van meer studenteneenheden meer jongeren in de gelegenheid stelt hier te blijven wonen en ergens anders te studeren, of om eerder uit het ouderlijk huis te gaan.

Naast het bijbouwen van studenteneenheden ondersteunen we actief initiatieven zoals Hospihousing, waarbij particuliere woningeigenaren worden gekoppeld aan studenten voor de verhuur van een kamer. De kwaliteit van verhuurderschap van studentenkamers in de particuliere huursector verbeteren we door onze acties uit hoofdstuk 6.

We faciliteren huisvestingsfaciliteiten voor internationale werknemers
Goede en kwalitatieve huisvesting is essentieel voor de bewoners van onze stad. In onze Arnhemse wijken verblijft een steeds groter wordende groep arbeidsmigranten. Deze groep inwoners vormt een belangrijke doelgroep werkenden voor onze economie. Helaas komt het voor dat de woonomstandigheden voor deze groep te wensen over laat. In Arnhem verblijven de meeste arbeidsmigranten in kamers in huizen en blijven ze veelal tijdelijk in onze stad. In Arnhem en de regio zijn er nu nog te weinig goede logiesvoorzieningen voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Daardoor ontstaan er plaatselijk ongewenste situaties in wijken en buurten voor zowel de arbeidsmigranten als omwonenden. Vanuit de wijken krijgen we meldingen over overlast en hoge bewonerswisselingen. Voor de arbeidsmigranten is er door krapte op de markt vaak sprake van hoge huurprijzen en lopen zij het risico op uitbuiting.

We willen initiatiefnemers uitnodigen om kwalitatief hoogwaardige verblijfsvoorzieningen voor arbeidsmigranten te realiseren. Om deze initiatieven mogelijk te maken, hebben we in beleidsregels verduidelijkt welke locaties daarvoor geschikt zijn en welke (kwaliteits)eisen voor

de woning en het beheer gelden. Deze beleidsregels vormen de komende jaren het uitgangspunt voor het faciliteren van logiesgebouwen voor arbeidsmigranten. Om de kans op uitbuiting zo klein mogelijk te maken, dient het werkcontract gescheiden te zijn van het wooncontract.

Op basis van de beschikbare gegevens streven wij in eerste instantie naar de realisatie van maximaal 300 slaapplekken in logiesgebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten tot het jaar 2033. Wij verwachten dat dit (voorlopig) voldoende is om in de vraag naar tijdelijke huisvesting te voorzien. Hiermee kunnen we zien hoe de markt de vraag oppakt en hoe de eerste ervaringen met logiesgebouwen zijn. In nauw contact met het Arnhemse bedrijfsleven monitoren we of er extra slaapplekken voor de huisvesting van arbeidsmigranten nodig zijn. Het streefgetal kan op basis van die ervaringen worden aangepast. Arbeidsmigranten die hier langer dan een jaar verblijven, kunnen gebruik maken van reguliere huisvesting. In de toekomst zullen er daarmee verschillende huisvestingsmogelijkheden zijn in Arnhem: logiesgebouwen voor arbeidsmigranten die hier korter verblijven, reguliere huisvesting voor hen die langer verblijven.

Het organiseren van goede en veilige huisvesting voor arbeidsmigranten is een taak van veel partijen zoals gemeenten, provincies, werkgevers en huisvesters. Omdat arbeidsmigranten veelal niet gebonden zijn aan een specifieke plek, maar wonen en werken over gemeentegrenzen heen, wordt dit thema ook vanuit de GMR opgepakt.

In Arnhem zijn ook veel bedrijven gevestigd die gebruik maken van de diensten van hoger opgeleide internationale werknemers, vaak expats genoemd. Het inkomen van deze werknemers stelt hen gemakkelijker in staat een woning te vinden dan lager opgeleide werknemers. In een aantal gevallen heeft deze groep ook behoefte aan tijdelijke huisvesting. Een verblijf tot 7 nachten wordt gelijkgesteld aan toeristisch verblijf; dan volstaat het bestaande hotelaanbod zoals gefaciliteerd wordt via de Arnhemse Horecavisie uit 2017. Er is nog geen beleid voor de doelgroep die tussen 7 nachten en 6 maanden in Arnhem verblijft, de zogenaamde shortstay. In navolging van deze Woonvisie dienen we beter zicht te krijgen op de woonvraag van expats en welke behoefte er is aan shortstay. In deze visie streven we zoveel mogelijk naar woonzekerheid en huurdersbescherming. Tijdelijke huisvesting kan hier soms juist haaks op staan. Dat vormt een dilemma. Vooral omdat we bovenal een opgave hebben om ‘reguliere’ woningen te realiseren. Tegelijkertijd constateren we dat expats belangrijk zijn voor het Arnhemse bedrijfsleven en voor de doorontwikkeling van de hotspot Energy. Voor de behoefte aan tijdelijke plekken voor expats geldt dan ook (net als bij arbeidsmigranten) dat we initiatieven willen faciliteren en dat we ons met de sectoren gaan inzetten voor voldoende woongelegenheid. We willen echter niet dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid en de verdere druk op de woningmarkt. Uitgangspunt voor het faciliteren van tijdelijk verblijf voor deze groepen is dat we het in beginsel alleen toestaan op plekken waar geen woonbestemming geldt en/of waarbij duidelijk kan worden gemotiveerd waarom tijdelijk verblijf de voorkeur verdient boven een mogelijke reguliere woonbestemming.

We realiseren extra plaatsen voor woonwagenbewoners en ondersteunen de woonwagenbewoners en hun cultuur

Voor woonwagenbewoners staat het leven in een woonwagen voor veel meer dan een woonplek alleen. Het gaat om cultuur, traditie en een lange geschiedenis. Ook gaat het over toekomst: voor woonwagenbewoners is het van groot belang dat het leven in een woonwagen kan worden voortgezet door de kinderen en kleinkinderen, zodat de woonwagencultuur behouden kan blijven.

Die voortzetting van de woonwagencultuur is niet altijd vanzelfsprekend geweest. Niet in Europa, in Nederland, maar ook niet in Arnhem. Daardoor is er juist nu een extra inspanning nodig om dit te herstellen. De komende jaren blijven we ons inzetten voor de uitbreiding van het aantal standplaatsen in Arnhem. Gelet op de woonwagencultuur en het belang dat wordt gehecht aan familieverbanden, laten we voor woonwagens andere toewijzingsregels gelden dan bij andere sociale huurwoningen. De huurdersvereniging van woonwagenbewoners steunen we financieel. Op die manier stellen we woonwagenbewoners, net als andere huurders, in de gelegenheid hun specifieke woonwensen- en belangen te behartigen.



We kunnen woonruimte aan de stad toevoegen door woningen bij te bouwen, maar ook door slimmer om te gaan met bestaande woningen en andere gebouwen. We zetten de komende jaren in op woningdelen, woningsplitsen en optoppen. Alle onorthodoxe ideeën zijn welkom om meer woonruimte te creëren.

4.2 Door beter gebruik van bestaande gebouwen

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

Nieuwbouw is slechts één van de vele manieren om er de komende jaren voor te zorgen dat iedereen woonruimte heeft. Gelukkig zijn we er in Arnhem goed in om op creatieve manieren met de ruimte in onze stad om te gaan en op die manier meer woonruimte te creëren. Het afgelopen decennium bestond bijna de helft van de woningtoevoegingen uit de categorie ‘overige toevoegingen’ en dus niet uit nieuwbouwwoningen.

Een belangrijke oorzaak daarvan is dat Arnhem tot enkele jaren terug een succesvol transformatiebeleid heeft gevoerd. In die periode zijn grote slagen gemaakt om veel verouderde kantoorruimten te transformeren naar woningen. Hierbij zijn een aantal beeldbepalende projecten gerealiseerd die hebben geleid tot vele nieuwe woningen. Hoewel deze transformatieslag heeft geleid tot verminderde leegstand, een verbeterde leefbaarheid en flinke woningaantallen, delfde de betaalbaarheid en woonkwaliteit in sommige gevallen helaas het onderspit.

In 2023 zijn de Visie Werklocaties Arnhem 2040 en Kantorennota 2022-2030 vastgesteld. Als het gaat om functiemenging en transformatie is hierin vooral opgenomen welke locaties toekomstbestendig zijn en die we wensen te behouden om te werken. De incourante kantoorgebouwen op niet toekomstbestendige locaties kunnen worden getransformeerd, zodat het overaanbod aan kantoormeters wordt teruggedrongen. De meeste van deze kantoorgebouwen maken al deel uit van projecten en gebiedsontwikkelingen. In het licht van de wooncrisis en de woonongelijkheid dienen we ook op een andere manier naar het vastgoed in de stad te kijken en te onderzoeken welke

transformatiekansen er nog zijn om meer woningen en gemengde woon- werkmilieus te realiseren. Daarbij is het in het kader van een groeiende stad in balans wel van belang dat er voldoende ruimte blijft voor werken en werkgelegenheid. Aandachtspunt daarbij blijft dat in het stedelijk gebied functiemenging (met wonen) van bedrijfsruimten waar veel praktisch geschoolden werkzaam zijn minder makkelijk is dan van bijvoorbeeld kantoorruimtes.

Woningen kunnen ook worden toegevoegd door slimmer gebruik te maken van al bestaande woonruimte. Het aantal woningtoevoegingen door woningdelen, woningsplitsingen en optoppen is in Arnhem relatief laag. De afgelopen jaren zijn ook met name regels geïntroduceerd die dit bemoeilijken. Hoewel deze regels beogen bij te dragen aan de leefbaarheid, woonkwaliteit en veiligheid, kunnen de regels ook goede initiatieven in de weg zitten. Vanuit het Rijk geldt helaas ook onwenselijke wet- en regelgeving (zoals de kostendelersnorm) die leegstand bevordert en samenwonen en/of woningdelen in de weg staat.

VISIE

Zo zien we het voor ons

Arnhem kan en wil de komende jaren alle mogelijke manieren ten volle benutten om extra woonruimte toe te voegen. Bij dat toevoegen van woonruimte denken we nog te vaak vooral aan nieuwbouw. Daarmee komen we er de komende jaren niet. Onze visie is dat we de bestaande woningen en het overige vastgoed intensiever en dus creatiever gaan benutten. We geven ruim baan aan initiatieven van bewoners en bedrijven die hieraan positief bijdragen. Geen oplossing of initiatief is te onorthodox om bestaande gebouwen beter in te zetten om onze groeiende bevolking in te huisvesten. Daarbij blijven we aandacht hebben voor de woonkwaliteit en het voorkomen van huurdersuitbuiting en woonoverlast. Inwoners, en met name ouderen, die hun woningen willen splitsen, proberen we zoveel als mogelijk te ontzorgen.

Met woningcorporaties (maar ook met particuliere investeerders) maken we plannen over het aankopen van woningen en leegstaand vastgoed in de veerkrachtige wijken van Arnhem. Hierdoor maken we beter gebruik van bestaande gebouwen en vergroten we het aantal én aandeel sociale huur in deze wijken.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 WE PAKKEN LEEGSTAND AAN

Leegstand vinden we onwenselijk in tijden van een woningnood. Gebouwen mogen enkel met zeer goede redenen leegstaan. Woningeigenaren en kantooreigenaren spreken we aan op leegstand, waarbij we oog hebben voor het feit dat de woningmarkt anders werkt dan de kantorenmarkt. Indien nodig dragen we een huurder of gebruiker aan voor het leegstaande pand. Langdurige leegstand beboeten we. Hiervoor stellen we een leegstandsverordening in.

Naast het actief aanpakken van leegstand, maken we ook weer werk van transformatiekansen. Hierbij maken we gebruik van bestaande onderzoeken. Er is op dit moment sprake van een overaanbod van kantoren op niet-toekomstbestendige locaties. Bij transformatiekansen zorgen we ervoor dat we aantrekkelijke werkplekken in de stad behouden. Een (centrum) stad is immers alleen aantrekkelijk om in te wonen als je er ook kunt werken en recreëren. Er blijft een vraag naar kantorenlocaties op plekken waar de OV-bereikbaarheid goed is en het voorzieningenniveau hoog. We zullen een locatieonderzoek uitvoeren om transformatiekansen in kaart te brengen. Bij eigenaren van deze locaties stimuleren we de beweging naar wonen. Daarbij willen we ook slimmer omgaan met woon-werk-combinaties, omdat er meer werkfuncties mengbaar zijn met wonen in stedelijk gebied dan tot nu toe worden gedaan.

2 SOCIALE HUURWONINGEN VERDELEN WE SLIMMER. VRIENDSCHAP EN LIEFDE WORDEN BELOOND

Via ons woonruimteverdelingsbeleid gaan we beter sturen op een passende match tussenwoning en woningzoekende. Dat betekent dat keuzevrijheid niet altijd meer een hoofdprincipe zal zijn bij de verhuur van sociale huurwoningen. Grote woningen met veel kamers gaan in het vervolg met voorrang naar grote huishoudens. Kleine woningen met weinig kamers worden met voorrang aangeboden aan kleinere huishoudens. Ook woningen die passen bij oudere woningzoekenden, gaan met voorrang naar bepaalde leeftijdscategorieën. Bij aangepaste woningen zijn we waakzaam dat deze opnieuw aan de geschikte doelgroep worden verhuurd, zodat woningaanpassingen niet voor niets zijn geweest.

Bij sociale huurwoningen worden liefde en vriendschap beloond. Dit betekent dat de meettijd van mensen die in twee corporatiewoningen wonen en die willen gaan samenwonen, bij elkaar opgeteld kan worden. Op die manier kunnen deze twee personen gemakkelijker naar één nieuwe woning verhuizen.

3 WONINGSPLITSEN, HET OPTOPPEN VAN GEBOUWEN, FLEXWONEN EN WONINGDELEN GAAN WE STIMULEREN

Met woningcorporaties maken we een 'Aankoopplan' over het verwerven en gebruiken van bestaande gebouwen en/of andere posities
We hebben een opgave om in de veerkrachtige wijken van Arnhem het aantal én het aandeel sociale huurwoningen te laten toenemen. Behalve de nieuwbouw kunnen we dit ook doen door (bijvoorbeeld) creatiever gebruik te maken van bestaand vastgoed. Met de corporaties gaan we een 'Aankoopplan' maken. Uitgangspunt van dit Plan is dat woningcorporaties, mogelijk in samenwerking met een particuliere investeerder en of een gemeentelijke bijdrage, posities gaan verwerven in het Noorden en Westen van Arnhem. Dat kan bijvoorbeeld gaan om (zeer) grote woningen of leegstaand vastgoed. Deze gebouwen kunnen vervolgens worden getransformeerd of gesplitst. Hiervoor werken gemeente en corporaties intensief samen. We scannen actief kansen op de markt en werken de financiële en planologische randvoorwaarden om snel te kunnen anticiperen op kansen verder uit.

We gaan woningsplitsingen beter begeleiden
Arnhem kent op dit moment relatief strenge eisen voor woningsplitsingen. In veel vergelijkbare steden of grotere steden gelden vaak geen (aanvullende) voorwaarden en zijn Bouwbesluiteisen de ondergrens. Omdat in Arnhem in een aantal wijken de wildgroei aan verkameringen en splitsingen leidde tot verrommeling, woonoverlast en een matige woonkwaliteit voor de bewoners van de huizen, vonden we het enkele jaren terug noodzakelijk om regels te stellen. Over de splitsingsregels bestaat in de stad tevredenheid. Hieraan willen we niet teveel tornen.

We maken voor woningcorporaties wel een uitzondering op de huidige regels. Het woningaanbod van corporaties (nog vaak eengezinswoningen) sluit vaak niet aan bij de groeiende woonbehoefte van een-en-twee-persoonshuishoudens. Een aantal splitsingsregels knelt, waardoor de bestaande corporatievoorraad moeilijk aan te passen is. In de prestatieafspraken maken we afspraken over de kwaliteit van de te splitsen woningen.

Vaak is het traject naar een omgevingsvergunning bij woningsplitsingen een langdurig en kostbaar proces. Dit kan een drempel zijn voor initiatiefnemers. Door initiatiefnemers te begeleiden in het proces richting een omgevingsvergunning kan de gemeente langdurige processen en wachttijden inkorten. In het land zijn verschillende stichtingen en investeerders actief die ouderen ontzorgen en helpen met de (kadastrale) splitsing van hun woning. We zullen aan hen vragen hun activiteiten ook naar Arnhem te brengen.



Voor deze Woonvisie hebben we een prijsvraagactie gehouden onder de titel ‘Beste Woonidee van Arnhem’. Inwoners konden al hun creatieve ideeën kwijt in onze mailbox. Het winnende idee was de woningruilweek/ woningruilcampagne die u in dit hoofdstuk aantreft.

We zetten in op woningdelen
In vergelijking met andere EU-landen heeft de gemiddelde Nederlander een groot woonoppervlakte voor zichzelf ter beschikking. Door het stimuleren van woningdelen, kunnen bestaande woningen gebruikt worden voor het huisvesten van meerdere mensen. Omdat de doelgroep van woningcorporaties in toenemende mate bestaat uit kleinere huishoudens, en hun woningbezit nog vaak uit grotere eengezinswoningen, willen we allereerst met woningcorporaties pilots uitvoeren waarbij woningen worden verhuurd aan meerdere personen. Dit vraagt vaak om slechts minimale aanpassingen aan de woningen.

Naast het beter benutten van de corporatievoorraad, ondersteunen we sympathieke initiatieven waarbij mensen worden gestimuleerd anderen in huis te nemen, zoals ‘Kamers met aandacht’ en ‘Hospi-housing’.

In de bijstand wordt op dit moment gekeken naar de huishoudensgrootte om de hoogte van de uitkering te bepalen. Met name bij sociale huurwoningen leidt dit er toe dat mensen een eigen woning aanhouden, terwijl ze een relatie hebben en samenwonen. We gaan voorkomen dat de kostendelersnorm en kortingen op uitkeringen ervoor zorgen dat stellen meerdere woningen blijven aanhouden (en er daarvan één leegstaat).

We gaan aan de slag met optoppen
De afgelopen jaren is al het nodige onderzoek verricht naar wat het vergt om woningen op te toppen. Ook in de Woondeal en de regio heeft onderwerp de nodige aandacht. In Arnhem liggen er per gebied verschillende kansen en aandachtspunten. Daarbij zijn er ook kaders nodig om potentiële ideeën te faciliteren en toetsen. Het college zal hierover beleidsregels vaststellen. Als die regels zijn vastgesteld, zullen we woningcorporaties en VVE’s actief stimuleren een extra laag op een geschikt gebouw te plaatsen. Van het rendement dat behaald kan worden, kan de verduurzaming van het pand worden bekostigd. Deze intensivering- en verdichtingsopgave wordt onderdeel van de nieuwe hoogbouw- en verdichtingsvisie Arnhem 2040.

Flexwonen
Een flexibele schil om de ‘reguliere’ woningmarkt is nodig om mensen die soms met spoed een woning hebben snel aan een huis te helpen. Voor ons betekent dit niet dat deze woningen van mindere

kwaliteit moeten zijn dan reguliere huizen, zeker niet als mensen er jarenlang zullen wonen. Flexwonen kan ons vooral kansen geven om op braakliggende terreinen, of bij gebieden waar het nog even duurt voordat plannen worden ontwikkeld, op redelijk korte termijn complete woningen te plaatsen. In 2024 zullen op het Merwedeterrein 150 flexwoningen worden geplaatst waar mensen die nu vaak tussen wal en schip vallen op de woningmarkt een huis kunnen krijgen. Dit project en de snelle realisatie van opvangplekken voor Oekraïners, gebruiken we als pilotprojecten. De ervaringen die we bij deze projecten op hebben gedaan en opdoen, zullen we benutten als er in de toekomst locaties zijn waar tijdelijke woningen kunnen worden geplaatst.

“Neem stevige beslissingen voor meer woningen. Want een woning is de eerste basisbehoefte voor mensen.”



Gehoord tijdens het stadsatelier met vakmensen.

4 WE MAKEN HET GEMAKKELIJKER VOOR OUDEREN OM DOOR TE STROMEN

Arnhem maakt het met financiële prikkels en andere maatregelen voor oudere bewoners aantrekkelijker om door te stromen naar een geschikte woning (en daarmee een woning voor een ander huishouden vrij te spelen). We dwingen niet, maar maken mensen er wel van bewust als ze niet passend wonen. Door gesprekken, maar ook door het wegnemen van de drempels die hen tegenhouden om te verhuizen, brengen we woonbewegingen op gang. Dit geldt voor koop- en huurwoningen. In de nota Wonen en Zorg is dit actiepunt nader uitgewerkt, ook onder punt 3 van dit hoofdstuk treft u een plan aan dat aan deze actie bijdraagt.

Soms zit landelijke regelgeving in de weg voor ouderen om door te stromen. De beweging van koopwoning naar sociale huurappartement wordt bijvoorbeeld bemoeilijkt, omdat corporaties enkel het inkomen (vaak enkel een AOW) en niet het vermogen mogen toetsen bij woningtoewijzing. Door wetgeving over passend toewijzen kunnen ouderen daardoor vaak alleen terecht in de goedkoopste, en daardoor minder aantrekkelijke, woningen. Dit terwijl zij door het vermogen van hun verkochte huis meer te besteden hebben. In samenwerking met de corporaties gaan we bekijken hoe we deze drempel weg kunnen nemen.

5 WE ORGANISEREN EEN WONINGRUILWEEK EN WONINGRUILCAMPAGNE

Woningruil, ook van corporatiehuurwoningen, willen we mogelijk en aantrekkelijk maken. Op dit moment zit een deel van de woningmarkt op slot. Mensen wonen te groot of juist te klein; ze wonen op een bovenverdieping terwijl ze lager willen wonen; of hebben een tuin en kunnen deze niet onderhouden. Omdat het via de reguliere kanalen lang kan duren voordat iemand kans maakt op een andere woning, gaan we een woningruilweek organiseren, met bijbehorende campagne en website om ruil te faciliteren. Door in te zetten op woningruil, maken we het aanbod flexibel en maken we beter gebruik van de bestaande voorraad. Ook vergroten we de kans dat mensen langer in de eigen buurt kunnen blijven wonen.

5
DE ONGEDEELDE STAD

Strategie II

Arnhem wil een stad zijn waar iedereen dezelfde kansen heeft. Onafhankelijk van de wijk waar je woont. Een stad zijn waar iedereen in een kansrijke, fijne, buurt kan wonen en de plek waar je woont niet je kansen bepaalt. Niet dat de hele stad hetzelfde moet worden, want de verschillen tussen mensen en gebieden brengen ook identiteit, inspiratie en dynamiek.

Daarom streven wij naar een stad die diversiteit en nabijheid beter combineert. Een ongedeelde stad.

Arnhem kent van oudsher ongelijkheid tussen wijken. De afgelopen decennia is er sluimerend een tweedeling ontstaan tussen wijken waar het goed gaat en wijken waar het minder goed gaat. Het landelijke woonbeleid dat de afgelopen decennia is gevoerd, heeft daaraan een grote bijdrage geleverd. Door dit woonbeleid werd sociale huur steeds meer alleen voor mensen met allerlaagste inkomens en voor bepaalde wijken, terwijl andere wijken juist steeds meer koopwoningen kregen die alleen nog te betalen werden voor mensen met de hoogste inkomens. Hierdoor zijn grotere concentraties ontstaan van mensen in een kwetsbare positie die bij elkaar wonen. Naast een woonkloof, zien we ook op andere vlakken – denk aan onderwijs en (jeugd)zorg – de ongelijkheid toenemen.

De eigenheid van onze buurten en mensen tekenen onze stad. Die verschillen zijn een kwaliteit, maar alleen als dat door bewoners ook zo wordt ervaren. Als we steeds meer verschillen en steeds minder ontmoeten, dan ligt echter vervreemding op de loer.

Arnhem wil een ongedeelde stad zijn die diversiteit en nabijheid combineert, waar we samenleven en waar mensen– ongeacht inkomen en achtergrond – elkaar weer gaan ontmoeten op het schoolplein en in het park, langs het sportveld en in de winkel. Waar je in iedere wijk kansrijk kan opgroeien en wonen. Dat doen we door gebiedsgericht te werken aan kansrijke wijken (5.1.) en niet financieel rendement, maar maatschappelijk rendement voorop te stellen (5.2).

5.1 Door gebiedsgericht te werken aan kansrijke wijken

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

Het aandeel Arnhemse inwoners dat leeft van een laag inkomen ligt al jaren hoger dan het landelijke gemiddelde. Datzelfde geldt ook voor het aandeel Arnhemse kinderen dat in armoede opgroeit. Weinig financiële middelen gaan vaak samen met ongunstige leefomstandigheden en werken sociale uitsluiting in de hand.

In Arnhem hebben niet enkel veel mensen te kampen met een laag inkomen, maar zijn armoede en achterstand ook ongelijk over de stad verdeeld. In de stad is sprake van een duidelijke tweedeling. Uit onderzoek blijkt dat in vergelijking met andere steden de tweedeling in Arnhem sterk is en dat Arnhem in de 10 ‘kansarmste’ gemeenten van Nederland staat. Dat betekent dat Arnhem relatief grote gebieden kent waarin kinderen een geringe kans hebben om armoede achter zich te laten.

We constateren een groot verschil tussen onze wijken, als het gaat om woningen en inwoners. Er is een onevenredige verdeling van sociale huurwoningen en zorgvoorzieningen over de Arnhemse wijken. De wijken Malburgen, ‘t Broek, Klarendal, Presikhaaf en Geitenkamp zijn onze minst veerkrachtige wijken. Op deze plekken staan de grootste concentraties goedkope sociale huurwoningen, waarin, dankzij wet- en regelgeving, over de jaren heen steeds meer mensen in een kwetsbare positie zijn komen wonen. In deze buurten gaan individuele problemen van bewoners, op het gebied van armoede, werkloosheid en gezondheid samen met veel en dikwijls toenemende overlast en onveiligheid. Het gaat om gebieden die niet altijd de veerkracht hebben om – zonder extra ondersteuning en zorg - een prettig woongebied te blijven voor de bewoners. Zowel deze inwoners als deze buurten verdienen het dat we extra investeren.

Hoewel zeker de wijken die onderdeel uitmaken van het Nationaal Programma Arnhem-Oost deze extra ondersteuning en zorg nodig hebben, moeten we ook aandacht hebben voor een aantal wijken waar het nu relatief prima gaat, maar er risico’s zijn op vermindering van de veerkracht op termijn, zoals Kronenburg, Vredenburg en De Laar.

“Eigenlijk bestaat Arnhem nu uit twee steden. Je woont of prachtig, of met veel problemen om je heen.”



Gehoord tijdens een van de diepte-interviews met de belangrijkste stakeholders

VISIE

Zo zien we het voor ons

In Arnhem kunnen inwoners in iedere wijk kansrijk opgroeien en leven. We vinden het belangrijk dat onze inwoners voldoende samenredzaam zijn. Dit betekent niet dat we er vanuit gaan dat iedereen volledig de controle over het eigen leven kan nemen, maar dat we eraan moeten bijdragen dat mensen naar elkaar omkijken en elkaar ontmoeten. De veerkracht van wijken aan de Oost- en Zuidkant van Arnhem is over 10 jaar beter dan nu.

Omdat de samenredzaamheid vooral onder druk staat in complexen en buurten waar veel mensen wonen die het financieel moeilijk hebben of op een andere wijze kwetsbaar zijn, verdienen deze gebieden meer aandacht dan de andere.

De sociale en fysieke leefomgeving van mensen heeft een grote invloed op de kwaliteit van leven en op hoe tevreden iemand met het leven is. We willen een stad zijn waar iedereen in een kansrijke en fijne buurt kan wonen en de plek waar je woont niet je kansen bepaalt. Dat betekent ook dat dat werkgelegenheid nabij moet zijn en dat mensen de mogelijkheid hebben om op toegankelijke wijze werk en voorzieningen te bereiken.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 ELKE WIJK KRIJGT EEN PLAN OP MAAT

Onze visie is dat de veiligheid en daarmee de kansrijkheid kan verbeteren als iedere wijk een op maat gesneden aanpak krijgt, gebaseerd op een voor de wijk unieke probleemanalyse. Die aanpak kent vaak wel dezelfde ingrediënten, namelijk aandacht voor de staat van de leefomgeving, aandacht voor de mensen, interventies gericht op een gediffe-rentieerd woonprogramma en woninggebruik. De gemeente neemt het initiatief om wijkplannen te maken. De wijkschetsen bevatten een analyse van de wijk, waarna we met de belangrijkste (woon) stakeholders in de acht verschillende gebieden van Arnhem een plan voor de wijk maken.

Afhankelijk van de probleemanalyse ligt het accent per wijk verschillend. In onze visie is een goed plan voor de wijk integraal. Dat betekent dat het verschillende domeinen (fysiek, sociaal, economie), en partijen verbindt. De consequenties van het plan worden telkens ook voor de stad als geheel in beeld gebracht en waar nodig – bijvoorbeeld bij een afname van de betaalbare woningvoorraad – gecompenseerd elders in de stad of regio.

Voor de vijf wijken die vallen onder het programma Arnhem-Oost, worden de wijkgerichte uitwerkingen die voor die wijk opgesteld worden, samengebracht en gekoppeld aan deze wijkplannen.



2 DE VEERKRACHT VAN DE WIJK BEPAALT HET WOONRUIMTEVERDELINGS- EN HUURPRIJSBELEID.

Een belangrijke oorzaak van de beperkte veerkracht van een aantal van onze buurten en wijken is dat woningcorporaties passend moeten toewijzen. Hierbij zijn mensen met de allerlaagste inkomens aangewezen op de allergoedkoopste woningen, die vaak geconcentreerd in dezelfde wijken van Arnhem staan. Omdat zich in deze inkomensgroep relatief veel personen bevinden die kwetsbaar zijn en/of een vorm van zorg nodig hebben, staat de samenredzaamheid en leefbaarheid van een aantal wijken onder druk. Omdat deze personen het vaak al moeilijk zat hebben om zelf rond te komen of een weg in het leven te vinden, hebben zij vaak ook niet de ruimte in het hoofd om ook te letten op hun buren of de leefomgeving. Om de veerkracht van buurten te versterken, maken we met woningcorporaties afspraken over het aanbieden van meer sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens in leefbare/veerkrachtige wijken en juist minder in de minder leefbare/veerkrachtige wijken. De sociale huursector is immers breed, bij verschillende huurprijzen horen verschillende woondoelgroepen, bijvoorbeeld met en zonder inkomen uit werk.

In ons woonruimteverdelingsbeleid bekijken we met woningcorporaties op basis van het 'absorptievermogen' van de buurt waar mensen in een kwetsbare situatie gehuisvest worden, zodat het voor hen en voor de buurt het beste is. Het gaat hierbij voornamelijk om de doelgroepen die worden bemiddeld naar een woning, bijvoorbeeld statushouders en uitstromers uit opvang en instellingen. In de minst veerkrachtige wooncomplexen of straten huisvesten we zo min mogelijk nieuwe bewoners in een kwetsbare positie. We huisvesten in die buurten gericht bewoners die de veerkracht van wijken kunnen versterken. Samen met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers willen we verkennen of er ook in de reguliere woonruimteverdeling kansen zijn om meer oog te hebben voor de menselijke maat van de huurder en de buurt.

3 ONGELIJK INVESTEREN VOOR GELIJKE KANSEN

De veerkracht van wijken is de afgelopen jaren steeds meer onder druk komen te staan. Dit heeft – onder andere – te maken met de afbraak van de volkshuisvesting, extramuralisering en een verminderde inzet vanuit het Rijk op de leefbaarheid in wijken. Om verdere tweedeling in de stad te voorkomen, investeren we ongelijk voor gelijke kansen en voor een ongedeelde stad.

Dit betekent onder andere een gebiedsgerichte intensivering van de inzet op zorg, welzijn en op het tegengaan ondermijnende criminaliteit in die wijken waar het voor de inwoners het hardst nodig is. Het betekent ook het gebiedsgericht investeren en beheren van de gebouwde omgeving (zowel openbare ruimte, groen als vastgoed), waar het voor de leefbaarheid het hardst nodig is. Vanuit het Nationaal Programma Arnhem-Oost zet een alliantie zich om via een langjarige aanpak de kansengelijkheid en kwaliteit van de vijf Arnhem-Oost wijken te vergroten.

5.2 Door te sturen op maatschappelijke meerwaarde

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

De marktprijzen op een locatie zijn bepalend voor de grondprijs. Hoe populairder de locatie, hoe hoger de prijs van de grond. Daarmee worden ook de prijzen hoger van de woningen die er worden gerealiseerd. Dit effect versterkt zichzelf. Op de gewilde locaties moeten telkens dure, hoogwaardige, woningen worden gebouwd om de grondwaarde terug te verdienen. Door de hogere marktwaarde is het daardoor in sommige wijken lastiger om woningen in het betaalbare of sociale segment te realiseren. Het is immers lastig om met het lagere rendement van een sociale huurwoning de hoge grondprijs terug te verdienen. Hierdoor ontstaat een gedeelde stad met 'rijke' en 'arme' wijken waar mensen met verschillende inkomens niet meer samenwonen.

Het woonbeleid is de afgelopen jaren te veel aangevlogen vanuit de wetmatigheden van de markt. Dit gebrek aan overheidssturing heeft geleid tot uitsluiting, onbetaalbare woningen en woonongelijkheid.

VISIE

Zo zien we het voor ons

In Arnhem keren we terug naar het ideaal van de goede volkshuisvesting. Onze visie is dat de maatschappelijke meerwaarde zwaarder moet wegen in het beleid en in de besluiten op het gebied van wonen. Het langetermijnbelang van de samenleving in de stad moet voorop staan, want onze inwoners moeten nog decennialang goed kunnen wonen in de gebouwen en wijken die nu gebouwd worden. De maatschappelijke meerwaarde, en dus niet de financiële, laten we leidend zijn bij de grondprijzen, de woningbouwprogrammering en de huurprijsafspraken voor de nieuwe en bestaande woningvoorraad van woningcorporaties.

Maatschappelijk betekent in deze, dat naast het financiële rendement, ook de effecten op het welzijn van mensen en de stad als geheel, zowel op de korte als langere termijn, worden meegewogen. Sociale huurwoningen met een hoge kwaliteit voor mensen met lage inkomens staan ook op A-locaties.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 WE GAAN SPIEGELEN: IN VEERKRACHTIGE WIJKEN VOEGEN WE VEEL SOCIALE HUURWONINGEN TOE EN IN MINDER VEERKRACHTIGE WIJKEN WAT MINDER

In de nieuwbouw gaan verschillende eisen voor verschillende wijken gelden. In wijken met weinig sociale huurwoningen is bij nieuwbouwprojecten meer dan de helft van de woningen sociaal.
Bij nieuwbouwprojecten wordt per wijk gestuurd op het bereiken van een gemengde wijk. Daarbij voegen we zoveel mogelijk sociale huur (gedefinieerd in doelgroepenbeleid) toe in wijken waar nu nog weinig sociale huurwoningen zijn en andersom. Voor alle wijken in Arnhem geven we een richting aan voor het aantal te realiseren sociale huurwoningen per nieuwbouwproject, waarbij voor een aantal wijken geldt dat bij nieuwbouwprojecten tussen de 60% en 100% aan sociale corporatiehuurwoningen gerealiseerd moet worden. (Zie voor een verdere uitwerking *Strategie I*). Door deze werkwijze op te nemen in beleid, drukken we de grondwaarde in deze gebieden.

Het sturen op maatschappelijk rendement betekent niet dat alle sociale huurwoningen op iedere plek in de stad hetzelfde zijn en voor ieder huishouden geschikt. De woninggrootte, het woningtype en de mate waarin voorzieningen in een complex worden gedeeld kunnen worden, kunnen variëren naargelang de populariteit van de locatie.

We gaan actief aan de slag om plantonwikkelingen aan de Westzijde van Arnhem te starten
Aan de Westzijde van Arnhem zijn er zeer weinig sociale huurwoningen. Voor de buurt Heijenoord is het aandeel corporatiehuur op dit moment bijvoorbeeld 3% en voor de Hoogkamp/Sterrenberg 0%. Om de stad gelijker, veerkrachtiger en evenwichtiger te kunnen maken, moeten er in de goede wijken van Arnhem meer sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen en doelgroepwoningen worden toegevoegd.

Omdat (potentiële) planontwikkelingen in het Westen van Arnhem de afgelopen jaren nog beperkt zelf van de grond kwamen, starten we als gemeente in ieder geval zelf actief de planontwikkeling aan het Westen van de Heijenoordseweg. Op die manier houden we de regie. We spelen hierbij een verbindende en verleidende rol en staan open voor verwerving van gronden in het gebied. We kiezen voor een proactief facilitaire gemeentelijke rolneming (voortvloeiend uit het afwegingskader uit de Nota Grondbeleid).

In wijken met weinig sociale huurwoningen geldt als uitgangspunt dat corporatiehuurwoningen niet worden verkocht
We vinden dat er in elke wijk ruimte moet zijn voor sociale corporatiehuurwoningen. Ook op de A-locaties in onze stad. We gaan ons er dan ook voor inzetten om op deze locaties meer sociale huurwoningen toe te voegen. Omdat het bijbouwen van deze woningen om een lange adem vraagt, willen we in de tussentijd de sociale corporatiehuurwoningen in deze wijken behouden. We vinden het onwenselijk dat sociale huurwoningen in deze wijken worden verkocht. Voor de verkoop van corporatiewoningen moeten goede redenen zijn, waarbij we over de voorwaarden prestatieafspraken maken met de woningcorporaties.

Met woningcorporaties werken we uit hoe we een gespiegeld huurprijsbeleid kunnen voeren
In navolging op de actie onder ‘5.1. gebiedsgericht werken aan kansrijke wijken’ maken we met woningcorporaties afspraken over een gespiegeld huurprijsbeleid, waarbij in goede buurten met weinig corporatiebezit vaker lage huren dienen te worden gevraagd en aandachtsgroepen te worden gehuisvest. Voor sociale huurwoningen in minder veerkrachtige buurten, worden (bij de aanvangshuren na mutaties) hogere huurprijzen (sociaal, maar boven aftoppingsgrens) gevraagd, om de samenredzaamheid in deze buurten te vergroten.

“Het gaat niet alleen om huizen. Het gaat ook om hoe we goed samen wonen en leven in de stad.”



Gehoord van een inwoner in een straatinterviews

2 IN ONS EIGEN GRONDBELEID IS DE VOLKSHUISVESTELIJKE MEERWAARDE LEIDEND

Sturen op maatschappelijke meerwaarde vraagt ook om een actief grondbeleid waarin niet de financiële uitkomsten, maar de volkshuisvestelijke opbrengsten kaderstellend zijn voor afspraken over de invulling van ontwikkellocaties. Bij eigen projecten kan dit leiden tot lagere grondopbrengsten. Voor de realisatie van sociale huurwoningen rekenen we uiteraard al met lagere grondprijzen.

Als gevolg van de Woondeal 2.0. is al direct concrete invulling gegeven aan dit uitgangspunt. Hoewel de planontwikkeling van Schuytgraaf zich al in een vergevorderd stadium bevond, hebben we voor velden 1, 26 en 27 het aandeel betaalbare woningen significant verhoogd. Hoewel we daardoor minder geld krijgen voor de gronden, zijn de woningen die worden gebouwd bereikbaar voor mensen met lagere- en middeninkomens.

3 WE GEVEN RUIMTE AAN COLLECTIEVE WOONINITIATIEVEN

Een deel van de huidige en toekomstige inwoners wil graag zelf woningen ontwikkelen en zeggenschap hebben over hun woonomgeving. Collectieve wooninitiatieven, bijvoorbeeld in de vorm van collectieve zelfbouw of een beheer- of wooncoöperatie, zijn woonvormen waarbij de bewoner zelf aan zet is. Bij deze woonvormen is vaak veel aandacht voor sociale cohesie, betaalbaar en duurzaam wonen en samen ouder worden. De komende 5 jaar willen we ten minste 10 bouwkavels reserveren of uitgeven voor collectieve wooninitiatieven. Door de verbondenheid die de bewoners vaak voelen met elkaar en hun omgeving, draagt het stimuleren van collectieve wooninitiatieven bij aan de veerkracht van onze wijken. Daarbij maken we met coöperaties ook afspraken over de bewonerssamenstelling in de toekomst (gericht op diversiteit in de buurt en sociale cohesie).

We gaan ons meer dan voorgaande jaren inzetten om collectieve wooninitiatieven ruimte te geven. Daarvoor zijn in het recente verleden al de nodige eerste stappen gezet. De makkelijkste wijze om bouwkavels uit te geven voor collectieve wooninitiatieven is bij woningbouwontwikkelingen met eigen grondposities. Bij woningbouwplannen in Gaardenhage, Nijmeegseweg en Presikhaaf 3 namen we als uitgangspunt op dat we plekken reserveren voor collectieve wooninitiatieven. Ook in de startnotitie voor de gebiedsontwikkeling bij Rijnpark is besloten dat we bij de uitwerking van de gebiedsvisie onderzoeken of het kansrijk is om in te zetten op zelfbouw, CPO, wooncoöperaties en andere collectieve woonvormen. Naast dat we binnen bestaande, lopende woningbouwprojecten kijken of er mogelijkheden zijn, zullen we gerichter kleinere kavels aankopen en/of specifiek uitgeven voor collectieve woonconcepten.

‘In Arnhem stellen we woonzekerheid en het recht op wonen centraal.’



6

WONINGEN MET KWALITEIT

Strategie III

In Arnhem streven we ernaar dat woningen van goede kwaliteit zijn en dat mensen woonzekerheid hebben.

Je écht thuis voelen doe je namelijk niet in een woning die slecht onderhouden is, of waar je te maken hebt met dunne muren, schimmel of vochtproblemen.

Je écht thuis voelen doe je al helemaal niet als je te maken hebt met intimidatie van je verhuurder of omdat je niet weet hoe je over enkele maanden aan een nieuwe woonplek moet komen omdat je tijdelijke huurcontract afloopt.

Helaas hebben in Arnhem veel mensen te maken met slechte woningen of bedreigend gedrag van hun verhuurder. Met name op de particuliere huurmarkt hebben huurders te maken met onwenselijke situaties. De afgelopen jaren klopten bij het Huurdershuis recordaantallen huurders aan met een klacht over hun verhuurder of vanwege een oplopend conflict. Door het grote geld dat met woningen verdiend kon én kan worden, zijn steeds meer woningen in handen gekomen van huisjesmelkers. Zij hebben vaak weinig omkijken naar de huurder of de staat van de woning.

Als gemeente staan we pal voor woonzekerheid en de rechten van huurders. Als we toe willen werken naar een gezonde huurmarkt, moeten we paal en perk stellen aan slecht verhuurderschap en huisjesmelkers. Geen instrument moeten we onbenut laten om slechte verhuurders uit de stad te weren. Alleen dan kunnen huurders goed wonen. Van ‘goed verhuurderschap’ maken we in Arnhem de norm (6.1.).

Kwalitatief goed wonen bevorderen daarnaast vooral door het versnellen van de verduurzaming (6.2). Bij veel van onze inwoners zijn de afgelopen jaren de energiekosten flink toegenomen. Dat leidt tot financiële stress en onzekerheid of je wel in je woning kan blijven. We hebben een belangrijke opgave om woningen snel te isoleren en verduurzamen. Dat is niet alleen belangrijk voor de woonlasten van Arnhemmers, maar ook omdat we onze CO_2-uitstoot naar beneden willen en moeten brengen. Die verantwoordelijkheid hebben we voor onszelf, maar ook voor onze toekomstige stadbewoners. Woningcorporaties kunnen bij deze opgave als startmotor dienen.

6.1 In een stad waar goed verhuurderschap de norm is

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

Door het woningtekort hebben veel Arnhemmers de afgelopen jaren genoegen moeten nemen met een woning waarin het niet fijn vertoeven is. Een groot deel van hen heeft een inkomen waarmee zij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar waarmee ze er ook moeilijk tussenkomen op de koopwoningmarkt. In veel van de gevallen is de woonsituatie van deze Arnhemmers onacceptabel. Deze inwoners wonen vaak noodgedwongen in een huis waarin ze zich niet thuis voelen en waarin ze vaak niet zeker zijn of ze er wel kunnen blijven.

Het afgelopen decennium zijn in onze stad veel mensen woningen gaan verhuren om er vooral veel geld mee te verdienen. Hoewel het overgrote deel van de verhuurders van goede wil is en staat voor woonkwaliteit, hebben teveel Arnhemse huurders helaas te maken met vervelende situaties en misstanden. De kans dat huurders in Arnhem met misstanden op de particuliere verhuurmarkt te maken is ook groter dan in andere steden, Arnhem staat landelijk op de zesde plek voor wat betreft het aandeel woningen dat in bezit is van een investeerder of particuliere verhuurder. Ook in de gehele provincie was er de afgelopen jaren geen gemeente waar het aantal aankopen van koopwoningen voor particuliere verhuur zo hoog was als in Arnhem.

Op de particuliere huurmarkt zien we vaak dat woningen van matige kwaliteit worden verhuurd voor hoge huurprijzen. Ook zien we dat veel verhuurders gebruik maken van tijdelijke contracten. Huurders weten daardoor niet of ze volgend jaar nog wel een dak boven het hoofd hebben en omwonenden kijken met argwaan naar hoge bewonerswisselingen. Hoewel het al een tijd bij wet is verboden, worden vaak nog hoge – illegale – bemiddelingskosten gevraagd en zijn woningen vaak slecht onderhouden. Helaas zijn huurders in deze situaties vaak onvoldoende op de hoogte van hun rechten om situaties aan te vechten en hun recht te behalen.

Jarenlang konden we als gemeente maar beperkt optreden tegen deze misstanden. Vanuit de wet bezien waren deze situaties vooral een zaak tussen huurders en verhuurders. Gelukkig zijn er voor gemeenten steeds meer instrumenten beschikbaar om deze excessen aan te pakken. Nadat we een lange periode hebben gekend waarin wetten werden aangenomen die juist leidden tot een verslechterde positie van huurders, zijn huurders door nieuwe regels weer steeds beter beschermd.

Door een wijziging van belastingregels en een aantal andere wetten over huurregulering zien we steeds vaker berichten in de landelijke media dat het voor particuliere verhuurders onaantrekkelijker wordt hun woningen te blijven verhuren. Voor Arnhem vinden we dat, gelet op het zeer hoge aandeel particuliere huurwoningen in de stad, een gunstige ontwikkeling. Hoewel het merendeel van de verhuurders zich een goed verhuurder toont, sluiten de aantallen particuliere huurwoningen in Arnhem niet aan bij woonvraag.

VISIE

Zo zien we het voor ons

In onze visie staan woonzekerheid en een goede kwaliteit van woningen voorop. Verhuurders hebben oog voor de woonkwaliteit en het welbevinden van huurders. We streven naar een gezonde en rechtvaardige huurmarkt. Dat doen we door scherp te reageren op misstanden op de verhuurmarkt en door slecht verhuurderschap uit de stad te weren. Goed verhuurderschap is de norm.

Huurders moeten in een huis kunnen wonen waarin ze zich fijn en veilig voelen. Dat betekent dat huurders gevrijwaard moeten zijn van intimidatie en discriminatie en dat woningen permanent, en dus niet tijdelijk, worden verhuurd. Huurders vinden aan hun zij een gemeente die er voor hen is. Huurders zijn niet meer op zichzelf aangewezen om misstanden aan te pakken, maar krijgen hulp van een gemeente die handhaaft bij excessen. De gemeente en het Huurdershuis voeren actief campagne om huurders beter op de hoogte te stellen van hun rechten. Geen instrument laten we onbenut om huurders te helpen.

Niet iedereen mag in de toekomst nog een woning in Arnhem verhuren. Vooral in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat, gaan we voorwaarden stellen aan de verhuur van woningen. We introduceren een vergunningplicht. Verhuurders die zich misdragen of regels over goed verhuurderschap niet naleven, bestraffen we in de vorm van boetes, overname van het beheer van de woning of door onteigening.

Over tien jaar is het aandeel particuliere huurwoningen in Arnhem afgenomen. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt een beperkte behoefte naar dit soort woningen. We houden (bestaande) goedkope en middeldure koopwoningen dan ook beschikbaar voor starters die zelf in de woning willen gaan wonen en voorkomen dat deze worden opgekocht door beleggers.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 PARTICULIERE VERHUUR GAAN WE VERREGAAND REGULEREN. GOED VERHUURDERSCHAP DWINGEN WE DAARBIJ DESNOODS AF

Regels, vergunningen en taskforce
Lange tijd golden in Arnhem en Nederland vrijwel geen regels in de vrije huursector. Verhuurders waren bijvoorbeeld vrij de huren te vragen die ze wilden, terwijl het met de rechtspositie van huurders bergafwaarts ging. Om de geschetste excessen op de huurmarkt tegen te

gaan, gaan we verhuur van woningen reguleren en in sommige gevallen verbieden. In de eerste plaats betekent dit dat we onze woningsplitsing- en verkameringsregels (grotendeels) doorzetten. Hierdoor is het enkel mogelijk om panden op te kopen en op te delen als er wordt voldaan aan regels die ervoor zorgen dat alleen woningen met een goede woonkwaliteit worden verhuurd. Ook blijft de opkoopbescherming in Arnhem van kracht. Met deze regel voorkomen we dat goedkope en middeldure koopwoningen worden opgekocht voor de verhuur en blijven deze woningen beschikbaar voor mensen die een koopwoning zoeken om er zelf te gaan wonen.

Een maatregel die verder reikt, is dat we aan de verhuur van woningen in Arnhem voorwaarden gaan verbinden. Sinds juli 2023 is de Wet Goed Verhuurdershap van kracht. Hierdoor kunnen gemeenten een vergunningsplicht voor verhuurders introduceren. In Arnhem zullen we gebruik gaan maken van deze nieuwe mogelijkheid. Hiervoor hebben we al de nodige middelen gereserveerd. Door het invoeren van verhuurdersvergunningen, worden verhuurders verplicht aan te tonen hoe zij invulling geven aan de wettelijke normen over goed verhuurderschap en kunnen we verplichten dat verhuurders een onderhoudsplan hebben en uitvoeren. Wettelijk gezien kan deze vergunningsplicht enkel gelden voor die gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat.

Door de Wet Goed Verhuurderschap worden alle gemeenten al verplicht om een meldpunt in te richten waar huurders terechtkunnen bij overtredingen van de algemene regels over goed verhuurderschap die in de wet zijn opgenomen. Het voordeel van een aanvullende vergunningplicht is dat we de verantwoordelijkheid bij verhuurders leggen om aan te tonen hoe zij aan de algemene regels voldoen, in plaats van dat huurders misstanden moeten melden. De vergunningsplicht stelt ons in de gelegenheid om bij misstanden forse boetes op te leggen en in het uiterste geval het beheer van woningen over te nemen.

Eén van de misstanden die het vaakst voorkomt op de particuliere verhuurmarkt is dat verhuurders te hoge huren rekenen. Afhankelijk van wetsbehandelingen in het parlement, kunnen we hier in de toekomst als gemeente op handhaven. Huurders zijn nu nog zelf verantwoordelijk om een zaak te beginnen bij de Huurcommissie.

Op de verschillende regels zullen we actief toezien en actief handhaven. We starten een ‘taskforce goede verhuur’, die beschikt over expertise over de verschillende wet- en regelgeving over verhuur, onderhoud en woonoverlast. Zij zullen woningen bezoeken, meldingen afhandelen en verhuurders bestraffen die in strijd treden met de normen over goed verhuurderschap.

We zetten stevig in op de verbetering van slecht onderhouden woningen.

We benutten maximaal en maximaler handhavingsinstrumentarium om de kwaliteit van woningen omhoog te brengen. Dit houdt onder andere in dat de ODRA, op basis van het Bouwbesluit en de Woningwet, vaker woningeigenaren aanschrijft bij slecht onderhouden woningen. Op basis van deze wetten verplichten we bij zeer slecht onderhoud dat verhuurders de woning verbeteren. Als de leefbaarheid echt in het geding komt, schuwen we onteigening niet.

Hierbij is het ook van belang dat huurders op een gemakkelijke wijze gebrekkig onderhoud kunnen melden bij de gemeente.

We blijven waakzaam voor discriminatie op de woningmarkt. Discriminerend of intimiderend gedrag wordt bestraft

Uit een onderzoek dat in 2022 door de gemeente Arnhem is uitgevoerd blijkt dat een groot deel van verhuurmakelaars en verhuurders bereid is om te discrimineren bij het selectieproces van huurders. Sinds dit onderzoek is uitgevoerd, hebben we gesprekken gevoerd met de belangenvereniging van makelaars en verhuurders om door te nemen hoe deze praktijken in de toekomst voorkomen kunnen worden. Omdat de meldingsbereidheid bij discriminatie vaak laag is, hebben we in onze opdracht aan Vizier opgenomen om inwoners ook voor te lichten over dit type discriminatie. Vanwege de preventieve werking die van mystery-call-onderzoeken uitgaat, onderzoeken we periodiek via deze onderzoeksmethode of verhuurders en verhuurmakelaars discrimineren.

Eén van de algemene regels die in de Wet Goed Verhuurderschap is opgenomen is dat verhuurders een transparant verhuurproces moeten voeren en dat verhuurders een werkwijze moeten hebben om woondiscriminatie te voorkomen. Als verhuurders in Arnhem in de toekomst niet over een dergelijke werkwijze beschikken, kunnen en zullen we deze verhuurders bestraffen.



Goed verhuurderschap is de norm, waarbij verhuurders oog hebben voor hun huurders en de kwaliteit van woningen.

2 IN WIJKEN WAAR DE LEEFBAARHEID ONDER DRUK STAAT, GAAN WE ACTIEF WONINGEN VAN SLECHTE VERHUURDERS OPKOPEN

In de Arnhem-Oost-wijken beboeten we niet alleen verhuurders bij slecht gedrag, maar zullen we ook actief actie ondernemen om woningen op te kopen (in te ponden) en deze woningen door een goede verhuurder te laten verhuren. Dat zullen we in ieder geval doen bij woningen waarbij de verhuursituatie negatieve gevolgen heeft voor de leefbaarheid in de omgeving. Door een bijdrage uit het landelijke Volkshuisvestingfonds, zijn hiervoor al de benodigde financiële middelen beschikbaar.

In deze wijken gaan we met de woningcorporaties ook breder bezien of huizen ingepond moeten worden. Het kan nuttig zijn hiertoe over te gaan, omdat er in deze wijken soms sprake is van gespikkeld bezit. Door het (terug)kopen van huizen kunnen deze verduurzaamd en/of verbeterd worden.

3 HUURDERS KRIJGEN OP EEN LAAGDREMPELIGE WIJZE ONDERSTEUNING EN ADVIES BIJ MELDINGEN EN KLACHTEN

Huurders moeten de mogelijkheid hebben om (juridisch) advies te krijgen en geholpen te worden bij eventuele klachten of conflicten met hun verhuurder. In Arnhem biedt het Huurdershuis op laagdrempelige wijze al jaren deze hulp aan huurders. In 2022 klopten bijna meer dan twee keer zoveel mensen bij het Huurdershuis aan dan de jaren daarvoor. Dit toont aan dat deze ondersteuning voor huurders broodnodig is. We subsidiëren het Huurdershuis met het bedrag dat nodig is om alle klachten en meldingen goed af te kunnen doen. Huurders kunnen bij het Huurdershuis geholpen worden met kleine tips, een bemiddelingstraject met de verhuurder en/of de volledige gang naar de Huurcommissie of de rechter.

Gemeenten zijn met ingang van de Wet Goed Verhuurderschap verplicht geworden om een meldpunt in te richten waar huurders terechtkunnen als verhuurders de algemene wettelijke normen over goed verhuurderschap overtreden. Het Huurdershuis zal in Arnhem dit meldpunt vormen. Het Huurdershuis zal klachten in behandeling nemen en de eerste gesprekken aangaan met de verhuurder. Als dit niet leidt tot een goede afhandeling van de klacht, zal de gemeente overgaan tot handhaving en het opleggen van forse bestuurlijke boetes.

Jaarlijks beoordelen we wat naast de ondersteuning van het Huurdershuis nodig is om huurders in Arnhem goed te ondersteunen. Het college actualiseert elk jaar het ‘Actieplan Arnhem Helpt Huurders’. Dit actieplan maakten we voor het eerst kenbaar in januari 2023.

4 OM VOCHT- EN SCHIMMELPROBLEMATIEK BIJ SOCIALE HUURWONINGEN AAN TE PAKKEN, ZETTEN WE EEN SCHIMMELEXPERT IN

Veel huurders van sociale huurwoningen ervaren last van vocht en schimmel. De afgelopen jaren hebben we gezien dat dit vaak heeft geleid tot conflicten tussen huurders en verhuurders, waarbij vaak onenigheid bestaat over de oorzaak van problematiek. Omdat vocht en schimmel risico’s kunnen hebben voor de gezondheid, is het belangrijk dat deze problemen worden aangepakt.

Om vocht- en schimmelproblemen te verhelpen en conflicten tussen huurders en verhuurder te voorkomen, zetten we in complexere gevallen een onafhankelijke schimmelexpert in. Dat doen we in samenwerking met woningcorporaties, hun huurdersorganisaties en het Huurdershuis. Huurders kunnen bij deze expert melding maken van eventuele vocht- en schimmelproblemen. De schimmelexpert brengt een advies uit dat de woningcorporaties op moeten volgen of waarbij huurders door tips geholpen kunnen worden schimmelvorming te voorkomen.



Gehoord tijdens een van de diepte-interviews met de belangrijkste stakeholders

5 ONZE VAKANTIEPARKEN ZIJN BEDOELD VOOR RECREATIE EN NIET VOOR PERMANENTE BEWONING. KWALITATIEF GOED WONEN BETEKENT DAT WE VAKANTIEPLEKKEN NIET INZETTEN ALS WONING

In Arnhem vinden we permanente bewoning op vakantieparken onwenselijk. Hoewel vanuit de rijksoverheid de mogelijkheden steeds verder worden verruimd om bewoning te faciliteren, willen we in Arnhem geen gebruik maken van deze mogelijkheid. Hiervoor hebben we verschillende redenen. Zo grenzen al onze vakantieparken aan Natura2000-gebieden op de Veluwe. Ook zijn recreatiewoningen -in bouwkundig opzicht- niet gebouwd voor permanente bewoning. Tot slot willen we een aantrekkelijke stad blijven voor toeristen; de Veluwe is nog steeds één van de belangrijkste toeristische bestemmingen van Nederland. Daardoor is het van belang dat Arnhem beschikt over voldoende aanbod om recreatief te overnachten. We zetten daarbij in op het verbeteren van de kwaliteit van de vakantieparken voor zijn recreatiefunctie.

6.2 Door het versnellen van de verduurzaming

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

De gemeente werkt met veel partijen samen om de gebouwde omgeving in Arnhem CO_2-neutraal te maken richting 2050. Nu is circa 80% van de Arnhemse woningen en gebouwen aangesloten op aardgas. Afgesproken is al dat in 2050 het aardgas helemaal vervangen moet zijn door duurzame energie voor warmte. Dit kan met warmtenetten voor een hele buurt, of met een duurzame oplossing per huis of gebouw.

Op basis van een eerste analyse van de totale woningvoorraad in de gemeente Arnhem blijkt dat er van de 81.000 woningen in Arnhem (situatie februari 2023) meer dan 30.000 woningen een slechter label hebben dan C,deze woningen moeten in ieder geval worden geïsoleerd.
Een derde van de Arnhemse woningvoorraad is corporatiebezit, dus corporaties hebben een belangrijke rol in de energietransitie. De doelstelling klimaatneutraal in 2050 is een gezamenlijke doelstelling van de corporaties en de gemeente. We realiseren ons dat hiervoor nog veel ontwikkelingen nodig zijn, zowel technisch en financieel als in regelgeving. De huidige technieken, regels en financiële condities zijn ontoereikend. We zien het als een gezamenlijke opgave om op alle fronten te werken aan de veranderingen die nodig zijn om in 2050 klimaatneutraal te zijn.

Hoewel de corporaties de ambitie van de gemeente onderschrijven en zich met overtuiging inzetten, waarschuwen zij dat het binnen de huidige financiële condities alleen mogelijk is om de doelstelling van een volledig CO_2 neutrale woningvoorraad in 2050 te realiseren als we intensief samenwerken en scherpe keuzes maken over de investeringen in duurzaamheid. In de nationale prestatieafspraken hebben de koepel van woningcorporaties, het Rijk en de VNG afgesproken om al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld te verduurzamen. Dit is een goede eerste stap, waarna er nog veel meer stappen nodig zijn om de doelstelling klimaatneutraal te bereiken.

De afgelopen jaren zijn voor iedereen de energiekosten, en daardoor de woonlasten, gestegen. Met de stijgende energielasten zijn mensen die in armoede leven een steeds groter deel van hun inkomen kwijt aan energielasten. Vooral in Arnhem is hierdoor een versnelling van de verduurzaming noodzakelijk. Arnhem kent namelijk naar verhouding veel mensen die in (energie)armoede leven; naar verhouding meer mensen in een corporatiehuurwoning; en naar verhouding meer mensen in slechtere woningen.



De verduurzaming pakken we eerlijk en sociaal aan. We helpen als eerste diegenen die het meeste last hebben van woningen met slechte energieprestaties.

Uiteraard is er in de energietransitie ook een belangrijke rol weggelegd voor eigenaren van koopwoningen en particuliere verhuurders. We constateren dat de grootste opgave op het gebied van E-F-G- labels in de particuliere huur en koopwoningen gesitueerd is. Juist bij deze woningen is het noodzakelijk dat energiebesparende en isolerende maatregelen plaatsvinden.

VISIE

Zo zien we het voor ons

De gemeente Arnhem wil in 2050 een klimaatneutrale gemeente zijn. Dit betekent dat alle activiteiten binnen de grenzen van de gemeente geen negatief effect hebben op het klimaat. De uitstoot van broeikasgassen is nul. Energie wordt zoveel mogelijk zelf duurzaam opgewekt. Dat bereiken we enerzijds door de energiebehoefte van woningen fors te verlagen door middel van (bijvoorbeeld) isolatie en doordat we fossiele energie vervangen door duurzame energie. Dat laatste doen we deels door duurzame warmtenetten en deels door duurzame oplossingen per woning.

In onze visie staan daarbij de betaalbaarheid, betrouwbaarheid en zekerheid voor de eindgebruiker voorop. Dat betekent dat onze verduurzamingsopgave vooral ook eerlijk en sociaal moet zijn, waarbij we als eerste diegene helpen die het meeste last hebben van woningen met een slechte energieprestatie.

Onze visie is verder vastgelegd in de Transitievisie Warmte, het programma New energy made in Arnhem, en uitgewerkt in o.a. de Arnhemse aanpak woningisolatie.

We beschermen de gezondheid van onze inwoners door (o.a.) de luchtkwaliteit te verbeteren en hinder (door onder andere geluid, geur) te beperken. Hiervoor geven we uitvoering aan een Plan Gezonde Leefomgeving.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 WE GEVEN UITVOERING AAN DE TRANSITIEVISIE WARMTE

Arnhem heeft als doel dat in 2030 6.500 bestaande woningen geen aardgas meer gebruiken. De totale inspanningen in de gebouwde omgeving moeten leiden tot een besparing van 77 kiloton CO_2 in 2030. Dit staat in het programmaplan ‘New energy made in Arnhem 2020-2030’ (januari 2020). In dit plan staan ook de inspanningen die nodig zijn in de periode tot 2023 om de ambitie te realiseren. In deze transitievisie vormt het uitgangspunt dat we juist nu flink aan de slag moeten voor de Arnhemmers die moeite hebben om rond te komen. De energietransitie is niet enkel duurzaam, maar ook inclusief en betaalbaar.

Belangrijke punten in het uitvoeringsprogramma bij de transitievisie warmte zijn:

- Verder ontwikkelen en uitvoeren van de plannen om tien kansrijke wijken aardgasvrij te maken;
- onderzoeken en zo mogelijk realiseren van plannen om 5 onderzoeksgebieden aardgasvrij te maken;
- verder ontwikkelen van duurzame warmtebronnen.

2 CORPORATIES ZIJN DE STARTMOTOR VOOR DE VERDUURZAMINGSOPGAVE

Corporaties lopen op dit moment al voorop in de verduurzamingsopgave. Ook in Arnhem hebben de corporaties een hoger gemiddeld energielabel dan andere verhuurders. Bovendien kunnen corporaties door hun omvang en schaalmoge-

lijkheden een belangrijke startmotor zijn voor de warmtetransitie in de wijken waar zij veel bezit hebben.

In de nationale prestatieafspraken spraken de koepel van woningcorporaties, het Rijk en de gemeenten af dat in 2030 ongeveer één op de drie woningen voldoet aan de isolatiestandaard. De Arnhemse woningcorporaties houden zich aan deze afspraak. Met deze mate van isolatie kan de woning in theorie op middentemperatuur verwarmd worden. Deze afspraak houdt verder in dat de corporaties al hun woningen met een E-FG-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Voor huurwoningen waar op korte termijn geen aanpak wordt verwacht, spannen corporaties en gemeente zich samen in om met kleine maatregelen besparingen op het energiegebruik te realiseren. De inzet van energiecoaches is hierbij waardevol gebleken. Gemeente en woningcorporaties spannen zich in om de warmtetransitie woonlastenneutraal uit te voeren voor sociale huurders, zodat zij er in hun portemonnee niet op achteruit gaan.

Met de corporaties zullen we verder onderzoeken hoe we de verduurzaming nog verder kunnen versnellen en welke gemeentelijke steun daarbij benodigd is. In Arnhem hebben relatief veel sociale huurwoningen een erfgoedstatus. We helpen de corporaties om deze woningen op een verantwoorde manier te verduurzamen.

3 WE HELPEN WONINGEIGENAREN MET DE VERDUURZAMING VAN WONINGEN, HIERBIJ ONDERSTEUNEN WE EIGENAREN MET LAGERE INKOMENS HET STEVIGST

Woningeigenaren zijn in principe zelf verantwoordelijk voor het isoleren en het treffen van andere verduurzamingsmaatregelen aan hun woning. Zij kunnen hiervoor aanspraak maken op subsidies en renteloze leningen via de (rijks)overheid.

Om woningeigenaren hierin wegwijs te maken proberen we hen zoveel als mogelijk te ontzorgen. Niet iedere woningeigenaar kan zelf de woning verduurzamen, ook niet met de hulp die er voor iedereen is. Daarom ondersteunen we woningeigenaren met lagere inkomens en woningen met lagere energielabels met financiële en organisatorische steun van de gemeente. Zo zorgen we ervoor dat iedereen mee kan in een eerlijke en sociale verduurzaming.

Woningeigenaren in de wijken met de laagste inkomens (Arnhem Oost wijken) krijgen de meeste financiële (KWAS, SEWA) en organisatorische steun van de gemeenten (wijkloket isolatie). Zelfredzame woningeigenaren krijgen ondersteuning met behulp van rijksmiddelen (ISDE) en een ontzorgings-concept.

VVE's ondersteunen we bij verduurzaming door inzet van een VvE coach. Financiële ondersteuning wordt geboden door het Rijk, waarvan we zoveel mogelijk gebruik laten maken. Inactieve VVE's ondersteunen we om hun onderhoud- en beheerplannen weer op orde te krijgen.

Eigenaren van monumenten en panden in de beschermde gezichten worden nog extra ondersteund vanuit het Actieplan Verduurzaming Erfgoed. Deze ondersteuning bestaat voornamelijk uit informatie en advies.

4 PARTICULIERE VERHUURDERS STIMULEREN WE OM HUIZEN TE VERDUURZAMEN

Als gemeente hebben we maar beperkte mogelijkheden om met particuliere verhuurders afspraken te maken over de verduurzaming van hun woningbezit. Via verleiding en voorlichting proberen we particuliere verhuurders aan te zetten tot verbeteringen en verduurzamingen van huizen. We organiseren daarvoor periodiek voorlichtingsavonden, waarbij we verhuurders inlichten over de hulp en financiële ondersteuning die we vanuit de gemeente (of het Rijk) kunnen bieden. We sporen verhuurders via subsidieregelingen en door het aanbieden van portefeuillescans aan om hun woningbezit te verduurzamen.

In juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap van kracht geworden. Gemeenten kunnen hierdoor verhuurdersvergunningen introduceren. In Arnhem werken we eraan deze vergunningsplicht in 2024 van kracht te laten worden. In de voorwaarden nemen we op de verhuurders periodiek hun onderhouds- en renovatieplannen aan de gemeente overleggen, en dat zij hieraan uitvoering geven. Als medewerking uitblijft, kunnen verhuurders worden beboet of kan de verhuurvergunning worden ingetrokken.

5 WE BOUWEN CIRCULAIR

In lijn met de Woondeal 2.0 en met onze Visie Circulaire Economie Arnhem is circulair en conceptueel bouwen onderdeel van onze gemeentelijke en regionale beleidsdoelen.

Het doel van circulair bouwen is om de grote milieu-impact van bouwmaterialen (zo'n 11 % van de nationale CO_2 uitstoot) te verminderen en om 'Paris-proof' te bouwen. Als monitoringsinstrument gebruiken we hiervoor de circulaire impactladder en volgen we de nationale ontwikkelingen van de nieuwe standaard voor circulair bouwen, 'Het Nieuwe Normaal'. Ook in de renovatie en isolatie-opgave zetten we in op circulaire en duurzame materialen. We stimuleren hierbij ook het gebruik van bio-based materialen die een kleinere milieu-impact hebben.

6 WE MAKEN DE WOONOMGEVING GROENER EN MEER KLIMAATBESTENDIG.

Om onze wijken minder gevoelig te maken voor de gevolgen van klimaatverandering, de toename van extreem weer, heeft het ontstenen en vergroenen we onze wijken hoge prioriteit. We doen dit in de eigen openbare ruimte, maar helpen ook graag mee om inwoners en verhuurders te ondersteunen bij het groener maken van hun direct woonomgeving. Zo kennen we al de WijkGroenAgenda's (WGA's) waarmee we wijken vergroenen aan de hand van bewonersinitiatieven en verlenen we subsidie voor groenblauwe initiatieven om terreinen, tuinen, gevels of daken groener te maken. Het meer hittebestendiger maken van woningen van vooral kwetsbare inwoners heeft daarbij speciale aandacht. Met onze woningcorporaties maken we afspraken over bij wisseling van bewoners de tuinen zo groen mogelijk te houden en bij nieuwbouw de tuinen zo groen mogelijk te maken.

Omdat het klimaat nog steeds aan het veranderen is, moeten we naast het voortzetten van de bestaande activiteiten, de aankomende jaren samen met de woningbouwcorporaties en andere woningeigenaren nieuwe activiteiten opzetten om invulling te geven aan het klimaatbestendiger maken van woningen en de omgeving.



7

WONEN ALS FUNDAMENT

Strategie IV

Wonen is niet voor niets een grondrecht. Goede woonomstandigheden zijn de basis voor een gezond, gelukkig en kansrijk leven.

Dat vraagt een woning waar men zich thuis voelt en veilig is. Een woning die de gezondheid niet schaadt en die de bewoner de rust biedt te kunnen blijven wonen.

Een woning ook die geen stress oplevert omdat er na het betalen van de woonlasten nog voldoende geld over is voor andere primaire levensbehoeften. Betaalbaar wonen dus. En het vraagt om een woning die staat in een buurt waar het prettig is op straat en waar er sociale cohesie is. In wijken met voldoende voorzieningen, zorg en welzijn.

De meeste bewoners van Arnhem zijn gewone bewoners met gewone problemen. Voor hen is de zorg voor betaalbaar wonen en een veilige leefbare woonomgeving genoeg. Maar voor een deel is dat niet het geval. Zij hebben door omstandigheden moeite aan te haken bij de steeds complexere wereld. Het begint bij wonen en wonen is een recht, daarom draagt Arnhem zorg voor bewoners die geen woning hebben en ondersteunt ze bewoners die moeite hebben zelfstandig goed in wonen te voorzien of te blijven voorzien.

7.1 Door betaalbaarheid voor de laagste inkomens

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

De wachtlijsten in Arnhem voor een betaalbare sociale huurwoning zijn lang. Door het gebrek aan voldoende beschikbare sociale huurwoningen, en omdat er geen ander segment is waar bewoners met een kleine portemonnee naar kunnen uitwijken, zien we vooral bij personen in de laagste inkomensgroepen situaties waarbij dak- of thuisloosheid op de loer liggen. Daarnaast zien we dat ook mensen met lagere middeninkomens steeds meer in de knel raken. Zij komen nu niet in aanmerking voor sociale huurwoningen. Voor hen zijn huizen in de koop of de vrije sector huur echter ook vaak te duur.

Daarnaast worstelen in Arnhem veel huurders met stijgende woonlasten. Dit knelt vooral in de sociale huursector, omdat hier over het algemeen de mensen wonen met de kleinste portemonnee. Veel van deze mensen kunnen maar met moeite de eindjes aan elkaar knopen. Een steeds groter deel van wat er binnenkomt bij mensen moet aan de woning worden besteed. Uit landelijke data weten we dat de huurprijzen van Nederlanders sinds de jaren 90 maar liefst twee keer zo hard zijn gestegen als de netto inkomens. Omdat de woonlasten, met name de huur en de energiekosten, een steeds groter deel van het inkomen van Arnhemmers opmaken, lukt het steeds meer mensen minder goed om elke maand rond te komen. Deze trend wordt versterkt als ook de energiekosten stijgen. Dan neemt het risico op huurachterstanden en schuldenproblematiek toe.

VISIE

Zo zien we het voor ons

Voor ons is het essentieel dat personen met lage inkomens en lage middeninkomens betaalbaar kunnen wonen. Arnhem is nadrukkelijk ook een stad voor hen. Dat betekent dat we werken aan meer beschikbare betaalbare woningen (zie hoofdstuk 4 en 5) en dat we de huisvestingskansen van deze doelgroepen vergroten.

Arnhemmers met financiële problemen helpen we voordat problemen ontstaan, maar ook zeker als mensen zich al in zwaar weer bevinden. We zijn hierbij in het bijzonder waakzaam of financiële problemen worden veroorzaakt als gevolg van stijgende woonlasten. Huisuitzettingen die worden veroorzaakt door (stijgende) woonlasten zijn in onze stad onacceptabel. Huurders bieden we tot het laatste moment de nodige ondersteuning om het zicht op het verliezen van de woning te voorkomen.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 WE BOUWEN MEER SOCIALE HUURWONINGEN BIJ EN ZORGEN ER MET WONINGCORPORATIES VOOR DAT ER GENOEG WONINGEN WORDEN AANGEBODEN VOOR MENSEN MET DE LAAGSTE EN LAGERE INKOMENS

In Arnhem zijn er op dit moment niet genoeg sociale huurwoningen om te voldoen aan de vraag.

De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en vaak moet er flink wat meettijd zijn opgebouwd voordat je in een sociale huurwoning kunt wonen. Om dit tij te keren, beschreven we in hoofdstuk 4 wat we allemaal gaan doen om de komende jaren veel sociale huurwoningen bij te bouwen. In de bouwopgave geven we de komende jaren prioriteit aan betaalbaarheid en aan de huisvesting van mensen de laagste inkomens. De sociale huurvoorraad moet zeker ook voor de laagste inkomens bereikbaar zijn. Het gemiddelde jaarlijkse aanbod van woningen voor huurders in de primaire doelgroep neemt daarom niet af. In meerjarige prestatieafspraken maken gemeente en corporaties verder afspraken over de manier waarop het aanbod voor de primaire doelgroep gewaarborgd blijft.

2 DE SOCIALE HUURSECTOR MAKEN WE TOEGANKELIJKER VOOR EEN BREDERE GROEP INWONERS

Ook veel mensen met lagere middeninkomens hebben de laatste jaren steeds vaker te maken met te hoge woonlasten en betalingsproblemen. Een belangrijke oorzaak daarvan is dat deze mensen vaak in een dure middenhuurwoning moeten wonen. Het inkomen van deze Arnhemmers is vaak niet laag genoeg voor een sociale huurwoning, maar ook niet hoog genoeg voor een koopwoning. In Arnhem willen we de sociale huursector toegankelijker maken voor een bredere groep inwoners. Net zoals vroeger de insteek was van de volkshuisvesting. Dit betekent dat we aan corporaties zullen vragen om in het middensegment een grotere rol in te nemen en meer gebruik te maken van de zogeheten ‘vrije toewijzingsruimte’. Dit is in het voordeel van deze doelgroep. Woningcorporaties hanteren namelijk vaak een andere onder- en bovengrens voor de middenhuur dan commerciële partijen. Ook voeren woningcorporaties vaak een gematigder huurprijsbeleid.

3 INWONERS WORDEN OP TIJD GEHOLPEN ALS ZIJ IN DE PROBLEMEN KOMEN DOOR HUN HOGE WOONLASTEN. IN ARNHEM VINDEN GEEN HUISUITZETTINGEN PLAATS ALS WOONLASTEN DAARVAN DE OORZAAK ZIJN.

Via de ‘vroeg eropaf aanpak’ zorgen we dat mensen passende hulp krijgen om schuldproblematiek en huurachterstanden te voorkomen. Woningcorporaties en de gemeente werken samen als huurders problemen hebben hun huren op te brengen.

Ook bij particuliere verhuurders dringen we erop aan om zich te melden als signaalpartner in het kader van het Landelijk Convenant Vroegsignalering.

