RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4011414

Onderwerp: Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034

Kernboodschap

Met de Woonvisie 2024-2029/2034 slaat Arnhem een nieuwe weg in om de urgente woonopgaven in de stad aan te pakken. We focussen hierbij op het verhogen van de kwaliteit en de leefbaarheid van onze woningen en wijken. We zetten onder andere in op de bouw van sociale en betaalbare woningen, het aanpakken ven huisjesmelkers en het bestrijden van dakloosheid. Arnhem streeft naar een eerlijke stad waarin iedereen goed kan wonen

Voorstel

1. De Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034 vast te stellen.

Inleiding

In Arnhem zien we ons voor een grote opgave gesteld om ervoor te zorgen dat onze inwoners goed kunnen wonen. Goed wonen is namelijk de basis voor een gezond, gelukkig en kansrijk leven. Om de belofte op goed of beter wonen waar te kunnen maken, willen we de komende jaren hard aan de slag om de kwaliteit, de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van onze woningen en onze leefomgevingen te verbeteren. Vanzelfsprekend moeten er ook flink wat woningen bijkomen om het woningtekort op te lossen.

Om de woonopgaven het hoofd te bieden is een duidelijk plan en een actuele visie vanuit de gemeente noodzakelijk. De afgelopen maanden hebben we er hard aan gewerkt om tot zo'n visie te komen. We bogen ons hiervoor over de belangrijkste data en onderzoeken over onze stad en gingen volop naar buiten om met inwoners en de vakmensen uit de stad te spreken over het wonen in Arnhem. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de bijgevoegde Woonvisie.

Met deze Woonvisie willen we een belangrijke stap zetten waarbij we inzetten op echte volkshuisvesting. We stellen daarbij 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 ze, met hun gezinsleden en hun spullen veilig zijn. Een plek waar mensen een thuis kunnen 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,

Arnhem GEMEENTE

vraagt het wel om een overheid die zich tot het uiterste moet inspannen om te zorgen dat er geschikte woningen voor iedereen zijn.

Beoogd effect

Een duidelijke strategie waarmee we bijdragen aan een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen.

(Doelen en effecten zijn geconcretiseerd en uitgewerkt op pagina 19 in de Woonvisie).

Argumenten

1.1 *De Woonvisie bevat vier strategieën waarmee we – in nauwe samenwerking met onze partners op het gebied van wonen – een wezenlijke verandering teweeg willen brengen.*

De afgelopen periode hebben we met veel inwoners en vakmensen gesproken om de kwesties op te halen waar een Arnhemse Woonvisie een antwoord op zou moeten bieden. Dit heeft geleid tot een hoofddoel met vier strategieën om dit doel te bereiken. Deze strategieën zijn:

1. Woonruimte voor Iedereen,
   door nieuwbouw en beter gebruik bestaande gebouwen
2. De Ongedeelde Stad,
   door te sturen op maatschappelijk rendement en gebiedsgericht te werken
3. Woningen met Kwaliteit,
   in een stad waar goed verhuurderschap de norm is en door het versnellen van de verduurzaming
4. Wonen als Fundament,
   door betaalbaar wonen en aandacht voor mensen met een hulpvraag.

Tijdens de verschillende participatiebijeenkomsten zijn de vier strategieën toegelicht en heeft de vraag centraal gestaan hoe we daar als gemeente, met inwoners en onze samenwerkings-partners, invulling aan kunnen geven.

Zie voor meer informatie de bijgevoegde Woonvisie en bijlagen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *De Woonvisie vormt een belangrijke keuze voor de komende jaren. Aan een aantal aspecten uit de Woonvisie zijn risico's verbonden voor de haalbaarheid. Een belangrijk risico houdt verband met dat we aan de Noord- en Westkant van Arnhem (vanwege volkshuisvestelijke redenen) extra gaan sturen op sociale woningbouw. Dat heeft invloed op businesscases.*

De urgentie en de opgaven zijn groot. We kiezen vol voor de acties en uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie.

Of een visie zoals de voorliggende kan worden uitgevoerd, is mede afhankelijk van een complex speelveld dat we uiteraard niet geheel kunnen beïnvloeden. We zijn daarbij afhankelijk van wet- en regelgeving, maatschappelijke ontwikkelingen, de inzet van belanghebbenden in de stad, cofinanciering vanuit medeoverheden en de mogelijkheden binnen onze eigen begroting.

De Woonvisie heeft uiteraard consequenties voor de woningbouwprogrammering van woningbouwprojecten. Het is daarom goed om een risico op financiële haalbaarheid uit te lichten en daarbij kort in te gaan op wat gedaan zou kunnen worden om dit risico te verzachten.

