Aan de gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Amersfoort, 19 januari 2022

Betreft: Inspraakreactie ten aanzien van de concept-Doelgroepenverordening

Geachte leden van de raad,

Op dit moment ligt bij u de Doelgroepenverordening gemeente Arnhem 2021 ter vaststelling voor. De verordening beoogt de mogelijkheden voor gemeentelijke sturing op en regulering van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in de sociale huur, sociale koop en middenhuur te verbeteren. De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om via bestemmingsplannen eisen te stellen aan de samenstelling van het woningbouwprogramma van nieuwbouwlocaties, uitsluitend waar het gaat om sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middeldure huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap. De aanwezigheid van een vastgestelde doelgroepenverordening is een voorwaarde voor het stellen van eisen aan deze categorieën.

Omdat de doelgroepenverordening via nieuwe bestemmingsplannen van invloed wordt op onze toekomstige projecten in de stad, zijn wij tijdens een gesprek op 29 september 2021 in de gelegenheid gesteld onze mondelinge visie te geven op het tijdens die middag mondeling toegelichte voorstel. Sinds 11 januari jl. beschikken wij over de concept-verordening en hebben wij kennis genomen van de tekst van verordening en raadsvoorstel. De verslaglegging van de participatie van marktpartijen in paragraaf 1.1. van het raadsvoorstel geeft aanleiding voor deze schriftelijke inspraakreactie.

Zoals in het raadsvoorstel aangegeven, bestaat bij ons waardering voor het voornemen een doelgroepenverordening vast te stellen en begrip voor het feit dat de woningcorporaties in de toekomst een voorkeurspositie innemen als het gaat om het in portefeuille kunnen nemen van sociale huurwoningen. Hoewel enkele projectontwikkelaars een eigen beleggingsfonds hebben waarmee zij - net als corporaties – langjarig dezelfde huuromstandigheden als in de doelgroepenverordening beoogd kunnen garanderen, begrijpen betrokken marktpartijen dat corporaties een bredere scope hebben. Dat in de doelgroepenverordening een premium partnership wordt geboden aan de corporaties wordt dan ook ondersteund.

Een eind september besproken onderdeel van deze regeling, waarover ons standpunt echter in het raadsvoorstel wordt gemist, betreft het feit dat op grond van de doelgroepenverordening sprake moet zijn van een intentieverklaring / overeenkomst tussen corporatie en initiatiefnemer alvorens het college een bestemmingsplan in procedure zal brengen. Hoewel deze constructie als een ‘valnet’ wordt gepresenteerd, geeft deze voorwaarde en de verplichte medewerking van corporaties een zodanig sterke (onderhandelings)positie aan corporaties dat woningbouwontwikkelingen in de stad hierdoor eenvoudig kunnen worden ‘gegijzeld’ in de toekomst. Temeer bindende afspraken over specificaties en prijs van de woningen zo vroegtijdig vaak nog niet te maken zijn. Dat leidt dan eerder tot vertraging dan de door de gemeente en alle andere belanghebbende zoals woningzoekenden zo gewenste versnelling van woningbouwprojecten.

Het feit dat in de verordening maximale koopprijzen worden bepaald ten aanzien van enkele productmarktcombinaties, zonder daarbij prijsbeïnvloedende locatiespecifieke eisen en randvoorwaarden (bv. duurzaamheidsambities) te benoemen, verslechtert onze mogelijkheden om met corporaties vroegtijdige afspraken te maken eens te meer.

Verder hebben wij in september jl. de aanbeveling gedaan om de eis om op iedere locatie minimaal 30% sociaal programma te willen realiseren weliswaar als gemiddelde in de stad te hanteren, doch passend en locatieafhankelijk in te stellen. Niet op elke plek is de toevoeging van minimaal 30% sociale huurwoningen gewenst en bij kleinschalige projecten (< 30 woningen) is het niet praktisch deze eis strikt te moeten hanteren.

Tot slot het volgende. Tijdens ons gesprek eind september 2021 is uitsluitend gelegenheid gegeven te reageren op de beoogde positie van corporaties met betrekking tot de categorie sociale huur. In de dagelijkse praktijk sindsdien bereiken ons echter geluiden dat wij als marktpartijen zouden hebben ingestemd met de concept-verordening in de breedte. Aangezien wij ons geen oordeel hebben kunnen vormen over de andere regelingen en deze ook niet ter sprake zijn geweest tijdens de gesprekken, kan dit niet gesteld worden. Voorbeeld hiervan is de regeling met betrekking tot middeldure huurwoningen, waarvan op grond van de doelgroepenverordening de maximale maandhuur wordt vastgesteld op € 1.000,-- en de indexering en inkomensgrenzen hierbij worden gekoppeld aan de afspraken hierover voor het sociale segment. Institutionele beleggers zien hierdoor meer beperkingen en onzekerheden rondom investeringen in de stad. Institutionele beleggers zijn zeker wel bereid afspraken te maken over middeldure huurwoningen, maar dat vraagt per locatie om maatwerk, waarbij de landelijke voorwaarden en richtlijnen voor deze categorie wat ons betreft een goede basis vormen. Hiermee wordt bereikt dat de middeldure huurwoningen een bijdrage leveren aan een evenwichtige en kwalitatief passende verdeling van woningcategorieën in nieuwbouwontwikkelingen.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid om een toelichting te geven op onze reactie.

Met vriendelijke groet,

Karst Hagedoorn, Amvest

Gijs Takkenkamp, Ter Steege Gebiedsontwikkeling

Niek Broeze, Explorius

Martijn Bakers, VanWonen

Martijn Bax, Hendriks Ontwikkeling

Mariël Gerritsen, BPD