



Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	5140297	Portefeuillehouder(s)	Paul Smeulders
Leidinggevende/ programmamanager	Maarten Lenis	Vertrouwelijk	Nee
Ambtenaar	Jelte Deurwaarder & Joep Peters	Datum in college	30 juni 2026
Telefoonnummer	0648344662 & 0627246659	Datum fataal	Nee

Onderwerp: Arnhem biedt woonruimte 2026

Kernboodschap

Arnhem staat voor grote opgaven; tussen 2020 en 2040 moeten er ruim 16.000 extra woningen bij worden gebouwd om in de woningbehoefte te voorzien. Met deze voortgangsrapportage maken we duidelijk hoe onze woningvoorraad zich ontwikkelt. Hoewel we in 2025 niet onze streefcijfers hebben gehaald, liggen we op koers om in Arnhem te zorgen voor voldoende én voldoende betaalbare woningen. Zoals overal in Nederland spelen er in onze gemeente ook de gestegen bouwkosten, personele krapte, stikstof en netcongestie een rol. Dit betekent dat we ons stevig moeten blijven inzetten voor de realisatie van deze urgente opgave.

Voorstel

1. De raad met bijgevoegde raadsbrief, voortgangsrapportage en bijlagen, te informeren over de (toekomst van) wonen in Arnhem;
2. Vanaf heden bij nieuwe woningbouwontwikkelingen, zonder dat daar nu al een startnotitie, gebiedsvisie of anterieure overeenkomst voor is, te sturen op woningbouwprogramma's met 70 % betaalbare woningbouw (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).

Inleiding

Om de raad op de hoogte te brengen van de voortgang ten aanzien van de woningbouwopgave, presenteerden we in december 2020 de eerste voortgangsrapportage 'Arnhem biedt woonruimte'. Elk jaar publiceren we een nieuwe voortgangsrapportage met daarin informatie over de ontwikkeling van onze woningbouwvoorraad en met actuele informatie over vergunningverleningen, gerealiseerde woningen en onze planvoorraad. Bijgevoegd is de voortgangsrapportage van juni 2026.

We gebruiken de raadsbrief om een beschouwing te geven van de ontwikkelingen. We duiden:

- De cijfermatige gegevens uit de rapportage;
- Trends op de woningmarkt;



- Het rapport over de woonruimteverdeling;
- Ontwikkelingen rond netcongestie en stikstof met betrekking tot de woningbouwopgave;
- De ontwikkelingen in optoppen, conceptueel bouwen en Wonen en zorg.

Beoogd effect

Het informeren van de raad over de stand van zaken en ontwikkeling van de woningvoorraad, de verdeling ervan, en de visie van het college hierop.

Argumenten

1.1 Aan de raad is toegezegd dat jaarlijks informatie wordt toegezonden over de woningvoorraad en de woningbouwplanning.

Evenals vorig jaar stellen wij u voor om de voortgangsrapportage 'Arnhem biedt woonruimte' naar de raad toe te sturen.

1.2 De informatie uit de voortgangsrapportage en de urgentie van de woningbouwopgave vragen om nadere duiding in een raadsbrief.

Gelet op de informatie uit de voortgangsrapportage, de ambities van het college en de urgentie van de woningbouwopgave, is een raadsbrief toegevoegd die verdere duiding geeft aan de voortgangsrapportage. Wij maken van de gelegenheid gebruik om uit te leggen voor welke opgaven we staan en welke keuzes we moeten maken om te komen tot voldoende woningen voor alle (toekomstige) Arnhemmers. Het oppakken van de woningbouwopgave vergt actiebereid en samenwerking. Zie de raadsbrief voor meer informatie.

2.1 Het Woonbehoefteonderzoek 2025 geeft aanleiding om de eisen voor betaalbare woningbouw te verhogen van 66% naar 70%.

Uit het Woonbehoefteonderzoek 2025 blijkt een grote behoefte aan betaalbare woningbouw, ofwel sociale huur, middenhuur en/of betaalbare koop. We vinden het van belang om onze woningbouwplannen aan te laten sluiten op de woonbehoefte. Op dit moment sturen we op 66% betaalbare woningbouw. Gelet op het woonbehoefteonderzoek verhogen we dit naar 70%. We vinden het belangrijk om zo snel mogelijk met dit uitgangspunt te gaan werken en een betrouwbare partner te zijn voor initiatiefnemers met lopende en nieuwe projecten. Dat betekent dat uitgangspunt is dat bestaande afspraken intact blijven, maar we wel zo snel mogelijk uitvoering willen geven aan dit uitgangspunt.