Iedereen in Nederland heeft een recht op wonen. Dit houdt voor ons in dat mensen de zekerheid moeten hebben dat ze in hun woning kunnen blijven en niet hoeven te vrezen dat ze op straat worden gezet. Stijgende huur- en energielasten mogen er dan ook niet aan bijdragen dat verhuurders overgaan tot huisuitzettingen. Huisuitzettingen voorkomen we zoveel als mogelijk. Alleen bij ernstige woonoverlastsituassties of bij weigering van huurders om schuldhulpverlening te aanvaarden, kunnen woningcorporaties hier als aller- allerlaatste redmiddel op overgaan.

4 DE GEMEENTE NEEMT DE REGIE OM ENERIGEARMOEDE TE BESTRIJDEN

De gemeente neemt de regie in de uitvoering van de gezamenlijke aanpak bestrijding energiearmoede en richt zich bij het uitvoering geven aan de eerste tranche mede op huurders woonachtig in een corporatiewoning met energielabel E, F, G.

7.2 Door aandacht voor mensen met een hulpvraag

HUIDIGE SITUATIE

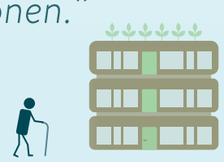
Dit is wat we constateren

De uitdagingen op het gebied van wonen voor mensen met een zorgvraag is anno 2023 complex én urgent. Uitstromen vanuit jeugdzorg, beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar een geschikte woonplek in Arnhem is moeilijk door de schaarste aan betaalbare passende woningen, ook voor mensen met een zorgvraag. Zij zijn qua inkomen veelal aangewezen op een sociale huurwoning en het aandeel sociale huurwoningen is afgenomen. Voor wie wel een woning krijgt is de ondersteuning aan huis en in de wijk van groot belang.

Daarnaast heeft Arnhem ook te maken met een sterke vergrijzing. Net zoals heel Nederland vergrijst, neemt de groep alleenstaande ouderen die zelfstandig thuis woont snel toe. Voor hen is het van belang om een passende woning te hebben waar zij ook met verminderde mobiliteit kunnen blijven wonen en eventueel zorg kunnen ontvangen. Daarbij is een toegankelijke woonomgeving met voldoende voorzieningen eveneens belangrijk om langer zelfstandig te kunnen wonen. Voor alleenstaande ouderen ligt ook vereenzaming op de loer. Door het afbouwen van de verzorgingshuizen is het gemeenschappelijk wonen met zorg niet meer vanzelfsprekend voorhanden voor ouderen zonder zware zorgvraag. Deze ontwikkelingen vragen iets anders van woningen, woonvormen en de toegankelijkheid van de omgeving en het voorzieningenniveau , dan voorheen.

Tot slot is er ook een groep inwoners die wel een woning heeft, maar voor wie de samenleving steeds complexer wordt. De zelfredzaamheid en digitale, analytische en communicatieve vaardigheden die er tegenwoordig van iedereen verlangd worden zijn niet altijd realistisch. Deze inwoners verdwijnen gemakkelijk tussen de mazen van het net en kunnen ook bij woonproblemen niet altijd zelf de oplossing vinden. Voor al deze groepen met een hulpvraag geldt dat de combinatie van een geschikte woning en woonomgeving, de samenredzaamheid in de wijk en passende ondersteuning kan maken of breken of zij kunnen deelnemen aan de samenleving.

“We hebben nu de kans om te zorgen dat mensen met een goede woning en woonomgeving langer gezond thuis kunnen wonen.”



Gehoord tijdens een van de diepte-interviews met de belangrijkste stakeholders

VISIE

Zo zien we het voor ons

Arnhem streeft naar een inclusieve samenleving. Een ongedeelde stad, waarin iedereen een plek kan vinden. Dit betekent dat mensen met een zorgvraag zo passend mogelijk kunnen wonen in alle buurten en wijken, met oog voor het goed kunnen faciliteren van de begeleidings- of zorgvraag. De sociale cohesie en samenredzaamheid in buurten en wijken draagt daaraan bij. Het grondrecht op wonen gaat voor ons niet alleen om een dak boven het hoofd, maar ook om het hebben van een thuis in een passende woning en woonomgeving die je in staat stelt om naar vermogen mee te kunnen doen in de samenleving. We streven ernaar dat elke Arnhemmer een stabiel en fijn thuis heeft. Dat iedereen woont in een geschikte en voor hen betaalbare woning in een buurt met voldoende voorzieningen passend bij diens levensfase en zorgvraag. Iedereen heeft recht op een thuis en de begeleiding of zorg die nodig is om prettig te kunnen wonen. Vanuit regie op het eigen leven of als je door een toenemende of afnemende zorgvraag een ander (t)huis wenst, is dit binnen een acceptabele termijn te vinden.

Nieuwkomers en inwoners met zorgvragen en verschillende achtergronden zijn welkom in alle Arnhemse wijken en regiogemeenten. De veerkracht van de Arnhemse wijken en van de regio is groot genoeg om de vraagstukken die bij een samenleving horen samen op te vangen.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 VOLDOENDE BETAALBARE PASSENDE WONINGEN VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN

We geven uitvoering aan de Nota Wonen en Zorg
Voor wat betreft het huisvesten van bijzondere doelgroepen worden de doelen van de Arnhemse nota wonen en zorg gevolgd, te weten: (1) Meer beschikbare, betaalbare, passende woningen, (2) Bestaande woningvoorraad beter benutten, (3) Schaarste van geschikte woningen beter verdelen.

Met als resultaat dat Arnhem:
- glasheldere toewijzingsroutes voor betaalbare en passende woningen voor alle bijzondere doelgroepen heeft;
- de bestaande woningvoorraad optimaal benut;
- van 2024 tot en met 2027 per jaar bovenop de bestaande planvoorraad 60-100 extra woningen voor bijzondere doelgroepen realiseert;
- een permanente flexibele schil van enige honderden woningen voor spoedzoekers heeft
- beschikt over voldoende woningen waar notoire woon-overlastgevers prikkelvrij kunnen wonen;
- voldoet aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

Hierbij is een belangrijke randvoorwaarde dat we in Arnhem gevarieerde wijken met voldoende veerkracht realiseren, waarin iedereen welkom is.

In navolging op de nota Wonen en Zorg is een onderzoek verricht naar vraag en aanbod van rolstoelgschikte woningen (als bijlage 5 toegevoegd). Bij dit onderzoek zijn de ervaringen van de APCG en ervaringsdeskundigen meegenomen. De aanbevelingen uit dit rapport zullen we zo goed als mogelijk opvolgen, om vaag en aanbod beter bij elkaar te brengen.

Woningbouwprojecten bieden plaats voor mensen met een hulpvraag
Daar waar de gemeente invloed heeft op de programmering van projecten, verwachten we dat wordt opgenomen hoe bijzondere doelgroepen een plek krijgen, of overtuigend wordt onderbouwd waarom dat niet onhaalbaar of onwenselijk is. Daarnaast maken we ruimte voor collectieve en bijzondere woonvormen. We denken breder dan alleen het toevoegen van reguliere woningen. Ook andere woonvormen bieden kansen. Dat gaat niet altijd sneller, maar vergroot wel de diversiteit.

We maken afspraken met de woningcorporaties en andere vastgoedpartijen over het ontwikkelen en beheren van extra woningen voor bijzondere doelgroepen. We weten hierbij dat het vaak lastig kan zijn deze woningen te realiseren door de zogeheten onrendabele financiële top, die het lastig maakt business cases sluitend te maken. Behalve de extra sturing op woningbouwprojecten ondersteunen we partijen dan ook financieel, zodat we meer ruimte kunnen vrijmaken voor mensen met een spoed- of hulpvraag. Per jaar hebben we van 2024 tot en met 2027 1,5 miljoen euro beschikbaar om andere partijen financieel te helpen om dergelijke ontwikkelingen in de nieuwbouw, maar ook in de bestaande bouw, toch mogelijk te maken. We willen hiermee minimaal 60 (extra) passende en betaalbare woningen voor bijzondere doelgroepen per jaar realiseren. Wanneer vast-

goedpartijen ondanks deze financiële stimulans dit zelf niet blijken op te kunnen of willen pakken, gaan we als gemeente met behulp van dit bedrag zelf aan de slag om actief vastgoed te verwerven en eventueel te beheren. Corporaties stellen jaarlijks woningen beschikbaar voor mensen die uitstromen uit opvang en instellingen.

In Arnhem vindt er structureel overleg plaats met woningcorporaties en zorgpartijen over de huisvesting voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang, de jeugdzorg en WLZ-instellingen. De corporaties stellen voor deze opgave jaarlijks maximaal 120 sociale huurwoningen beschikbaar. Bij de toewijzing van huurders worden zorgvuldige afwegingen gemaakt, waarbij wordt gekeken naar de achtergrond van de mensen, maar ook hoe iemand zich wel of niet kan voegen in een wijk, welke zorg en hulpverlening er in de buurt is en wat goed is voor de betreffende persoon. Indien nodig, wordt het aantal van 120 woningen in samenspraak aangepast. Dat kan nodig zijn als bijvoorbeeld wet- en regelgeving of de woonbehoefte verandert.

2 WONEN EERST!

In Arnhem gaan mensen zonder eigen (t)huis voor op anderen die een woning zoeken. Aan daklooshеid willen we een einde maken. Iedereen heeft immers recht op een dak boven het hoofd. Dakloze mensen en jongeren vanuit instellingen hebben hierbij onze prioriteit. We werken met het principe dat daklozen eerst woonruimte aangeboden krijgen, zodat zij gemakkelijker weer grip op hun leven krijgen; het zogenaamde ‘housing-first’. Om hieraan uitvoering te geven trekken we samen op met zorgpartijen. Om te voorkomen dat kinderen hun jeugd doorbrengen in de opvang, werken we versneld de achterstand weg van dakloze gezinnen met kinderen.

Er is in Nederland een normatieve en juridische basis voor het recht op wonen. Daklooshеid is daarmee een grondwettelijke taak en een mensenrechtenkwestie. Arnhem kent een wisselend aantal dakloze mensen. De groep dakloze mensen wordt steeds diverser en dat vraagt om meer maatwerk, juist ook ten aanzien van preventie.

We sluiten aan bij de 6 actielijnen uit het in december 2022 gepresenteerde ‘Nationaal Actieplan Daklooshеid: Eerst een Thuis’. We zetten ons actief in om dakloze jongeren niet op straat te laten slapen maar een (t)huis te bieden. Ook voor volwassenen is het uitgangspunt dat zij niet onvrijwillig op straat leven. We hebben in de stad meerdere plekken waar dakloze personen terecht kunnen voor een dak, eten of douche. We zetten in op toegroeien naar zelfstandig wonen en ontwikkelen samen met zorgpartijen projecten om (jonge) daklozen toe te leiden naar een thuis. Daarin zoeken we juist de mix met andere groepen en bewoners.

3 IN ELKE WIJK REALISEREN WE EEN GECLUSTERD WOONCOMPLEX VOOR SENIOREN MET AANDACHT VOOR ONTMOETEN

Belangrijk uitgangspunt is dat gemeente, zorgpartijen en vastgoedpartijen per wijk bekijken wat thuiswonende ouderen met een toenemende zorgvraag nodig hebben. Voldoende geschikte woningen om oud te worden zijn daarbij allereerst van belang, waarbij een zekere vorm van clustering wenselijk is om elkaar te kunnen ontmoeten en om goede zorg te kunnen blijven leveren.

Ouderen blijven het liefst in hun eigen wijk wonen, waar ze bekend zijn met de omgeving en de buren. Door een fijne levensloopgeschikte woonplek te creëren met voldoende mogelijkheid voor sociale contacten en ontmoeten, zijn senioren eerder bereid om te verhuizen. Wanneer de sociale cohesie in een wooncomplex groter is, wonen mensen niet alleen prettiger, maar doen zij ook minder een beroep op zorg. Dit is van belang vanwege het tekort aan zorgpersoneel. Met zorg- en welzijnspartijen werken we samen om een prettige en zorgzame woonomgeving te bieden aan de ouderen.

De verhuizing naar een geclusterd wooncomplex, of collectief wooninitiatief voor ouderen, maakt tevens weer andere (grotere) woningen vrij. De gemeente Arnhem vindt gezien de krappe woningmarkt deze doorstroming belangrijk zodat weer andere groepen op de woningmarkt kunnen instromen.

4 EEN VITALE GEZONDE WOONOMGEVING VOOR IEDEREEN

Naast de woning is de woonomgeving evenzeer van belang om goed en gezond te kunnen wonen. Dat geldt voor iedereen en in het bijzonder voor inwoners met een hulpvraag. Zoals beschreven in de Omgevingsvisie (2023) zet Arnhem in op voldoende voorzieningen, toegankelijkheid voor iedereen en een omgeving die gezondheid en ontmoeting stimuleert door mogelijkheden te creëren voor spelen, ontmoeten en bewegen in de openbare ruimte. Bij het realiseren van nieuwe woningen en woonconcepten voor mensen met een bijzondere woon- of hulpvraag kijken we daarbij ook naar de geschiktheid van de woonomgeving, omdat juist ook de woonomgeving hun kwetsbaarheid kan verminderen en kan zorgen dat zij makkelijker kunnen meedoen in de samenleving.