We hebben in Arnhem een opgave om veel woningen bij te bouwen. In de Woonvisie is daarom als uitgangspunt opgenomen dat we niet aan lopende projecten tornen (‘afspraak= afspraak’) en niet aan lopende afspraken over de ontwikkeling van het gebied Spoorzone Arnhem-Oost en andere grote projecten zoals Kronenburg en Nijmeegseweg. In die zin zorgen we ervoor dat we onze (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken halen die we met het Rijk, provincie en regio hebben gemaakt, zoals verwoord in de Woondeal 2.0. Voor projecten verder in de tijd zetten we in op de nieuwe lijnen zoals verwoord in deze Woonvisie. De effecten op inhoud, fasering en financiële haalbaarheid zullen we dan nader bezien.

Om de tweedeling in de stad te verkleinen en het aanbod van sociale huur aan de West- en Noordkant te vergroten, gaan we in de toekomst extra sturen op sociale woningbouw in deze delen van de stad. In zes van de vierentwintig wijken kiezen we voor hoge percentages sociale huur bij nieuwbouwprojecten. In deze wijken gaan we zelf actief (potentiële) woningbouwprojecten van de grond proberen te krijgen, zie ook deze raadsbrief. Door de verhouding sociale huurwoningen versus duurdere woningen bestaat er een risico dat deze planontwikkelingen moeilijker of helemaal niet van de grond komen. Dat risico kan worden verminderd als de gemeente zich inzet om middelen voor de niet haalbare businesscases te zoeken.

Participatie

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 bijeenkomst. 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).

Om belanghebbenden en inwoners de gelegenheid te bieden te reageren op een volledige ontwerpvisie, hebben we de Ontwerp-Woonvisie voor een periode van vier weken ter inzage gelegd. Dit is geen wettelijke . De gebundelde zienswijzen zijn als bijlage toegevoegd bij dit raadsvoorstel. In de bijgevoegde zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In de zienswijzennota zijn ook de wijzigingen ten opzichte van de Ontwerp-Woonvisie opgenomen.

Financiën

De kosten voor de meeste inspanningen die worden genoemd in de Woonvisie volgen uit de begroting. (Zie ook hoofdstuk 8 van de Ontwerp-Woonvisie)

In de Woonvisie wordt gesproken over onze inzet om een bijdrage te leveren om onrendabele toppen bij sociale huurwoningen te helpen gedeeltelijk af te dekken. We hebben een Stadsontwikkelfonds vanuit waar in beginsel bijdragen voor projecten kunnen worden geleverd. Dit fonds moet mogelijk worden aangevuld. Dit is afhankelijk van de financiële ruimte die we hiervoor in de begroting kunnen vinden. Het eerstvolgende moment om te bezien of er extra ruimte beschikbaar gesteld kan worden is de perspectiefnota.

Vanwege de knelpunten bij het project Witsenstraat is € 160.000 teruggevorderd van Portaal. Deze € 160.000 kunnen we in ieder geval inzetten om te helpen bij te dragen onrendabele toppen af te dekken.

Uitvoering

In hoofdstuk 8 van de bijgevoegde Woonvisie is het vervolg beschreven.

In hoofdstukken 4 t/m 7 is bij de vier strategieën beschreven welke acties en uitgangspunten bijdragen aan de verwezenlijking van de Woonvisie.

Communicatie

Voor de Ontwerp-Woonvisie is een persbericht geschreven en zijn onze social mediakanalen ingezet om inwoners en belanghebbenden te informeren over de ontwerpvisie. De wethouder heeft ook een korte toelichtende video opgenomen die is gepubliceerd op de website en onze social mediakanalen. Belanghebbenden zijn per mail geïnformeerd over de Ontwerp-Woonvisie. Als de Woonvisie wordt vastgesteld zullen we een aantal van deze stappen herhalen.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034
- Bijlage 1: Totstandkoming Woonvisie: Participatie, Opzet, Kaart Beweegrichtingen Sociale huur en koop
- Bijlage 2A: Regionaal Woonbehoefteonderzoek
- Bijlage 2B: Factsheet Woonbehoefte Arnhem
- Bijlage 3: Behoefte Studentenhuisvesting
- Bijlage 4: Onderzoek vraag en aanbod rolstoelgeschikte woningen
- Bijlage 5: Volkshuisvestelijke prioriteiten Rijksoverheid
- Bijlage 6: Levensloopgeschikt renoveren in Arnhem: Ervaringen van Verenigingen van Eigenaars
- Bijlage 7: Zienswijzennota (en wijzigingen t.o.v. de ontwerpvisie)
- Bijlage 8: Gebundelde Zienswijzen (geanonimiseerd)
- Bijlage 9: (Afdoening) Moties en toezeggingen

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	4011414

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 december 2023, nummer: 4011414;

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 42 van de Woningwet;

besluit:

1. De Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034 vast te stellen

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem