Aan de gemeenteraad

| | |
|---|---|
| Datum | : 24 juni 2025 |
| Zaaknummer | : 4633667 |
| Contactpersoon | : Irina Wams, Joep Peters |
| Telefoonnummer | : 06-31114807<br>06-27246659 |

Onderwerp: Voortgangsrapportage ‘Arnhem biedt woonruimte’ juni 2025

Geachte voorzitter en leden,

Hierbij sturen wij u de voortgangsrapportage ‘Arnhem biedt woonruimte 2025’. Met deze rapportage geven wij u de actuele stand van zaken van de woningbouwplannen, het aantal verleende vergunningen, de verdeling van de woningvoorraad en het aantal gerealiseerde woningen met als peildatum 1 januari2025. Naast terugkijken wordt in de rapportage ook een blik vooruitgeworpen: Hoe ziet het woningbouwprogramma er de komende jaren uit en wat betekent dit voor de gestelde doelen?

Zoals opgenomen in de Woonvisie, wordt de rapportage jaarlijks met uw raad gedeeld. Sinds 2024 informeren wij uw raad uitgebreider en met meer verdieping over de woningbouwplanning, met uitgebreide(re) informatie over zowel harde als zachte plannen.

In deze brief duiden wij de belangrijkste uitkomsten van deze voortgangsrapportage en sluiten af met een conclusie.

We maken via deze brief ook gelijk van de mogelijkheid gebruik om u te informeren over een aantal relevante aanpalende onderwerpen, zoals de jaarlijkse gegevens over woonruimteverdeling (Entree), demografische ontwikkelingen en de beantwoording van de vragen ten behoeve van het Debatverzoek: Arnhemse woonambities in de knel – wat gaat hier mis?

**Ambitie**
Onze ambitie is dat er voldoende woningen zijn voor alle Arnhemmers. Bij de ondertekening van de Woondeal in 2020 spraken we af dat er in de gehele regio tussen 2020 en 2040 60.000 woningen bijgebouwd moeten worden. Verdeeld over de regio, betekent dit voor Arnhem dat we ons voor de opgave stelden om 16.000 woningen te realiseren.

**Waar staan we nu?**
In de rapportage zien we dat we op koers liggen om in Arnhem te zorgen voor voldoende én voldoende betaalbare woningen:

1. We hebben voldoende locaties in beeld om de woningbehoefte de komende jaren te accommoderen.

2. De omvang van het programma is voldoende om uitval van programma[1] op te vangen.
3. Het programma voldoet nagenoeg aan de ambities van 66% betaalbaar, waaronder 30% sociale huur.
4. De ambities van de Woondeal 2.0 worden gehaald.

We zien het als gemeentelijke taak om het tempo te bevorderen en zorg te dragen voor continuïteit en transparantie. In de uitvoeringspraktijk moeten we ons erop blijven focussen om van beleid, via plannen, naar uitvoering te komen.

Aantallen

We maken onderscheid tussen zogeheten harde plannen[2] en zachte plannen. De huidige totale planvoorraad betreft circa 18.000 woningen, waarvan ongeveer 4.500 woningen in harde plannen zitten en ongeveer 13.500 woningen in zachte plannen. De afgelopen jaren zijn steeds meer plannen toegevoegd met een flink deel sociale en betaalbare woningen, hierdoor weerspiegelt de planvoorraad steeds meer de kwalitatieve woonbehoefte[3]. We weten uit ervaring dat een aantal plannen om diverse redenen vertragen of niet doorgaan. Daarom is het gangbaar om meer te plannen dan eigenlijk nodig is. In Arnhem zijn op dit moment ongeveer 4.000 woningen ‘extra’ opgenomen, waardoor er een overprogrammering is van 30%

We zijn ons er ten volle van bewust dat het niet alleen voldoende is om plannen te maken, maar dat woningen ook gebouwd moeten worden. De afgelopen jaren haalden we onze bouwdoelstelling, zoals afgesproken met het Rijk in de Woondeal 2.0[4]:

- 2023: afspraken Woondeal = 800 woningen; gerealiseerd = 848
- 2024: afspraken Woondeal = 900 woningen; gerealiseerd = 865

De jaren 2024-2027 tussen Vinex[5] en Novex[6]

De afgelopen jaren hebben we voor woningbouwaantallen kunnen vertrouwen op de productie in de wijk Schuytgraaf (Vinex). Doordat deze wijk steeds meer tot afronding komt, ontstaat de komende jaren een dip in de realisatie, omdat we een flinke periode afhankelijk zijn geweest van initiatieven uit de markt, van derden. In de afgelopen jaren zijn op deze manier niet voldoende plannen geïnitieerd om een continue bouwstroom te borgen.
Sinds 2023 voeren we weer actief grondbeleid en nemen we actief de regie op veel binnenstedelijke projecten. Belangrijk hiervoor is ook Novex. Met de gebiedsontwikkeling Spoorzone geven we hieraan handen en voeten, om te zorgen dat we onze doelen kunnen halen.

Prijscategorieën

Op dit moment zitten er in harde planvoorraad voor 31% aan sociale huurwoningen en is 10% betaalbare koop. Inclusief de zachte plannen bestaat ongeveer 36% van de totale planvoorraad uit

[1] Bekend is dat, op het totaal bezien, ongeveer 30% van de projecten of vertraagd of definitief uitvalt. Om tempo te houden programmeren we dus 30% meer om er zeker van te zijn dat wij onze ambities halen.
[2] Een plan waar een anterieure overeenkomst is gesloten, omgevingsplan is vastgesteld of omgevingsvergunning is verleend.
[3] Het gaat niet alleen om meer woningen, maar juist om woningtypen en -prijzen waar behoefte aan is.
[4] Voorlopige cijfers (bron: BAG/CBS)
[5] Vierde nota ruimtelijke ordening extra, de basis voor Schuytgraaf.
[6] Nationale OmgevingsVisie Executiekracht, de basis voor de Spoorzone.

sociale huur en 18% uit betaalbare koop. Dit komt met name door het project Rijnpark, waar het grootste deel van de nieuwbouwwoningen zijn gepland en uitgegaan wordt van 40% sociale huur en 20% betaalbare koop.

**Voorgenomen gemeentelijke inzet komende jaren**

Op papier staan we er goed voor, maar de praktijk blijkt weerbarstig.

1. Het sociaal programma is voor een groot deel 'zacht'. Het aantal opgeleverde sociale huurwoningen blijft daardoor op de korte termijn achter op beleidswensen. Oorzaak hiervan is de trage doorwerking van nieuw beleid, gegeven de lange doorlooptijd van projecten.
2. We bewegen ons de komende jaren naar een dip in het aantal opgeleverde woningen. Hoewel deze dip al was voorzien, halen we daarmee niet de gewenste aantallen te bouwen woningen op de korte termijn. Door het voeren van actiever grondbeleid sinds 2023 en de voortgang binnen de Spoorzone-projecten, halen we de dip op de langere termijn weer in.
3. Voor de bouw van woningen zijn de randvoorwaarden voor realisatie uit de woondeal 2.0 nog steeds actueel: financiering van onrendabele toppen[7], aanpak van netcongestie, omgaan met stikstof en de aanpak van personeelsschaarste. We zien deze belemmeringen de laatste tijd toenemen.
4. Het beeld van Arnhem wijkt niet af van andere gemeenten in de Groene Metropool Regio. Overal wordt gewerkt aan het vertalen van zachte plannen naar concrete projecten.
5. Op regionaal niveau zijn we tot nu toe succesvol en worden de ambities van de Woondeal 2.0 gehaald.

<u>Methoden & technieken</u>

Om de genoemde problemen aan te pakken zetten we verschillende acties en middelen in:

- Bouwberaad Arnhem. Periodiek is er een overleg over de voortgang van de woningbouwproductie, waarbij we bij de eerste signalen van vertraging overleggen met ontwikkelaars en corporaties. Het Bouwberaad gaat in 2025 verder als stichting die wij door middel van een subsidie cofinancieren.
- We gebruiken het zogeheten premium partneroverleg met de corporaties en (de kopgroep van) het Bouwberaad om de vinger aan de pols te houden. Vanuit het Bouwberaad dragen we ook meteen zorg voor de door het Rijk gewenste publiek-private monitoring.
- Eind 2024 zijn we begonnen met het organiseren van doorbraaksessies om zo vastgelopen projecten weer vlot te trekken.
- We verkennen de mogelijkheid van parallel plannen en geven daarmee uitvoering aan de motie parallel plannen.
- We volgen de ontwikkelingen in de GMR nauwgezet als het gaat om de ontwikkeling van het mengpaneel dat visueel in beeld brengt uit welke onderdelen woningbouw in opgebouwd en wat de financiële consequenties zijn. Op deze manier worden de financiële gevolgen van gemaakte keuzes inzichtelijker gemaakt.
- We volgen nauwgezet de ontwikkelingen rondom netcongestie en stikstof. Zo hebben we afspraken gemaakt met Alliander en hebben we intern specialisatie in huis genomen.
- Door het toepassen van conceptuele bouw kunnen we de ontwikkel- en realisatietijd verkorten, en

[7] Voor sociale huur zijn de opbrengsten lager dan de kosten. Dit geld voor de bouwkosten én voor de exploitatie.

faalkosten en risico`s verminderen en daarmee maakt het mogelijk om kwaliteit voor een lage prijs te borgen.
- In het project Rijnpark wordt gewerkt aan ‘fast lane type goedkeuring’ waarmee conceptuele bouw kan worden gecertificeerd, waardoor de vergunning sneller verleend kan worden.
- Extra personeel is geworven, zowel door de GMR als binnen de gemeente. Toch blijft de formatie krap. Om de woningbouwopgave aan te pakken met beperkte capaciteit en middelen gaan we goed kijken hoe we ons schaarse personeel zo efficiënt mogelijk inzetten. Op deze manier richten we ons maximaal op onze taak: de regie op de uitvoering van de woningbouw binnen de gewenste condities die zijn meegegeven.

De instrumenten.

Voor de nieuwbouw blijven we werken met ons ruimtelijk instrumentarium en onze grondinstrumenten. Onderdeel hiervan is ook de doelgroepenverordening. Deze verordening geeft positie aan woningcorporaties, om het sociale programma binnen woningbouwontwikkelingen te borgen. Ook stelt het ons in de gelegenheid om de bouw van betaalbare koopwoningen af te dwingen (hiervoor zijn ook andere instrumenten). Aan uw raad is toegezegd de verordening te evalueren en – indien nodig – met een nieuw voorstel te komen. Doordat door het Rijk nieuwe wetgeving is vastgesteld, of ter besluitvorming bij de Tweede Kamer ligt, duurt de verkenning langer dan gehoopt. Op dit moment werken we aan actualisering van de doelgroepenverordening binnen het Omgevingsplan. U wordt hierover in het najaar nader geïnformeerd.

Een aantal vragen over de doelgroepenverordening zijn beantwoord in de bijlage Beantwoording van de vragen uit het Debatverzoek.

Subsidies

Wanneer mogelijk, worden ook subsidies bij het Rijk en de Provincie aangevraagd, zoals:

1. Rijksbudget voor Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, in Arnhem is dit het Nationaal Programma Arnhem Oost.
2. Rijksbudget voor grootschalige woningbouwlocaties als de spoorzone;
3. De nieuwe rijksregeling Woningbouwimpuls (Wbi-2.0);
4. De nieuwe rijksregeling Realisatie stimulans (Rs)[8];
    a. Plus voor studenten
    b. Plus voor zorgwoningen
5. De nieuwe rijksregeling voor ontsluiting grootschalige woningbouwlocaties als de Spoorzone;
6. De nieuwe rijksregeling voor ontsluiting overige woningbouwlocaties;
7. Regeling optoppen;
8. Steengoed benutten van de provincie.

Arnhem is één van de gemeenten die onderdeel is van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid en heeft een grootschalige woningbouwlocatie, de spoorzone. Hierdoor heeft onze gemeente een zekere voorrang als het gaat de aanvraag van de bovengenoemde middelen. In de perspectiefnota ben u hierover al geïnformeerd (p.29).

[8] De bepalende datum wordt ‘start bouw’. Het Rijk heeft hier een definitie voor opgesteld. Voor de goede orde merken wij op dat de cijfers dit nu zijn gepresenteerd nog aan de hand van onze eigen interpretatie van start bouw. Dit betekent dat in de monitor van volgend jaar de cijfers iets kunnen gaan afwijken als gevolg hiervan.

**Woonruimteverdeling**
In de bijlage treft u tevens het jaarverslag aan van Entree. De resultaten zijn hoofdzakelijk op woningmarktregioniveau weergegeven, waarbij in een aantal tabellen een uitsplitsing op gemeenteniveau beschikbaar is. Samengevat:

- Er zijn weer meer actief woningzoekenden; 76.532 in de regio.
- Aantal verhuringen is toegenomen; met name door nieuwbouw.
- Slaagkans is iets gestegen; 1 op de 11 woningzoekenden vindt een woning. Een woningzoekende reageert gemiddeld 26 keer alvorens woningzoekende een woning vindt.
- Gemiddelde zoektijd is gestegen; naar 1 jaar en 10 maanden.
- Weigeringen verder toegenomen; gemiddeld accepteert de 7$^{e}$ kandidaat de woning.
- Bijna 56% van de verhuringen is aan inwoners in de eigen (woon)gemeente.
- Regionaal gezien is het aanbod van woningen via Loting nauwelijks toegenomen.

**Bevolkingsprognose Arnhem 2025-2050**
De bevolkingsprognose houdt rekening met trends in geboorte, sterfte, migratie en verhuizingen. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de prognose is de woningbouwplanning zoals die in de voortgangsrapportage wordt beschreven. Hoewel de bevolkingsprognose per definitie onzekerheden bevat, bieden de demografische verwachtingen waardevolle inzichten. Ze ondersteunen met het tijdig anticiperen op toekomstige voorzieningen zoals onderwijshuisvesting, zorg voor ouderen en werklocaties.

Volgens de prognose stijgt het totaal aantal inwoners in Arnhem van 169.325 in 2025 naar ruim 201.600 inwoners in 2050 – een toename van 19%. Het geplande project Rijnpark zorgt voor een grote stijging aan inwoners. Ook in de wijken Klingelbeek en omgeving, Presikhaaf-Oost en Vredenburg/Kronenburg wordt een relatief sterke stijging verwacht. Er zijn ook wijken waar het aantal inwoners stabiel blijft of zelfs licht daalt, zoals Schaarsbergen en omgeving, Presikhaaf-West en Klarendal. Opvallend is de sterke toename van het aantal ouderen – zo verdubbelt het aantal 75-plussers zich van 12.207 in 2025 naar 24.800 in 2050. Tegelijkertijd laat de prognose zien dat het geboortecijfer lager uitvalt dan eerder verwacht. Dit is een gevolg van een daling in het aantal geboorten in de afgelopen jaren.

**Tot slot**
We zien de positieve ontwikkelingen in het woningbouwprogramma. Afspraken over aantallen en betaalbaarheid in de woningbouwprogrammering geven een gunstig beeld. Daar staat tegenover dat het aanbod van betaalbare en sociale huurwoningen op dit moment te krap is om aan de woonvraag in de stad te voldoen. Ook zien we dat de projecten tegen steeds meer belemmeringen oplopen die we als gemeente niet alleen kunnen oplossen, zoals de gestegen bouwkosten en stikstofproblematiek. Ook zullen we de komende periode terechtkomen in de ‘programmatische dip’: we leveren dit jaar en volgend jaar relatief weinig woningen op, maar hebben steeds meer woningen in programma om het in de toekomst weer in te lopen.

We moeten dus blijven focussen op het vlottrekken van projecten. Dit doen we door de regierol te pakken en te sturen op samenwerking en innovatieve oplossingen in de nieuwbouw, aandacht voor het beter benutten van de bestaande voorraad in relatie tot de ontwikkelingen bij de woonruimteverdeling. We hebben een lange adem, doorzettingsvermogen en alle partners nodig om in goede én slechte tijden te kunnen doorbouwen.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

| | |
|---|---|
| de secretaris, | de burgemeester, |
| J.H. de Baas | A. Marcouch |

Bijlagen

- Bijlage 1: Voortgangsrapportage 'Arnhem biedt woonruimte' juni 2025
- Bijlage 2: Factsheet Entree 2024
- Bijlage 3: Jaarrapportage Entree 2024
- Bijlage 4: Bevolkingsprognose Arnhem 2025-2050
- Bijlage 5: Beantwoording van de vragen uit het Debatverzoek: Arnhemse woonambities in de knel – wat gaat hier mis?