5 GOED WONEN, ZORG EN WELZIJN GAAN HAND-IN-HAND

Voor mensen die extra ondersteuning nodig hebben gaat goed wonen hand in hand met passende zorg en ondersteuning. Het krijgen van de juiste hulp en ondersteuning is minstens zo belangrijk als een geschikte woning. Voldoende zorgaanbod, een huisarts in de nabijheid en laagdrempelig aanbod van welzijn in de buurt zijn voorwaarden om de veerkracht in de wijk te behouden of bevorderen. Het toenemende personeelstekort in de zorg doet een extra beroep op de onderlinge verbanden tussen mensen en het slim organiseren van zorg. Om ook in de toekomst goede zorg te kunnen blijven leveren zetten we in op geclusterd en collectief wonen.

Dat mensen elkaar kennen, (h)erkennen, elkaar opzoeken en bezoeken zorgt ook dat problemen zoals eenzaamheid worden tegengegaan. Gemeenschapsvorming gaat niet vanzelf en moet actief ondersteund en georganiseerd worden. Ontmoeting en omzien naar elkaar vinden we belangrijk. Buurthuizen en een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting spelen hierin een belangrijke rol. Ook voorzieningen in zorginstellingen en geclusterde woonlocaties toegankelijk maken voor overige inwoners in de wijk draagt bij. De Nota Wonen en Zorg en het toekomstige WMO-plan geven hier verder uitwerking aan.

6 ARNHEM WERKT REGIONAAL SAMEN VOOR DE OPGAVE VAN WONEN EN ZORG

Arnhem is deelnemer van een koploperregio die in 2023 als een van de eerste in Nederland start met het ontwikkelen van een regionale woonzorgvisie. In de regionale woonzorgvisie worden met de regionale partners afspraken gemaakt over de regionale verdeling over de 18 gemeenten van het aantal benodigde woningen voor de huisvesting van de verschillende doelgroepen. Arnhem volgt hierbij de principes uit de regionale woonzorgvisie, onder andere over fair share van de verdeling van doelgroepen over de regio en over het bieden van voldoende zorg en ondersteuning. We streven ernaar om te komen tot meer samenwerking tussen zorgaanbieders en vinden het belangrijk dat zorgaanbieders naast het leveren van zorg, zich ook verantwoordelijk voelen voor maatschappelijke vraagstukken. Hierbij willen we zoveel mogelijk gebiedsgericht werken. We denken dat dit de burgers ten goede komt, maar ook dat een gebiedsgerichte samenwerking helpt in het vraagstuk van het groeiend tekort aan zorgpersoneel. Denk bijvoorbeeld aan het verkorten van reistijd en het delen van een nachtwacht voor verschillende doelgroepen.

We gaan flinke aantallen woningen bouwen, maar stellen de kwaliteit, het groen en de samenlevingsopbouw voorop. We kiezen voor een duurzame groei, met aandacht voor de leefomgeving en betaalbaarheid.

8 HET VERVOLG

Wat mag het kosten en hoe houden we grip op de Woonvisie ?

8.1 Monitoring

Het opstellen van een Woonvisie is een belangrijke stap voor een gemeente die streeft naar duurzame groei en die zich inzet voor een aantrekkelijke woonstad. In de inleiding van deze Woonvisie schetsten we al dat we de komende jaren de vakmensen in de stad, onze inwoners, medeoverheden en de Groene Metropoolregio de komende jaren hard nodig hebben om deze visie tot uitvoering te brengen. De realisatie van deze visie vereist echter niet alleen acties en actiebereidheid, maar ook voortdurende evaluatie, en indien nodig, aanpassing.

Met deze Woonvisie gaan we de komende jaren het wonen in Arnhem nóg beter te maken. We zijn een stad die kiest voor een duurzame groei, met allereerst aandacht voor kwaliteit, de leefbaarheid en de leefomgeving. Die opgave is urgent en noodzakelijk. Bovenal is de opgave fundamenteel voor een goede stedelijke ontwikkeling.

Óf het lukt onze ambities te verwezenlijken hangt uiteraard af van, bijvoorbeeld, de inzet van andere partijen, co-financiering vanuit mede-overheden, (nieuwe) wet- en regelgeving en maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarom goed om de vinger aan de pols te houden en transparant te zijn over wat goed verloopt en over wat minder goed of minder snel gaat dan we nu hopen en verwachten.

De komende jaren zullen we vanzelfsprekend de voortgang van onze strategieën en doelstellingen uit de Woonvisie meten en duiden. Monitoring biedt ons inzicht in de effectiviteit van ons beleid en stelt ons in staat om tijdig bij te sturen om aan veranderende behoeften en omstandigheden te voldoen.

De monitoring krijgt als volgt vorm:

- De begroting, tussenrapportages en het jaarverslag van de gemeente Arnhem passen we voor het programmaonderdeel ‘wonen en leefomgeving’ aan conform de gestelde doelen en strategieën uit deze Woonvisie. Via die wijze houden we de gemeenteraad periodiek op de hoogte over de voortgang van de acties uit deze visie. Deze Woonvisie gaat over een periode van vijf jaar, met een vooruitblik naar een periode van tien jaar. In de begroting beschrijven we concreet op welke activiteiten in elk afzonderlijk jaar inzetten.

- Jaarlijks publiceren we de voortgangsrapportage ‘Arnhem biedt woonruimte’. In deze publicatie geven we de gemeenteraad informatie over de woningbouwplanning en woningbouwrealisatie. Via deze rapportages monitoren we of we bouwen naar behoefte en of het tempo hoog genoeg is. In een begeleidende brief duiden we de data uit de rapportages.

Tot medio 2023 publiceerden we deze voortgangsrapportages halfjaarlijks. Via een jaarlijkse rapportage hebben we beter de kans om nauwkeuriger in beeld te brengen (met bouwers en ontwikkelaars) hoe de planvoorraad exact in elkaar steekt en hoeveel woningen (en welke type woningen) er in navolgende periodes bijkomen. De rapportages zullen meer informatie bevatten dan voorheen, met niet alleen gedetailleerdere informatie over onze woningbouwplannen, maar bijvoorbeeld ook over de transactieprijzen van woningverkopen in Arnhem en over verhuisbewegingen van én naar én binnen Arnhem (met daarbij eigenschappen over de huishoudsamenstelling van verhuizers).

- De Woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken die we met woningcorporaties en de huurdersorganisaties maken. We informeren de gemeenteraad actief over de prestatieafspraken en monitoren de afspraken separaat. Ook over de voortgang van die afspraken informeren we de gemeenteraad.

- De Woonvisie evalueren we als geheel in 2026 via een tussenevaluatie. We kiezen voor dat jaartal omdat de Woonvisie zich dan op de helft van haar vijfjaar-periode bevindt. Ook is er in dat jaar een nieuw woonbehoefteonderzoek gepubliceerd, waardoor potentiële nieuwe inzichten over de actuele woonbehoefte meegenomen kunnen worden in de evaluatie (en mogelijke bijstelling).

8.2 Kosten

Algemeen

Voor de uitvoering van beleid is in de gemeentelijke begroting voor de jaren 2023, 2024, 2025, 2026 elk jaar € 500.000 beschikbaar gesteld ten behoeve van de Volkshuisvestingsfondsreserve. Structureel was al jaarlijks ca. € 40.000 voor advies- en onderzoek voor woononderwerpen beschikbaar.

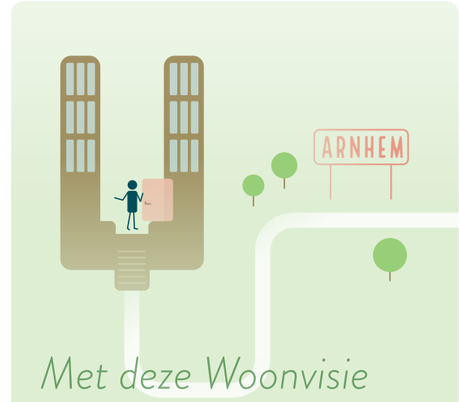
Deze middelen worden ingezet voor de bekostiging van het Woningbouwplatform Arnhem (€150.000 jaarlijks) en voor advies- ondersteunings- en begeleidingskosten van (nieuw) beleid. Daarnaast zetten we de middelen in voor beleidsonderzoek dat voortvloeit uit de ambities uit deze Woonvisie. In deze Woonvisie zijn voor de uitvoering ook middelen benodigd ter ondersteuning van bijvoorbeeld VVE’s en collectieve wooninitiatieven, voor de inzet van een schimmelexpert, maar ook ter ondersteuning van het organiseren van bijeenkomsten die de samenwerking versterken tussen de gemeente en inwoners, bouwers, ontwikkelaars en/of zorg- en welzijnspartijen.

Sinds een aantal jaar sturen we nadrukkelijker via privaatrechtelijke afspraken op woningbouwprogramma’s. Een klein deel van de beschikbare middelen zetten we in voor juridische advisering (voornamelijk door de stadsadvocaat). Hierdoor borgen we dat we afspraken vastleggen over sociale en betaalbare woningbouw en dat dit op een rechtmatige wijze gebeurt. We laten ons hierbij ook adviseren over (privaatrechtelijke) handhaving, indien nodig.

Specifiek

- Voor de uitvoering van *Strategie I Woonruimte voor iedereen* en *Strategie II De ongedeelde stad*, is met name van belang dat er binnen projecten nadrukkelijker wordt gestuurd op betaalbaarheid. Van lopende gemeentelijke grondexploitaties wordt de gemeenteraad op de hoogte gehouden via de najaarrapportages. In de Nota Grondprijzen is vastgelegd welke grondprijzen we binnen de gemeente hanteren. De gemeente Arnhem heeft in 2023 de keuze gemaakt voor een actiever grondbeleid. Dit beleid is uitgewerkt in de Nota Grondbeleid.

Binnen *Strategie I* is de intentie neergezet om projecten met sociale huur en betaalbare koop mogelijk te maken door middel van financiële ondersteuning. Hiervoor stellen we € 160.000 als startbudget voor vanuit de volkshuisvestingsfondsreserve. . Dit bedrag betreft een teruggevorderde subsidie die de gemeente eerder uitkeerde voor de realisatie van sociale huurwoningen bij het project Witsenstraat. Het doel van die eerder uitgekeerde subsidie blijft daarmee hetzelfde.



Met deze Woonvisie gaan we het wonen in Arnhem nóg beter maken. We houden de vinger aan de pols om te kijken of dat goed lukt.

In *Strategie I* wordt gesproken over 1,5 miljoen euro die jaarlijks beschikbaar is in de jaren 2024, 2025, 2026, 2027 voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. In de gemeentebegroting 2024 zijn hiervoor middelen gereserveerd.

Om de kansrijkheid van projecten met hoge percentages sociale huur in veerkrachtige wijken van Arnhem verder te vergroten, willen we een onderzoek uitvoeren naar het instellen van een (subsidie)regeling om onrendabele toppen bij sociale huur deels mee te helpen afdekken. De uitkomst hiervan is afhankelijk van de financiële ruimte die we hiervoor in de begroting kunnen vinden.

De Woonvisie volgt de lijn van het Nationaal Programma Arnhem Oost. In het gebiedsplan behorende bij dit programma zijn de begrote middelen opgenomen voor het onderdeel ‘wonen en leven’. Om doelen uit dit Programma en deze Woonvisie te realiseren, zetten we de middelen vanuit het landelijke Volkshuisvestingsfonds in.

- Voor de uitvoering van *Strategie III Woningen met kwaliteit* is structureel € 250.000 beschikbaar voor de vergunningverlening, het toezicht en de handhaving op verhuurdersvergunningen. Voor 2024 is € 600.000 beschikbaar om het vergunningstelsel in te voeren, hiervoor zijn middelen gereserveerd in de begroting.

  Vanuit de Rijksoverheid ontvangen we jaarlijks ca € 100.000 voor de uitvoering van het (verplichte) meldpunt voor huurders. De gemeenteraad stelde eerder structureel € 100.000 beschikbaar voor ondersteuning aan huurders. Van deze middelen geven we uitvoering aan het Actieplan ‘Arnhem helpt huurders’. Vanuit de wijkbudgetten is daarnaast structureel € 50.000 beschikbaar voor de subsidieverlening aan het Huurdershuis. Voor overige toezicht- en handhavingstaken (naast de nieuwe vergunning op basis van de wet goed verhuurderschap) is eerder jaarlijks € 160.000 beschikbaar gesteld. Middelen voor het inponden van woningen ontvangen we via een bijdrage vanuit het landelijke volkshuisvestingsfonds.

  Voor de duurzaamheidsopgaven gelden de kaders van New Energy Made in Arnhem, de Transitievisie Warmte en de Arnhemse Aanpak Woningisolatie.

- Voor *Strategie IV Wonen als Fundament* is 1,5 miljoen euro per jaar beschikbaar. Voor de inzet van een verhuiscoach is in 2023, 2024, 2025, 2026 vanuit de gemeente € 50.000 beschikbaar.



Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034

WOONVISIE ARNHEM
2024 – 2029/2034