Concreet betekent dit dat bij eigen projecten of projecten van derden waarbij al eisen over een bepaald percentage betaalbare woningbouw zijn vastgesteld in een startnotitie, gebiedsvisie of (anterieure) overeenkomst, de nieuwe betaalbaarheidseisen *niet* zullen gelden. Bij projecten die we vanaf nu initiëren of als projecten van derden zich vanaf nu aandienen, zullen we per 01-07-2026 het uitgangspunt hanteren van 70% betaalbare woningbouw. Het beleidsuitgangspunt willen we zo snel mogelijk verankeren in raadsbeleid. Dat zal gebeuren in de Begroting 2027, indien dat het eerste opportune moment is.

Voor projecten met meer dan 50 woningen geldt dat de raad altijd kaders meegeeft in de vorm van een startnotitie. Bij individuele projecten stelt de raad per project afzonderlijk de



eisen omtrent sociale huur en betaalbaarheid vast.

Er zijn enkele projecten die zich in een grijs gebied bevinden. Dit zijn projecten die zich hebben aangediend bij de gemeente, maar waarbij nog geen kaderstelling door college of de raad heeft plaatsgevonden, of waarbij in de ruimtelijke procedure nog geen stappen zijn gezet. Dit zijn veelal kleinere projecten. Bij deze projecten kunnen in de ambtelijke voorbereiding of in bestuurlijke gesprekken desalniettemin verwachtingen zijn gewekt over het percentage betaalbare woningbouw. Voor deze plannen geldt dat projecten zijn uitgezonderd van de nieuwe betaalbaarheid indien harde afspraken over de voortgang en programmatische eisen worden vastgesteld vóór 1 januari 2027. Lukt het voor die datum niet tot harde afspraken te komen, zullen ook voor die projecten de nieuwe beleidseisen gelden.

Kanttekeningen en risico's

- 2.1 *De ophoging van het percentage betaalbaar programma naar 70% maakt dat de verdienpotentie van een project mogelijk afneemt en er daardoor vertraging kan optreden.* Het ophogen van het percentage betaalbare woningbouw zet business cases onder druk. Ontwikkelaars zouden kunnen afzien van projecten of deze niet initiëren. Ook in eigen grondexploitaties drukken hogere betaalbaarheidseisen op de sluitendheid. We houden de planeconomische gevolgen goed in de gaten, mede aan de hand van deze jaarlijkse monitor.

Financiën

Het verhogen van het percentage betaalbare woningen kan bij toekomstige, nieuwe woningbouwprojecten gevolgen hebben voor de begroting bij gemeentelijke (eigen) gebiedsontwikkelingen door een stijging van de onrendabele toppen die (deels) gedekt moeten worden door de gemeente. Deze aanvullende dekking zal op moment van vaststellen van een grondexploitatie geregeld moeten zijn.

Uitvoering

Niet van toepassing.

Communicatie

Naast de informatieverstopping aan de raad zal er een persbericht volgen over de ontwikkelingen in toevoeging aan de woningvoorraad, de voortgang van de afspraken uit de Woondeal en de vergunningverlening.

Bijlagen

Stukken voor college

- Raadsbrief Voortgangsrapportage 'Arnhem biedt woonruimte' juni 2026
- Bijlage 1: Voortgangsrapportage 'Arnhem biedt woonruimte' juni 2026
- Bijlage 2: Factsheet Entree 2025
- Bijlage 3: Jaarrapportage Entree 2025



Stukken voor gemeenteraad

- Raadsbrief Voortgangsrapportage 'Arnhem biedt woonruimte' juni 2026
- Bijlage 1: Voortgangsrapportage 'Arnhem biedt woonruimte' juni 2026
- Bijlage 2: Factsheet Entree 2025
- Bijlage 3: Jaarrapportage Entree 2025